

ÍNDICE DE DOCUMENTOS DEL EXPEDIENTE CON CSV

- Memoria.
 - {475Q73PPGLU1MO77} 2 Memoria-Informe MPG NNUU.
 - {491O82TETH72ESEC} 2_01 P1 CAPÍTULO 1.4. INSTRUMENTOS EJECUCIÓN. CLASES OBRAS Y ACTUACIONES TEMPORALES.
 - {4FNU1THHNNTJ423I} 2_02 P2 DESTINO TRANSITORIO DE SOLARES.
 - {4KKMPI1KDNQTOP5V} 2_03 P3 SIMPLIFICACIÓN Y REORGANIZACIÓN DE LA NORMATIVA DE PROTECCIÓN.
 - {4F8AJNTRDDF4GIEK} 2_04 P4 REORGANIZACIÓN DEL TÍTULO 5 Y ERIU.
 - {4RP4NGE2GJ3OU570} 2_05 P5 SUPERFICIE EDIFICADA POR PLANTA Y SALIENTES Y VUELOS.
 - {4T2RBOAORNC6N12U} 2_06 P6 PLANTA Y CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA.
 - {4N2V7I10SN2A30O8} 2_07 P7 FACTOR VERDE Y ACONDICIONAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES.
 - {4N4TIOD0V9Q1UM90} 2_08 P8 RÉGIMEN, CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.
 - {4L4HLKJ2BIOKKGJ} 2_09 P9 USO RESIDENCIAL.
 - {40ENUC4GF9449HTC} 2_10 P10 TRANSFORMACIÓN DE LOCAL A VIVIENDA.
 - {44QNA9CH0VKMO54S} 2_11 P11 USO INDUSTRIAL.
 - {48R3KSABDFACVD7M} 2_12 P12 DOTACIÓN DE SERVICIO DE APARCAMIENTO.
 - {4B6AMIOKEBPGRDNR} 2_13 P13 USO SERVICIOS TERCIARIOS.
 - {4AQ6SO1LR58P23A8} 2_14 P14 USOS DOTACIONALES SERVICIOS COLECTIVOS, INFRAESTRUCTURALES Y PARA EL TRANSPORTE.
 - {4K3SQOAF5M4GQFA} 2_15 P15 USO DOTACIONAL ZONA VERDE Y HUERTO URBANO.
 - {4I9DO296F1J49SGK} 2_16 P16 NORMA ZONAL 1.
 - {4RCQPEI8S5BOPIT5} 2_17 P17 NORMA ZONAL 3.
 - {4I7HPVK3QAPO517U} 2_18 P18 NORMA ZONAL 9.
 - {4KT36M4KDTHRMIM9} 2_19 P19 LICENCIAS Y DECLARACIONES RESPONSABLES URBANÍSTICAS, DEBER DE CONSERVACIÓN Y FUERA DE ORDENACIÓN.
 - {48FDBV04M11C5STI} 2_20 P20 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.
 - {4LMK4DA3VU66UNBA} 2_21 P21 CONDICIONES DE PARCELA, POSICIÓN Y OCUPACIÓN.
 - {4BRJOLM1AAHJBKDD} 2_22 P22 VOLUMEN CONSTRUIDO, ALTURA EN FUNCIÓN DEL ANCHO DE CALLE Y CLASES DE EDIFICIOS.
 - {433DMLV3O1F495A4} 2_23 P23 CONDICIONES DE SALUBRIDAD.
 - {4PCJMG8TJ8P8IF1T} 2_24 P24 CONDICIONES DE LAS DOTACIONES, DE ACCESO Y SEGURIDAD Y ESTÉTICAS.
 - {4C714JJ4SQEG98MD} 2_25 P25 CONDICIONES PARTICULARES DE LOS APARCAMIENTOS.
 - {4TV1F8PAKK0G5F7G} 2_26 P26 NORMAS ZONALES 4, 5, 7, 8 Y 10.
 - {4UTQ6S7BTMM8FTOI} 2_27 Cuadro cumplimiento objetivos propuestas.
 - {4GMTJ0SEBLK81CMQ} 2_28 Consideración Acuerdos Villa 2020 y POG 2019-2023.
 - {40O6BK5C4IM5173G} 2_29 Tabla Análisis Acuerdos CS del PG97.

- Anexos.
 - {4C7GU0BPKUKPUB9T} 3_1 A1 Relación expedientes que han modificado artículos NNUU.
 - {4P86G58P570NARF8} 3_2 A2 RES_0345_2013 Adaptación PG97 a Ley 3_2013.
 - {4STELR6LLRUL5F0C} 3_3 A3 Informe aclaratorio a RES_0345_2013 CM tras STC 17_07.
 - {4NPKRJ6CVAEO7U1} 3_4 A4_Cuadro equivalencias terminología NNUU y LSCM.
 - {4AVIBLH2LQ9J6AK2} 3_5 A5 Planos DG Aviación Civil
 - {4A0AFNS1LEKFD5HI} 3_6 A6 Estudio de Análisis del Factor Verde
 - {46NUN0EJQRKVFQU9} 3_7 A7 Estimación de la capacidad de asumir por el transporte público.
- Normas Urbanísticas.
 - {4937D08545KR21E7} 4_1 Normas Urbanísticas modificadas.
- Documentación gráfica.
 - {4PUOBPSR2UP7HG85} 5_1 Plano ámbito artículo 7_6_3 bis.
 - {49KMRBI609D5DO5K} 5_2 Plano anexo gráfico artículo 8.1.12.2.
- Estudio ambiental Estratégico.
 - {4QL61Q5CIPGA53KM} 6_1 Estudio Ambiental Estratégico MPG NNUU.
 - {4U23UG95RF74SFR6} 6_2 Resumen No Técnico EsAE MPG NNUU.
- Estudios Económicos.
 - {4172AN2VHKH6L477} 7 Estudio Económico MPG NNUU.
- Análisis de Impactos.
 - {4S05GGBUJO053PAR} 8 Análisis de Impactos MPG NNUU
- Dictámenes Comisiones Patrimonio.
 - Propuesta 3 MPG NNUU.
 - {4SDHK50DGOV79AQ0} 9_1_1 FICHA CPPHAN propuesta 3 MPG NNUU.
 - {44RND353549OPDRL} 9_1_2 FICHA CLPH propuesta 3 MPG NNUU.
 - {4CG18R5OHCCMM160} 9_1_3 DICTAMEN CPPHAN propuesta 3 MPG NNUU.
 - {49S0U55A46GCO4SB} 9_1_4 DICTAMEN CLPH propuesta 3 MPG NNUU.
 - Propuesta 16 MPG NNUU.
 - {4M1F4JLA280RI8C1} 9_2_1 FICHA CPPHAN propuesta 16 MPG NNUU.
 - {4B431LES7MAMIU9G} 9_2_2 FICHA CLPH propuesta 16 MPG NNUU.
 - {47U2TBP4K5E8671A} 9_2_3 DICTAMEN CPPHAN propuesta 16 MPG NNUU.
 - {4HBB59L16Q0VHUTN} 9_2_4 DICTMEN CLPH propuesta 16 MPG NNUU.
- Resumen ejecutivo.
 - {45J7J48JC2VPHBAG} 10 Resumen ejecutivo MPG NNUU.
 - {47MQOSUCKEMJFV64} 10_1 Cuadro resumen propuestas.
- Aprobación inicial.
 - {4TLJQHQEV4SEU2S9} 12 Informe propuesta AI MPG NNUU

135-2021-00796

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

MEMORIA-INFORME

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

FICHAS DE LAS FAMILIAS DE 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. Reorganización del Título 5 y 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 de Servicios Colectivos, Servicios Infraestructurales y para el Transporte.
- P15. Uso dotacional zona verde y huerto urbano.
- P16. Norma Zonal 1.
- P17. Norma Zonal 3.
- P18. Norma zonal 9.
- P19. Licencias y declaraciones responsables urbanísticas, deber de conservación y fuera de ordenación.
- P20. Régimen urbanístico de las APIs, UZIs, APEs y APRs.
- P21. Condiciones de parcela, posición y ocupación.
- P22. Volumen construido, altura en función del ancho de calle y clases de edificios.
- P23. Condiciones de salubridad.

Información de Firmantes del Documento



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

Fecha Firma: 06/06/2022 15:40:09
 Fecha Firma: 06/06/2022 15:48:45
 CSV : 475Q73PPGLU1MO77



- P24. Condiciones de las dotaciones de servicio, de acceso y seguridad y estéticas.
P25. Condiciones particulares de los aparcamientos.
P26. Normas Zonales 4, 5, 7, 8 y 10.

**CUADRO DE CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS DE LAS PROPUESTAS.
CONSIDERACIÓN DE LOS ACUERDOS DE LA VILLA 2020 Y DEL PROGRAMA
OPERATIVO DE GOBIERNO 2019-2023
ACUERDOS DE LA COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE 1997.**

ANEXOS A LA MEMORIA.

- A1. Relación de expedientes de planeamiento que han modificado artículos de las NNUU, desde la aprobación del PG97.
- A2. 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.
- A3. Informe aclaratorio a RES-0345-2013 CM tras la STC 17-07-2014, que anuló algunos preceptos de la Ley 3/2013.
- A.4. Cuadro en el que se señalan las equivalencias entre la terminología de las NNUU y de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- A5. Planos Dirección General de Aviación Civil.
- A6. Estudio factor verde.
- A7. Estudios y documentación valorada para las propuestas.

Información de Firmantes del Documento



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

Fecha Firma: 06/06/2022 15:40:09
Fecha Firma: 06/06/2022 15:48:45
CSV : 475Q73PPGLU1MO77



1. INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Y AVANCE DE LA MPG.

Mediante Resolución de 21 de Mayo de 2021, el Director General de Planeamiento dispuso que se procediese al inicio de la tramitación de un expediente de 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), 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.

La modificación de las NNUU del PG97 (en adelante MPG) ha sido sometida al trámite de Avance, de conformidad con lo señalado en el artículo 56 de la LSCM.

El Avance 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.

El Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 29 de julio de 2021, dispuso el sometimiento del documento de Avance a información pública por plazo de 3 meses. El anuncio del Acuerdo se publicó en el periódico el MUNDO y en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (BOCM) el 16 de agosto de 2021.

El cómputo del plazo de información pública se inició el martes 17 de agosto y finalizó el martes 16 de noviembre de 2021.

Analizado el resultado del trámite de información pública, los informes sectoriales, el documento de alcance emitido por la Comunidad de Madrid en el marco del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria y el Informe de Impacto territorial emitido por la Comunidad de Madrid, el Pleno del Ayuntamiento, en sesión extraordinaria celebrada el 6 de junio de 2022, adoptó Acuerdo por el que se aprobó el Avance de la MPG.

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 de 19 de febrero de 1992 y la STS de 27 de marzo de 1996 y posteriormente la STSJ Madrid de 19 de septiembre de 2006. (LA LEY 176702/2006) y la STSJ Madrid de 8 de julio de 2007. (LA LEY 73929/2007)

En el informe de propuesta de aprobación del Avance de 3 de mayo de 2022, se indicaba que antes de la aprobación inicial dicho resultado sería valorado y contestado de forma pormenorizada, señalando las modificaciones que se incorporan en la MPG derivadas de los escritos de sugerencias y de los informes sectoriales y preceptivos que se incorporan en el expediente.

A estos efectos, de acuerdo con lo señalado, precede a esta Memoria un "INFORME DE VALORACIÓN Y CONSIDERACIÓN DE LAS SUGERENCIAS, INFORMES SECTORIALES, DOCUMENTO DE ALCANCE E INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL RELATIVOS AL AVANCE DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE 1997", de 6 de junio de 2022, de la Dirección General de Planeamiento.

Información de Firmantes del Documento



Dicho informe señala las modificaciones que se incorporan en las familias de propuestas sometidas a información pública con el documento de propuesta de Avance, y las nuevas propuestas que se incorporan fruto de las sugerencias, que conforman el contenido, ámbito y objeto de esta MPG.

2. OBJETO Y FINALIDAD DE LA MPG.

La MPG es una propuesta de alteración de determinados preceptos de las NNUU del PG97, 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 la sostenibilidad, la eficiencia energética, así como la materialización de soluciones que atiendan a la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas 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 residencia permanente, adaptadas a las nuevas formas 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 aplicables a los elementos catalogados, adaptando su contenido a los conceptos relativos a la protección del Patrimonio de la legislación autonómica vigente 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 veinticinco 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 compatibles 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 público, en aspectos ambientales (calidad del aire, ruido, etc.) o por razones de congestión,

Información de Firmantes del Documento

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

Fecha Firma: 06/06/2022 15:40:09
Fecha Firma: 06/06/2022 15:48:45
CSV : 475Q73PPGLU1MO77



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 clasificación de los aparcamientos y adecuar las dimensiones de estos a las características de los vehículos que componen el parque actual.
- Mejorar la normativa reguladora de los usos dotacionales, permitiendo que puedan adaptarse funcional y eficazmente a la mejor atención de las 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 en los edificios con el factor verde, que facilita la implantación de soluciones diferentes para alcanzarlo (cubiertas verdes, fachadas verdes, ajardinamiento de parcela, incorporación de huertos urbanos o plantación de arbolado), mejorando además la normativa de zonas verdes para hacer posible las condiciones de implantación de los huertos urbanos y nodos de compostaje.
- Incorporar, con determinadas mejoras, 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.
- 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 grados 1º y 3º, 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.

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 arquitectónicas, salubridad y adecuación ambiental.

Clave: Vivienda.

Información de Firmantes del Documento



- 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 MPG plantea:
- Incorporar y regular 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 agrupadas, las plataformas logísticas y los locales de última milla).
 - 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.
 - 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.
 - Actualización de la clasificación de los aparcamientos y de las dimensiones de estos, adecuándolos en su denominación urbanística y en las características de los vehículos que componen el parque móvil actual.

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.

Información de Firmantes del Documento



- 7) Mejorar instrumentos ineficaces, soluciones fallidas e incorporar a la normativa respuestas a las problemáticas detectadas en 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, eliminando 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 trascendencia 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 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 planeamiento.
 - 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 modifican 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 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.

Información de Firmantes del Documento



- 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.

- 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.

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 ha resultado preceptiva la formalización y posterior aprobación de Avance.

Información de Firmantes del Documento



4. 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:

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

Resulta 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 NNUU, cuyo contenido no tenía una lectura pacífica y generaba dudas e incertidumbres en cuanto a su aplicación.

Han pasado 25 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.

Información de Firmantes del Documento



Respecto de los cambios tecnológicos, son de todos conocidos: en 25 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 su forma de implantarse y desarrollarse y, por último, se han modificado 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 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, a la situación económica y social postpandemia, al entorno económico supralocal de modificación de estructuras energéticas, de disposición de productos, bienes y servicios, a la modificación del entorno económico europeo y nacional que repercute en las ciudades, y a las incertidumbres de todo tipo que acompañan a estos cambios tan relevantes en la forma de vida local, por lo que la conveniencia y oportunidad de una Revisión del Plan General con el escenario de desarrollarse en varios años afectando, aún más, a la vida y la actividad en la ciudad, es considerada como una iniciativa no oportuna ni conveniente.

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;

Información de Firmantes del Documento

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

Fecha Firma: 06/06/2022 15:40:09
Fecha Firma: 06/06/2022 15:48:45
CSV : 475Q73PPGLU1MO77



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 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.

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 25 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 precisan una regulación más clara y simple para poder ser aplicados correctamente.

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:

Información de Firmantes del Documento



“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 planeamiento 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 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. En particular:

- 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 aquellas 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,

Información de Firmantes del Documento



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.

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

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

Información de Firmantes del Documento



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 propia Memoria del PG97.

Las propuestas se plantean sobre los propios artículos de las NNUU vigentes, 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.

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:

Información de Firmantes del Documento



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.*

5. 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.

Información de Firmantes del Documento



- 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 Comunidad de Madrid.
- 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, por el que se 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.

6. FORMACIÓN DEL DOCUMENTO DE MPG.

Consulta sobre problemática y posibles soluciones.

En la Memoria Informe del Avance se explicó cómo se procedió a la formación del documento y se perfilaron las propuestas que se sometieron a información pública a partir del análisis de las aportaciones de los distintos servicios municipales, que permitieron plantear conjuntos de asuntos que derivaron en la agrupación en 18 familias de diferentes propuestas, que se sometieron al proceso de participación del Avance.

Valoradas y contestadas las sugerencias y analizados los informes emitidos en la fase de información pública del Avance, conforme se recoge en el "INFORME DE VALORACIÓN Y CONSIDERACIÓN DE LAS SUGERENCIAS, INFORMES SECTORIALES, DOCUMENTO DE ALCANCE E INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL RELATIVOS AL AVANCE DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE 1997", de 6 de junio de 2022, de la Dirección General de Planeamiento, la propuesta de MPG se ha ampliado y enriquecido y el documento, finalmente, incluye propuestas sobre 26 familias temáticas.

En los cuadros que se incorporan a continuación se relacionan las propuestas, describiendo el número de orden, el título de las NNUU al que afectan y el asunto concreto al que se refieren. Figuran en la primera tabla, en el mismo orden y, por lo tanto, conservando el número, las 18 familias temáticas que configuraron la propuesta de Avance. A continuación, la segunda tabla recoge las nuevas propuestas (8) incorporadas tras la tramitación realizada.

Información de Firmantes del Documento



Nº APROBACIÓN INICIAL	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	REORGANIZACIÓN TÍTULO 5 Y ESTUDIO DE REPERCUSIÓN POR IMPLANTACIÓN POR USOS.
5	6	SUPERFICIE EDIFICADA POR PLANTA Y SALIENTES Y VUELOS.
6		PLANTA Y CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA.
7		ACONDICIONAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES Y FACTOR VERDE.
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 DE SERVICIOS COLECTIVOS, SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES Y PARA EL TRANSPORTE.
15		USO DOTACIONAL ZONA VERDE Y HUERTO URBANO.
16	8	NORMA ZONAL 1.
17		NORMA ZONAL 3.
18		NORMA ZONAL 9.

Nº APROBACIÓN INICIAL	TÍTULO	ASUNTOS
19	2	LICENCIAS Y DECLARACIONES RESPONSABLES URBANÍSTICAS, DEBER DE CONSERVACIÓN Y FUERA DE ORDENACIÓN.
20	3	RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS APIs, UZIs, APEs y APRs.
21	6	CONDICIONES DE PARCELA, POSICIÓN Y OCUPACIÓN.
22		VOLUMEN CONSTRUIDO, ALTURA EN FUNCIÓN DEL ANCHO DE CALLE Y CLASES DE EDIFICIOS.
23		CONDICIONES DE SALUBRIDAD.
24		CONDICIONES DE LAS DOTACIONES DE SERVICIO, DE ACCESO Y SEGURIDAD Y ESTÉTICAS.
25	7	CONDICIONES PARTICULARES DE LOS APARCAMIENTOS.
26	8	NORMAS ZONALES 4, 5, 7, 8 y 10.

Información de Firmantes del Documento

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

Fecha Firma: 06/06/2022 15:40:09
 Fecha Firma: 06/06/2022 15:48:45
 CSV : 475Q73PPGLU1MO77



Agrupando las propuestas por títulos de las NNUU vigentes, el orden es el siguiente:

Nº APROBACIÓN INICIAL	TÍTULO	ASUNTOS
1	1	CAPÍTULO 1.4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN. CLASES DE OBRAS Y ACTUACIONES TEMPORALES.
2	2	DESTINO TRANSITORIO DE SOLARES.
19		LICENCIAS Y DECLARACIONES RESPONSABLES URBANÍSTICAS, DEBER DE CONSERVACIÓN Y FUERA DE ORDENACIÓN.
20	3	RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS APIs, UZIs, APEs y APRs.
3	4	SIMPLIFICACIÓN Y REORGANIZACION DE LA NORMATIVA DE PROTECCIÓN.
4	5	REORGANIZACIÓN DEL TÍTULO 5 Y ESTUDIO DE REPERCUSIÓN POR IMPLANTACIÓN POR USOS.
5	6	SUPERFICIE EDIFICADA POR PLANTA Y SALIENTES Y VUELOS.
6		PLANTA Y CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA.
7		ACONDICIONAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES Y FACTOR VERDE.
21		CONDICIONES DE PARCELA, POSICIÓN Y OCUPACIÓN.
22		VOLUMEN CONSTRUIDO, ALTURA EN FUNCIÓN DEL ANCHO DE CALLE Y CLASES DE EDIFICIOS.
23		CONDICIONES DE SALUBRIDAD.
24		CONDICIONES DE LAS DOTACIONES DE SERVICIO, DE ACCESO Y SEGURIDAD Y ESTÉTICAS.
8		RÉGIMEN, CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.
9	7	USO RESIDENCIAL.
10		TRANSFORMACIÓN DE LOCAL A VIVIENDA.
11		USO INDUSTRIAL.
12		DOTACIÓN DE SERVICIO DE APARCAMIENTO.
13		USO SERVICIOS TERCIARIOS.
14		USOS DOTACIONALES DE SERVICIOS COLECTIVOS, SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES Y PARA EL TRANSPORTE.
15		USO DOTACIONAL ZONA VERDE Y HUERTO URBANO.
25		CONDICIONES PARTICULARES DE LOS APARCAMIENTOS.
16	8	NORMA ZONAL 1.
17		NORMA ZONAL 3.
18		NORMA ZONAL 9
26		NORMA ZONALES 4, 5, 7, 8 y 10.

Análisis de los Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del PG97 e Instrucciones de servicio relacionadas con la aplicación de las NNUU. Acuerdos de la Villa Covid-19 y Programa Operativo de Gobierno. Agenda Urbana Española.

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

Información de Firmantes del Documento



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 fue 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 nueva legislación que las modifica o perfecciona, 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 la formación de la 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 a la normativa 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 determinaciones que afectan a múltiples aspectos de nuestra vida en comunidad. No sólo la ordenación del desarrollo urbano, de los usos, su localización e

Información de Firmantes del Documento



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, 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 cubiertas verdes 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.

Información de Firmantes del Documento



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

Fecha Firma: 06/06/2022 15:40:09
 Fecha Firma: 06/06/2022 15:48:45
 CSV : 475Q73PPGLU1MO77



- 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 documento que acompaña a la Memoria denominado: "CONSIDERACIÓN DE LOS ACUERDOS DE LA VILLA 2020 Y DEL PROGRAMA OPERATIVO DE GOBIERNO 2019-2023".

Agenda Urbana Española:

Se han estudiado los aspectos de la Agenda Urbana Española con los que alinear el contenido de esta MPG, 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.

Información de Firmantes del Documento



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.

7. CONTENIDO DE LA MPG.

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 26 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. Al final del apartado se incorpora un epígrafe denominado “*Alternativa de no abordar estas problemáticas (alternativa 0)*” en el que, a modo de síntesis, se indica qué consecuencias tendría no abordar las modificaciones planteadas.
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 ambiental 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 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.
8. **Incidencia sobre las autorizaciones urbanísticas otorgadas según las NNUU vigentes.** Indica expresamente si la propuesta afecta a situaciones preexistentes.

Por todo ello, cada una de las 26 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:

Información de Firmantes del Documento



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.
8. INCIDENCIA SOBRE LAS AUTORIZACIONES URBANÍSTICAS OTORGADAS SEGÚN LAS NNUU VIGENTES.

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.

En todas las fichas, al final de este apartado se incorpora un epígrafe denominado *Alternativa de no abordar estas problemáticas (alternativa 0)*.

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.

El **apartado 8** señala si la propuesta tiene o no incidencia sobre las autorizaciones urbanísticas otorgadas según las NNUU vigentes y, en su caso, cómo se va a tratar cuando si la tenga.

Cuadro de cumplimiento de objetivos. Recoge, a modo de síntesis, objetivos establecidos y definidos en la Memoria Informe de la MPG 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 el contenido de los títulos de las NNUU del PG97 y se señalan las materias que aborda cada una de las 26 familias de temas abordados, el contenido de esta propuesta de MPG con los aspectos regulados que se propone modificar y 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.*

Se proponen las siguientes modificaciones:

PROPUESTA N°1. CAPÍTULO 1.4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN. CLASES DE OBRAS Y ACTUACIONES TEMPORALES.

Artículos 1.4.1 a 1.4.13 y se redacta un nuevo artículo, el 1.4.10 bis (13 artículos y 1 nuevo artículo bis).

La modificación de este capítulo es necesaria. 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 LSyRU).

Las propuestas se refieren a los proyectos y a las obras, adecuando la regulación a la normativa vigente, lo que proporcionará a las normas, además, 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

Información de Firmantes del Documento



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.

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

Resumen del contenido del título del PG97:

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.

Se proponen las siguientes modificaciones:

PROPUESTA N°2. 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 hace posible 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 la Memoria del PG97, que expresaba 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 al destino urbanístico de los terrenos.

Información de Firmantes del Documento



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 además 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.

PROPUESTA Nº19. LICENCIAS Y DECLARACIONES RESPONSABLES URBANÍSTICAS, DEBER DE CONSERVACIÓN Y FUERA DE ORDENACIÓN.

Artículos 2.1.1, 2.1.2, 2.2.4, 2.2.5, 2.2.6, 2.3.3 y 2.3.4 (7 artículos).

Se modifican los artículos 2.1.1 y 2.1.2 de las NNUU recogiendo, además de las licencias urbanísticas, las declaraciones responsables, y haciendo una remisión genérica a la legislación urbanística de la CM y a la ordenanza municipal en materia de tramitación de licencias y declaraciones responsables, a fin de evitar posibles desactualizaciones por futuras modificaciones normativas.

En lo que se refiere al deber de conservación, se adaptan los artículos 2.2.4, 2.2.5 y 2.2.6 de las NNUU al marco legal vigente, incluyendo la promoción de la accesibilidad y supresión de barreras dentro del deber de conservación. Se incorpora el concepto de ajustes razonables en materia de promoción de la accesibilidad y se incluye la obligación de adaptación de los edificios existentes a las condiciones básicas de accesibilidad en los términos recogidos en el Código Técnico de la Edificación, hasta el límite de los ajustes razonables.

En el caso de la regulación del fuera de ordenación absoluta, se establece en las NNUU el régimen de obras permitidas en edificios en situación de fuera de ordenación absoluta, conforme a lo previsto en el artículo 64 b) de la LSCM y en concordancia con lo previsto en el artículo 15 del TRLSyRU. Se clarifica el régimen de usos de los edificios en situación de fuera de ordenación absoluta, admitiendo, siempre que se realice mediante obras permitidas en esa situación, las nuevas implantaciones y cambios de usos y actividades admitidos por la norma zonal u ordenanza particular de aplicación, posibilitando la puesta en uso de edificios y locales ahora desocupados y potenciando la implantación y diversificación de actividades.

Se aclara el régimen de obras y de usos permitidos en los edificios en la situación de fuera de ordenación relativa, integrando los acuerdos de la CS relativos a esta materia, admitiendo nuevas implantaciones y cambios de usos y actividades permitidos por la norma zonal u ordenanza particular de aplicación, siempre que se realicen mediante obras permitidas en esa situación.

Se recoge en las NNUU el régimen de obras y usos permitidos en los edificios, construcciones e instalaciones resultantes de infracciones urbanísticas prescritas, integrando el acuerdo nº87 de la CS que, siguiendo el criterio jurisprudencial en la materia, recoge el régimen aplicable a las infracciones urbanísticas prescritas, equiparable al de la situación de fuera de ordenación absoluta el de obras y al de la situación de fuera de ordenación relativa el de usos, con los matices derivados de las modificaciones propuestas en el régimen de la situación de fuera de ordenación.

Información de Firmantes del Documento

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

Fecha Firma: 06/06/2022 15:40:09
 Fecha Firma: 06/06/2022 15:48:45
 CSV : 475Q73PPGLU1MO77



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.

TÍTULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Resumen del contenido del título del PG97:

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).

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.

Se proponen las siguientes modificaciones:

PROPUESTA N°20. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (APIS), SECTORES DE SUELO URBANIZABLE INCORPORADO (UZIs), ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO (APEs) y ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APRs).

Artículos 3.2.7, 3.2.10, 3.2.13 y 3.3.4 de las NNUU (4 artículos).

Información de Firmantes del Documento



El objetivo fundamental de esta familia de propuestas es incorporar los diversos acuerdos adoptados por la CS sobre la regulación de las APIs, UZIs, APEs y APRs.

Su integración se ha realizado una vez analizado el contenido y las circunstancias en las que se adoptaron dichos acuerdos, así como si los mismos quedaron afectados por la Revisión Parcial del PG85 y Modificación del PG97 (RPPG 00/301; AD 01/08/2013).

Realizado este análisis, se integran en el artículo 3.2.7 de las NNUU los acuerdos de la CS nº5, 143, 154, 223 y 253, en los artículos 3.2.10 3.2.13 el acuerdo nº151, y en el artículo 3.2.10, el acuerdo nº365, y se consideran superados y no se integran en las NNUU los acuerdos de la CS nº11, 106, 162, 228 y 236.

Por otra parte, se propone la adaptación del régimen de las APIs a la nueva regulación incluida en la propuesta número 21 "Uso terciario" y en la propuesta número 18 "Norma Zonal 9". Dicha adaptación se plantea incluyendo en el apartado correspondiente del artículo 3.2.7 de las NNUU la advertencia de que en las APIs incluidas en el ámbito de aplicación de artículo 7.6.3 bis, las condiciones de compatibilidad del uso terciario hospedaje serán las establecidas en él y modificando el artículo 3.2.7 de las NNUU, flexibilizando el régimen de usos compatibles y autorizables de las parcelas de uso cualificado industrial de las APIs, en el mismo sentido que se ha hecho en la propuesta nº18 de esta MPG para los grados 4º y 5º de la NZ 9.

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.

Información de Firmantes del Documento



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.

Se proponen las siguientes modificaciones:

PROPUESTA N°3. SIMPLIFICACIÓN Y REORGANIZACIÓN 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, 4.11.1, 4.11.2 y 4.11.4 (Se modifican 36 artículos, se incorpora 1 nuevo artículo 4.3.14 bis)

Se suprimen los artículos **4.10.8, 4.10.9, 4.10.10, 4.10.11**, que integran la *Sección Tercera. Infracciones urbanísticas*, formada por los artículos 4.10.8 a 4.10.11).

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 significativos de la sociedad y, por tanto, desde las administraciones públicas se debe fomentar la difusión de sus valores y fijar mecanismos que faciliten 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 Título 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 distintas administraciones, con la preceptiva intervención de las Comisiones de Protección del Patrimonio, y por los cambios legislativos que le han afectado desde su aprobación.

Además, la especificidad y complejidad de la materia llevó, en su momento, 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, cuestiones que han 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 comprensión y aplicación, 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

Información de Firmantes del Documento

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

Fecha Firma: 06/06/2022 15:40:09
Fecha Firma: 06/06/2022 15:48:45
CSV : 475Q73PPGLU1MO77



se ha modificado o ha quedado obsoleto por los 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 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 de aplicar técnicas, materiales y criterios compositivos más actuales, lo que permitiría, con el control de las Comisiones para la Protección del Patrimonio, 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 relevantes de nuestro entorno cultural europeo y en referencias mundiales.

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 actuaciones que convierten el patrimonio edificado en instrumento soporte excepcional para la implantación de nuevas actividades que contribuyan a la revitalización de la ciudad, siempre con el control de las Comisiones para la Protección del Patrimonio.

Todas estas medidas afectan a los edificios catalogados, 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.

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.

Información de Firmantes del Documento

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

Fecha Firma: 06/06/2022 15:40:09
Fecha Firma: 06/06/2022 15:48:45
CSV : 475Q73PPGLU1MO77



Se proponen las siguientes modificaciones:

PROPUESTA N°4. REORGANIZACIÓN DEL TÍTULO 5 Y ESTUDIO DE REPERCUSIÓN DE IMPLANTACIÓN POR USOS (ERIU).

Se **modifica** la denominación del Título, los Capítulos 5.2 y 5.3, las Secciones 1ª y 2ª del Capítulo 5.2 y los **artículos 5.1.1, 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3, 5.2.4, 5.3.1, 5.3.2, 5.3.3 y 5.3.4** (9 artículos).

Se **suprimen** los Capítulos 5.4 y 5.5, la Sección 3ª del Capítulo 5.2, las Secciones 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª del Capítulo 5.3 y los artículos 5.1.2, 5.2.5, 5.2.6, 5.2.7, 5.2.8, 5.3.5, 5.3.6, 5.3.7, 5.3.8, 5.3.9, 5.3.10, 5.3.11, 5.3.12, 5.3.13, 5.3.14, 5.4.1, 5.4.2, 5.4.3, 5.4.4, 5.4.5, 5.5.1, 5.5.2 y 5.5.3 (23 artículos).

Además, como consecuencia de la modificación del artículo 5.2.3 y la supresión del artículo 5.3.7, se suprimen el Anexo 1 “*Contenido orientativo de los Estudios de Incidencia Ambiental de Instrumentos de Planeamiento*” y el Anexo 2 “*Disposiciones transitorias relativas a los límites de los niveles sonoros ambientales*”.

También **se ven afectados** el **artículo 8.2.19**, que se recoge en esta propuesta, y los artículos **4.3.8, 7.2.3, 7.2.8, 7.5.19, 7.6.7, 7.6.11, 7.11.5 y 8.3.5**, incluidos en otras propuestas de este documento.

Esta propuesta tiene por objeto la modificación y reordenación del Título 5 de las NNUU y la sustitución del Plan Especial de Control Urbanístico Ambiental de Usos por el ERIU para la implantación de usos autorizables.

Se **reorganiza el Título 5** para adaptar su contenido a la normativa medioambiental de ámbito municipal y supramunicipal, suprimiendo dos capítulos, seis secciones y veintitrés artículos, en la forma siguiente:

El título pasará a denominarse “*Sostenibilidad Ambiental*”, estructurándose en tres capítulos: Capítulo 5.1. Disposiciones generales, con un solo artículo; Capítulo 5.2. Evaluación ambiental en el desarrollo del plan, con dos secciones: la primera, con un solo artículo, correspondiente a la evaluación ambiental de planes de ordenación, y la segunda, con tres artículos, correspondiente al estudio de repercusión por implantación de usos, y Capítulo 5.3. Sostenibilidad ambiental, con cuatro artículos.

En las materias que están contempladas en normativas de ámbito municipal y supramunicipal, se realiza remisión directa a dicha normativa de aplicación, para evitar la desactualización por su posible futura modificación.

Se incorporan, en el artículo 5.3.2, determinaciones sobre “Eficiencia energética” y en el artículo 5.3.4 determinaciones sobre “Suelos contaminados”, dando así cumplimiento a las recomendaciones del Documento de Alcance de la Comunidad de Madrid.

Sustitución de la figura del PECUAU e incorporación del ERIU para la implantación de usos autorizables:

El Plan Especial de Control Urbanístico Ambiental de Usos (PECUAU) es un instrumento creado por el PG97. Está vinculado a un escenario de su época, en el que los controles

Información de Firmantes del Documento



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, dada la ausencia, en aquel momento, de desarrollo normativo en criterios sectoriales ambientales. En este sentido, este instrumento se ha convertido en un control previo de cuestiones que, en realidad, por su alcance y contenido, deben valorarse en la fase de licencia o declaración responsable.

La naturaleza de los PECUAU ha sido objeto de valoración en diversas Sentencias. Así, la Sentencia 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 el PECUAU en las NNUU, diferenciando entre aquellos en los que es adecuado suprimir la valoración previa a la licencia o declaración responsable, aquellos en los que debe mantenerse la condición de disponer de un plan especial, y aquellos 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 documentación y de actos administrativos 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 ambientales 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.

Información de Firmantes del Documento



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

Fecha Firma: 06/06/2022 15:40:09
 Fecha Firma: 06/06/2022 15:48:45
 CSV : 475Q73PPGLU1M077



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 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 N°5. 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

Información de Firmantes del Documento



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 incrementando su saliente 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, permitiendo la incorporación de persianas y otros elementos de protección solar 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 N°6. 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, enteramente subterránea, entreplanta, bajo cubierta y 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, situaciones 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.

Información de Firmantes del Documento

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

Fecha Firma: 06/06/2022 15:40:09
Fecha Firma: 06/06/2022 15:48:45
CSV : 475Q73PPGLU1MO77



PROPUESTA N°7. FACTOR VERDE Y ACONDICIONAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES.

Artículos 6.10.20, 6.10.21 y 8.6.10 (3 artículos).

La propuesta tiene un contenido innovador, en cuanto incluye determinaciones de sostenibilidad y confort térmico y bioclimático con soluciones eficientes 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 los siguientes temas:

FACTOR VERDE:

El factor verde es un nuevo parámetro urbanístico, cuyo concepto ya se acuñó en los trabajos del Avance de la revisión del PG2013 y que se aplica con éxito en otras ciudades del mundo. Su configuración normativa es el resultado del estudio monográfico que se ha realizado al respecto y que se incluye como Anexo en esta memoria.

El factor verde es un parámetro numérico destinado a alcanzar una mejora de la sostenibilidad, de las condiciones de confort térmico y bioclimático y del medio ambiente urbano de la ciudad, en el que se considera la cantidad de vegetación a incorporar en la edificación y en el espacio libre de parcela. Se aplicará a las obras de nueva planta, sustitución, ampliación y en las de reestructuración y acondicionamiento generales, si bien en las intervenciones sobre edificios sometidos a algún régimen de protección, las soluciones para su aplicación podrán ser moduladas por la Comisión para la Protección del Patrimonio, si la solución de su cumplimiento entrase en conflicto con los valores que justificaron la protección.

La inclusión del factor verde atiende a cuatro objetivos básicos:

- Contribuir a la reducción del efecto isla de calor.
- Controlar las ganancias solares.
- Mejorar la calidad del aire en factores como la humedad relativa, la fijación de CO₂ y de partículas.
- Fomentar la cultura de los valores de la naturaleza y la ecología en la actividad de edificación, en la parcela y la ciudad.

Para la evaluación del factor verde, han servido de referencia experiencias similares desarrollados con éxito en las ciudades de Melbourne, Helsinki, Seattle y Londres.

Las infraestructuras verdes, entendidas como tipologías de reverdecimiento que se pueden incorporar en las edificaciones, que intervienen en la determinación del factor verde son:

- Fachada verde: Instalación vertical dispuesta sobre fachadas y cubiertas con inclinación mayor de treinta grados 30°. Pueden ser de dos tipos: Continua y modular.
- Cubierta verde: Acondicionamiento vegetal compuesto por un sustrato y vegetación instalados en la cubierta de un edificio, cuya inclinación no exceda de 30°. Pueden ser de dos tipos: Extensiva e intensiva.

Información de Firmantes del Documento



- Sombra vegetal: Es aquella que se produce mediante árboles, plantados sobre el terreno o sobre cubiertas intensivas. Se consideran dos tipos de árboles: Árbol adulto existente y árbol nuevo.
- Ajardinamiento en rasante: Espacio ajardinado con diferentes especies vegetales del espacio libre de parcela, que podrá realizarse sobre el terreno o en una cubierta verde sobre edificación subterránea.

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

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

Siendo:

- FV: Factor verde.
- Ct: Coeficiente de tipología edificatoria.
- Co: Coeficiente de tipo de obra.
- Ci: Coeficiente de infraestructura verde.
- Si: Superficie de cada infraestructura verde.
- Sp: Superficie total de la parcela.

El factor verde obtenido tiene que ser igual o superior al factor verde objetivo de la ciudad de Madrid.

Los coeficientes de ponderación de infraestructuras verdes se han establecido en base a las funciones ecosistémicas de cada infraestructura verde y de las distintas especies vegetales.

Para el establecimiento de los coeficientes de ponderación de tipología edificatoria, la edificación urbana se clasifica en seis tipologías (Manzana cerrada, edificación aislada, baja densidad, edificación unifamiliar, actividades económicas y edificación en altura ≥ 16 plantas) de acuerdo con sus características arquitectónicas, su funcionalidad y su relación con la red viaria.

Los coeficientes de ponderación del tipo de obra consideran el mayor y menor esfuerzo para implantar las infraestructuras verdes en los edificios. Así, el coeficiente es mayor en las obras de rehabilitación, en las que es más dificultoso implementar infraestructuras verdes, mientras que en las obras de nueva planta y sustitución, con mayor libertad de diseño y más oportunidades de disponer infraestructuras verdes, el coeficiente es menor, adoptando un valor intermedio en las obras de ampliación.

Para validar el método de cálculo del factor verde, se han realizado simulaciones, de forma iterativa, sobre diecinueve casos reales pertenecientes a diferentes tipologías edificatorias, considerando los tres tipos de obra posible (nueva planta y sustitución, rehabilitación y ampliación), a través de cinco escenarios distintos de ecologización. Además, se ha incluido en los cálculos la estimación de la repercusión económica en el proceso edificatorio de la implementación del factor verde como parámetro normativo, en relación con la actual exigencia de ajardinamiento del 50 % del espacio libre de parcela.

Información de Firmantes del Documento

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

Fecha Firma: 06/06/2022 15:40:09
 Fecha Firma: 06/06/2022 15:48:45
 CSV : 475Q73PPGLU1MO77



El factor verde objetivo se ha establecido en base a tres objetivos:

- Mejora en las funciones ecosistémicas que se aporten a la ciudad, a través de sistemas de ecologización en comparación con la normativa actual.
- Viabilidad técnica del uso de diferentes infraestructuras verdes, individualmente o en combinación, en el cumplimiento del objetivo de ecologización en las diecinueve parcelas seleccionadas.
- Similitud de exigencia en diferentes tipologías de manzana, es decir, que el cumplimiento del factor verde tenga una exigencia zonal similar, para los diferentes tipos de manzanas y viviendas.

Tras las diversas simulaciones realizadas, se ha comprobado que el valor del factor verde objetivo de 0,35 es el que cumple con los tres objetivos indicados.

Como garantía del mantenimiento del factor verde y de la conservación de las infraestructuras verdes, se impone la condición de que el factor verde obtenido, así como las infraestructuras verdes y la superficie destinada a las mismas, deberán figurar, junto con sus condiciones y obligaciones de mantenimiento y conservación, en el Libro del edificio, diferenciando, en aquellos que sean objeto de división horizontal, las obligaciones comunes de las individuales. Asimismo, para su adecuado conocimiento por la población, el valor del factor verde obtenido para cada edificio será objeto de información de acceso público en los sistemas de información municipal del planeamiento vigente y se recogerá como un dato abierto en el visor urbanístico de Madrid para su conocimiento y consulta.

ACONDICIONAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRE PRIVADOS:

Plantación y/o Ajardinamiento de los espacios libres: Se suprime el porcentaje mínimo de ajardinamiento, que queda subsumido como una alternativa posible en el cálculo y aplicación del factor verde de parcela; asimismo, se sustituye la obligación de la capa de tierra vegetal como única solución técnica aplicable, por cualquier otra solución tecnológica que permita la viabilidad de su plantación y/o 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 crear las condiciones adecuadas para 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 como única solución 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 obligatoria de aparcamiento.

Información de Firmantes del Documento



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 promoción de la accesibilidad en 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.

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 retráctiles 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.

PROPUESTA N°21. CONDICIONES DE PARCELA, POSICIÓN Y OCUPACIÓN.

Artículos 6.2.5, 6.2.10, 6.3.5, 6.3.7, 6.3.8, 6.3.13 y 6.4.3 de las NNUU (7 artículos).

Esta propuesta tiene un contenido esencialmente técnico. Se circunscribe a aclarar conceptos establecidos por las NNUU relativos a las condiciones de parcela, posición y ocupación.

Se incluye dentro de la definición de la alineación oficial en volumetría específica del artículo 6.2.5 de las NNUU, una remisión a lo previsto en el artículo 8.3.3.3 de las NNUU, en cuanto a la determinación de espacios interiores a esta alineación que tuvieran la consideración de dotaciones de vía pública o espacios libres de uso público.

Se suprime en el apartado 4 del artículo 6.6.13 de las NNUU la referencia a la descripción expresa de la forma de adosamiento, siendo suficiente el acuerdo de adosamiento de los propietarios de las edificaciones inscrito en el Registro de la Propiedad, resolviendo las dudas sobre los requisitos de estos documentos que provoca la redacción actual de este precepto en los servicios técnicos municipales encargados de la tramitación de las licencias.

Se modifica la redacción del artículo 6.3.5 de las NNUU en lo referente a la cota de origen y referencia en los edificios existentes, para resolver la problemática que plantea la aplicación del precepto, aclarando que en los edificios existentes, la cota de origen y referencia será la de nivelación de la planta baja solo para las intervenciones distintas a las obras de ampliación y reestructuración total o general, que se sujetan a las

Información de Firmantes del Documento

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

Fecha Firma: 06/06/2022 15:40:09
 Fecha Firma: 06/06/2022 15:48:45
 CSV : 475Q73PPGLU1MO77



condiciones de las obras de nueva edificación, y para señalar que debe entenderse como planta baja la definida en la licencia de construcción del edificio o, en su defecto, como la planta del edificio que respete las condiciones establecidas para la planta baja en el artículo 6.6.15.1 de las NNUU.

Se mejora la redacción del artículo 6.2.10 de las NNUU, que regula el espacio interpuesto, cuya finalidad es la otorgar la condición de solar a las parcelas a él vinculadas, para solventar algunos problemas en cuanto a la aplicación de sus determinaciones y evitar las diferencias de interpretación que han surgido sobre su contenido. En concreto, se propone la sustitución de la tramitación conjunta del estudio de detalle y de la licencia de parcelación en los que se establece el espacio interpuesto -que no es posible por razones de competencia y de procedimiento-, por la tramitación sucesiva de los mismos. También se establece que la superficie de las parcelas ordenadas deberá ser igual o superior a un porcentaje de la parcela mínima normativa, el cual se fija en el 50%, tal como ya se contempla para el régimen especial de vivienda unifamiliar en el artículo 7.3.1.2.a.ii de las NNUU; asimismo, para no incrementar la densidad edificatoria, el número de parcelas privativas resultantes no será superior al que resulte de la superficie total de la parcela original dividida por la superficie de parcela mínima normativa y, por último, se contempla expresamente que en la superficie del espacio interpuesto puedan disponerse los elementos contemplados en el artículo 6.10.20.2 de las NNUU para los espacios libres, así como las construcciones auxiliares necesarias para la funcionalidad de la edificación subterránea cuando esta se disponga.

Se incluye en el artículo 6.3.7 de las NNUU la previsión de que cuando se edifiquen parcelas que contengan elementos pertenecientes a los servicios públicos municipales, los mismos no podrán permanecer en el interior de la parcela.

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

PROPUESTA N°22. VOLUMEN CONSTRUIDO, ALTURA EN FUNCIÓN DEL ANCHO DE CALLE Y CLASES DE EDIFICIOS.

Artículos 6.6.3 bis (nuevo), 6.6.8 y 6.6.18 de las NNUU (3 artículos)

Propuesta de contenido esencialmente técnica, en la que se mejoran diversas determinaciones del Capítulo 6.7 de las NNUU.

Las NNUU definen las obras de ampliación como aquellas que incrementan la ocupación o el volumen construido; sin embargo, no definen el concepto de volumen construido. Se incorpora dicha definición en el nuevo artículo 6.6.3 bis, como el configurado por las fachadas y cubiertas de la edificación sobre rasante y por los cerramientos de la edificación subterránea bajo rasante.

El artículo 6.6.8 "Altura en relación con el ancho de vía pública" de las NNUU, recoge los criterios para establecer la altura de las edificaciones en las normas zonales y ordenanzas particulares de edificación en manzana cerrada, en las que ésta es función del ancho de calle (NZ 1G°6°, NZ 4, NZ 9 G°1° y 2°). Además, en función de la altura, resulta el cálculo de la edificabilidad de las parcelas.

Información de Firmantes del Documento

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

Fecha Firma: 06/06/2022 15:40:09
 Fecha Firma: 06/06/2022 15:48:45
 CSV : 475Q73PPGLU1MO77



Se propone la modificación de este artículo para mejorar su comprensión y aplicación, ya que, debido a la multiplicidad de supuestos de configuración viaria que se presentan en la práctica, su aplicación resulta complicada en algunos casos, dificultad que se ve acrecentada por su confusa redacción y el uso de conceptos indeterminados. Para ello:

- Se mejora la sistemática del artículo, integrando el acuerdo nº288 de la CS.
- Se señala que tendrá la consideración de plaza el espacio público con esa denominación u otra análoga en el callejero oficial municipal, como glorieta o plazoleta.
- Se define embocadura como la unión o intersección de varias calles. No obstante, puesto que en la práctica pueden presentarse casos en los que la regla establecida para éstas resulte improcedente, se prevé para ellos la aplicación de la correspondiente a parcelas con frente a plazas.
- Se incluye la fórmula para el cálculo del promedio de alturas de la manzana como media ponderada de las longitudes de los distintos tramos de calle y las alturas que les corresponden. Además, se especifica que solo intervendrán en el cálculo los tramos de calle de la manzana que tengan la misma regulación zonal que la parcela considerada.

Se plantea la mejora de la definición de las clases de edificios, modificando la definición de edificio existente para que, además de aquellos que cuenten con licencia otorgada antes de la aprobación del PG97, se consideren como tales los edificios de promoción pública cuya construcción no estaba sujeta a licencia de conformidad con la legislación aplicable, siempre que los actos aprobatorios de su construcción se adoptasen con anterioridad a la entrada en vigor del PG97, y los edificios incluidos en el Catálogo General de Edificios Protegidos del PG 97.

También se recoge expresamente entre las particularidades de los edificios de uso exclusivo, que tal carácter no se ve alterado por los usos complementarios admitidos por la norma zonal u ordenanza particular de aplicación.

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

PROPUESTA Nº23. CONDICIONES DE SALUBRIDAD.

Artículos 6.7.1, 6.7.2, 6.7.6, 6.7.9, 6.7.12, 6.7.14, 6.7.15, 6.7.17, 6.7.18, 6.7.19 y 6.7.21 de las NNUU (11 artículos).

Se suprime el artículo 6.7.3 y la Sección Primera del capítulo 6.7, renumerando el resto de las secciones; también se propone la modificación de la denominación del Capítulo que pasará a denominarse *Condiciones de Salubridad en los Edificios*, de la Sección primera que pasa a denominarse *“Condiciones de salubridad de los locales”* y de la Sección segunda que pasa a denominarse *“Condiciones de salubridad de los edificios”*.

Propuesta de contenido esencialmente técnico, en la que se mejoran las determinaciones de Capítulo 6.7 de las NNUU.

Se modifica la denominación del Capítulo 6.7, que pasa a denominarse, *“Condiciones de salubridad en los edificios”*. Se renumeran las secciones del Capítulo, pasando a ser la

Información de Firmantes del Documento



Sección primera la de condiciones de salubridad de los locales. Se modifican los artículos 6.7.1 y 6.7.2 para que contemplen solo las condiciones de salubridad de los edificios.

Se suprime el artículo 6.7.3 de las NNUU ya que, aunque sea de forma muy genérica, se está refiriendo a la calidad de las construcciones, materia que no es objeto de control municipal a través de los medios de intervención urbanística, licencias y declaraciones responsables.

Se mejora la normativa relativa a los patios; para ello se incluye en la definición del artículo 6.7.12 la función del patio de garantizar las condiciones de ventilación e iluminación de las viviendas y locales que a él vierten, se modifica y aclara la redacción del apartado 2.d del artículo 6.7.15, en particular en cuanto a que el diámetro de la circunferencia que debe inscribirse en el patio es la dimensión menor entre paramentos opuestos del patio rectangular equivalente, y que las luces rectas de los huecos respetarán las distancias mínimas establecidas en función de las piezas a las que pertenecen. Se modifica el artículo 6.7.18 para mejorar la regulación y determinaciones de las construcciones en los patios, integrando el acuerdo nº14 de la CS y regulando las condiciones en las que pueden ocuparse por torres de ascensor y por escaleras de emergencia. Se contempla que la configuración específica del cubrimiento y las características de los materiales de la cubierta garantizarán el cumplimiento de las condiciones de seguridad en caso de incendio que les sean aplicables, suprimiendo la referencia a la Ordenanza de Prevención de Incendios.

Se modifican artículos que contienen regulaciones obsoletas. En este sentido, se incluye entre los medios de ventilación del artículo 6.7.6 la ventilación híbrida y se ajustan sus definiciones a las del Documento Básico de Salubridad del CTE, se suprime el apartado 4 del artículo 6.7.9 y, en su apartado 3, se hace una remisión genérica a los niveles de iluminación exigidos en las normativas sectoriales de aplicación.

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

PROPUESTA Nº24. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES DE SERVICIO, DE ACCESO Y SEGURIDAD Y ESTÉTICAS.

Artículos 6.8.2, 6.8.3, 6.8.4, 6.8.5, 6.8.6, 6.8.8, 6.8.9, 6.8.10, 6.8.11, 6.8.12, 6.8.13, 6.9.1, 6.9.2, 6.9.3, 6.9.4, 6.9.5, 6.10.2, 6.10.6, 6.10.8, 6.10.10, 6.10.12, 6.10.13, 6.10.15, 6.10.17 y 6.10.18 (25 artículos). Se incorpora un nuevo artículo, el **artículo 6.8.7.bis (1).**

Se suprimen los **artículos 6.9.6, 6.9.7, 6.9.8, 6.9.9, 6.9.10 y 6.9.11 (6).**

Propuesta de contenido esencialmente técnico, en la que se mejoran las determinaciones de los Capítulo 6.8, 6.9 y 6.10 de las NNUU.

La regulación de dotaciones al servicio de los edificios del Capítulo 6.8 de las NNUU se modifica para sustituir las referencias a normativas sectoriales concretas por remisiones genéricas a las que sean aplicables en función de la materia, salvo las relativas al Código Técnico. Esta es la técnica normativa adecuada para evitar la desactualización sobrevenida de las NNUU en caso de modificaciones normativas. Se corrigen así las contradicciones entre el contenido del texto de las NNUU y las normativas sectoriales de aplicación.

Información de Firmantes del Documento



Se incorpora el artículo 6.7.8 bis para incluir entre las dotaciones de servicio obligatorias la dotación de generación de energías renovables exigida por el Documento Básico de Ahorro de Energía del CTE.

Se modifica el artículo 6.8.13 de las NNUU, en lo referente a la exigencia de la dotación de aparatos elevadores, para remitir al cumplimiento de las determinaciones del Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad del CTE. Se mantiene la regulación en cuanto al número de ascensores y se contempla la posible sustitución parcial de ascensores por otros elementos mecánicos de movilidad vertical.

La regulación contenida en el Capítulo 6.9 sobre condiciones de acceso y seguridad en los edificios, entra en contradicción con las prescripciones de la normativa supramunicipal de aplicación, en particular los Documentos Básicos de Seguridad en Caso de Incendio y de Seguridad de Utilización y Accesibilidad del CTE, por lo que, para evitar duplicidades y contradicciones normativas, la actual regulación se sustituye por la remisión al cumplimiento de la normativa supramunicipal de aplicación.

Las citas y remisiones a normativas concretas incluyen el inciso “o norma que lo sustituya”, para evitar la desactualización sobrevenida de las NNUU por futuras modificaciones normativas.

Por lo que se refiere a las condiciones estéticas del Capítulo 6.10 de las NNUU, se modifican las condiciones de los salientes permitidos en planta baja respecto de la alineación oficial del artículo 6.10.12, estableciendo que el saliente de 15 cm para la decoración y protección de portales solo se admitirá cuando el ancho de acera resultante sea igual o superior a 1,20 m, garantizando así las condiciones mínimas de accesibilidad.

En cuanto a las muestras, banderines y otros elementos de publicidad exterior, se modifican los artículos 6.10.12, 6.10.13 y 6.10.15, para remitir a la Ordenanza municipal reguladora de la publicidad y la identificación exterior.

Se matiza y clarifica la regulación de los cerramientos de parcelas del artículo 6.10.17, contemplando que las alturas de los cerramientos de las parcelas se medirán desde la rasante del terreno de la parcela considerada y que, cuando las parcelas colindantes se encuentren por debajo, la parte opaca del cerramiento no podrá superar una altura de 4 m, medidos desde la rasante del terreno de estas, completándose el resto del cerramiento con protecciones diáfanos.

En edificación aislada, considerando que en los espacios de retranqueo la edificación bajo rasante preceptivamente tiene que ser enteramente subterránea (artículos 6.3.9 y 6.4.3.4), para preservar la imagen urbana se establece la rasante de la acera o terreno de la vía o espacio libre público como origen para la medición de la altura de los cerramientos.

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

Información de Firmantes del Documento



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

Fecha Firma: 06/06/2022 15:40:09
Fecha Firma: 06/06/2022 15:48:45
CSV : 475Q73PPGLU1M077



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 N°8. 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 las condiciones generales de los usos compatibles y autorizables establecidas por el PG97:

En primer lugar, se aclaran y fijan las condiciones que deben reunir los usos asociados, evitando la posible 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 el adjudicatario o concesionario y podría autorizarse en licencia independiente, debiendo recoger el medio de intervención que corresponda, en estos casos, la vinculación existente entre ambos usos, y, además del acceso desde el interior, podría disponer de otro acceso desde la vía pública, puesto que 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 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 alguno de los parámetros regulados y cuando el alcance de las obras justifique su aplicación. Se aclara además que

Información de Firmantes del Documento



la intervención de la normativa sectorial será regulada en sus propios ámbitos de aplicación. En los artículos modificados se suprimen las remisiones a normativa obsoleta, sustituyéndolas 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, se 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.

PROPUESTA N°9. 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 están presentando en la práctica como nuevas formas de alojamiento permanente, con diferentes denominaciones en su difusión pública.

A los efectos de su integración y regulación en las NNUU, se consideran dos modelos residenciales: en el primero, derivado de la vivienda colectiva tradicional, se crean las condiciones potenciales para la convivencia entre los residentes mediante una importante dotación de espacios comunes, con la correlativa reducción de las superficies privativas de las viviendas. En el segundo, prima la convivencia y relación entre los residentes, para lo que los espacios comunes aumentan hasta abarcar todas las zonas de estancia, alimentación y lavandería, mientras que las zonas privativas se limitan a unidades de alojamiento integradas por un dormitorio con baño. El primer modelo residencial se integra como un nuevo tipo (tipo 2) dentro de la categoría de vivienda colectiva, el segundo lo hace como una nueva categoría (residencia compartida) dentro de la clase de residencia. Como resultado de esta integración, la clasificación del uso residencial queda en la forma siguiente:

Uso residencial:

- a) Clase vivienda.
 - i) Categoría vivienda unifamiliar.
 - ii) Categoría vivienda colectiva.
 - Vivienda colectiva tipo 1.
 - Vivienda colectiva tipo 2.
- b) Clase residencia.
 - i) Categoría residencia comunitaria.
 - ii) Categoría residencia compartida.

Información de Firmantes del Documento



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

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 admiten viviendas diáfanas sin particiones, salvo el baño, por motivo de poder atender a diferentes situaciones vitales.

Se regulan 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.

Se mejora la regulación de los tendedores, trasteros y zonas comunitarias. Así, el tendedero pasa a ser una pieza obligatoria, en el interior de la vivienda o en una zona común; se admite la situación en planta baja para los trasteros sin computar edificabilidad; y se aumentan los supuestos en los que pueden incorporarse zonas comunitarias excluidas del cómputo de edificabilidad.

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

Se establecen las condiciones de las residencias comunitarias y compartidas, para garantizar sus adecuadas condiciones de confort, programa y salubridad, remitiendo al Código Técnico de la Edificación el resto de las condiciones. Como particularidad, por los posibles problemas de convivencia que pudiera generar su implantación en edificios de vivienda colectiva, a las residencias compartidas se les impone la condición de implantación en edificio exclusivo.

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.

PROPUESTA N°10. 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).

La transformación de locales en vivienda es un fenómeno derivado de los cambios de hábitos de los consumidores, de las formas de vida y de la proliferación de las medianas y grandes superficies comerciales, con la consiguiente disminución del comercio de proximidad. Como nueva realidad social que es, el PG97 no podía contener una regulación específica sobre la transformación de locales en vivienda. Esta laguna normativa, aunque se ha intentado resolver mediante diversos acuerdos de la CS, ha

Información de Firmantes del Documento



provocado constantes dudas, tanto en los técnicos municipales como en los particulares, sobre la viabilidad de la transformación, ante la variada casuística que se presenta.

Esta propuesta establece las bases normativas de la transformación de locales en vivienda, persiguiendo que ésta se realice en adecuadas condiciones, garantizando que las viviendas resultantes respetan todas las condiciones de habitabilidad, confort, seguridad, accesibilidad y salubridad que son exigibles a las viviendas de nueva construcción. Para ello, se ha creado una nueva sección, la tercera, dentro del Capítulo 7.3, con cinco nuevos artículos, en los que se regulan las condiciones de uso para la transformación, las condiciones de situación para la transformación, las condiciones de las viviendas resultantes, las condiciones estéticas y las dotaciones de servicio exigibles. Asimismo, la propuesta integra, y en algunos casos modifica, los criterios de los diversos acuerdos de CS sobre la materia.

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 N°11. 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).

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 para su implantación y su 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 conforme al criterio del PG97 y poder 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

Información de Firmantes del Documento



implantación de determinadas categorías y tipos como usos compatibles y/o alternativos en ámbitos en los que el uso residencial sea cualificado alternativo.

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 N°12. 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:

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, distintos del residencial, con el fin de colaborar en disuadir de la entrada de vehículos en esas zonas.

En el ámbito interior a la Calle 30 se mantienen en esencia los estándares actuales.

En el ámbito exterior a la Calle 30 se plantea como dotación de aparcamiento el estándar de 1,5 plazas por cada 100 m² contemplado en la LSCM.

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

Se elimina la exigencia de plan especial para los garajes aparcamiento de más de 12.000 m², sustituyendo esta figura de planeamiento por un estudio de movilidad en los de capacidad superior a 400 plazas.

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.

Información de Firmantes del Documento



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 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 N°13. 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).

Se incluye en las NNUU una Disposición Derogatoria relativa al Plan Especial de Regulación del Uso de Servicios Terciarios en la clase de Hospedaje (PEH).

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 matización 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 matizaciones:

- Se recoge como uso prohibido para los anillos 1 y 2 el uso terciario hospedaje en edificio exclusivo en los edificios con nivel de usos E; asimismo, se recoge como uso prohibido el uso terciario hospedaje como uso complementario en el anillo 1 en edificios con nivel de usos E, 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.
- Se aclara la definición de edificio residencial, para que no sean considerados como tal aquellos edificios en los que la superficie existente destinada a usos terciarios supere el 66% de la superficie edificada del edificio, lo que permitirá aplicar el criterio general del artículo 8.1.32 también a la clase de uso terciario hospedaje.

Información de Firmantes del Documento

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

Fecha Firma: 06/06/2022 15:40:09
 Fecha Firma: 06/06/2022 15:48:45
 CSV : 475Q73PPGLU1M077



- 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 las VUT de forma expresa en el uso terciario hospedaje, 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.

TERCIARIO RECREATIVO Y OTROS SERVICIOS TERCIARIOS:

Se corrige la actual laguna de las NNUU, igualando el aforo con la ocupación teórica máxima de cálculo según la normativa de seguridad en caso de incendio, fijando así el parámetro usado para establecer los diferentes Tipos del uso terciario recreativo y de los otros servicios terciarios.

Como consecuencia de la determinación del concepto de aforo, 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.

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 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.

Información de Firmantes del Documento

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

Fecha Firma: 06/06/2022 15:40:09
Fecha Firma: 06/06/2022 15:48:45
CSV : 475Q73PPGLU1MO77



PROPUESTA N°14. USOS DOTACIONALES DE SERVICIOS COLECTIVOS, SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES Y PARA EL TRANSPORTE.

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, 7.11.1, 7.11.5, 7.12.1, 7.12.3, 7.12.4, 7.13.2, 7.13.7, 7.13.8, 7.13.9, 7.13.10, 7.13.11, 7.15.15 y 7.15.19 (22 artículos).

Como consecuencia de la modificación del artículo 7.10.4, se suprime el Anexo 3 "Relación de equipamientos básicos (EB) en suelo urbano regulado por norma zonal, con asignación de usos pormenorizados".

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:

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.

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.

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. Asimismo, en nuevas implantaciones y sustituciones se admite cualquier categoría de equipamiento, con independencia de la calificación pormenorizada de la parcela. En todo caso, estos cambios de destino de las parcelas dotacionales requerirán informe previo del órgano competente sobre la ausencia de necesidad del original y de la mayor urgencia del alternativo.

Información de Firmantes del Documento

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

Fecha Firma: 06/06/2022 15:40:09
Fecha Firma: 06/06/2022 15:48:45
CSV : 475Q73PPGLU1MO77



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

Se mantienen las condiciones establecidas originariamente en las NNUU para la materialización de la ampliación de los equipamientos existentes, entendida ésta como una edificabilidad directamente asignada por el PG97, por lo que su materialización en los equipamientos privados no implicaría incremento del aprovechamiento lucrativo y no estaría sujeta a medidas compensatorias de ningún tipo.

Se contempla la adaptación de los equipamientos a la evolución de las necesidades y exigencias prestacionales y asistenciales de la sociedad, haciendo posible su ampliación mediante el incremento de su edificabilidad, diferenciado entre los públicos y los privados:

- En los equipamientos de titularidad pública construidos con anterioridad a la entrada en vigor de la MPG, hasta un 40% por encima de la existente.
- En los equipamientos privados construidos con posterioridad a la entrada en vigor del PG97 y con anterioridad a la entrada en vigor de la MPG, hasta un 20% sobre la asignada a la parcela, con asunción de las obligaciones compensatorias legalmente exigibles.

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL DE SERVICIOS PÚBLICOS:

Se integran diversos acuerdos de la CS referentes a la categoría de Abastecimiento alimentario y el acuerdo nº341, referente a la categoría de Servicios funerarios.

Se modifica el carácter de compatibilidad de los tanatorios privados, que pasan de ser uso alternativo, conforme lo analizado en la Propuesta nº4 Reorganización del título 5 y estudio de repercusión por implantación de usos.

DOTACIONAL SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES:

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

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

Se modifica la denominación del artículo 7.3.10, que pasa a denominarse “Condiciones de los servicios de comunicaciones electrónicas” y en él se recogen ciertas condiciones mediante la remisión a la normativa sectorial aplicable, sugeridas en el informe de Cooperación Interadministrativa de la Dirección General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Digital del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital.

DOTACIONAL PARA EL TRANSPORTE:

En el artículo 7.15.19 sobre servidumbre aeronáuticas, se incluyen las prescripciones incluidas en el Informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana.

Información de Firmantes del Documento



Se modifica el artículo 7.11.5; se contempla que los usos asociados de la red de metro se regulan según la normativa específica de la Comunidad de Madrid.

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 N°15. USO DOTACIONAL ZONA VERDE Y HUERTO URBANO.

Artículos 7.8.3, 7.8.4 y 7.8.5 (3 artículos).

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

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.

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

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.

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. Estas limitaciones no operarán cuando el uso de zona verde se implante como uso alternativo en parcelas calificadas para otros usos dotacionales.

En los supuestos en que los que la implantación de los usos asociados y los huertos en terrenos con uso cualificado de zona verde, limiten o excluyan su uso público, su implantación se supedita al mantenimiento de los estándares establecidos en la LSCM

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.

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 los elementos que pueden implantarse en zona verde y se actualiza la normativa, definiendo y regulando los huertos urbanos y los nodos de compostaje en la ciudad. Por lo tanto,



Información de Firmantes del Documento



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

Fecha Firma: 06/06/2022 15:40:09
Fecha Firma: 06/06/2022 15:48:45
CSV : 475Q73PPGLU1MO77



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 N°25. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS APARCAMIENTOS.

Artículos 7.5.1, 7.5.9, 7.5.10, 7.5.11, 7.5.12, 7.5.13, 7.5.14, 7.5.15, 7.5.16, 7.5.18, 7.5.20, 7.5.21, 7.5.22, 7.5.23, 7.5.24, 7.5.25, 7.5.26 y 7.5.30 (18 artículos). Asimismo, se modifica la denominación de las Secciones Segunda y Tercera del Capítulo 7.5.

En esta propuesta se aborda la clasificación de los aparcamientos, se modifica la clasificación y denominación de las clases de aparcamientos del artículo 7.5.1, pasando los actuales aparcamientos públicos a denominarse aparcamientos de rotación y los aparcamientos privados a denominarse aparcamientos dotacionales, para evitar las confusiones de lenguaje. También se contemplan los aparcamientos mixtos como aquellos que reúnan en un mismo contenedor los dos tipos de aparcamientos anteriormente mencionados. Con esta nueva clasificación se pretende mejorar la normativa y evitar la confusión respecto de la titularidad, ya que la denominación actual da lugar a identificar los garajes públicos como de titularidad pública y los garajes privados como de titularidad privada.

En lo relativo a las dimensiones de plazas de aparcamientos y funcionalidad de los garajes, la propuesta da respuesta a la realidad existente, ya que los automóviles del actual parque móvil han aumentado considerablemente de tamaño respecto de los que existían anteriormente, lo que ha provocado la desactualización de las condiciones normativas sobre la funcionalidad de los garajes aparcamientos (dimensiones de las plazas de aparcamiento y configuración de accesos y viales de circulación) contenidas en las NNUU. Se modifican las normas para contemplar las plazas de aparcamiento para bicicletas y otros vehículos de movilidad activa.

Se modifica la normativa relativa a la altura libre de piso en los garajes aparcamientos para adecuar su contenido a lo recogido en la Sección SUA del Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad del CTE, para resolver los problemas de gálibo con los automóviles actuales, que dificultan la evacuación en caso de incendio y las labores de extinción al imposibilitar la estratificación de los humos. También se resuelve la problemática respecto al gálibo necesario cuando en el garaje aparcamiento se realizan labores de carga y descarga con vehículos industriales.

También se aborda la regulación de la infraestructura para recarga de vehículos de cero emisiones, exigida en el Real Decreto Ley 29/2021, de 21 de diciembre, por el que se adoptan medidas urgentes en el ámbito energético para el fomento de la movilidad eléctrica, el autoconsumo y el despliegue de energías renovables, y en la Ordenanza de Calidad del Aire y Sostenibilidad, de 30 de marzo de 2021 (BOAM 16/04/2021), necesarios e imprescindible para el proceso de descarbonización de la ciudad y la potenciación de la movilidad sostenible.

Se procede a la adaptación normativa de diversos artículos de las Secciones Segunda y Tercera del Capítulo 7.5 de las NNUU, que contienen regulaciones que no se corresponden con otras normativas convergentes de nivel municipal o supramunicipal.

Información de Firmantes del Documento

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

Fecha Firma: 06/06/2022 15:40:09
 Fecha Firma: 06/06/2022 15:48:45
 CSV : 475Q73PPGLU1MO77



Todas estas medidas afectan a edificaciones y solares, sin incidir en el modelo de ordenación del territorio previamente establecido por el PG97, ni 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 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, las obras en los edificios y el régimen de usos compatibles y autorizables.

Se proponen las siguientes modificaciones:

PROPUESTA N°16. 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 de 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 m².

Información de Firmantes del Documento



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 del 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 Modificación del Plan General, 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.

En 2014 se inició la tramitación de una nueva MPG referida a los patios de manzana (expediente 711-2014-6591²), 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,

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.

Información de Firmantes del Documento



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 infrutilización 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, con 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. 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. También se aclara que el parámetro de aforo solo opera en los edificios y locales de uso no residencial.

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 exigible 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 e identificación exterior.

Información de Firmantes del Documento

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

Fecha Firma: 06/06/2022 15:40:09
Fecha Firma: 06/06/2022 15:48:45
CSV : 475Q73PPGLU1MO77



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, previo informe de la Comisión para la Protección del Patrimonio, para poder admitir soluciones de arquitectura contemporánea.

CONDICIONES DE LAS OBRAS:

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 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 BOCM 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 intervenía, 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

Información de Firmantes del Documento



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; y subsidiariamente, el implantado con licencia.

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 confusión 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 era en origen el uso cualificado del ámbito en el PG97.
- 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:

Información de Firmantes del Documento



Grado 1º:

- En parcelas edificadas, el uso cualificado será el residencial.
- En los suelos vacantes será el derivado de la calificación en los instrumentos de planeamiento antecedente. Salvo que del planeamiento antecedente se desprenda su condición de parcela edificable, estos suelos tendrán la consideración de espacios libres sin aprovechamiento urbanístico.
- La posible naturaleza dotacional derivaría de la calificación en el planeamiento antecedente o se asumiría a partir de la situación de hecho existente debidamente ponderada.
- No se consideran como instrumento de planeamiento antecedente los planos de aplicación de las Ordenanzas Municipales Sobre Uso del Suelo y Edificación de 1972.

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.

Posibilita la determinación más sencilla del uso cualificado en el suelo edificado, directamente en el grado 1º e indirectamente en el grado 2º, eliminado 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:

Información de Firmantes del Documento

- 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.
- Definir el parámetro de edificabilidad en las obras de sustitución, por remisión a lo establecido para las obras en los edificios, como la superficie edificada del edificio existente incrementada, en el caso de edificios susceptibles de obras de ampliación, con la edificabilidad específicamente establecida para estas obras
- Incluir dentro de las obras de ampliación las torres de ascensor, que ahora solo se contemplan como nueva planta en parcelas interbloques vacantes. Se planteará a los órganos correspondientes la modificación de la Ordenanza de Ascensores para que la ejecución de torres de ascensor se considere obra de ampliación y no de reestructuración, puesto que modifica la volumetría del edificio.
- 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.

Las modificaciones que plantea la propuesta se refieren a 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 N°18. 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:

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

Información de Firmantes del Documento

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

Fecha Firma: 06/06/2022 15:40:09
 Fecha Firma: 06/06/2022 15:48:45
 CSV : 475Q73PPGLU1M077



- 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 9 expedientes. La práctica totalidad de 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:

“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:

Información de Firmantes del Documento



“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, la localización y las condiciones necesarias 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.

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 se considere por el Ayuntamiento improcedente o inviable otra forma de cumplimiento de la obligación, 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 cantidades resultantes.

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:

Información de Firmantes del Documento



- 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 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.

La supresión del PE, cuando 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.

PROPUESTA N°26. NORMAS ZONALES 4, 5, 7, 8 y 10.

Artículos 8.0.2, 8.0.3, 8.4.2, 8.4.5, 8.4.7, 8.4.8, 8.4.15, 8.5.6, 8.5.12, 8.7.8, 8.7.9, 8.7.16, 8.8.4, 8.8.5, 8.8.6, 8.8.8, 8.8.10, 8.8.15, 8.10.2 (19 artículos).

En esta propuesta se recogen diversas modificaciones que afectan a las normas zonales 4, 5, 7, 8 y 10.

NORMA ZONAL 4:

La problemática que viene a solventar la propuesta es la generada por los cuerpos de edificación de planta baja destinados al uso complementario industrial que, sin computar edificabilidad, superan el fondo máximo de 12 m, según lo previsto en los artículos 8.4.7 y 8.4.15. Estos cuerpos de edificación, que ya se contemplaban en la NZ4 del PG85, quedan permanente vinculados al uso industrial, sin que pueda implantarse en ellos otro uso, ni el cualificado residencial, ni otros usos complementarios permitidos en planta baja, puesto que ello conllevaría el incumplimiento de las condiciones normativas de posición, ocupación y edificabilidad. Por ello, muchos de estos locales se encuentran vacantes y sin uso, con el consiguiente deterioro del propio local y de su entorno urbano, y otros están ocupados ilegalmente por actividades no industriales, sin posibilidad de legalización.

La alternativa que contiene la propuesta consiste en admitir en estos cuerpos, además del uso complementario industrial, el uso complementario dotacional, debido a su carácter social, asistencial y de servicio general. Con esta opción, además de aumentar

Información de Firmantes del Documento



las posibilidades de utilización de estos espacios, se hace posible la implantación de actividades dotacionales, tanto públicas como privadas, que mejorarán la red de equipamientos del suelo urbano consolidado.

NORMA ZONAL 5:

En el artículo 8.5.6.3, para la NZ5, se admiten construcciones destinadas a portería en los espacios libres. En la propuesta nº7 "Factor verde y acondicionamiento de espacios libres", se contempla de forma genérica para toda la tipología de edificación aislada o en bloques abiertos las mismas construcciones y con las mismas condiciones que en la NZ5, produciéndose una duplicidad regulatoria. Por ello, se suprime en el artículo 8.5.6.3, la referencia a las construcciones destinadas a portería, que quedarán reguladas para toda la edificación aislada o en bloques abiertos en el artículo 6.10.20.2.f.

NORMA ZONAL 7:

La propuesta trata la contradicción entre el régimen de usos compatibles del grado 1º de la NZ7 y los usos contemplados en el cuerpo de edificación permitido en los edificios con fachada a las calles General Aranz, Mesena, Asura y Agastia. La contradicción, que había producido dos acuerdos de la CS, los nº255 y 343, se resuelve admitiendo en el cuerpo de edificación referido los mismos usos complementarios establecidos en el régimen de compatibilidad del grado 1º de la NZ7. Asimismo, se resuelve la omisión del tipo de altura que debe respetar este cuerpo de edificación, aclarando que se trata de la altura de cornisa, ya que es la que permite una altura libre de piso adecuada para alojar los usos a los que se destina.

Por otra parte, se corrige la errata que contiene el apartado 1 del artículo 8.7.8 respecto de la ocupación máxima permitida en el grado 1º de la NZ7.

NORMA ZONAL 8:

Se modifica el artículo 8.8.4 para que la condición de parcela mínima se exceptúe en las parcelas inscritas en el Registro de la Propiedad a la entrada en vigor del PG97, eliminando la exigencia de acreditar que su deslinde responda a un acto de parcelación urbanística con aprobación municipal, debido a la dificultad de localizar este título, sobre todos en parcelaciones antiguas.

Además, con carácter general, se integran diversos acuerdos de la CS afectantes a las normas zonales mencionadas y a la NZ10 de los ejes terciarios.

Estas modificaciones se limitan a mejorar la regulación del área de ordenación directa del uso urbano común/consolidado, 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.

8. ALCANCE.

El artículo 1.1.4 de las NNUU del PG97 establece:

Información de Firmantes del Documento



“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 supone que materialmente pueda corresponderse con el N2 y, por tanto, sea ajustada a derecho la tramitación de su modificación mediante un instrumento de planeamiento de desarrollo.

Además de lo señalado, en la actualidad ha de aplicarse el artículo 35 de la LSCM, que diferencia entre determinaciones estructurantes (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) y determinaciones pormenorizadas (aquellas 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).

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:

Información de Firmantes del Documento



“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 68³ de la LSCM, ya que no altera la

³ **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

Información de Firmantes del Documento



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 del uso dotacional público.

En el caso de la propuesta 14, que prevé la posibilidad de incrementar hasta un 20% la edificabilidad de los dotacionales privados edificados al amparo de las determinaciones del PG97, se establece que se deberá tramitar un PE con las medias compensatorias establecidas en la legislación vigente, por lo que quedará garantizado el cumplimiento de lo establecido en estos preceptos.

En este marco, las modificaciones que se plantean son 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

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

Información de Firmantes del Documento



de soluciones que atiendan la accesibilidad y supresión de barreras no reguladas o contempladas en 1997.

- 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 las nuevas formas de vida, y actividades no existentes en 1997 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 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 compatibles 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 la regulación de los aparcamientos, tanto en lo referente a su clasificación como en lo que respecta a las dimensiones para adecuarlas a las características de los vehículos que conforman el parque móvil actual.
- 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.

9. IMPACTO TERRITORIAL.

En la fase de Avance, el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, a propuesta de la Consejera de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura la Comunidad de Madrid, en sesión celebrada el 30 de marzo de 2022, emitió informe de impacto territorial.

La parte dispositiva del Acuerdo es la siguiente:

Información de Firmantes del Documento



“PRIMERO. - Emitir el Informe de Impacto Territorial, cuyo texto se inserta a continuación, para su incorporación al documento del Avance de la Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 de Madrid, de conformidad con el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

SEGUNDO. - Dar traslado al Ayuntamiento de Madrid del presente Acuerdo, a los efectos de lo señalado en el apartado 4 "in fine" del artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

TERCERO. - El documento del Avance de la Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 de Madrid deberá adaptarse a las consideraciones señaladas en el Informe de Impacto Territorial, de acuerdo con el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.”

El apartado 6. **ANÁLISIS** del informe, concluye:

“La Modificación propuesta de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, según la documentación remitida, no introduce una modificación del modelo territorial adoptado, dado que no se alteran los elementos de ordenación estructurante establecidos en el PG97. Asimismo, no altera la clasificación o la categoría del suelo ni produce disminución de zonas verdes o espacios públicos, no implica la recalificación de terrenos inicialmente destinados a uso docente, sanitario o viviendas en régimen de protección pública, no modifica los parámetros de edificabilidad, ya que únicamente se reconfiguran las formas de cómputo de edificabilidad, excluyendo del mismo determinadas superficies. Tampoco afecta al planeamiento de los municipios colindantes. No obstante, sí puede afectar a las dotaciones, equipamientos y al uso residencial.”

Los requerimientos del informe han sido atendidos y, en consecuencia, se ha modificado o mejorado el contenido de las propuestas 8, 9, 14 y 15.

Por otra parte, debe señalarse que las familias de propuestas (19 a 26) que se incorporan en la MPG tras el proceso de información pública y que no fueron objeto del documento de Avance, tampoco alteran el modelo territorial ya que afectan a edificaciones y solares, sin incidir en el modelo de ordenación del territorio previamente establecido por el PG97, ni en la ordenación del territorio de la CM.

De lo expuesto anteriormente, se concluye que el tipo de determinaciones que configuran la propuesta de MPG carece 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 familia de propuestas 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.

10. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA.

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

Información de Firmantes del Documento



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

En la Memoria Informe del Avance se justificaron las razones por las que se opta por la MPG al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.

Una vez adoptado el Acuerdo de someter a información pública el Avance, el 18 de agosto de 2021 el Ayuntamiento solicitó a la Comunidad de Madrid el inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria y el 27 de diciembre de 2021, la Dirección General de Descarbonización y Transición energética de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid remitió por registro el Documento de Alcance.

De las 16 Administraciones públicas y personas interesadas consultadas por el órgano ambiental de la Comunidad de Madrid, se ha recibido respuesta de 10 de ellas (Canal de Isabel II y la D.G de Aviación Civil, fuera de plazo):

1. Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación.
2. Servicio de Prevención de Incendios de la Dirección General de Emergencias.
3. Dirección General de Urbanismo.
4. Área de Planificación y Gestión de Residuos.
5. Dirección General de Salud Pública.
6. Confederación Hidrográfica del Tajo.
7. Dirección General de Sostenibilidad y Control Ambiental. Subdirección General de Calidad y Evaluación Ambiental. Servicio de Evaluación Ambiental
8. Dirección General de Emergencias y Protección Civil.
9. Canal de Isabel II.
10. Dirección General de Aviación Civil.

En el estudio ambiental estratégico se realiza un extracto del contenido de cada uno de los informes y del propio documento de alcance, incorporando una explicación sobre cómo estos contenidos han sido tomados en consideración para la elaboración del estudio ambiental estratégico e indicándose, cuando corresponde, el capítulo del citado estudio en el que se puede consultar su desarrollo.

Conforme se indica en el informe de la Subdirección General de Calidad y Evaluación Ambiental. Servicio de Evaluación Ambiental del Ayuntamiento de Madrid y por el propio órgano ambiental, el estudio ambiental estratégico atiende a la estructura de contenidos que se especifica en el Anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, enriquecida con otros epígrafes de cabecera para contextualizar el estudio (Capítulo 0 "Procedimiento de evaluación ambiental estratégica" y Capítulo 1 "Justificación de la modificación de las NNUU y de la metodología empleada para su evaluación ambiental estratégica") y otros que se incorporan para la mejor localización de algunos de los contenidos solicitados por el documento de alcance, Capítulo 8.28 "Evaluación de impactos potenciales en relación con las infraestructuras de saneamiento, ruido y calidad de los suelos".

En todos los casos, la propuesta de modificación de las normas surge tras la identificación de algún tipo de problemática existente con la aplicación de la norma actual.

Información de Firmantes del Documento

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

Fecha Firma: 06/06/2022 15:40:09
 Fecha Firma: 06/06/2022 15:48:45
 CSV : 475Q73PPGLU1MO77



Es decir, la modificación de un artículo o la inclusión de uno nuevo, no se ha realizado con la pretensión de autorizar algún tipo de actuación desde una óptica de desarrollo de suelo, sino que ha venido motivada para solventar un problema actual generado, bien por la falta de vigencia de la norma actual, por la necesidad de atender nuevas necesidades no contempladas en las Normas del PG97, o por la conveniencia y oportunidad que representa permitir determinadas actuaciones con efectos positivos sobre la calidad medio ambiental de la ciudad y que las NNUU actuales no tienen capacidad de atender. En consecuencia, la MPG se puede entender en cierto sentido, en términos de metodología de evaluación ambiental, como una medida preventiva o correctora frente a la identificación de un impacto actual, siendo muy pocas las acciones específicas identificadas que podrían llegar a generar efectos significativos negativos de carácter medioambiental.

A estos efectos, el estudio ambiental estratégico lleva a cabo, al inicio, el siguiente análisis para determinar la metodología de la evaluación ambiental estratégica de un “plan” de estas características:

En todos los casos, la propuesta de modificación de las normas surge tras la **identificación de algún tipo de problemática existente con la aplicación de la norma actual**. Para ello, entre los meses de abril y julio de 2020 se llevó a cabo un **diagnóstico de la situación de partida**, en el que participaron las diferentes Áreas de Gobierno del Ayuntamiento y los Distritos, proceso que se ha enriquecido con las sugerencias e informes emitidos en la fase de información pública del Avance de la MPG.

Es decir, como se ha explicado, la mejora del articulado no se ha realizado con la pretensión de autorizar algún tipo de actuación desde una óptica de desarrollo de suelo, sino que está motivada para solventar un problema actual generado, bien por la falta de vigencia de la norma actual, por la necesidad de atender nuevas necesidades no contempladas en las Normas del PG97, o por la conveniencia y oportunidad que representa permitir determinadas actuaciones con efectos positivos sobre la calidad medio ambiental de la ciudad y que las NNUU actuales no atienden. Muchas de ellas, inspiradas en nuevas tecnologías o bien en la mayor madurez del concepto de desarrollo urbano sostenible.

Al objeto de identificar el alcance medioambiental de la MPG, se ha preparado una tabla que sigue la siguiente secuencia:

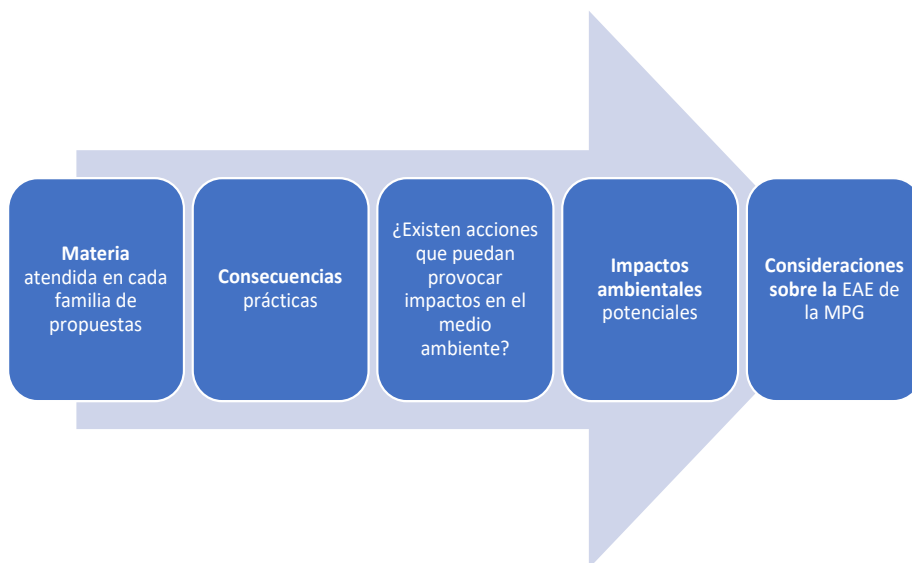
Información de Firmantes del Documento



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

Fecha Firma: 06/06/2022 15:40:09
Fecha Firma: 06/06/2022 15:48:45
CSV : 475Q73PPGLU1MO77





De este análisis se desprenden las siguientes conclusiones:

1. La mayor parte de las familias de propuestas atienden a **modificaciones de carácter técnico urbanístico, que llevan asociadas acciones puntuales o de carácter estratégico que generarán nulos o reducidos y locales efectos no significativos en el medio ambiente.**

En este grupo se encontrarían las siguientes propuestas:

- Propuesta 2 "Destino transitorio de solares"
- Propuesta 3 "Simplificación y reorganización de la normativa de protección"
- Propuesta 5 "Superficie edificada por planta y salientes y vuelos".
- Propuesta 8 "Régimen, clasificación y condiciones generales de los usos".
- Propuesta 9 "Uso residencial".
- Propuesta 10 "Transformación de local a vivienda".
- Propuesta 13 "Uso servicios terciarios".
- Propuesta 14 "Usos dotacionales de servicios colectivos, servicios infraestructurales y para el transporte".
- Propuesta 16 "Norma Zonal 1".
- Propuesta 17 "Norma Zonal 3".
- Propuesta 19 "Licencias y Declaraciones responsables urbanísticas, deber de conservación y fuera de ordenación".
- Propuesta 21 "Condiciones de parcela, posición y ocupación".
- Propuesta 22 "Volumen construido, altura en función del ancho de calle y clases de edificios".
- Propuesta 23 "Condiciones de salubridad".
- Propuesta 24 "Condiciones de las dotaciones de servicio, de acceso y seguridad y estéticas"
- Propuesta 26 "Normas Zonales 4, 5, 7, 8 y 10".

Información de Firmantes del Documento



2. En un segundo grupo se sitúan las **propuestas que nacen con la vocación de incorporarse como parte de la solución a un problema medioambiental existente** en la actualidad.

- Propuesta 4 Reorganización del Título 5 y Estudio de Repercusión de Implantación por Usos (ERIU).

La sustitución del PECUAU por el ERIU es una mejora del procedimiento administrativo y, por tanto, tiene un beneficio ambiental indirecto, debido a que la ineficiencia tiene un coste medioambiental, porque conlleva más consumo de tiempo y, con ello, de energía y otro tipo de recursos.

- Propuesta 7 Factor verde y acondicionamiento de espacios libres.

Esta modificación se incorpora como un principio de sostenibilidad pendiente en el PG97, que es objetivo común de la UE y que se hereda del Avance de la Revisión del PG97 de 2014.

Por medio de esta propuesta se amplían las opciones para obtener el mejor rendimiento posible en el ajardinamiento de cada parcela y edificación, aspecto que se regula a través de un nuevo parámetro, el “factor verde”.

Este parámetro atiende a cuatro objetivos básicos:

Contribuir a la reducción del efecto isla de calor.

Controlar las ganancias solares.

Mejorar la calidad del aire en los factores de humedad relativa, fijación de CO₂ y de partículas.

Fomentar la cultura de los valores de la naturaleza y la ecología en la edificación y la parcela.

- Propuesta 11 Uso industrial

La nueva regulación facilitará que se apliquen los mecanismos de control medioambiental en función de la legislación sectorial de aplicación, incorporando a las NNUU actividades que se corresponden con la categoría de uso industrial y que en la actualidad no lo están. Entre estas actividades se encuentran, por ejemplo, las cocinas agrupadas, almacenaje con reparto a domicilio, almacenaje logístico o actividades de producción agrícola que se realicen en naves o edificaciones.

- Propuesta 12 Dotación de garaje aparcamiento y Propuesta 25 Condiciones particulares de los aparcamientos

Por medio de esta propuesta se fomentará la reducción de los impactos sobre la calidad del aire, al limitarse el número de plazas requeridas para una actividad concreta, colaborando en regular el uso del vehículo privado y fomentar otros modos de transporte. Así mismo, se establece y dimensiona la dotación obligatoria para bicicletas y medios de movilidad activa.

Información de Firmantes del Documento



3. En un tercer grupo se encuentran aquellas familias de propuestas que no surgen para paliar un problema medioambiental existente, sino como una **oportunidad de mejora de la situación medioambiental de la ciudad**:

- Propuesta 6 “Planta y construcciones por encima de la altura”.

Posible utilización de las azoteas como elementos bioclimáticos verdes para su ajardinamiento o utilización como huerto urbano.

- Propuesta 15 Uso dotacional zona verde y huerto urbano.

Los huertos urbanos tienen beneficios de carácter cultural y educativo, acercando las personas al origen de los productos que se cultiven, aportará beneficios para la salud de sus consumidores, disminuirá la huella de carbono y contribuirá a fortalecer los vínculos con la naturaleza y a nutrir de los beneficios que aportan este tipo de prácticas naturales.

4. En el último grupo se encuentran las **propuestas de cuya aplicación práctica podrían derivarse impactos de carácter ambiental**, pero para cuya gestión ya existe normativa sectorial cuya aplicación será de obligado cumplimiento durante la tramitación de la licencia urbanística o declaración responsable.

- Propuesta 1 Capítulo 1.4. Instrumentos de ejecución. Clases de obras y actuaciones temporales.

- Potenciales impactos sobre arbolado existente durante las operaciones de montaje y desmontaje de las instalaciones.
- Potencial generación de residuos de obra y de residuos asimilables a urbanos.
- Potenciales vertidos de aceites de vehículos.

El EAE deberá remitir al cumplimiento de la normativa existente en materia de protección de arbolado urbano, gestión de residuos, medidas preventivas y correctoras frente a vertidos de aceite provenientes de vehículos en zonas de aparcamiento.

- Propuesta 18 Actividades económicas y Propuesta 20 Régimen urbanístico del suelo:

Al flexibilizarse la implantación en parcelas de uso cualificado industrial de usos de otra naturaleza, se abre un impacto potencial al hecho de que, como consecuencia de la actividad industrial desarrollada, se haya producido un episodio de contaminación o bien permanezcan en la parcela instalaciones con la capacidad potencial de contaminar los suelos.

Se ha propuesto una medida de aplicación durante la tramitación de la licencia en el capítulo 9 del Estudio Ambiental Estratégico.

Información de Firmantes del Documento



De este modo, el resultado final 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 MPG 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 NNUU 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, favorecer la incorporación en la edificación de elementos que mejoren su comportamiento bioclimático y el confort térmico de la ciudad, y la incorporación del factor verde como un criterio general de naturalización de parcelas y edificios.

11. ESTUDIOS DE CONTENIDO ECONÓMICO.

En las fichas de propuesta de las 26 familias de temas se incluye un apartado 5, denominado INCIDENCIA ECONÓMICA, en el que se recoge una breve descripción sobre la incidencia económica tanto para el Ayuntamiento como para los particulares, describiendo cómo afectan a éstos las medidas adoptadas.

De conformidad con la normativa reguladora, artículo 43 de la LSCM y artículo 22 del TRLSRU, se incorpora a la documentación un documento técnico denominado Estudio Económico. En el mismo se realiza una valoración del alcance del contenido de las propuestas desde la perspectiva económica y social, completando la valoración preliminar sobre las 18 familias de propuestas contenidas y ampliándolo a las 26 familias que se presentan en el documento para aprobación inicial, como resultado de la atención a las sugerencias e informes sectoriales recibidos en el periodo de información y participación pública del documento de Avance.

En el Estudio Económico incorporado, se realiza una cuantificación de los impactos que la propuesta puede representar, tanto a nivel macro como microeconómico, procediendo a analizarlos en los aspectos de viabilidad e impacto socioeconómico y de viabilidad y sostenibilidad económico-financiera.

Con carácter previo, se indica que el contenido de la MPG de las NNUU no modifica las características del modelo de utilización y desarrollo urbano del PG97, ni impacta de manera significativa en las posibilidades económicas públicas y privadas de desarrollo urbanístico, tal y como concluye el Estudio Económico, señalando la potencial incidencia económica de cada una de las familias de propuestas, desde el punto de vista de los ciudadanos y de la administración municipal, y no representa una actuación de transformación urbanística en los términos del artículo 7 del TRLSRU.

En cuanto a su viabilidad y sostenibilidad económico-financiera, el Estudio Económico analiza y pondera el impacto de cada familia de propuestas en las Haciendas Públicas, que en este caso, en razón de la materia, es fundamentalmente municipal.

Información de Firmantes del Documento



El estudio concluye con el resumen siguiente:

Tras llevar a cabo la valoración preliminar de las modificaciones producidas en los 18 bloques del Avance y de los 8 bloques nuevos, así como también la cuantificación económica de los impactos socioeconómicos y de sostenibilidad económico-financiera más relevantes a nivel macro y micro de la reforma de las normas urbanísticas de Madrid, se concluye que:

En los aspectos económico-financieros:

- *Las valoraciones preliminares de los impactos socioeconómicos y de sostenibilidad económico-financiera determinan que el cómputo global de los mismos tiene un impacto positivo. Además, para los 8 bloques nuevos no se aprecia ni un incremento ni una disminución de gastos e ingresos en las Haciendas públicas significativo, por lo que su efecto sobre el presupuesto es de carácter neutral. A nivel socioeconómico, los nuevos bloques tienen un impacto positivo, pero de menor magnitud que los 18 bloques iniciales.*
- *Después del análisis pormenorizado de los impactos micro de las modificaciones principales, cabe señalar que se observan potenciales impactos socioeconómicos positivos. En la mayoría de casos, la implementación de la normativa supone una clarificación de esta en beneficio del desarrollo de la actividad económica y una adaptación a la realidad social.*
- *Entre los 6 bloques analizados en más detalle, destaca el bloque 7. Conforme a lo expuesto durante el análisis micro realizado sobre el Factor Verde, se trata de una modificación de las normas urbanísticas que funciona en forma de incentivo económico para que los agentes internalicen las externalidades positivas derivadas de la inversión en edificios sostenibles.*

En los aspectos de viabilidad y sostenibilidad económica

- *Por lo que respecta al impacto de sostenibilidad económico-financiera, para 13 de los 26 de los bloques analizados no se aprecia ni una reducción ni un aumento de gastos o ingresos en las Haciendas públicas. Para los 13 bloques restantes, los ahorros derivados son estrictamente mayores a los gastos a excepción de 1 bloque de los 26 analizados. Por tanto, se concluye que la modificación de la normativa presenta un impacto positivo en forma de ahorro.*

El bloque temático que se considera que es el único en el que, desde el análisis de sostenibilidad económico-financiera, los ahorros derivados de la propuesta de modificación de las NNUU podrían no ser mayores a los gastos, es el correspondiente al bloque 14 Usos dotacionales servicios colectivos y servicios infraestructurales, cuyo contenido facilitaría la mejora de la construcción, rehabilitación y adaptación de las dotaciones a las necesidades de la población, con mayor rapidez para poder atender la evolución de las necesidades de la población e, incluso, la aparición de nuevas necesidades.

Esta facilidad de implantación de las dotaciones para los ciudadanos (construcción y puesta en servicio), hace que sea valorado como una mejora trascendente desde la perspectiva de impacto socioeconómico, pero de manera simultánea, deba contemplarse como neutral con una mención, desde la perspectiva de la sostenibilidad económico-financiera, ya que esta mejora normativa que permitirá atender las necesidades dotacionales con mayor rapidez y facilidad, podría afectar a las Haciendas públicas, al poder adelantar costes, en los términos siguientes:

Información de Firmantes del Documento



- Cap1.Gastos de personal, se requeriría disponer de más personal con mayor rapidez que en la situación actual. Por tanto, podría aumentar el gasto.
- Cap2.Impuestos indirectos, permitiría mayores ingresos.
- Cap3.Tasas, precios públicos, y otros ingresos: la puesta en servicio de nuevas dotaciones de servicios colectivos permitiría mayores ingresos.

Por tanto, lo que se señala en el Estudio Económico, es la posible incidencia, en cuanto a la sostenibilidad económico-financiera, de un posible incremento de gasto en el *Cap1.Gastos de personal*, por la mayor facilidad y rapidez en la construcción y mejora de dotaciones de servicios colectivos.

En el caso concreto del Ayuntamiento, eso no es posible, porque la intervención en dotacionales de servicios colectivos se realiza conforme a un Programa plurianual, aprobado por el propio ayuntamiento, y que compromete anualmente recursos específicos para poder ejecutarlo incluidos en el capítulo de gastos, por lo que se deriva su planificación de puesta en servicio y, en su caso, la modificación, en lo que proceda, de los gastos de personal inherentes a su puesta en marcha y funcionamiento.

En el caso de otra Hacienda Pública, como la CM, el procedimiento es semejante en lo referente a un Programa previo plurianual de construcciones y mejoras de Dotaciones de servicios, y la posterior planificación de su puesta en servicio y funcionamiento. Por lo tanto, la MPG de modificación de las NNUU colaborará en el mejor cumplimiento de los Programas dotacionales de servicios públicos que se planifiquen, y no representa, por sí mismo, un potencial incremento de gasto de personal para las Haciendas Públicas.

El Estudio Económico, finaliza las conclusiones de valoración en la forma siguiente:

- *Se estima que la modificación de las NNUU de la Ciudad de Madrid afectará sobre todo a los sectores de la construcción, las actividades inmobiliarias, el comercio al por menor, el transporte y almacenamiento y la hostelería (alojamiento y manutención). En concreto, cuando el gasto e inversión derivada de la modificación se equipare al 5% del PIB de la construcción de la Ciudad de Madrid de 2019, el impacto en PIB será de 255,8 millones de euros y se generarán 4.381 empleos.*

Por tanto, el Estudio Económico justifica 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 la iniciativa y gestión y las posibilidades económico-financieras, públicas y privada, así como la sostenibilidad económica de la propuesta, ya que no se derivan de ella necesidades de inversión o de incremento de gasto significativas para las Haciendas Públicas.

12. 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.

Información de Firmantes del Documento



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.

13. CONTENIDO DEL PG 97 QUE SE ALTERA Y DOCUMENTACIÓN QUE SE INCORPORA.

13.1.- 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 de la MPG.

13.2.- Documentación que se incorpora.

La MPG incorpora al PG97 en el apartado ANEXOS Y GRÁFICOS de las NNUU la siguiente documentación:

- Anexo 6:
 - o RES_0345_2013 Adaptación PG97 a Ley 3_2013.
 - o Informe aclaratorio a RES_0345_2013 CM tras STC 17_0.
- Anexo de Gráficos:
 - o Plano del ámbito de aplicación del artículo 7.6.3 bis.
 - o Plano del artículo 8.1.12.2.

14. DOCUMENTACIÓN QUE CONFORMA LA MPG.

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.

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

Información de Firmantes del Documento



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 está organizado en las siguientes carpetas, que contienen los documentos en los que figuran las determinaciones, justificaciones, estudios y valoraciones exigidas por la legislación urbanística y sectorial vigente:

1. Valoración y consideración de las sugerencias, informes sectoriales, documento de alcance e informe de impacto territorial recibidos en la fase de tramitación del Avance.

Incluye:

- Informe de valoración y consideración de las sugerencias, informes sectoriales, documento de alcance e informe de impacto territorial relativos al Avance de la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1997.
- Cuadro sugerencias, en el que se indican quiénes han presentado las mismas, el orden de valoración y se señalan los temas planteados en cada una de ellas.
- 20 fichas en las que se analizan las sugerencias planteadas respecto a cada una de las propuestas de las 18 familias del Avance y las fichas denominadas OTROS y CASOS PARTICULARES.

2. Memoria.

Incluye:

- La Memoria – informe MPG NNUU.
- Una ficha por cada una de las familias de propuestas de la MPG. Documentos 2_1 a 2_26.
- Cuadro cumplimiento de objetivos de las propuestas.
- Consideración de los Acuerdos de la Villa 2020 y POG 2019_2023.
- Cuadro de Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del PG97, en el que se señala si se incorporan en las NNUU, se entienden superados o mantienen su vigencia porque se refieren a casos concretos.

3. Anexos a la Memoria de la MPG.

Incluye:

- A1. Relación expedientes que han modificado artículos NNUU.
- A2. RES_0345_2013 Adaptación PG97 a Ley 3_2013.
- A3. Informe aclaratorio a RES_0345_2013 CM tras STC 17_0.
- A4. Cuadro en el que se señalan las equivalencias entre la terminología de las NNUU y de la LSCM.

Información de Firmantes del Documento



- A5. Planos DG Aviación Civil.
- A6. Estudio del factor verde.
- A7. Estudio sobre la suficiencia del transporte público.

4. Normas Urbanísticas.

Incluye:

- Normas Urbanísticas modificadas.
- Refundido NNUU.

5. Documentación gráfica.

Incluye:

- Plano ámbito artículo 7_6_3 bis.
- Plano anexo grafico articulo 8_1_12_2.

6. Estudio ambiental estratégico.

Incluye el Estudio Ambiental Estratégico de la MPG y el resumen no técnico de la misma.

7. Estudios económicos.

Incluye el documento de Estudios económicos de la MPG.

8. Análisis de impactos.

Incluye el documento de Análisis de impactos de la MPG.

9. Dictámenes Comisiones Patrimonio.

Incluye:

- Ficha CPPHAN.
- Dictamen CPPHAN.
- Ficha CLPH.
- Dictamen CLPH.

10. Resumen ejecutivo AI.

Incluye:

- Resumen ejecutivo MPG NNUU.
- Cuadro resumen propuestas.

Información de Firmantes del Documento



De conformidad con lo señalado en el artículo 67.3 de la LSCM, se incorpora entre la documentación que se somete a información pública un texto refundido de las NNUU del PG97, en el que se incluyen los artículos que siguen vigentes y los modificados. Dicho documento se localiza en la carpeta 4 Normas Urbanísticas.

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 tienen el contenido y la documentación que la LSCM exige para la tramitación de la MPG.

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.

Información de Firmantes del Documento

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

Fecha Firma: 06/06/2022 15:40:09
Fecha Firma: 06/06/2022 15:48:45
CSV : 475Q73PPGLU1MO77



AUTORÍA

Equipo Municipal:

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 Rodríguez 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.**

Equipo Administrativo:

Carmen Martín Gómez.

Lucía Marin Garrido.

Documentación Gráfica:

Javier Bueria Peluffo.

Colaboradores:

Evaluación Ambiental, S.L.

PricewaterhouseCoopers Asesores de Negocios, S.L.

Ingenature.

Servicios técnicos del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano.

Información de Firmantes del Documento



PROPUESTA N°1

**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:

MPG - Memoria. Propuesta n°1.

1 de 23

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:29
CSV : 491082TETH72ESEC

- 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 sí 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 efectos 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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:29
CSV : 491082TETH72ESEC



- 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. Las obras de ampliación se definen en la línea del CTE como intervenciones en edificios existentes, aunque también se considera como tal, la construcción de un nuevo edificio cuando la parcela esté ocupada parcialmente por otra edificación que se mantiene, para no alterar los regímenes de obras permitidas reguladas en las NNUU y en los distintos ámbitos de planeamiento.
 - 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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:29
CSV : 491082TETH72ESEC



- 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.

Alternativa de no abordar estas problemáticas (alternativa 0).

La presente ficha aborda la modificación determinados preceptos de las NNUU relativos a los proyectos y obras y a las actuaciones temporales conforme a las alternativas/propuestas seleccionadas en cada caso.

La alternativa 0 sería no abordar la modificación persistiendo las problemáticas expresadas en los diferentes apartados, lo que implicaría perder la oportunidad de mejorar la normativa en estos aspectos. En el caso de los proyectos y obras se dejarían sin aclarar cuestiones que facilitarían la aplicación de la normativa y, en el caso de las actuaciones temporales, cuestiones relativas a la aclaración de su régimen de

Información de Firmantes del Documento



implantación y las garantías de las condiciones de seguridad, accesibilidad y salubridad en todo aquello que sus características constructivas permitan.

Desde el punto de vista medioambiental, de no implantarse este cambio normativo tampoco entrarían en carga las actuaciones temporales propuestas y, por extensión, no se generarían los impactos potenciales descritos en los capítulos 1. “Justificación de la modificación de las NNUU del PG97 y de la metodología empleada para su evaluación ambiental estratégica” y 8.1. Propuesta 1 “Capítulo 1.4. Instrumentos de ejecución. Clases de obras y actuaciones temporales”.

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.

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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:29
CSV : 491082TETH72ESEC



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.

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. Se incorporan un nuevo artículo, el 1.4.10 bis.

8. INCIDENCIA SOBRE LAS AUTORIZACIONES URBANÍSTICAS OTORGADAS SEGÚN LAS NNUU VIGENTES.

La propuesta no tiene incidencia directa en esta materia.

Información de Firmantes del Documento



PROPUESTA N°1	CAPÍTULO 1.4 INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN CLASES DE OBRAS Y ACTUACIONES TEMPORALES
----------------------	--

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
<p>Sección Primera. Disposiciones generales</p> <p>Artículo 1.4.1 Clases de proyectos (N-2)</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) De urbanización b) De obras ordinarias de urbanización c) De edificación d) Otras actuaciones urbanísticas e) De instalación de actividades 	<p>Sección Primera. Disposiciones generales</p> <p>Artículo 1.4.1 Clases de proyectos (N-2)</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) De urbanización b) De obras ordinarias de urbanización c) De edificación d) Otras actuaciones urbanísticas e) De implantación de actividades
<p>Artículo 1.4.2 Condiciones urbanísticas de los proyectos técnicos (N-2)</p> <p>1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, será necesario un proyecto</p>	<p>Artículo 1.4.2 Condiciones urbanísticas de los proyectos técnicos (N-2)</p> <p>1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, será necesario un proyecto</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:29
CSV : 491082TETH72ESEC



491082TETH72ESEC



<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>técnico suscrito por técnico o técnicos competentes, visado por el Colegio Oficial correspondiente en los supuestos legalmente contemplados, con el contenido y detalle que requiera su objeto, y con la precisión suficiente para ser llevados a cabo bajo la dirección de técnico competente distinto del autor del proyecto, ajustados a las prescripciones establecidas en estas Normas Urbanísticas y demás disposiciones de aplicación.</p> <p>2. En la Ordenanza que regule los medios de intervención urbanísticos se determinará la documentación correspondiente a las distintas clases de proyectos y el medio de intervención adecuado en función de las características de la actuación.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Sección Segunda. Proyectos de urbanización</p> <p>Artículo 1.4.3 Definición y características generales (N-2)</p> <p>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</p>	<p>Sección Segunda. Proyectos de urbanización</p> <p>Artículo 1.4.3 Definición y características generales (N-2)</p> <p>1. Son aquellos instrumentos técnicos que tiene por objeto el diseño y la organización de las obras necesarias para la ejecución material de:</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:29
 CSV : 491082TETH72ESEC



491082TETH72ESEC



urbanización para llevar a la práctica todas las determinaciones previstas en este Plan General para el suelo urbano y cuyo desarrollo se realiza a través de unidades de ejecución.

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

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

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.

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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:29
CSV : 491082TETH72ESEC



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**.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:29
CSV : 491082TETH72ESEC



<p>Sección Tercera. Proyectos de obras ordinarias de urbanización.</p> <p>Artículo 1.4.5 Definición (N-2)</p> <p>1. Son aquellos proyectos técnicos que tienen por objeto:</p> <ol style="list-style-type: none"> La ejecución de los sistemas generales. La ejecución por la administración de las obras no incluidas en unidades de ejecución, estén o no previstas en el planeamiento. La adaptación de la vía pública. 	<p>Sección Tercera. Proyectos de obras ordinarias de urbanización.</p> <p>Artículo 1.4.5 Definición (N-2)</p> <p>Son aquellos proyectos técnicos que tienen por objeto:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. La adaptación de la vía pública.
<p>Sección Cuarta. Proyectos de Edificación</p> <p>Artículo 1.4.6 Definición (N-2)</p> <p>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.</p>	<p>Sección Cuarta. Proyectos de Edificación</p> <p>Artículo 1.4.6 Definición (N-2)</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:29
 CSV : 491082TETH72ESEC



491082TETH72ESEC



	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: <ul style="list-style-type: none"> 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: <ul style="list-style-type: none"> 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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:29
 CSV : 491082TETH72ESEC



491082TETH72ESEC

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.

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

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

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

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

- b) **Obras de conservación:** Son aquéllas cuya finalidad es la de mantener al edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad,

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: **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**



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 térmico.

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

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:29
CSV : 491082TETH72ESEC



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.

- **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 en elementos no resistentes, pudiéndose modificar el número de viviendas y locales.

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

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:29
 CSV : 491082TETH72ESEC



<ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Las obras de reestructuración general y total se someterán a las condiciones de obra de nueva edificación.</p> <p>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</p>	<p>el resto de los casos, la actuación tendría la consideración de acondicionamiento parcial.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Obras de reestructuración: Son las obras de rehabilitación que, salvo la volumetría general, alteran las características morfológicas del edificio. Las obras de reestructuración comprenden: <ul style="list-style-type: none"> ○ 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. <p>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 reestructuración parcial y reestructuración 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.
--	--

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:29
CSV : 491082TETH72ESEC



491082TETH72ESEC



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**

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:29
 CSV : 491082TETH72ESEC



	<p>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.</p>
<p>Artículo 1.4.9 Obras de demolición (N-2)</p> <p>1. Son aquéllas que se realizan para hacer desaparecer un edificio o parte del mismo por lo que se dividen en:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Artículo 1.4.9 Obras de demolición (N-2)</p> <p>Son aquéllas que se realizan para eliminar un edificio o parte del mismo, por lo que se dividen en:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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.
<p>Artículo 1.4.10 Obras de nueva edificación (N-2)</p> <p>1. Comprenden los siguientes tipos de obra:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Obras de sustitución: Son aquellas en las que se derriba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva. b) Obras de nueva planta: Son aquellas mediante las cuales se edifica un solar libre de edificación. c) Obras de ampliación: Son aquellas en las que se incrementa la ocupación o el volumen construidos. 	<p>Artículo 1.4.10 Obras de nueva edificación (N-2)</p> <p>Comprenden los siguientes tipos de obra:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Obras de sustitución: Son aquellas en las que se demuele una edificación existente y en su lugar se construye una nueva. b) Obras de nueva planta: Son aquellas mediante las cuales se edifica un solar libre de edificación. c) Obras de ampliación: Son aquellas intervenciones sobre los edificios que modifican su volumetría general mediante el incremento de la ocupación y/o el volumen construido. También se considera

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:29
 CSV : 491082TETH72ESEC



<p>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:</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>ampliación la construcción de un nuevo edificio cuando la parcela esté ocupada parcialmente por otra edificación que se mantiene.</p> <p>Artículo 1.4.10 bis Obras especiales:</p> <p>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:</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Sección Quinta. Proyectos de otras actuaciones urbanísticas</p> <p>Artículo 1.4.11 Definición y clases (N-2)</p> <p>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.</p>	<p>Sección Quinta. Proyectos de otras actuaciones urbanísticas</p> <p>Artículo 1.4.11 Definición y clases (N-2)</p> <p>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.</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:29
 CSV : 491082TETH72ESEC



491082TETH72ESEC



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. Las talas y el trasplante de árboles, de masas arbóreas o de vegetación arbustiva.
 - ii. Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
 - iii. El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos, así como de los espacios interpuestos contemplados en el 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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:29
 CSV : 491082TETH72ESEC



<p>i) Vertederos de residuos o escombros.</p> <p>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.</p> <p>k) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.</p> <p>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.</p> <p>2. Actuaciones provisionales: Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y a título enunciativo las siguientes:</p> <p>a) Vallados de obras y solares.</p> <p>b) Sondeos de terrenos.</p> <p>c) Apertura de zanjas y calas.</p> <p>d) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.</p> <p>e) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.</p> <p>f) Implantación de casetas prefabricadas o desmontables y similares.</p>	<p>viii. Instalaciones exteriores, propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.</p> <p>ix. Vertederos de residuos o escombros.</p> <p>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.</p> <p>xi. Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.</p> <p>xii. Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas, teleféricos, u otros montajes e instalaciones de carácter técnico sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.</p> <p>xiii. Construcción de presas, balsas, obras de defensa, vías privadas y otras obras o usos que afecten a la configuración del territorio.</p> <p>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:</p> <p>i. Vallados de obras y solares.</p> <p>ii. Sondeos de terrenos.</p>
--	---

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:29
 CSV : 491082TETH72ESEC



<p>g) Ocupación para aparcamientos provisionales en solares vacantes.</p>	<p>iii. Apertura de zanjas y calas.</p> <p>iv. Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.</p> <p>v. Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.</p> <p>vi. Implantación de casetas prefabricadas y carpas u otras construcciones desmontables similares.</p> <p>vii. Ocupación para aparcamientos provisionales en solares vacantes.</p> <p>3. Las actuaciones temporales del apartado 2.b se autorizarán por un plazo no superior a cuatro (4) años, debiendo desmontarse o demolerse cuando el Ayuntamiento lo acuerde, sin derecho a indemnización.</p>
<p>Artículo 1.4.12 Condiciones de los proyectos de otras actuaciones urbanísticas (N-2)</p> <p>Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán, a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, a los contenidos de estas Normas, y a las especiales que se dispongan en la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico prevista en el art. 2.1.2.</p>	<p>Artículo 1.4.12 Condiciones de los proyectos de otras actuaciones urbanísticas (N-2)</p> <p>1. Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán, a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, a los contenidos de estas Normas y a las especiales que se dispongan, en su caso, en la Ordenanza municipal que regule los medios de intervención urbanísticos.</p> <p>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.</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:29
 CSV : 491082TETH72ESEC



491082TETH72ESEC

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.**

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:29
CSV : 491082TETH72ESEC



PROPUESTA N°2**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.**

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:27
CSV : 4FNU1THHNNTJ423I



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.

Información de Firmantes del Documento



- Se exige informe favorable de los servicios municipales competentes en materia de movilidad para autorizar el destino transitorio de aparcamiento de vehículos en superficie.
- 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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:27
CSV : 4FNU1THHNNTJ423I



Alternativa de no abordar estas problemáticas (alternativa 0)

La presente ficha aborda la modificación del artículo 2.2.7 de las NNUU para concretar la definición, actuaciones permitidas y condiciones del destino transitorio de solares conforme a la alternativa seleccionada.

La alternativa 0 sería no abordar la modificación persistiendo la problemática expresada en el apartado 1.1.

Se estaría perdiendo la oportunidad de mejorar las NNUU y establecer unas condiciones adecuadas para la implantación de determinadas actividades en solares vacantes y la existencia de una regulación adecuada que establezca de una forma clara las posibilidades de implantación mientras que estas se destinan al fin previsto por el PG.

Se trata de medidas que, sin alterar el destino del suelo, permitirán mejorar la ciudad a través de estos usos que de manera transitoria se localicen en los solares.

No se han identificado, en el escenario actual, efectos ambientales negativos asociados a las materias sobre las que intervienen las modificaciones normativas, por lo que la no aplicación de la propuesta no generaría efectos perjudiciales sobre el medio ambiente.

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

Información de Firmantes del Documento



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 planeamiento.

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.

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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:27
CSV : 4FNU1THHNNTJ423I



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.

8. INCIDENCIA SOBRE LAS AUTORIZACIONES URBANÍSTICAS OTORGADAS SEGÚN LAS NNUU VIGENTES.

La propuesta no tiene incidencia directa en esta materia.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:27
CSV : 4FNU1THHNNTJ423I



PROPUESTA N°2**DESTINO TRANSITORIO DE SOLARES**

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
<p>Artículo 2.2.7 Destino provisional de solares (N-2)</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) De descanso y estancia de personas. b) De recreo para la infancia. c) De esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable. <p>2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso.</p>	<p>Artículo 2.2.7 Destino transitorio de solares (N-2)</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) De descanso, estancia y esparcimiento de personas. b) De recreo para la infancia. c) Huerto urbano. d) Aparcamiento de vehículos sobre rasante, previa su preparación para tal uso. Este destino requerirá de informe favorable de los servicios municipales competentes en materia de movilidad. e) Casetas y acopios de material en solares próximos a los afectados por la ejecución de obras autorizada con licencia u otro título habilitante. f) Casetas para la venta de promociones inmobiliarias, en el propio solar o en solares próximos. <p>2. La dedicación de un solar a estos destinos transitorios no impide la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:27
 CSV : 4FNU1THHNTJ423I



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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:27
CSV : 4FNU1THHNNTJ423I



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.



Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:27
CSV : 4FNU1THHNNTJ4231



PROPUESTA N°3

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 Históricas, 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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:59
CSV : 4KKMP11KDNQTOP5V



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

Información de Firmantes del Documento



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.

Información de Firmantes del Documento



- 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.

Información de Firmantes del Documento



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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:59
CSV : 4KKMP11KDNQTOP5V



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.

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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:59
CSV : 4KKMPI1KDNQTOP5V



4KKMPI1KDNQTOP5V



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).

Información de Firmantes del Documento



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).

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:59
CSV : 4KKMP11KDNQTOP5V



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.
- Se modifica el apartado 5 del artículo 4.1.3 para hacer referencia a las Áreas de Rehabilitación de modo genérico.

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.

Información de Firmantes del Documento



- 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.
- 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 menoscarlo.

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 respecto 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 límite más restrictivo al genérico, cuando proceda.

Información de Firmantes del Documento



- 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.
- 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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:59
CSV : 4KKMP11KDNQTOP5V



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.

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.

Información de Firmantes del Documento



Propuesta:

- 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 establecida en el Plano de Condiciones de la Edificación
- 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.

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

Información de Firmantes del Documento



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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:59
CSV : 4KKMP11KDNQTOP5V



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.
- En el caso de edificios catalogados se considera que es necesario evitar falsos históricos, pero la CPPHAN estima que a veces, por las circunstancias de la desaparición del elemento y sus características, es necesario prescribir obras de reconstrucción, aunque no existan elementos originales. Se modifica el artículo en este sentido.

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.

Información de Firmantes del Documento

4KKMP11KDNQTOP5V



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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:59
CSV : 4KKMP11KDNQTOP5V



4KKMP11KDNQTOP5V

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.

Información de Firmantes del Documento



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 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 exclusiva 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.

Información de Firmantes del Documento



- 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)

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:59
CSV : 4KKMP11KDNQTOP5V



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 y su redacción es confusa.

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, modificándose su redacción para aclarar los conceptos relativos a las limitaciones de ocupación para actuaciones en edificios ubicados en parcelas con jardín catalogado.

Alternativa de no abordar estas problemáticas (alternativa 0).

La presente ficha aborda la modificación determinados preceptos de las NNUU relativos normativa de protección del patrimonio conforme a las alternativas/propuestas seleccionadas en cada caso sobre generalidades de protección de patrimonio, regulación edificios catalogados nivel 3, regulación general catalogación, régimen de obras, elementos urbanos singulares y parques y jardines, arbolado singular.

La alternativa 0 sería no abordar la modificación persistiendo las problemáticas expresadas en los diferentes apartados. Se perdería la oportunidad de simplificar y aclarar la normativa de este título que es uno de los objetivos principales de la propuesta ya que se ha detectado que la regulación de las actuaciones que se recoge en este título es en ocasiones compleja y dispersa requiriendo la consulta de preceptos diferentes para una misma actuación, proponiéndose ahora su agrupación en artículos individuales de acuerdo con la protección que les afecta. También se perdería la oportunidad de actualizar las referencias normativas y de integrar en el articulado el contenido de los acuerdos de la comisión de seguimiento del PG97 a los que debe acudir para entender de forma inequívoca el texto de algunos de estos preceptos.

No se han identificado, en el escenario actual, efectos ambientales negativos asociados a las materias sobre las que intervienen las modificaciones normativas, por lo que la no aplicación de la propuesta no generaría efectos perjudiciales sobre el medio ambiente.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:59
CSV : 4KKMPI1KDNQTOP5V



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.

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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:59
CSV : 4KKMP11KDNQTOP5V



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.

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.

8. INCIDENCIA SOBRE LAS AUTORIZACIONES URBANÍSTICAS OTORGADAS SEGÚN LAS NNUU VIGENTES.

La propuesta no tiene incidencia directa en esta materia.

Información de Firmantes del Documento



PROPUESTA N°3

SIMPLIFICACIÓN Y REORGANIZACIÓN DE LA NORMATIVA DE PROTECCIÓN

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
<p>CAPITULO 4.1. LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO</p> <p>Artículo 4.1.1 Generalidades (N-1)</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. • Los Planes Especiales de Reforma Interior que modifiquen el planeamiento aprobado en ese mismo ámbito. 	<p>CAPITULO 4.1. LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO</p> <p>Artículo 4.1.1 Generalidades (N-1)</p> <p>Las determinaciones urbanísticas sobre el patrimonio - Normas, Planos y Catálogos- responderán a las prescripciones impuestas por la legislación autonómica y estatal en la materia.</p> <p>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 aplicable¹.</p>

¹ En este sentido se incluirá como anexo a las NNUU de la MPG la Resolución vigente, de 25 de octubre de 2013 del Director General de Patrimonio Histórico de la CM (N° EXP.: RES/0345/2013 con N°REG.: 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".

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:59
 CSV : 4KKMP11KDNQTOP5V



4KKMP11KDNQTOP5V

- 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.
 - l) Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:59
CSV : 4KKMP11KDNQTOP5V



<p>m) Ordenanza de Conservación y Estado Ruinoso de la Edificación y del Procedimiento para la Declaración de Ruina o Edificación Inadecuada.</p> <p>n) Ordenanza Reguladora de la Publicidad Exterior.</p> <p>o) Instrucciones para el diseño de la vía pública.</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>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.</p>	
<p>Artículo 4.1.3 Instrumentos de protección del patrimonio (N-1)</p> <p>Cada uno de los elementos descritos anteriormente muestra características propias, lo que obliga a protegerlos mediante instrumentos independientes entre sí. Estos son:</p> <ol style="list-style-type: none"> La normativa de carácter general, adaptada a la particularidad de cada elemento. Los catálogos, que analizan individualmente cada elemento a proteger y regulan el tratamiento específico más idóneo para su mejor protección. <p>Estos catálogos quedan contenidos en los siguientes documentos:</p>	<p>Artículo 4.1.3 Instrumentos de protección del patrimonio (N-1)</p> <p>Cada uno de los elementos descritos anteriormente muestra características propias, lo que obliga a protegerlos mediante instrumentos independientes entre sí. Estos son:</p> <ol style="list-style-type: none"> La normativa de carácter general, adaptada a la particularidad de cada elemento. Los catálogos, que analizan individualmente cada elemento a proteger y regulan el tratamiento específico más idóneo para su mejor protección. <p>Estos catálogos quedan contenidos en los siguientes documentos:</p>

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:59
 CSV : 4KKMP11KDNQTOP5V



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.
- 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.

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.
- 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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:59
CSV : 4KKMP11KDNQTOP5V



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.

5. Las **Áreas de Rehabilitación** que delimitan ámbitos cuyas características de deterioro y condiciones demográficas, de calidad de la edificación y de habitabilidad hacen especialmente necesaria una acción de carácter global fomentada desde la Administración, a través de los instrumentos específicos que se prevean al respecto, con el fin de evitar su degradación y constituirse en foco de la actividad regeneradora de la rehabilitación del Casco Antiguo.

6. Los Planes Especiales de conservación y mejora que puedan redactarse, cuyo objetivo sea la protección de un elemento o conjunto de elementos protegidos, completando y desarrollando las determinaciones del Plan General para cada caso concreto.

7. Los Planes Especiales Temáticos que deben redactarse para instrumentalizar protecciones específicas y referidas a:

- a) PET 14. Conservación de Cines y Teatros.
- b) PET 15. Fomento y Protección de Valores Paisajísticos.
- c) PET 16. Diseño Urbano de Salida de Espacios Subterráneos.
- d) PET 17. Espacios Urbanos.
- e) PET 18. Callejones y Pasajes.
- f) PET 19. Dotación, Ornamentos y Mejora del Mobiliario Urbano.
- g) PET 20. Armonización de la Normativa de Protección de Incendios y Seguridad con la protección del Patrimonio.
- h) PET 21. Tratamientos de plantas bajas.
- i) PET 22. Protección del Canal Histórico del Manzanares.
- j) PET 23. Protección de las Primeras Traídas del Canal de Isabel II.
- k) PET 24. Protección y restauración del ámbito de la Cerca y Arrabal de Felipe II.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:59
CSV : 4KKMP11KDNQTOP5V



<p>l) PET 25. Estudio de medidas urbanísticas para favorecer usos de apoyos a la tercera edad dentro del Centro Histórico.</p> <p>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.</p>	<p>l) PET 25. Estudio de medidas urbanísticas para favorecer usos de apoyos a la tercera edad dentro del Centro Histórico.</p> <p>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.</p>
<p>Artículo 4.1.4 Sobre la Comisión Institucional (CIPHAN) (N-2)</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>3. Las competencias de la CIPHAN se regulan en el Capítulo 4.11 del presente Título, e incluyen en cualquier caso proponer interpretaciones sobre el contenido de la normativa que se desarrolla en el presente Título y, en general, la que afecte al susodicho patrimonio. También tendrá capacidad para pronunciarse sobre soluciones y alternativas que en materia de planeamiento, edificación y usos puedan plantearse en orden a la consecución del fin que se pretende, esto es, la protección del patrimonio histórico, artístico y natural.</p>	<p>Artículo 4.1.4 Sobre la Comisión (CPPHAN) (N-2)</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Sección Cuarta. Áreas de protección arqueológica y paleontológica</p> <p>Artículo 4.2.8 Descripción y ámbito (N-1)</p>	<p>Sección Cuarta. Áreas de protección arqueológica y paleontológica</p> <p>Artículo 4.2.8 Descripción y ámbito (N-1)</p>



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.

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.

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.

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.

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.



<p>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.</p> <p>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</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Artículo 4.2.11 Normas para el área B (N-2)</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Artículo 4.2.11 Normas para el área B (N-2)</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Artículo 4.2.12 Normas para el área C (N-2)</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>Artículo 4.2.12 Normas para el área C (N-2)</p> <p>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.</p> <p>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</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:59
CSV : 4KKMP11KDNQTOP5V



4KKMP11KDNQTOP5V

<p>yacimiento al nivel B, o la finalización de los mismos, pudiendo en este último caso procederse al otorgamiento de la licencia.</p> <p>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.</p>	<p>yacimiento al nivel B, o la finalización de los mismos, pudiendo en este último caso procederse al otorgamiento de la licencia.</p> <p>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.</p>
<p>Artículo 4.2.14 Normas especiales de conservación</p> <p>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.</p>	<p>Artículo 4.2.14 Normas especiales de conservación</p> <p>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.</p>
<p>CAPITULO 4.3. LA PROTECCIÓN DE LA EDIFICACION</p> <p>Sección Segunda. El Catálogo General de Edificios Protegidos</p> <p>Artículo 4.3.4 Niveles de protección (N-1)</p> <p>Los edificios catalogados se encuadran en tres niveles, atendiendo a la extensión de la protección que deparan.</p> <p>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.</p>	<p>CAPITULO 4.3. LA PROTECCIÓN DE LA EDIFICACION</p> <p>Sección Segunda. El Catálogo General de Edificios Protegidos</p> <p>Artículo 4.3.4 Niveles de protección (N-1)</p> <p>Los edificios catalogados se encuadran en tres niveles, atendiendo a la extensión de la protección que deparan.</p> <p>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.</p> <p>1. Edificios con nivel 1 de protección: Se consideran protegidos de forma global, con el fin de mantener sus características arquitectónicas y</p>

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:59
 CSV : 4KKMP11KDNQTOP5V



4KKMP11KDNQTOP5V

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. 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.

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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:59
CSV : 4KKMP11KDNQTOP5V



<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p>Sección Tercera. Normas de protección del Catálogo General de Edificios Protegidos</p> <p>Artículo 4.3.6 Extensión de la catalogación a la parcela (N-1)</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Sección Tercera. Normas de protección del Catálogo General de Edificios Protegidos</p> <p>Artículo 4.3.6 Extensión de la catalogación a la parcela (N-1)</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>3. Se admite la agrupación de parcelas en todos los niveles y grados de protección, mediante la tramitación de un plan especial de protección.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:59
 CSV : 4KKMP11KDNQTOP5V



	<p>6. Cuando, existiendo o no edificios catalogados en ella, la parcela se encuentre incluida en el Catálogo de Parques y Jardines de Interés, las actuaciones de modificación de parcelación se registrarán por las determinaciones del Capítulo 4.6 de estas NNUU. Cualquier alteración de la parcelación de jardines con protección con niveles 1 y 2 requerirá de la tramitación de un plan especial de protección que garantice la preservación de los valores del jardín y solo se admitirán las segregaciones cuando se trate de recuperar la parcelación histórica.</p>
<p>Artículo 4.3.7 Declaración de ruina y demolición (N-1)</p> <p>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 ruina, quedará excluido del régimen de edificación forzosa y Registro Municipal de Solares.</p> <p>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.</p>	<p>Artículo 4.3.7 Declaración de ruina y demolición (N-1)</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>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</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:59
 CSV : 4KKMP11KDNQTOP5V



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.

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

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. 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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:59
 CSV : 4KKMP11KDNQTOP5V



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.

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

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,

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:59
CSV : 4KKMP11KDNQTOP5V



fundamentales, que motivaron su inclusión en el nivel de catalogación correspondiente, o signifiquen la desaparición de algún elemento protegido; el incumplimiento de alguna de estas condiciones dará lugar a la no autorización del uso propuesto, por su inadecuación al contenedor de que se trate.

2. Serán asimismo admisibles todos aquellos usos que supongan la recuperación de los originales del edificio y para los que fue proyectado o construido, siempre que se justifique adecuadamente esta circunstancia, aunque no los contemple la norma zonal.

3. En edificios incluidos con niveles 1 y 2 de catalogación, la ficha de Catálogo puede imponer determinados usos obligatorios en razón de ser imprescindibles para conseguir el objetivo específico de la protección asignada al edificio. Esto no impedirá que pueda estudiarse la implantación de otros usos y concederse si no dificultan la consecución de dicho objetivo.

4. Los usos dotacionales de equipamiento público o privado ubicados en edificios de estos niveles de protección, no podrán cambiar de actividad ni categoría, salvo que se demuestre que no suponen merma o deterioro en los valores que justifican su catalogación y las obras necesarias para su transformación estén contempladas entre las autorizadas para el grado de protección.

5. Los edificios catalogados en el grado singular no podrán modificar su uso -salvo que pretenda recuperarse el original-, si no es mediante la tramitación de un Plan Especial, en el que se acredite la adecuación del nuevo uso al contenedor y el mantenimiento de sus valores histórico-artísticos y, en general, el cumplimiento de las condiciones señaladas en el punto 1. 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

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

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:59
CSV : 4KKMP11KDNQTOP5V



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 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

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:

- 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.



4KKMP11KDNQTOP5V



<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Sección Cuarta. Condiciones especiales del régimen de obras</p> <p>Artículo 4.3.9 Condiciones de carácter general (N-2)</p> <p>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:</p> <p>1. Obras de restauración.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 se ajustarán a los que presenta el edificio o que presentaba antes de intervenciones que los alterasen. La introducción de elementos originales no existentes deberá documentarse, así como la recuperación de huecos y ritmos. 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. 	<p>Sección Cuarta. Condiciones especiales del régimen de obras</p> <p>Artículo 4.3.9 Condiciones de carácter general (N-2)</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <p>1. Obras de conservación y mantenimiento.</p> <p>No podrán alterar los acabados del edificio, que lo caracterizan y particularizan.</p> <p>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.</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:59
 CSV : 4KKMP11KDNQTOP5V



4KKMP11KDNQTOP5V

e) Las texturas, técnicas y colores de los acabados, especialmente de los exteriores, serán los originales de los edificios.

f) Será objeto de especial estudio y autorización la conservación de elementos introducidos en anteriores etapas, a fin de determinar si son coherentes con la calidad y el respeto a las características originales del edificio.

2. Obras de conservación.

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

b) Deberán utilizar los mismos materiales existentes en origen o en todo caso sustituirlos por otros de iguales características, cualidades, color, forma y aspecto.

3. Obras de consolidación.

a) Se utilizarán materiales cuya función estructural sea igual a la original, de forma que su introducción no altere el funcionamiento de la estructura existente que se mantenga.

b) La introducción de diferentes materiales, cuando sea imposible la utilización de los originales, deberá tener en cuenta lo previsto en el anterior apartado.

4. Obras de rehabilitación.

Para toda obra de rehabilitación deberá existir un estudio previo sobre el estado y patología del edificio con calas, ensayos, pruebas de carga, etc., que justifiquen plenamente la posibilidad de ejecución de las obras proyectadas, así como de las técnicas a emplear.

La realización de estas obras obliga a respetar las condiciones que la normativa fije para la nueva edificación en las zonas sobre las que se actúe.

2. Obras de reforma.

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

a) Obras de consolidación:

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

b) Obras de restitución tipológica o restauración:

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

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

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

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

c) Obras de rehabilitación:

Información de Firmantes del Documento



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.

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

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.

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

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:59
CSV : 4KKMP11KDNQTOP5V



<p>puntuales que alteren la simetría, la disposición o la composición exterior.</p> <p>b) No se permitirá la utilización de materiales no tradicionales.</p> <p>6. Obras de reconfiguración.</p> <p>a) Los materiales a utilizar serán los mismos que los originales.</p> <p>b) No se introducirán soluciones constructivas diferentes a las que presenten los edificios del entorno.</p> <p>7. Obras de reconstrucción.</p> <p>a) La ejecución de obras de reconstrucción no será facultativa sino que vendrá impuesta por el órgano competente a fin de recuperar aquellos elementos originales que por una u otra razón hayan desaparecido.</p> <p>b) La reconstrucción reproducirá fielmente los volúmenes, materiales, disposición y decoración del edificio a reconstruir.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>materiales y neutralidad en su composición que no menoscabe al original objeto de ampliación.</p> <p>4. Obras de reconfiguración.</p> <p>Los materiales a utilizar serán los mismos que los originales.</p> <p>No se introducirán soluciones constructivas diferentes a las que presenten los edificios del entorno.</p> <p>5. Obras de reconstrucción.</p> <p>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.</p> <p>La reconstrucción reproducirá fielmente los volúmenes, materiales, disposición y decoración del elemento a reconstruir, evitando falsos históricos.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
---	--

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:59
 CSV : 4KKMP11KDNQTOP5V



<p>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.</p>	
<p>Artículo 4.3.10 Condiciones particulares (N-2)</p> <p>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.</p> <p>En cualquier caso, se tendrán en cuenta las precisiones que en el artículo anterior se señalan para cada tipo de obra.</p> <p>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, recogiendo en la ficha correspondiente estas condiciones y las limitaciones correspondientes.</p>	<p>Artículo 4.3.10 Condiciones particulares (N-2)</p> <p>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.</p> <p>En cualquier caso, se tendrán en cuenta las precisiones que en el artículo anterior se señalan para cada tipo de obra.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:59
 CSV : 4KKMP11KDNQTOP5V



	así sean considerados por la CPPHAN, debiendo contemplarse las obras de reconfiguración que sean precisas.
<p>Artículo 4.3.11 Régimen particularizado para las áreas o elementos protegidos (N-1)</p> <p>Conforme queda señalado en el Plano de Análisis de la Edificación, se autoriza el siguiente régimen de obras:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. En las fachadas, patios, núcleos de comunicación, portales o zaguanes y, en general, elementos comunes considerados de restauración obligatoria, solo se admiten obras de conservación y restauración, con las salvedades que se deriven de la sustitución de edificios ambientales, la reconstrucción en edificios con protección volumétrica o parcial y las modificaciones de fachada que la normativa permita. En las restantes áreas así señaladas en un edificio serán autorizables las obras permitidas según su nivel y grado de protección. 2. En las áreas y elementos protegidos se admiten también obras de reestructuración parcial. 3. En las áreas de protección auxiliar se permiten además obras de reestructuración general, pudiendo llegar a demolerse todas las zonas así marcadas siempre que no suponga peligro para las partes protegidas. 4. En las áreas de edificación no protegida, se permite todo tipo de obras, incluso la demolición total o parcial del edificio. 	<p>Artículo 4.3.11 Régimen particularizado de obras para las áreas y elementos protegidos. Definición de límites de intervención.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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: <ul style="list-style-type: none"> a) Límite de intervención I: <ul style="list-style-type: none"> • Conservación • Reforma I: Consolidación Restauración o restitución tipológica b) Límite de intervención II: <ul style="list-style-type: none"> • Reforma II: Acondicionamiento c) Límite de intervención III: <ul style="list-style-type: none"> • 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

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:59
CSV : 4KKMP11KDNQTOP5V



	<p>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.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>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.</p>
<p>Artículo 4.3.12 Obras admitidas conforme al nivel o grado de protección (N-1)</p> <p>1. En todos los niveles de protección se admiten las obras de conservación, consolidación y restauración.</p> <p>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</p>	<p>Artículo 4.3.12 Régimen de obras admitidas en edificios con nivel 1 de protección</p> <p>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:</p> <p>1. Edificios con nivel 1 grado singular:</p>

Información de Firmantes del Documento



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.

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

Se establece con carácter general el límite de intervención IIIa): Reestructuración Puntual, con la siguiente limitación:

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.

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

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:59
CSV : 4KKMPI1KDNQTOP5V



general, pudiendo llegar incluso al vaciado interior, siempre que no alteren aquellos elementos que deben ser mantenidos.

Son admisibles las obras de reconfiguración que deberán, simultáneamente, eliminar los impactos negativos, si es que existen.

Las obras de acondicionamiento, reestructuración y reconfiguración quedarán condicionadas a realizar simultáneamente todas las obras de restauración que precise el edificio en las zonas a mantener.

Igualmente podrá autorizarse la ampliación en altura, conforme a las condiciones de modificación controlada que fije la ficha correspondiente.

6. En edificios con grado de protección parcial son admisibles las mismas obras que se autorizan en el punto anterior, siendo autorizable con carácter general las obras de ampliación, salvo que lo prohíba la ficha correspondiente.

7. En edificios con grado de protección ambiental son admisibles el mismo tipo de obras que para las de protección parcial y además podrá plantearse la sustitución de la fachada y por tanto la del edificio, que será admitida cuando, ajustándose a las normas de composición de la edificación para la nueva planta de la Ordenanza de Rehabilitación Urbana, se demuestre que la nueva solución conserva las características arquitectónicas del entorno y mejora las condiciones tanto hacia el exterior como hacia el interior de la existente.

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
- 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 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

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



será obligatoria la recuperación de dichas características en las zonas afectadas por cualquier intervención autorizada en un edificio.

2. Eliminación de impactos negativos: La ejecución de obras de carácter general diferentes a las de conservación y consolidación sobre edificios con catalogación 1 y 2, quedará condicionada a la supresión de los impactos negativos existentes en el edificio, debiendo contemplarse las obras de reconfiguración que sean precisas.

3. Condiciones para las obras de ampliación: Las obras de ampliación en los edificios de nivel 3, quedan condicionadas a la adecuación de la propuesta a los valores intrínsecos y ambientales del elemento catalogado, no siendo autorizables las soluciones inarmónicas que supongan un impacto negativo para el edificio o el paisaje urbano.

Queda prohibida la ampliación en los edificios catalogados en nivel 1 y 2, salvo que la ficha de catalogación o de condiciones específicas lo permitan y a reserva de lo contemplado en el Capítulo 4.10 de las presentes Normas.

4. Construcción de garajes-aparcamientos: Se ajustará a las siguientes reglas:

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,

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%.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:59
CSV : 4KKMP11KDNQTOP5V



formas y elementos decorativos de gran calidad que determinan su catalogación como integral.

La alteración de tales características será mínima y su autorización queda supeditada a la aprobación de un Plan Especial, tramitado según lo regulado en el artículo 4.10.6 de estas Normas, donde se acredite el estricto cumplimiento de las condiciones antes señaladas, así como de cualquier otra condición que garantice la protección del inmueble y la conservación de sus valores.

4.2. Edificios con nivel 2 de protección: en los edificios con nivel 2 podrán autorizarse siempre que se cumplan las condiciones análogas a las señaladas en el punto anterior, otorgándose licencia para ello únicamente en caso de garantizarse el debido respeto a los valores objeto de protección. Para tal autorización no será necesaria aprobar previamente un Plan Especial.

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. Esta 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.

- 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
- 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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:59
CSV : 4KKMP11KDNQTOP5V



<p>La CIPHAN podrá aprobar soluciones de este tipo en los edificios así protegidos.</p> <p>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.</p>	
<p>Artículo 4.3.14 Aplicación de los mecanismos de transferencias (N-2)</p> <p>En cumplimiento del art. 99.2 de la Ley del Suelo, serán de aplicación los mecanismos de transferencias urbanísticas cuando se realicen obras cuyo alcance sea el contemplado en dicho artículo, en edificios incluidos dentro de algún grado de protección, si se dan alguno de los siguientes supuestos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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: <ol style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Artículo 4.3.14 Régimen de obras admitidas en edificios con nivel 3 de protección</p> <p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 nueva edificación resultante no mantendrá la catalogación del edificio precedente, sin necesidad de tramitación de expediente de descatalogación.

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:59
CSV : 4KKMP11KDNQTOP5V



<p>4. En cualquier caso, cuando se realicen obras de ampliación.</p>	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) En edificios sobre parcelas no calificadas como dotacionales y mediante licencia directa: <ul style="list-style-type: none"> 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 superará la edificabilidad asignada a la parcela por Normativa. b) En el caso de parcelas calificadas como dotacionales, dicha ampliación tendrá los límites y condiciones que se establecen para estas actuaciones en el 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.
	<p>4.3.14 bis. Ampliación del Régimen de obras en edificios con niveles 1 y 2 de protección.</p> <p>Excepcionalmente, y mediante un plan especial, se podrán autorizar obras de reforma que excedan los límites de intervención permitidos de forma general</p>

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:59
CSV : 4KKMP11KDNQTOP5V





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

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:59
CSV : 4KKMP11KDNQTOP5V



	<p>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.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>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.</p>
<p>CENTRO HISTORICO</p> <p>Artículo 4.3.20 Normativa (N-2)</p> <p>1. Dentro del ámbito del APECH es de aplicación:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 	<p>CENTRO HISTORICO</p> <p>Artículo 4.3.20 Normativa (N-2)</p> <p>1. Dentro del ámbito del APECH es de aplicación:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:59
 CSV : 4KKMP11KDNQTOP5V



4KKMP11KDNQTOP5V



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 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.

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

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:59
CSV : 4KKMP11KDNQTOP5V



3. Los usos dotacionales incluidos en este ámbito se consideran con la edificabilidad agotada, por lo que quedan regulados de acuerdo con la Norma Zonal 1 grado 5°. Las posibles ampliaciones que puedan autorizarse, en función de ser imprescindibles para el mejor funcionamiento de la dotación, quedarán limitadas a:

- a) En parcelas con edificios catalogados en niveles 1 y 2, hasta un 10% de la superficie edificada ya existente, medida según los criterios de los 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

sin que se produjera dicha merma, esta deberá expropiarse o detraerse del aprovechamiento que por Ley le corresponde al Ayuntamiento.

3. Los usos dotacionales incluidos en este ámbito se consideran con la edificabilidad agotada, por lo que quedan regulados de acuerdo con la Norma Zonal 1 grado 5°. **No obstante, se podrán autorizar las ampliaciones que se establecen para estos usos en el Título 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 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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:59
CSV : 4KKMP11KDNQTOP5V



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.

- 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

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

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:59
CSV : 4KKMPI1KDNQTOP5V



catalogados, los materiales y técnicas constructivas, así como el mantenimiento de la volumetría y continuidad de los espacios interiores significativos. El Plan Especial podrá plantear usos conjuntos o alternativos, debiendo la CIPHAN dictaminar sobre la adecuación y compatibilidad de las propuestas con el respeto y mantenimiento de los valores protegidos, autorizándose únicamente aquellas que se juzguen idóneas con las características del bien catalogado y los elementos que motivaron su inclusión en los catálogos de protección.

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

c) Además de lo enunciado en los apartados anteriores, se tendrán en 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.

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 CPHAN 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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:59
CSV : 4KKMP11KDNQTOP5V



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 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.

d) Para las salas de cine o teatro en las que no se contemplen compensaciones para el fomento de la actividad, se podrá solicitar la redacción de una ficha específica donde se contemplen las mismas particularidades que las previstas con carácter general.

6. Cuando se realicen obras de rehabilitación en un edificio, será prioritario la eliminación de las viviendas interiores, mediante el cumplimiento de alguna de las siguientes condiciones para que adquieran el carácter de vivienda exterior, en lo que respecta a condiciones higiénicas:

a) Para actuaciones en parcelas donde exista señalada área de ubicación preferente de patios (patio azul) en el plano de análisis:

- i) Sin intensificación de uso, la vivienda se considerará exterior si está abierto, como mínimo, el área preferente de patio señalado en su parcela.
- ii) Con intensificación de uso, las viviendas resultantes serán exteriores cuando esté abierto dicho patio y además el de las fincas a las que den frente paramentos en los que se abran huecos o, en su defecto, que la distancia de la fachada del edificio respecto al paramento enfrenteado 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



b) Cuando se dé fachada a un patio de manzana tendrán esta consideración, aunque solamente se satisfagan en función de la relación existente entre el fondo edificable y el lindero posterior de la parcela:

Gráfico A (al final de las presentes Normas).

Con carácter general la fachada posterior de una edificación que recaiga a patio de manzana deberá disponer de una franja de, al menos, 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 cumpliera 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, $\frac{2}{3}$ de la altura desde su cota de nivelación del pavimento hasta la coronación del paramento a que dé frente. Esta longitud podrá reducirse a $\frac{1}{2}$ 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 $\frac{1}{2}$ de altura, sin que queda su disminución.

8. En el caso de viviendas interiores ya existentes, no será de obligado cumplimiento lo dispuesto en los puntos 5, 6 y 7.m) cuando solo se realicen obras de acondicionamiento puntual que afecten a una única vivienda.

huecos debe ser al menos $\frac{1}{3}$ de la altura de coronación de ésta.

7. Cuando las obras sean de reestructuración general o nueva edificación, en cualquier situación, se cumplirán las mismas condiciones higiénicas definidas en el apartado 6b). anterior.

8. Si no se cumplieran 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

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:59
CSV : 4KKMP11KDNQTOP5V



	<p>en aquellas que se limiten a obras de acondicionamiento y/o de reestructuración puntual para implantación de ascensores.</p> <p>10. En ningún caso las actuaciones de rehabilitación supondrán menoscabo de las condiciones higiénicas originales.</p>
<p>CAPÍTULO 4.4. CATÁLOGO DE ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES</p> <p>Sección Segunda. Normas de protección</p> <p>Artículo 4.4.7 Obras admitidas en el nivel 2 de protección (N-1)</p> <p>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.</p>	<p>CAPÍTULO 4.4. CATÁLOGO DE ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES</p> <p>Sección Segunda. Normas de protección</p> <p>Artículo 4.4.7 Obras admitidas en el nivel 2 de protección (N-1)</p> <p>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.</p>
<p>Artículo 4.4.8 Obras permitidas en el nivel 3 de protección (N-2)</p> <p>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.</p>	<p>Artículo 4.4.8 Obras permitidas en el nivel 3 de protección (N-2)</p> <p>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.</p>

Información de Firmantes del Documento



4KKMP11KDNQTOP5V

<p>CAPÍTULO 4.5. CATÁLOGO DE MONUMENTOS PÚBLICOS Y ELEMENTOS URBANOS SINGULARES</p> <p>Sección Primera. Consideraciones generales</p> <p>Artículo 4.5.1 Contenido del Catálogo (N-2)</p> <p>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 construcciones de valor que no tengan el carácter de edificio. El Catálogo se compone de:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>Como documentación complementaria quedan grafiados en los Planos de Catalogaciones Especiales aquellos elementos considerados Bien de Interés Cultural y sus entornos.</p>	<p>CAPÍTULO 4.5. CATÁLOGO DE ELEMENTOS SINGULARES</p> <p>Sección Primera. Consideraciones generales</p> <p>Artículo 4.5.1 Contenido del Catálogo (N-2)</p> <p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>Como documentación complementaria quedan grafiados en los Planos de Catalogaciones Especiales aquellos elementos considerados Bien de Interés Cultural o Patrimonial y sus entornos.</p>
<p>Artículo 4.5.2 Niveles de catalogación (N-1)</p> <p>En función de las características de cada obra o monumento se establecen los siguientes niveles de protección.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 	<p>Artículo 4.5.2 Niveles de catalogación (N-1)</p> <p>En función de las características de cada elemento, se establecen los siguientes niveles de protección.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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



4KKMP11KDNQTOP5V



<p>significación para la historia de Madrid, por su antigüedad, por su ubicación original o por haberse configurado como un conjunto integrado en el entorno.</p> <p>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.</p> <p>3. Nivel 3 de protección referencial: Se integran en este nivel aquellas obras cuya importancia histórica no sea relevante, cuya valoración estética sea mínima o sea de autor anónimo sin fuertes connotaciones para la ciudad, pero que en cualquier caso se considere conveniente defender dada la valoración positiva de su papel en el entorno y conjunto urbano en que se integran.</p>	<p>antigüedad, por su ubicación original o por haberse configurado como un conjunto integrado en el entorno.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Artículo 4.5.3 Fichas de Catálogo (N-2)</p> <p>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.</p>	<p>Artículo 4.5.3 Fichas de Catálogo (N-2)</p> <p>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.</p>
<p>Sección Segunda. Normas de protección</p> <p>Artículo 4.5.4 Obras permitidas (N-1)</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Sección Segunda. Normas de protección</p> <p>Artículo 4.5.4 Obras permitidas (N-1)</p> <p>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.</p> <p>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.</p>



<p>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.</p> <p>4. No se permitirá la modificación de su emplazamiento cuando:</p> <ol style="list-style-type: none"> Sea el original del monumento. Aun sin ser el original, forme ya parte de la historia de la ciudad debido a su integración en la misma. <p>5. Las excepciones al punto anterior deberán solicitarse acompañadas de un estudio razonado y habrán de estar justificadas siempre por:</p> <ol style="list-style-type: none"> Demostrarse que la localización actual es incorrecta. Probarse que la reinstalación en un emplazamiento anterior permitirá mejorar su visualización. <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>4. En general no se permitirá la modificación de su emplazamiento cuando:</p> <ol style="list-style-type: none"> Sea el original del elemento. Aun sin ser el original, forme ya parte de la historia de la ciudad debido a su integración en la misma. <p>5. Las excepciones al punto anterior deberán solicitarse acompañadas de un estudio razonado y habrán de estar justificadas siempre por:</p> <ol style="list-style-type: none"> Demostrarse que la localización actual es incorrecta. Probarse que la reinstalación en un emplazamiento anterior permitirá mejorar su visualización. <p>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.</p>
<p>Artículo 4.5.5 Casos singulares</p> <p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> Las puertas y cerca del Soto de Viñuelas. Las puertas y cerca del Monte de El Pardo. Los restos del Canal Histórico del Manzanares. Las primeras "traídas" del agua del Canal de Isabel II. <p>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</p>	<p>Artículo 4.5.5 Casos singulares</p> <p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> Las puertas y cerca del Soto de Viñuelas. Las puertas y cerca del Monte de El Pardo. Los restos del Canal Histórico del Manzanares. Las primeras "traídas" del agua del Canal de Isabel II. <p>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</p>

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:59
 CSV : 4KKMP11KDNQTOP5V



4KKMP11KDNQTOP5V

<p>elementos. También podrá redactarse un Plan Especial sobre la cerca y puerta que regule las posibles intervenciones.</p> <p>3. La representación gráfica de estos elementos se refleja del siguiente modo:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. Las puertas y cerca del Monte de El Pardo, los restos del Canal Histórico y las construcciones de la primeras traídas del Canal de Isabel II se representan en el Plano EC-02, Catálogo de Elementos Protegidos, Espacios Naturales y Conjuntos de Interés. 	<p>elementos. También podrá redactarse un Plan Especial sobre la cerca y puerta que regule las posibles intervenciones.</p> <p>3. La representación gráfica de estos elementos se refleja del siguiente modo:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 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.
<p>CAPITULO 4.6. CATALOGO DE PARQUES Y JARDINES DE INTERÉS</p> <p>Sección Tercera. Los jardines de interés</p> <p>Artículo 4.6.7 Usos e Intervenciones permitidas en los jardines de interés calificadas como zona verde en el Plano de Ordenación (N-1)</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. En los incluidos en nivel 2: <ol style="list-style-type: none"> 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. 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 	<p>CAPITULO 4.6. CATALOGO DE PARQUES Y JARDINES DE INTERÉS</p> <p>Sección Tercera. Los jardines de interés</p> <p>Artículo 4.6.7 Usos e Intervenciones permitidas en los jardines de interés calificadas como zona verde en el Plano de Ordenación (N-1)</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. En los incluidos en nivel 2: <ol style="list-style-type: none"> 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. 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

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:59
 CSV : 4KKMP11KDNQTOP5V



singulares. No se autorizarán obras que supongan modificación del trazado o alteren el nivel freático.

- c) No se permite la construcción de áreas de deporte reglado, ni la instalación de mobiliario urbano que no se adapte a las características ambientales o tipológicas existentes.

3. En los clasificados como nivel 3:

- a) Serán válidas las especificaciones del punto anterior, con la salvedad de que se permite introducir modificaciones en el trazado debidamente justificadas, con la condición de conservar las especies vegetales de carácter singular, en las mismas condiciones que las fijadas en el Capítulo siguiente para los árboles que tengan esta clasificación.

4. En los catalogados como nivel 4:

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

5. Condiciones generales para las obras:

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

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

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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:59
CSV : 4KKMP11KDNQTOP5V



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

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

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

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

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

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

- c) El objetivo final de las obras será la recuperación de la superficie terraza que permita la regeneración del jardín con nuevas plantaciones.

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 terraza que permita la regeneración del jardín con nuevas plantaciones.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:59
 CSV : 4KKMP11KDNQTOP5V



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 puedan concederse sobre rasante para los catalogados en cualquier nivel, que incluirá, cuando proceda, la delimitación justificada del ámbito del jardín protegido dentro de la parcela, y con las siguientes condiciones:**

- 1.1 Obras bajo rasante en jardines catalogados en nivel 1:**
Para jardines de nivel 1 solo se permiten obras subterráneas que no excedan 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 planta en jardines catalogados con niveles 2,3 y 4, solo se podrá ocupar una superficie máxima del 15, 25 y 35 por 100 del jardín delimitado, 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 del edificio existente. En el caso de que se sobrepasen los valores

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:59
CSV : 4KKMP11KDNQTOP5V





4KKMP1KDNQTOP5V

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 delimitado.

b) Fuera del ámbito del APE 00.01:

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

- i. Para las obras de ampliación en jardines catalogados con nivel 1 solo se podrá incrementar la ocupación del edificio existente en un 10% de la parcela, siempre que no se ocupe más del 5% de la superficie del jardín.
- ii. Para las obras de nueva planta en jardines catalogados con niveles 2, 3 y 4, solo se podrá ocupar una superficie máxima del 35 por 100 del jardín, delimitado en su caso.
- iii. Si se trata de obras de ampliación en jardines catalogados con niveles 2, 3 y 4, dicho límite se podrá ampliar hasta el 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

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:59
CSV : 4KKMP1KDNQTOP5V





	<p>de los valores y signifiquen un beneficio objetivo para el paisaje urbano y, en general, para el bien público.</p> <p>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.</p> <p>4. Otras condiciones de aplicación serán las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>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.</p>
--	--

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:59
 CSV : 4KKMP1KDNQTOP5V



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 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)

1. Se prohíbe la tala o trasplante (incluso con escayolamiento previo o trasplantadora mecánica) de todos los ejemplares incluidos en el Catálogo.
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:

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.**

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:

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:59
CSV : 4KKMPI1KDNQTOP5V



<p>a) La corta y recolección de ramas, frutos o semillas, excepto para el caso en que se pretenda la multiplicación del ejemplar.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>a) La corta y recolección de ramas, frutos o semillas, excepto para el caso en que se pretenda la multiplicación del ejemplar.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Artículo 4.7.5 Normas para los conjuntos (N-1)</p> <p>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.</p>	<p>Artículo 4.7.5 Normas para los conjuntos (N-1)</p> <p>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.</p>
<p>CAPITULO 4.10 NORMAS Y PLANES ESPECIALES</p> <p>Artículo 4.10.2 Modificaciones al Catálogo de Edificios (N-1)</p> <p>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.</p>	<p>CAPITULO 4.10 NORMAS Y PLANES ESPECIALES</p> <p>Artículo 4.10.2 Modificaciones al Catálogo de Edificios (N-1)</p> <p>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.</p>

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:59
 CSV : 4KKMP11KDNQTOP5V



4KKMP11KDNQTOP5V

Para ello, la parte interesada presentará la correspondiente solicitud acompañada de cuantos documentos considere oportunos para justificar la pretensión y siempre un reportaje fotográfico completo, planos del estado actual, estudio histórico del elemento en cuestión y memoria justificativa donde se razone el nivel y grado propuesto de acuerdo a los criterios de catalogación.

Cuando se pretenda un cambio en un grado de catalogación, la actuación no tendrá el carácter de modificación del Plan General. Los cambios de nivel o en más de un grado de protección se considerarán modificación del Plan General y deberán tramitarse como tal. En el caso de Actuaciones Especiales para la Eliminación de Infraviviendas reguladas en el capítulo 4.12, los cambios de nivel o su reducción en más de un grado se tramitarán conforme a lo establecido en los arts. 60 y 61 de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid.

En todo caso deberá darse audiencia previa a las partes interesadas. En el supuesto de que la finca esté incluida dentro de un conjunto histórico-artístico, sea Bien de Interés Cultural declarado conforme a la legislación vigente de Patrimonio Histórico Español, o integrante del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, una de esas partes deberá ser la Consejería de la Comunidad de Madrid competente en materia de protección del patrimonio. La autorización para la demolición de edificios declarados en ruina cumpliendo las condiciones que se contemplan en el art. 4.3.7 lleva implícita su descatalogación, sin que sea necesario ningún otro trámite.

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.

Para ello, la parte interesada presentará la correspondiente solicitud acompañada de cuantos documentos considere oportunos para justificar la pretensión y siempre un reportaje fotográfico completo, planos del estado actual, estudio histórico del elemento en cuestión y memoria justificativa donde se razone el nivel y grado propuesto de acuerdo a los criterios de catalogación.

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

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

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

Sección Segunda. Planes Especiales

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

1. Los supuestos que precisan de tramitación de Planes especiales para actuaciones en edificios o jardines por razón de su protección se establecen y regulan en los artículos definidos en estas Normas para cada caso.



b) Las posibles ampliaciones en los edificios catalogados en niveles 1 y 2.

c) La excavación de sótanos bajo las zonas construidas en edificios con protección integral, con las limitaciones establecidas en el artículo 4.3.13, apartado 4.

d) Las obras bajo rasante en los jardines de nivel 1 y las obras de nueva edificación que puedan concederse sobre rasante para los catálogos en cualquier nivel.

e) El trazado de las áreas de ubicación preferente de patios en las manzanas en las que no esté contemplado y la modificación de las señaladas por el planeamiento, bien de modo gráfico, o bien de modo escrito mediante la redacción de la norma correspondiente.

f) Las parcelaciones, sean agregaciones o segregaciones, según lo dispuesto en el artículo 4.3.6 y lo señalado por la Ley de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

2. Los Planes Especiales referentes a edificios tendrán las siguientes limitaciones en su contenido:

a) No serán admisibles las obras de reestructuración general.

b) Tendrán que conservar la envolvente, no pudiendo alterarse los faldones de cubierta visibles desde el entorno (próximo o lejano) ni los que sean originales del edificio.

c) Las obras de ampliación tendrán los siguientes límites:

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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:59
CSV : 4KKMP11KDNQTOP5V



- 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.
- 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 registrarán 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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:59
 CSV : 4KKMP11KDNQTOP5V



- 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.

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

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:59
CSV : 4KKMP11KDNQTOP5V



excepcional dentro de una política de ayuda al mantenimiento del patrimonio. La edificabilidad finalmente autorizable quedará exclusivamente determinada por las exigencias de la protección del bien catalogado y no podrá ser autorizada ninguna ampliación ni obra de otro tipo que suponga un peligro para el mantenimiento de los valores que motivaron su inclusión en el Catálogo. Se tendrán especialmente en cuenta la protección del entorno y el mantenimiento o mejora de las vistas y perspectivas.

- d) Las actuaciones que afecten a patios de manzana podrán modificar su forma pero no la superficie libre prevista por el planeamiento, con las excepciones que, en su caso, se establezcan normativamente.
- e) Las ampliaciones interiores no podrán plantearse en las zonas consideradas de restauración obligatoria o con establecimientos comerciales catalogados. Las que se realicen bajo rasante deberán respetar siempre los elementos fundamentales de la estructura del edificio.

3. Los Planes Especiales referentes a jardines catalogados quedarán limitados por los siguientes parámetros:

- a) Dentro del APE 00.01:
 - i) Para jardines de nivel 1 solo se permiten obras subterráneas que no excedan del 10 por 100 de la superficie del jardín y siempre que se actúe en zonas que hayan sido alteradas mediante su pavimentación para uso como aparcamiento, campo de deportes y casos análogos.
 - ii) Los jardines catalogados en otros niveles podrán ocupar parte de la superficie con obras de nueva edificación, siempre que sea imprescindible para materializar la edificabilidad

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:59
CSV : 4KKMP11KDNQTOP5V



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 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

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:59
CSV : 4KKMP11KDNQTOP5V



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

- d) Cuando por la aplicación directa de los parámetros aquí contemplados no se modificasen las condiciones de las Normas Urbanísticas de aplicación de un caso concreto, la CIPHAN podrá eximirle de la tramitación del Plan Especial y, por tanto, concederse licencia de obras directamente.

4. Otras condiciones de aplicación serán las siguientes:

- a) Cualquier tipo de obra que afecte a espacios libres o jardines catalogados respetarán siempre los valores significativos de los mismos, así como la vegetación inventariada en la ficha correspondiente. En ningún caso se alterarán los restos del trazado o mobiliario que pueda conservarse. Las ampliaciones deberán cumplir con los retranqueos entre bloques impuestos en el Capítulo 8.5, salvo que no sea necesario para la protección del bien catalogado ni afecte a derechos de terceros.
- b) Las obras que se realicen bajo espacio libre o jardín protegido, cualquiera que sea su nivel de protección, deberán cubrirse con una capa de tierra vegetal suficiente para permitir su ajardinamiento, con un mínimo de 80 centímetros de espesor y sin que se alteren los niveles y rasante originales. La CIPHAN podrá imponer profundidades mayores en los casos en que lo considere necesario para el mejor desarrollo de las especies vegetales

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:59
CSV : 4KKMP11KDNQTOP5V



4KKMP11KDNQTOP5V



<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
<p>Sección Tercera. Infracciones urbanísticas</p> <p>Artículo 4.10.8 Definición (N-2)</p> <p>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.</p> <p>Artículo 4.10.9 Normativa de aplicación (N-1)</p> <p>Las infracciones urbanísticas contra cualquier elemento catalogado se tramitarán conforme a lo regulado para el caso de edificios protegidos.</p> <p>Artículo 4.10.10 Valoraciones (N-2)</p>	<p>Sección Tercera. Infracciones urbanísticas. Suprimida</p> <p>Artículo 4.10.8 Definición (N-2)</p> <p>Artículo 4.10.9 Normativa de aplicación (N-1)</p> <p>Artículo 4.10.10 Valoraciones (N-2)</p>

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:59
 CSV : 4KKMP11KDNQTOP5V



<p>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.</p> <p>Artículo 4.10.11 Efectos de las infracciones (N-2)</p> <p>La demolición de un edificio, destrucción de cualquier clase de elementos catalogados y la tala o muerte de algún árbol, conjunto o especie vegetal catalogadas, no implica de forma automática la modificación del planeamiento que se derive de cualquiera de estos supuestos. Solamente cuando se hayan depurado las responsabilidades correspondientes y sean firmes las resoluciones que se hayan adoptado, tanto por la vía administrativa como por la judicial, se procederá, si es que ha lugar, a rectificar de forma adecuada el planeamiento. Esta rectificación no tendrá el carácter de modificación de Plan General.</p>	<p>Artículo 4.10.11 Efectos de las infracciones (N-2)</p>
<p>CAPÍTULO 4.11. LA COMISIÓN INSTITUCIONAL PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, ARTÍSTICO Y NATURAL (CIPHAN)</p> <p>Artículo 4.11.1 Competencias de la Comisión Institucional para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (CIPHAN) (N-2)</p> <p>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:</p> <p>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</p>	<p>CAPÍTULO 4.11. LA COMISIÓN PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, ARTÍSTICO Y NATURAL (CPPHAN)</p> <p>Artículo 4.11.1 Competencias de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (CPPHAN) (N-2)</p> <p>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:</p> <p>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</p>



<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Artículo 4.11.2 Otras competencias (N-2)</p> <p>También será competente la Comisión para:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Artículo 4.11.2 Otras competencias (N-2)</p> <p>También será competente la Comisión para:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Aprobar las valoraciones técnicas que puedan realizarse sobre las infracciones que se cometan contra los elementos catalogados. 2. Proponer resoluciones a los expedientes de infracciones urbanísticas sobre los elementos catalogados, indicando soluciones alternativas para los casos en que sea imposible la restitución de la legalidad urbanística. 3. Fijar las garantías técnicas que se consideren necesarias para autorizar las obras bajo rasante en edificios catalogados que se contemplan en estas Normas.

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:59
 CSV : 4KKMP11KDNQTOP5V



4KKMP11KDNQTOP5V

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 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.

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.

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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:59
CSV : 4KKMP11KDNQTOP5V



<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p>
<p>Artículo 4.11.4 Ponencia Técnica (N-2)</p> <p>Como elemento auxiliar de la CIPHAN se creará una mesa para el control y seguimiento de las actuaciones que afecten a los elementos catalogados incluidos en el presente Título. Esta mesa, que tendrá el carácter de Ponencia Técnica, asumirá las siguientes funciones además de las que se la puedan atribuir reglamentariamente.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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). 	<p>Artículo 4.11.4 Ponencia Técnica (N-2)</p> <p>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.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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.

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:59
 CSV : 4KKMP11KDNQTOP5V



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.

4. Dar cuenta a la **administración** competente, de las autorizaciones y licencias concedidas o en tramitación, a los efectos del cumplimiento de la **legislación aplicable en la materia**.

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

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:59
CSV : 4KKMP11KDNQTOP5V



PROPUESTA Nº4**REORGANIZACIÓN DEL TÍTULO 5 Y ESTUDIO DE REPERCUSIÓN POR IMPLANTACIÓN DE USOS****1. PROBLEMÁTICA, ALTERNATIVAS Y PROPUESTAS.****1.1. Modificación y reordenación del Título 5 de las NNUU.****Problemática:**

- Desde la aprobación del PG97 ha habido una importante producción normativa en materia medioambiental por parte del Estado, de la Comunidad de Madrid y del propio Ayuntamiento, lo que ha provocado que la mayoría de la regulación del Título 5 “Condiciones generales para la protección del medio ambiente urbano” de las NNUU haya quedado obsoleta y desplazada por el resto de normativa medioambiental municipal y supramunicipal.
- En el Documento de Alcance emitido en el seno del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria por la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid, se considera que las NNUU deberían contemplar:
 - Las medidas de eficiencia energética y uso de energías renovables contempladas en el Título VI de la Ordenanza 4/2021, de 30 de marzo, de Calidad del Aire y Sostenibilidad.
 - La aplicación de lo regulado en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, en lo referente al cambio de uso de locales o edificios en los que se hayan desarrollado este tipo de actividades.

Propuesta:

- Para su adaptación a la normativa medioambiental de ámbito municipal y supramunicipal, se reorganiza el Título 5, suprimiendo dos capítulos, seis secciones y veintitrés artículos, en la forma siguiente:
 - Se modifica la denominación del Título que pasa a denominarse *Sostenibilidad Ambiental*, estructurándose en tres capítulos:
 - Capítulo 5.1. Disposiciones generales, con un solo artículo.
 - Capítulo 5.2. Evaluación ambiental en el desarrollo del plan, con dos secciones, la primera, con un solo artículo, correspondiente a la evaluación ambiental de planes de ordenación, y la segunda, con tres artículos, al estudio de repercusión por implantación de usos.

Información de Firmantes del Documento



- Capítulo 5.3. Sostenibilidad ambiental, con cuatro artículos.
- En las materias que están contempladas en normativas de ámbito municipal y supramunicipal, se realiza remisión directa a la normativa de aplicación para evitar la desactualización por su posible futura modificación.
- Las recomendaciones del Documento de Alcance se incorporan en los artículos 5.3.2 “Eficiencia energética” y 5.3.4 “Suelos contaminados”.

1.2. 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 prelicencias, 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**.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:58
CSV : 4F8AJNTRDDF4GIEK



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 configuran 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).
- 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

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:58
CSV : 4F8AJNTRDDF4GIEK



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 del 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
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

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:58
CSV : 4F8AJNTRDDF4GIEK



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.
- 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 PG97
- 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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:58
CSV : 4F8AJNTRDDF4GIEK



4F8AJNTRDDF4GIEK



- 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 porque alteraría el modelo de implantación de usos diseñado por el PG97 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.
- 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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:58
CSV : 4F8AJNTRDDF4GIEK



- 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.

1.2.2. 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. Cuando sea necesario tramitar un Plan Especial de obras para locales o edificios en los que se pretenda implantar un uso autorizable, se admitirá que, como parte de su contenido, se incluyan las cuestiones que deben ser analizadas a través del ERIU.
 - 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, por el procedimiento de la consulta urbanística o procedimiento que la sustituya.

Información de Firmantes del Documento



- 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.
 - Cuando el ERIU se resuelva mediante el procedimiento de la consulta urbanística o procedimiento que la sustituya, perderá su vigencia si no se solicita la licencia urbanística o se presenta la declaración responsable en el plazo máximo de dos años desde su aprobación.
 - Se prevé la creación de un Registro de ERIUs para dar coherencia a la tramitación de los que puedan afectar a un mismo ámbito territorial, el cual se desarrollará sobre el criterio general de ordenación de solicitudes previsto en la legislación de procedimiento administrativo común.
- **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.
 - 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%), límite que no operará cuando el uso principal del edificio sea distinto del cualificado, 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 transporte colectivo, tránsito peatonal, accesibilidad, permeabilidad o aislamiento entre zonas.
 - **Contenido:**
 - Delimitación del ámbito de estudio.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:58
CSV : 4F8AJNTRDDF4GIEK



- 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 propuesta.
- Planos necesarios para valorar la implantación.

Alternativa de no abordar estas problemáticas (alternativa 0).

La presente ficha aborda la modificación del Título 5 del PG97, conforme a las alternativas/propuestas seleccionadas en cada caso, en dos aspectos:

- El primero se incorpora en la propuesta de la MPG tras considerar necesario adecuar el contenido de los preceptos del Título 5 a la normativa aprobada por el Estado, la Comunidad de Madrid y el propio Ayuntamiento desde la aprobación del PG97.
- El segundo, ya planteado en la propuesta de Avance, relativo a la sustitución de la figura del PECUAU por el del Estudio por implantación de usos (ERIU).

La alternativa 0 sería no abordar la modificación, persistiendo las problemáticas expresadas en los diferentes apartados. De esta forma, en lo que respecta al ERIU: se perdería la oportunidad de concretar un sistema de control de los usos autorizables que responda a su propia naturaleza, protegiendo el uso cualificado establecido por la norma zonal correspondiente y manteniendo el equilibrio de éste con los usos no cualificados y de éstos entre sí, perpetuando el PECUAU como instrumento que no realiza más valoración que el del cumplimiento de la normativa sectorial, función que no responde a la naturaleza de los usos autorizables y que es más propia de las licencias y declaraciones responsables que de un instrumento de planeamiento. En lo que respecta a la adecuación del Título 5 al marco normativo estatal, autonómico y municipal vigente: se mantendrían preceptos que no son de aplicación por haber quedado superados por la normativa aprobada tras la aprobación del PG97.

Se trata de sustituir un instrumento de control urbanístico ambiental por otro más eficiente, basado en la experiencia y en la evolución normativa. No implica actuaciones que puedan generar impactos en el medio ambiente, si bien está basado en un principio de eficacia administrativa: siendo la revisión y simplificación de procedimientos administrativos un objetivo de la Administración pública. Por lo tanto, considerándose una propuesta que no generará efectos significativos en el medio ambiente, la no aplicación de la propuesta sí podría generar un impacto negativo en el escenario futuro debido a que esta inversión en eficiencia administrativa comporta un menor impacto ambiental, al reducirse los plazos y los recursos consumidos.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:58
CSV : 4F8AJNTRDDF4GIEK



4F8AJNTRDDF4GIEK

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

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 25 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.

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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:58
CSV : 4F8AJNTRDDF4GIEK



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.

La modificación de los preceptos de este título que no son de aplicación por haber quedado obsoletos, por referencias directas a la normativa vigente clarificará el contenido de las normas evitando confusiones o dudas sobre los preceptos de aplicación.

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.

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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:58
CSV : 4F8AJNTRDDF4GIEK



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 y reordenación del Título 5 de las NNUU:

- Se modifica la denominación del Título, los Capítulos 5.2 y 5.3, las Secciones 1ª y 2ª del Capítulo 5.2 y los artículos 5.1.1, 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3, 5.2.4, 5.3.1, 5.3.2, 5.3.3 y 5.3.4.
- Se suprimen los Capítulos 5.4 y 5.5, la Sección 3ª del Capítulo 5.2, las Secciones 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª del Capítulo 5.3 y los artículos 5.1.2, 5.2.5, 5.2.6, 5.2.7, 5.2.8, 5.3.5, 5.3.6, 5.3.7, 5.3.8, 5.3.9, 5.3.10, 5.3.11, 5.3.12, 5.3.13, 5.3.14, 5.4.1, 5.4.2, 5.4.3, 5.4.4, 5.4.5, 5.5.1, 5.5.2 y 5.5.3.

También se ven afectados el artículo 8.2.19, que se recoge en esta propuesta, y los artículos 4.3.8, 7.2.3, 7.2.8, 7.5.19, 7.6.7, 7.6.11, 7.11.5 y 8.3.5, incluidos en otras propuestas de este documento.

Además, como consecuencia de la modificación del artículo 5.2.3 y la supresión del artículo 5.3.7, se suprimen de las NNUU el Anexo 1 “*Contenido orientativo de los Estudios de Incidencia Ambiental de Instrumentos de Planeamiento*” y el Anexo 2 “*Disposiciones transitorias relativas a los límites de los niveles sonoros ambientales*”.

8. INCIDENCIA SOBRE LAS AUTORIZACIONES URBANÍSTICAS OTORGADAS SEGÚN LAS NNUU VIGENTES.

La propuesta no tiene incidencia directa en esta materia.

La entrada en vigor de la MPG no afectará a los planes especiales de control urbanístico ambiental de usos que se encuentren en tramitación, que continuará hasta su aprobación definitiva, salvo que el titular opte por el desistimiento.

La propuesta supone un cambio de tramitación y una vez aprobada la MPG se deberán de actualizar los acuerdos de estructura y competencias para hacer referencia expresa a la figura del ERIU y el órgano competente para su tramitación y suprimir las referencias a la competencia para la tramitación de los PECUAUs.

Información de Firmantes del Documento



PROPUESTAS N°4

REORGANIZACIÓN DEL TÍTULO 5 Y
ESTUDIO DE REPERCUSIÓN POR IMPLANTACIÓN DE USOS

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
TÍTULO 5. CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO.	TÍTULO 5. SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL
CAPÍTULO 5.1. DISPOSICIONES GENERALES	CAPÍTULO 5.1. DISPOSICIONES GENERALES
<p>Artículo 5.1.1 Objeto (N-1)</p> <p>Se regulan en el presente Título las condiciones que, para la conservación y mejora del medio ambiente urbano y de la calidad de vida de los ciudadanos, se establecen tanto en el Plan General como en sus instrumentos de desarrollo, todo ello sin perjuicio de la aplicación de lo establecido en la Ley 10/1991, de 4 de abril, para la Protección del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.</p>	<p>Artículo 5.1.1 Objeto (N-1)</p> <p>Se regulan en el presente Título las medidas para la conservación y mejora del medio ambiente urbano y de la calidad de vida de los ciudadanos, así como para procurar la sostenibilidad ambiental y avanzar en la descarbonización de la ciudad y la prevención del cambio climático.</p>
<p>Artículo 5.1.2 Competencia de los controles ambientales en el desarrollo del Plan (N-1)</p> <p>La competencia para la aprobación o sanción de los distintos tipos de control ambiental establecidos en el Plan General corresponde al Ayuntamiento de Madrid.</p>	<p>Artículo 5.1.2</p> <p>Suprimido.</p>
CAPÍTULO 5.2. EVALUACIONES AMBIENTALES EN EL DESARROLLO DEL PLAN	CAPÍTULO 5.2. EVALUACIÓN AMBIENTAL EN EL DESARROLLO DEL PLAN
Sección Primera. Evaluación estratégica ambiental	Sección Primera. Evaluación ambiental de planes de ordenación

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:58
CSV : 4F8AJNTRDDF4GIEK



4F8AJNTRDDF4GIEK



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

Los supuestos de revisión del Plan General llevarán asociados una evaluación estratégica ambiental, que ponga de manifiesto las repercusiones de las propuestas sobre el medio ambiente y establezca las oportunas medidas correctoras y protectoras bien de aplicación directa, o remitida a otras fases de planeamiento.

La Evaluación Estratégica Ambiental contendrá, con carácter general, las siguientes determinaciones:

- a) Descripción del modelo territorial y objetivos principales propuestos por el Plan.
- b) Descripción del modo en que se han tenido en cuenta las repercusiones sobre el medio ambiente en la elaboración de la mencionada propuesta.
- c) Descripción, en su caso, de las alternativas principales.
- d) Descripción de las características del medio ambiente, destacando las zonas más sensibles.
- e) Descripción de los efectos significativos, directos e indirectos, de las propuestas del Plan sobre medio ambiente, y en particular sobre:
 - i) La calidad del aire (contaminación por materia y energía).
 - ii) La calidad y utilización de los recursos hídricos.
 - iii) Los espacios y elementos que deban conservarse tanto por sus valores naturales como históricos, culturales o productivos.

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

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

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:58
 CSV : 4F8AJNTRDDF4GIEK



<ul style="list-style-type: none"> iv) La disponibilidad y accesibilidad a los servicios, equipamientos y zonas verdes. v) La movilidad a través del correspondiente Estudio de Transporte. vi) La ordenación contenida en el planeamiento de los municipios colindantes. vii) Las características demográficas y actividades económicas. <p>f) Descripción de las medidas de atenuación, incluidos los procedimientos que se aplicarán para evaluar las fases posteriores de la planificación.</p> <p>g) Descripción de la compatibilidad con la legislación sobre medio ambiente.</p> <p>h) Descripción de las medidas de control y seguimiento de los efectos del Plan sobre medio ambiente.</p>	
<p>Sección Segunda. Estudio de Incidencia Ambiental para instrumentos de planeamiento</p> <p>Artículo 5.2.2 Planeamiento de aplicación (N-2)</p> <p>Los Programas de Actuación Urbanística deberán incluir en su documentación un Estudio de Incidencia Ambiental. En modificaciones de Plan General, así como en las Áreas de Ordenación Especial (AOE), que por su entidad se justifique, el Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de un Estudio de Incidencia Ambiental.</p>	<p>Sección Segunda. Estudio de repercusión por implantación de usos.</p> <p>Artículo 5.2.2 Aplicación</p> <p>1. Los usos que se indican a continuación requerirán la redacción de un Estudio de Repercusión por Implantación de Usos, con la finalidad de analizar y valorar la viabilidad de su implantación en función de la incidencia urbanística-ambiental en su ámbito:</p> <p>a) Los usos autorizables y autorizables especiales establecidos directamente por el Plan General o por los planeamientos de desarrollo del mismo.</p>

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:58
 CSV : 4F8AJNTRDDF4GIEK



4F8AJNTRDDF4GIEK

<p>Asimismo se exige Estudio de Incidencia Ambiental para las líneas eléctricas que afectan a las ZEPAS del Monte del Pardo y el Soto de Viñuelas.</p>	<p>b) Los usos terciario recreativo y otros servicios terciarios en las categorías y Tipos regulados en el artículo 7.6.11.</p>
<p>Artículo 5.2.3 Contenido general del Estudio de Incidencia Ambiental para instrumentos de planeamiento (N-2)</p> <p>1. En los supuestos relacionados en el artículo 5.2.2 el Estudio de Incidencia Ambiental contendrá, con carácter general las siguientes determinaciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> Descripción de la actuación. Descripción y valoración de las variables del medio natural y socio-territorial potencialmente afectadas. Afecciones legales. Previsión de posibles impactos producidos por la actuación. En todo caso, el Estudio de Incidencia Ambiental incluirá entre su documentación un Estudio de Transporte, cuyo objetivo será estimar el impacto del funcionamiento del área en los sistemas de transportes y, en su caso, proponer las medidas de mejora correspondientes, así como servir de apoyo a la valoración de las repercusiones que sobre el medio natural y socio-territorial causará la puesta en carga de la pieza. Medidas protectoras y correctoras. Medidas de control. <p>2. Con carácter orientativo, en el Anexo correspondiente al final de estas Normas, se incluye una descripción detallada del contenido del Estudio de</p>	<p>Artículo 5.2.3 Objeto de los Estudios de Repercusión por Implantación de Usos</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 dos (2) años desde su aprobación. En los casos en los que, por razón distinta, sea preciso la formulación de un plan especial, éste podrá autorizar la implantación del uso, siempre que, aparte de las necesarias en función de su objeto específico, contenga las valoraciones propias de los Estudios de Repercusión por Implantación de Usos. 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: <ol style="list-style-type: none"> Presión sobre el uso cualificado. 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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:58
 CSV : 4F8AJNTRDDF4GIEK



Incidencia Ambiental y de aquellas acciones generadoras de impacto y factores ambientales a considerar en el mismo.

4. 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.
5. 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.
6. Como elementos cuantitativos y cualitativos para validar la afección del uso, clase y categoría propuesto, se tendrán en cuenta los elementos siguientes:
 - a) Incidencia en los usos del ámbito: Se establecen los siguientes límites porcentuales, de simultáneo cumplimiento, a los distintos usos del ámbito, referenciados estos porcentajes a las superficies construidas ocupadas por los diversos usos:
 - i) Uso cualificado: Se considerará desvirtuado el uso cualificado correspondiente a la Norma Zonal u Ordenanza particular a la que pertenezca la parcela cuando el porcentaje de éste se reduzca por debajo del cincuenta por ciento (50 %).
 - ii) Usos no cualificados: No será admisible que los usos distintos del cualificado, sin considerar los usos asociados, superen el cincuenta por ciento (50 %).

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:58
 CSV : 4F8AJNTRDDF4GIEK





	<p>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 %).</p> <p>b) Repercusión del nuevo uso en el propio edificio cuando no se pretenda la implantación en edificio exclusivo: Se establecen los siguientes límites porcentuales de simultáneo cumplimiento a los distintos usos del edificio, referenciados estos porcentajes a las superficies construidas ocupadas por los diversos usos:</p> <p>i) Usos no cualificados: No será admisible que los usos distintos del cualificado superen el cincuenta por ciento (50 %). Esta condición no se aplicará en los edificios con uso principal distinto del cualificado.</p> <p>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 %).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>7. Se creará un Registro de Estudios de Repercusión por Implantación de Usos para dar coherencia a la tramitación de los que puedan afectar a un mismo ámbito territorial, el cual se desarrollará sobre el criterio general de</p>
--	--

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:58
CSV : 4F8AJNTRDDF4GIEK



	ordenación de solicitudes previsto en la legislación de procedimiento administrativo común.
<p>Artículo 5.2.4 Procedimiento (N-2)</p> <p>1. Los estudios de incidencia ambiental se someterán, conjuntamente con el resto de documentación técnica del correspondiente planeamiento, al trámite de información pública.</p> <p>2. El Ayuntamiento, a través de sus servicios competentes, podrá recabar cuantas aclaraciones sean necesarias para emitir informe, así como indicar al promotor del Plan los aspectos en los que el Estudio debe ser completado, si el mismo no contuviera información ambiental suficiente.</p> <p>3. Previamente a la aprobación definitiva, los instrumentos de planeamiento sujetos a Estudio de Incidencia Ambiental deberán contar con un informe sobre el mismo de los servicios municipales competentes.</p>	<p>Artículo 5.2.4 Contenido de los Estudios de Repercusión por Implantación de Usos</p> <p>El Estudio de Repercusión por Implantación de Usos deberá contener al menos los elementos siguientes:</p> <p>a) Delimitación del ámbito de estudio.</p> <p>b) Características del emplazamiento y del entorno urbano:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> i) Tipo, clase o categoría del uso. ii) Superficie edificada estimada y superficie de la parcela. iii) Ocupaciones previstas.

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:58
 CSV : 4F8AJNTRDDF4GIEK



	<ul style="list-style-type: none"> 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. <p>d) Incidencia prevista por la incorporación del uso propuesto.</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>e) Planos:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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.
<p>Sección Tercera. Control urbanístico-ambiental en la implantación de usos.</p> <p>Artículo 5.2.5 Aplicación (N-2)</p>	<p>Sección Tercera. Suprimida.</p> <p>Artículo 5.2.5</p> <p>Suprimido.</p>

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:58
 CSV : 4F8AJNTRDDF4GIEK



<p>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.</p>	
<p>Artículo 5.2.6 Control ambiental establecido por la Ley 10/1991 de la Comunidad de Madrid (N-2)</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Artículo 5.2.6</p> <p>Suprimido.</p>
<p>Artículo 5.2.7 Aplicación de Planes Especiales para el control urbanístico-ambiental de usos (N-2)</p> <p>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:</p> <p>a) Los usos autorizables y autorizables especiales establecidos directamente por el Plan General o planeamientos de desarrollo del mismo.</p> <p>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.</p>	<p>Artículo 5.2.7</p> <p>Suprimido.</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:58
 CSV : 4F8AJNTRDDF4GIEK




 4F8AJNTRDDF4GIEK



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.

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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:58
 CSV : 4F8AJNTRDDF4GIEK



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:

- 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.

Artículo 5.2.8

Suprimido.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:58
 CSV : 4F8AJNTRDDF4GIEK



c) Repercusiones ambientales con expresa referencia a las siguientes que sean de aplicación en cada caso e incidiendo en los efectos producidos por la acumulación del uso:

- i) Ruido, vibraciones, luminosidad, emisiones a la atmósfera.
- ii) Incidencia sobre el tráfico y en la demanda de plazas de aparcamiento en la zona.
- iii) Efectos acumulativos y sinérgicos: se valorará de forma cualitativa los efectos derivados de la acumulación del uso en el ámbito de ordenación considerado:
- 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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:58
 CSV : 4F8AJNTRDDF4GIEK



<p>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.</p> <p>v) Cuantos otros planos se estimen necesarios.</p>	
<p>CAPÍTULO 5.3. REGULACIÓN DE LOS NIVELES SONOROS AMBIENTALES</p>	<p>CAPÍTULO 5.3. SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL</p>
<p>Sección Primera. Determinaciones generales</p> <p>Artículo 5.3.1 Objeto (N-1)</p> <p>El presente Capítulo tiene por objeto establecer los criterios necesarios para controlar la contaminación acústica en ambiente exterior y al mismo tiempo remitir la regulación de límites y procedimientos de medida, para su control, a la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano.</p>	<p>Sección Primera. Suprimida</p> <p>Artículo 5.3.1 Regulación de los niveles sonoros ambientales</p> <p>Se aplicarán las determinaciones de la legislación estatal y autonómica sobre el ruido y de la Ordenanza sobre contaminación acústica.</p>
<p>Artículo 5.3.2 Ámbito de aplicación (N-2)</p> <p>1. Las normas aquí establecidas serán de aplicación a:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Los niveles sonoros existentes en el ambiente exterior de la ciudad originados por su propia actividad sin que se pueda determinar la fuente sonora concreta que los origina, así como los originados por el tráfico u otra fuente variable de titularidad múltiple. b) Los niveles de predicción para zonas de nuevo desarrollo urbano. <p>2. En ningún caso, el cumplimiento de los límites que se establecen en el presente articulado exime del cumplimiento de lo establecido en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano.</p>	<p>Artículo 5.3.2 Eficiencia energética y uso de energías renovables.</p> <p>Se aplicarán las determinaciones de la legislación estatal y autonómica sobre cambio climático, eficiencia energética y uso de energía renovables, así como de las Ordenanzas sobre calidad del aire y sostenibilidad.</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:58
 CSV : 4F8AJNTRDDF4GIEK



<p>Artículo 5.3.3 Criterio de valoración (N-2)</p> <p>1. Los niveles sonoros ambientales se expresarán mediante el nivel sonoro continuo equivalente de presión acústica, determinado durante un período de tiempo establecido, y expresado en decibelios ponderados mediante la red de ponderación A (Leq dBA).</p> <p>A efectos de la presente valoración, el día se divide en dos períodos: el diurno, constituido por 16 horas continuas de duración y comienzo a las 7 horas y el nocturno, constituido por las restantes 8 horas. Uno y otro delimitarán los niveles ambientales de día y noche.</p> <p>2. Las posibles correcciones por componentes impulsivos y tonales, se establecerán en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano.</p> <p>3. De igual forma se establecerá en la citada ordenanza el protocolo de medida y valoración de los niveles sonoros ambientales.</p>	<p>Artículo 5.3.3 Gestión de residuos</p> <p>1. La gestión de los residuos de construcción y demolición se realizará según lo establecido en la legislación estatal y autonómica sobre la materia y en la Ordenanza sobre gestión de residuos.</p> <p>2. En los proyectos de urbanización se preverá la reutilización de tierras y materiales pétreos no contaminados, así como el aprovechamiento de materiales procedentes del reciclado de residuos de construcción y demolición.</p>
<p>Sección Segunda. Áreas receptoras</p> <p>Artículo 5.3.4 Definición y clases de áreas receptoras (N-2)</p> <p>1. Se define como área de recepción acústica, aquella zona donde existen edificaciones o espacios que por su uso actual o futuro, requieren condiciones acústicas homogéneas, respecto al ruido procedente de emisores acústicos exteriores. Se trata de ámbitos destinados a un mismo uso cualificado desde el Plan General o desde sus instrumentos de desarrollo.</p> <p>2. El suelo urbano y urbanizable se clasifica, en función de las exigencias acústicas, en:</p>	<p>Sección Segunda. Suprimida</p> <p>Artículo 5.3.4 Suelos contaminados</p> <p>1. Se aplicarán las disposiciones de la legislación estatal y autonómica sobre suelos contaminados.</p> <p>2. En los suelos, edificios y locales en los que se hayan desarrollado alguna actividad potencialmente contaminante, deberá presentarse un informe de situación cuando se solicite licencia o se presente declaración responsable para la implantación de alguna actividad diferente de las actividades potencialmente contaminantes o que suponga un cambio de uso del suelo.</p>

Información de Firmantes del Documento



<ul style="list-style-type: none"> a) Tipo I: Área de silencio. b) Tipo II: Área levemente ruidosa. c) Tipo III: Área tolerablemente ruidosa. d) Tipo IV: Área ruidosa. e) Tipo V: Área especialmente ruidosa. 	
<p>Artículo 5.3.5 Usos comprendidos en cada tipo de área receptora (N-2)</p> <p>1. Los usos cualificados adecuados para cada tipo de área receptora, ordenados de mayor a menor exigencia acústica son los que se indican a continuación, debiendo cumplir las limitaciones que para su área se establecen en el art. 5.3.6.:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Área de silencio: <ul style="list-style-type: none"> i) Uso dotacional de equipamiento en la categoría de salud. ii) Uso dotacional de equipamiento en la categoría de bienestar social. b) Área levemente ruidosa: <ul style="list-style-type: none"> i) Uso residencial en todas sus clases. ii) Uso dotacional de equipamiento en la categoría de educativo. iii) Uso dotacional de equipamiento en la categoría de cultural. iv) Uso dotacional de equipamiento en la categoría de religioso. 	<p>Artículo 5.3.5</p> <p>Suprimido.</p>

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:58
CSV : 4F8AJNTRDDF4GIEK



v) Uso dotacional de zonas verdes.

c) Área tolerablemente ruidosa:

- i) Uso terciario de hospedaje.
- ii) Uso terciario de oficinas.
- iii) Uso dotacional en su clase de Servicios de Administración Pública.
- iv) Uso terciario comercial.
- v) Uso dotacional deportivo.
- vi) Uso terciario recreativo en todas sus categorías, a excepción de actuaciones al aire libre.

d) Área ruidosa:

- i) Uso dotacional de servicios públicos.
- ii) Uso industrial.
- iii) Uso dotacional de servicios infraestructurales.
- iv) Uso dotacional para el transporte en la categoría de intercambiador.

e) Área especialmente ruidosa:

- i) Uso dotacional para transporte en las categorías de ferrocarril, centro de transporte de mercancías, y gran superficie de aparcamiento.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:58
CSV : 4F8AJNTRDDF4GIEK



<p>ii) Uso terciario recreativo en la categoría de actuaciones al aire libre.</p> <p>iii) Uso dotacional para el transporte en la categoría de transporte aéreo.</p> <p>2. Los usos asociados, complementarios y alternativos al cualificado de un área determinada deberán cumplir las limitaciones referentes al ruido establecidas en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano.</p> <p>3. Los usos autorizables y autorizables especiales, con independencia del obligado cumplimiento de las Normas establecidas en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, deberán, previamente a su instalación, y a través de un Plan Especial según se regula en este Título, demostrar su compatibilidad acústica con el cualificado.</p> <p>4. De los usos constituyentes de áreas receptoras, se ha excluido el uso dotacional de vía pública, por recibir tratamiento de emisor acústico.</p>	
<p>Sección Tercera. Límite de los niveles sonoros ambientales</p> <p>Artículo 5.3.6 Límites de niveles sonoros ambientales (N-2)</p> <p>Los límites de los niveles sonoros ambientales en suelo urbano y urbanizable serán los establecidos en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano y, con carácter transitorio, en el Anexo correspondiente de las presentes Normas.</p>	<p>Sección Tercera. Suprimida.</p> <p>Artículo 5.3.6</p> <p>Suprimido.</p>
<p>Artículo 5.3.7 Zonas de actuación acústica (N-2)</p> <p>1. Todos aquellos ámbitos de suelo urbano cuyos niveles sonoros ambientales sean superiores a los establecidos en la Ordenanza General de Protección</p>	<p>Artículo 5.3.7</p> <p>Suprimido.</p>

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:58
 CSV : 4F8AJNTRDDF4GIEK



4F8AJNTRDDF4GIEK

<p>del Medio Ambiente Urbano, serán declarados Zonas de Actuación Acústica.</p> <p>2. El Ayuntamiento establecerá para estas zonas medidas correctoras encaminadas a garantizar el cumplimiento de los niveles sonoros ambientales regulados en el presente Capítulo. De no ser estas técnicamente viables, se desarrollarán programas especiales para lograr que en el interior de los locales no se superen los límites marcados por la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano.</p> <p>3. Los Planes Especiales de Adaptación de la Vía Pública, deberán incorporar entre sus objetivos el cumplimiento de los límites máximos de los niveles sonoros ambientales establecidos en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, y con carácter transitorio en el Anexo correspondiente de las presentes Normas.</p>	
<p>Sección Cuarta. Compatibilidades entre usos colindantes</p> <p>Artículo 5.3.8 Ámbito de aplicación (N-2)</p> <p>Lo regulado en la presente sección será de aplicación a todos los ámbitos de planeamiento de desarrollo del Plan General, a excepción de aquellos localizados en suelo urbano que justifiquen adecuadamente la imposibilidad de cumplirlo.</p>	<p>Sección Cuarta. Suprimida.</p> <p>Artículo 5.3.8</p> <p>Suprimido.</p>
<p>Artículo 5.3.9 Definición (N-2)</p> <p>Desde el punto de vista acústico, son áreas receptoras con colindancia compatible con una determinada, aquellas que, en el orden establecido en el art. 5.3.5, la anteceden o la preceden.</p>	<p>Artículo 5.3.9</p> <p>Suprimido.</p>

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:58
 CSV : 4F8AJNTRDDF4GIEK



4F8AJNTRDDF4GIEK

<p>Artículo 5.3.10 Zona de servidumbre acústica (N-2)</p> <p>En aquellos casos en los que no sea posible evitar que dos usos acústicamente incompatibles colinden entre sí, será necesario establecer una zona intermedia de servidumbre acústica o de transición, de anchura suficiente para que, por efecto de distancia, se consigan los niveles establecidos para el uso acústicamente más restrictivo. En su defecto, se adoptarán otras medidas correctoras como apantallamiento o aislamiento de fachadas.</p>	<p>Artículo 5.3.10</p> <p>Suprimido.</p>
<p>Sección Quinta. Recomendaciones acústicas para el viario de nuevos desarrollos</p> <p>Artículo 5.3.11 Ámbito de aplicación (N-2)</p> <p>Lo regulado en la presente sección será de aplicación a todos los ámbitos de planeamiento de desarrollo del Plan General, a excepción de aquellos localizados en suelo urbano que justifiquen adecuadamente la imposibilidad de cumplirlo.</p>	<p>Sección Quinta. Suprimida.</p> <p>Artículo 5.3.11</p> <p>Suprimido.</p>
<p>Artículo 5.3.12 Condiciones generales (N-2)</p> <p>Con carácter general, las limitaciones de tipo acústico que deberán cumplir las vías en nuevos desarrollos en relación con los niveles sonoros por ellas emitidos, serán las establecidas en la Sección 3ª del presente Capítulo en función de la clase de suelo de que se trate.</p> <p>Los niveles sonoros máximos establecidos deberán cumplirse mediante compatibilidad entre áreas receptoras colindantes, por efecto de distancia, apantallamiento o medidas de aislamiento en las edificaciones.</p>	<p>Artículo 5.3.12</p> <p>Suprimido.</p>

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:58
 CSV : 4F8AJNTRDDF4GIEK





<p>Artículo 5.3.13 Objeto (N-2)</p> <p>En la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano se definirá la fórmula de predicción de niveles sonoros generados por el tráfico rodado, así como el espectro tipo de dicho ruido.</p> <p>No obstante, y con objeto de facilitar el cumplimiento de las limitaciones establecidas, y dada la complejidad de la predicción de los niveles sonoros ambientales producidos por el tráfico rodado, se establecen, a título meramente orientativo, en el artículo siguiente, unas distancias mínimas de los usos a la vía considerada teniendo en cuenta la jerarquía de la misma. Las distancias se medirán desde el bordillo, y en su ausencia, desde la separación entre la calzada y el arcén. Las intensidades medias diarias adoptadas serán las previsibles por el órgano municipal competente, y en su defecto, se considerará a efectos de medición, en las vías metropolitanas, una intensidad de 150.000 veh/día; en las vías urbanas 90.000 veh/día y en las vías distritales 40.000 veh/día.</p>	<p>Artículo 5.3.13</p> <p>Suprimido.</p>												
<p>Artículo 5.3.14 Distancias mínimas (N-2)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Jerarquía viari</th> <th>Usos colindantes permitidos</th> <th>Usos permitidos con condicionante de distancia</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vía metropolitana (IMD>110.000)</td> <td>Transporte Terciario recreativo (actuación al aire libre) Industria Serv. infraestructurales Serv. públicos</td> <td>Terciaria oficina Terciario comercial Terciario hospedaje Terciario recreativo (salas de reunión) Serv. admón. pública Deportivo Si IMD≥200.000 veh/día d >=55 m Si IMD≥150.000 veh/día d >=40 m Si IMD≥110.000 veh/día d >=30 m</td> </tr> <tr> <td>Vía urbana (110.000>IMD>70.000)</td> <td>Transporte Terciario recreativo (actuación al aire libre) Industria Servic. infraestructurales Servic. públicos</td> <td>Terciaria oficina Terciario comercial Terciario hospedaje Terciario recreativo (salas de reunión) Serv. admón. pública Deportivo Si JMD≥110.000 veh/día d>=30 m Si IMD≥ 90.000 veh/día d>=25 m Si IMD≥ 70.000 veh/día d>=20 m</td> </tr> <tr> <td>Vía básica distrital (70.000>IMD>20.000)</td> <td>Transporte Terciario en todas sus categorías Industria Serv. admón. pública Serv. infraestructurales Serv. públicos</td> <td>Residencia Equip. educativo Equip. cultural Equip. religioso Zonas verdes Si IMD≥20.000 veh/día d>=18 m</td> </tr> </tbody> </table>	Jerarquía viari	Usos colindantes permitidos	Usos permitidos con condicionante de distancia	Vía metropolitana (IMD>110.000)	Transporte Terciario recreativo (actuación al aire libre) Industria Serv. infraestructurales Serv. públicos	Terciaria oficina Terciario comercial Terciario hospedaje Terciario recreativo (salas de reunión) Serv. admón. pública Deportivo Si IMD≥200.000 veh/día d >=55 m Si IMD≥150.000 veh/día d >=40 m Si IMD≥110.000 veh/día d >=30 m	Vía urbana (110.000>IMD>70.000)	Transporte Terciario recreativo (actuación al aire libre) Industria Servic. infraestructurales Servic. públicos	Terciaria oficina Terciario comercial Terciario hospedaje Terciario recreativo (salas de reunión) Serv. admón. pública Deportivo Si JMD≥110.000 veh/día d>=30 m Si IMD≥ 90.000 veh/día d>=25 m Si IMD≥ 70.000 veh/día d>=20 m	Vía básica distrital (70.000>IMD>20.000)	Transporte Terciario en todas sus categorías Industria Serv. admón. pública Serv. infraestructurales Serv. públicos	Residencia Equip. educativo Equip. cultural Equip. religioso Zonas verdes Si IMD≥20.000 veh/día d>=18 m	<p>Artículo 5.3.14</p> <p>Suprimido.</p>
Jerarquía viari	Usos colindantes permitidos	Usos permitidos con condicionante de distancia											
Vía metropolitana (IMD>110.000)	Transporte Terciario recreativo (actuación al aire libre) Industria Serv. infraestructurales Serv. públicos	Terciaria oficina Terciario comercial Terciario hospedaje Terciario recreativo (salas de reunión) Serv. admón. pública Deportivo Si IMD≥200.000 veh/día d >=55 m Si IMD≥150.000 veh/día d >=40 m Si IMD≥110.000 veh/día d >=30 m											
Vía urbana (110.000>IMD>70.000)	Transporte Terciario recreativo (actuación al aire libre) Industria Servic. infraestructurales Servic. públicos	Terciaria oficina Terciario comercial Terciario hospedaje Terciario recreativo (salas de reunión) Serv. admón. pública Deportivo Si JMD≥110.000 veh/día d>=30 m Si IMD≥ 90.000 veh/día d>=25 m Si IMD≥ 70.000 veh/día d>=20 m											
Vía básica distrital (70.000>IMD>20.000)	Transporte Terciario en todas sus categorías Industria Serv. admón. pública Serv. infraestructurales Serv. públicos	Residencia Equip. educativo Equip. cultural Equip. religioso Zonas verdes Si IMD≥20.000 veh/día d>=18 m											

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:58
 CSV : 4F8AJNTRDDF4GIEK



<p>Vía colector local (20.000>IMD>1.000)</p>	<p>Deportivo Transporte Industria Terciario en todas sus categorías Serv. admón. pública Serv. infraestructurales Serv. públicos Deportivo Residencial Equipamiento educativo Equipamiento cultural Equipamiento religioso Zonas verdes</p>	<p>Equip. de salud Equip. bienestar social</p>	<p>Si $IMD \geq 1.000$ veh/día $d >= 9$ m</p>
<p>Vía local de acceso (IMD<1.000)</p>	<p>Todos los usos</p>		
<p>CAPÍTULO 5.4. FOMENTO DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA</p>		<p>CAPÍTULO 5.4. Suprimido</p>	
<p>Artículo 5.4.1 Beneficiarios (N-2)</p> <p>Aquellos propietarios o promotores de suelo, propietarios de inmuebles o titulares de actividades que incorporen medidas de ahorro y eficiencia energética en los correspondientes instrumentos de planeamiento o de ejecución, podrán beneficiarse de las ayudas que se regulan en el presente Capítulo.</p>		<p>Artículo 5.4.1</p> <p>Suprimido</p>	
<p>Artículo 5.4.2 Actividades fomentadas (N-2)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Se consideran medidas de ahorro y mejora en la eficiencia energética, la utilización de fuentes o tecnologías que permitan una mejora del rendimiento energético a la vez que contribuyen directa o indirectamente a la reducción de las emisiones a la atmósfera y siempre que supongan una mejora respecto a cualquier limitación impuesta por la normativa sectorial de aplicación. 2. Constituyen medidas de eficiencia energética la utilización de fuentes de energía renovables en el alumbrado, calefacción, climatización y agua caliente sanitaria, la mejora del aislamiento térmico y cuantas otras se 		<p>Artículo 5.4.2</p> <p>Suprimido</p>	

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:58
 CSV : 4F8AJNTRDDF4GIEK



4F8AJNTRDDF4GIEK

<p>justifiquen en el proyecto correspondiente y se consideren adecuadas por los servicios municipales competentes.</p>	
<p>Artículo 5.4.3 Contenido complementario del proyecto (N-2)</p> <p>El proyecto técnico o planeamiento correspondiente, incorporará en su contenido la cuantificación del ahorro y mejora de la eficiencia energética respecto a la utilización de fuentes convencionales, valorando en su caso el incremento de los costes de las medidas adoptadas y señalando en qué cuantía se mejoran los valores mínimos establecidos en la normativa sectorial de aplicación.</p>	<p>Artículo 5.4.3</p> <p>Suprimido.</p>
<p>Artículo 5.4.4 Procedimiento (N-2)</p> <p>La concesión de ayudas o subvenciones previstas en el presente Capítulo, estará condicionada a un informe de los servicios municipales competentes, que valorarán la validez ambiental de las medidas adoptadas.</p>	<p>Artículo 5.4.4</p> <p>Suprimido.</p>
<p>Artículo 5.4.5 Incentivos y medidas de fomento (N-2)</p> <p>Los promotores de suelo, propietarios de inmuebles o titulares de actividades que implementen las medidas de eficacia energética referidas en este Capítulo, podrán beneficiarse de aquellas ayudas o subvenciones que establezca el Ayuntamiento y a regular en las correspondientes ordenanzas fiscales.</p>	<p>Artículo 5.4.5</p> <p>Suprimido.</p>

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:58
 CSV : 4F8AJNTRDDF4GIEK




 4F8AJNTRDDF4GIEK

CAPÍTULO 5.5. REUTILIZACIÓN DE LOS RESIDUOS	CAPÍTULO 5.5. Suprimido
Artículo 5.5.1 Objeto (N-1) El objeto del presente Capítulo es contribuir a la reutilización de los residuos en el marco de las competencias de las normas del Plan General.	Artículo 5.5.1 Suprimido
Artículo 5.5.2 Condiciones de la reutilización de tierras y escombros (N-2) Los proyectos de urbanización en desarrollo de los instrumentos de planeamiento contemplados en el Plan General deberán, en lo posible, prever la utilización de materiales de tierras y escombros en la ejecución de la red viaria. A estos efectos, se formulará en desarrollo del Plan General un Plan Especial de Reutilización de Tierras y Escombros.	Artículo 5.5.2 Suprimido
Artículo 5.5.3 Industrias de tratamiento de residuos (N-2) Aquellas industrias cuya actividad contribuya de forma significativa a la reutilización de residuos dispondrán de los incentivos y medidas de fomento que regule la correspondiente ordenanza fiscal.	Artículo 5.5.3 Suprimido
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	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

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:58
CSV : 4F8AJNTRDDF4GIEK


4F8AJNTRDDF4GIEK



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.

3. Compatibilidad y localización de otros usos: A los efectos de compatibilidad y localización referentes a otros usos no residenciales, se distinguen varias configuraciones que definen las distintas localizaciones y compatibilidad de los usos industrial, terciario y dotacional, en sus distintas clases.

Las APE, en sus normas particulares y Planos de Calificación y Regulación de Usos asignan una configuración general de usos compatibles y su localización al conjunto de edificaciones de cada colonia; además, en el mismo se señalan expresamente aquellas cuya configuración de usos compatibles difiere respecto a la general de la Colonia.

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.

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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:52:58
CSV : 4F8AJNTRDDF4GIEK



PROPUESTA N°5**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, y los portales en vivienda colectiva, 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,

Información de Firmantes del Documento



entendiendo como torre de ascensor el conjunto de ascensor y, en su caso, escalera y plataformas de comunicación con el edificio existente.

- 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.
 - Los locales de instalaciones que estén al servicio de otros edificios con los que compartan instalaciones centralizadas, así como de los locales que alojen equipos de redes urbanas de climatización y comunidades energéticas.

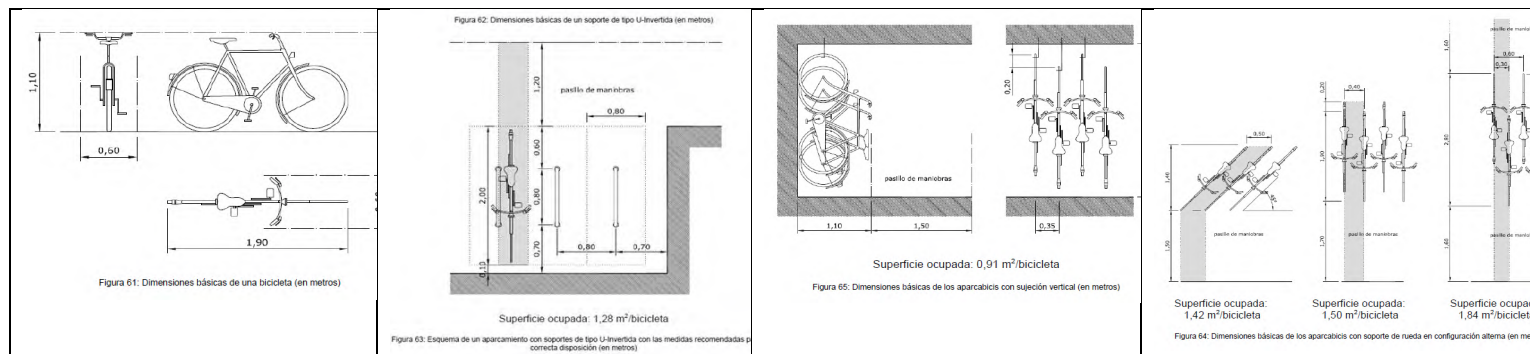
Propuesta:

- 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

Información de Firmantes del Documento



- Extender la exclusión del cómputo de la superficie edificada a locales de instalaciones que estén al servicio de otros edificios con los que compartan instalaciones centralizadas y recoger la exclusión del cómputo de edificabilidad de los locales que alojen equipos de redes urbanas de climatización y comunidades energéticas.
- 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.



1.3. Exclusión del cómputo de edificabilidad en vivienda unifamiliar.

Problemática:

- La redacción del artículo 6.5.3.I) 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.

Información de Firmantes del Documento



4RP4NGE2GJ3OU570



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.

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.

Información de Firmantes del Documento



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.

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.

Información de Firmantes del Documento



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**.

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.

Información de Firmantes del Documento



4RP4NGE2GJ3OU570



- 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 considerarán 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.

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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:53:35
CSV : 4RP4NGE2GJ3OU570



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.

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.

Información de Firmantes del Documento

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.

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.

Inconvenientes:

- 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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:53:35
CSV : 4RP4NGE2GJ3OU570



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, oficinas de limpieza, zonas de lavandería y 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:

- Excluir del cómputo de edificabilidad en las parcelas calificadas de dotacional de servicios colectivos los locales auxiliares, como almacenes, vestuarios, aseos, oficinas 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.

Información de Firmantes del Documento



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.
- 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.

Alternativa de no abordar estas problemáticas (alternativa 0).

La presente ficha aborda la modificación de algunos preceptos del título 6 de las NNUU para concretar la regulación relativa a la superficie edificada por planta y a los salientes y vuelos de fachadas, conforme a las alternativas/propuestas seleccionadas en cada caso. Se trata por lo tanto de una propuesta eminentemente técnica.

La alternativa 0 sería no abordar la modificación perdiendo la oportunidad de aclarar una serie de conceptos que han tenido que ser interpretados por acuerdos de la CS y de establecer determinaciones relativas al cómputo de edificabilidad, excluyendo del mismo determinadas superficies, que fomentarán y, por lo tanto 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.

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.

Información de Firmantes del Documento



- 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 diáfanos 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.

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.

Información de Firmantes del Documento



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.

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.

Información de Firmantes del Documento



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.

8. INCIDENCIA SOBRE LAS AUTORIZACIONES URBANÍSTICAS OTORGADAS SEGÚN LAS NNUU VIGENTES.

La propuesta no tiene incidencia directa en esta materia.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:53:35
CSV : 4RP4NGE2GJ3OU570



PROPUESTA N°5	SUPERFICIE EDIFICADA POR PLANTA Y SALIENTES Y VUELOS DE FACHADA
TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
<p>Artículo 6.5.1 Definición (N-1)</p> <p>Las condiciones de edificabilidad son aquellas que limitan la dimensión de las edificaciones que pueden construirse en una parcela.</p>	<p>Artículo 6.5.1 Definición (N-1)</p> <p>Las condiciones de edificabilidad son aquellas que limitan la superficie de las edificaciones que pueden construirse en una parcela.</p>
<p>Artículo 6.5.2 Aplicación (N-2)</p> <p>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.</p> <p>2. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.</p>	<p>Artículo 6.5.2 Aplicación (N-2)</p> <p>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.</p> <p>2. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.</p>
<p>Artículo 6.5.3 Superficie edificada por planta (N-2)</p> <p>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:</p>	<p>Artículo 6.5.3 Superficie edificada por planta (N-2)</p> <p>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:</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:53:35
 CSV : 4RP4NGE2GJ3OU570



4RP4NGE2GJ3OU570



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 al servicio del edificio o de otros edificios con los que compartan instalaciones centralizadas comunitarias.

d) Las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidos con estructura ligera y elementos desmontables y reutilizables, las cuales respetarán las siguientes condiciones:

i) Su función será accesoria al servicio del edificio, sin utilización privativa ni uso lucrativo, y con dimensiones proporcionales a su finalidad.

ii) Su acceso se realizará desde zonas comunes del edificio.

iii) En edificios en régimen de propiedad horizontal se inscribirán como elemento común en el Registro de la Propiedad.

e) Las superficies destinadas a garaje-aparcamiento en las siguientes situaciones:

i) En plantas bajo rasante incluidos los accesos desde la vía pública.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:53:35
CSV : 4RP4NGE2GJ3OU570



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 **cientos** (20 %) de la máxima edificable.

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

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

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:53:35
CSV : 4RP4NGE2GJ3OU570



4RP4NGE2GJ3OU570



- | | |
|--|--|
| <p>k) Las zonas comunitarias que cumplan las condiciones del art. 7.3.4, apartado e), en la categoría de vivienda colectiva.</p> <p>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.</p> <p>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 “<i>Salientes o vuelos en fachadas</i>”. En ningún caso estos incrementos supondrán un aumento de la superficie útil de las plantas afectadas por las obras.</p> <p>n) En obras de acondicionamiento, con el explícito fin de resolver la adecuación de los edificios a la legislación vigente en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, no computarán a efectos de edificabilidad las rampas que se proyecten con dicho fin.</p> | <p>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.</p> <p>h) Los locales destinados a albergar centros de transformación de acuerdo con lo determinado en el art. 7.13.8, así como los locales que alojen equipos de redes urbanas de climatización y comunidades energéticas.</p> <p>i) Chimeneas, conductos o conjuntos de conductos de ventilación o alojamiento de instalaciones con dimensiones superiores a veinticinco (25) decímetros cuadrados.</p> <p>j) Los huecos de aparatos elevadores.</p> <p>k) Los balcones, balconadas, miradores y jardineras que, dispuestos en las fachadas exteriores, respeten las condiciones del artículo 6.6.19.</p> <p>l) Las terrazas descubiertas y aquellas que, aun resultando cubiertas, la cubrición se sitúe, al menos, dos plantas por encima de su suelo.</p> <p>m) En la categoría de vivienda colectiva, los primeros tres (3) metros cuadrados de superficie destinada a tendedero en cada vivienda, exención que podrá alcanzar cuatro (4) metros cuadrados cuando se prevea en él la preinstalación o instalación de los equipos de climatización y/o los depósitos de acumulación de la instalación de captación solar para la vivienda.</p> <p>n) Los trasteros que cumplan las condiciones señaladas en el artículo 7.3.4.6, apartado b), en categoría de vivienda colectiva.</p> <p>o) Las zonas comunitarias que cumplan las condiciones del artículo 7.3.4.6, apartado c), en la categoría de vivienda colectiva.</p> |
|--|--|

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:53:35
 CSV : 4RP4NGE2GJ3OU570





4RP4NGE2GJ3OU570

- p) El espesor de los muros de cerramiento que exceda de veinticinco (25) centímetros con la finalidad de aumentar el aislamiento térmico y acústico y la eficiencia energética del edificio mediante cualquier tecnología.
- q) En obras de rehabilitación, que afecten de manera integral a un edificio, los incrementos del espesor de las fachadas que cumplan las condiciones del artículo 6.6.19.
- r) Las galerías acristaladas bioclimáticas 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, los cuales estarán dotados de los elementos necesarios para cumplir con su finalidad.
- t) En las obras en los edificios, con la finalidad de resolver su adecuación a las condiciones normativas de accesibilidad, las rampas y los elementos mecánicos que se proyecten con dicho fin.
- u) En edificios residenciales existentes, las torres de ascensor que se incorporen adosadas a fachada sobre suelo público en virtud de lo previsto en los artículos 7.8.3.5 y 7.14.5.3; así como las torres de ascensor que se sitúen sobre espacio privado en las condiciones del artículo 6.10.20.2.h. Se considera como torre de ascensor el conjunto de ascensor y, en su caso, escalera y plataformas de comunicación con el edificio existente.

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:53:35
CSV : 4RP4NGE2GJ3OU570





4RP4NGE2GJ3OU570

- v) Cuando la normativa de seguridad en caso de incendio exija más de una escalera, la superficie ocupada por las escaleras adicionales de evacuación que hayan de disponerse, así como la superficie de las zonas de refugio cuando éstas sean preceptivas.
- w) Cuando las escaleras, pasillos, distribuidores se sobredimensionen respecto del mínimo determinado en las normativas en materia de seguridad de utilización y accesibilidad y seguridad en caso de incendio, la superficie correspondiente al exceso sobre el mínimo establecido normativamente. La misma exclusión se aplicará a portales en la categoría de vivienda colectiva del uso residencial, cuando se sobredimensionen sobre el mínimo normativo.
- x) En parcelas calificadas como uso dotacional de servicios colectivos, los espacios situados en plantas inferiores a la baja destinados a almacenes, vestuarios, aseos, cuartos de lavandería, oficios de limpieza y otras dependencias auxiliares similares, sin permanencia habitual de personas.
- y) Los pasillos y escaleras cuando sirvan exclusivamente a zonas que, según los apartados anteriores, se excluyan del cómputo de la superficie edificada.
- z) En vivienda unifamiliar, cualquiera que sea su tipología, tanto sobre como bajo rasante, solo se excluyen del cómputo de la superficie edificada las cuantías recogidas en los apartados a), b), c), e), j), p), q), t), u) e y). La superficie de los locales de instalaciones contemplados en el apartado f) se excluirán exclusivamente cuando se sitúen en plantas bajo rasante.

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:53:35
CSV : 4RP4NGE2GJ3OU570



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.
- c) Terrazas: Son salientes cerrados como máximo por dos de sus lados o cuando superan las dimensiones establecidas en los apartados a) y b); como excepción al resto de los elementos regulados en este artículo, las terrazas forman parte de las fachadas.
- d) Mirador: Es un cuerpo saliente acristalado en todo su perímetro y altura, cuyo pavimento es prolongación en vuelo hacia el exterior del suelo de la pieza a la que sirve. El vano a través del que se accede al mismo tendrá una anchura inferior 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.

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

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:53:35
CSV : 4RP4NGE2GJ3OU570



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.

- 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.

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

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 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

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:53:35
CSV : 4RP4NGE2GJ3OU570



artículo, en las normas zonales de aplicación, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del Plan General.

3. En fachadas exteriores, se admite la construcción de jardineras con una altura igual a las de los antepechos de los huecos de ventanas e inferior o igual a ciento diez (110) centímetros y un saliente máximo sobre el plano de fachada de treinta (30) centímetros. Las jardineras no podrán verter aguas sobre las vías o espacios libres públicos.

4. En edificación aislada 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, 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.

5. Salvo otras limitaciones en las normas zonales, u ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente, los salientes permitidos respecto a las

balcones, balconadas, miradores e incrementos del espesor de las fachadas, con los salientes máximos recogidos en este artículo.

3. En fachadas exteriores se admite la construcción de jardineras con una altura igual a las de los antepechos de los huecos de ventanas e inferior o igual a ciento diez (110) centímetros y un saliente máximo sobre el plano de fachada de **cuarenta y cinco (45) centímetros**. **Asimismo, se admiten jardineras entrantes con profundidad máxima de cuarenta y cinco (45) centímetros, situadas en los antepechos de los huecos y sin superar la longitud de éstos**. Las jardineras no podrán verter aguas sobre las vías o espacios libres públicos.

4. En edificación aislada, **cuando** por condiciones de posición la fachada pueda situarse sobre la alineación oficial, **solo podrán sobresalir los balcones, balconadas, miradores e incrementos de espesor de las fachadas, con las dimensiones establecidas en el presente artículo** y las que para **su** ancho de calle se **establecen** en la norma zonal 4 de edificación en manzana cerrada.

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

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:53:35
CSV : 4RP4NGE2GJ3OU570



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. La altura mínima libre de los salientes sobre la rasante de la acera será como máximo 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 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

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.

7. En las fachadas situadas sobre la alineación oficial, la altura libre de los salientes sobre la rasante de la acera será, como mínimo, de trescientos cuarenta (340) centímetros.

8. Los incrementos del espesor de las fachadas en obras de rehabilitación se permitirán con un proyecto que afecte de manera integral a un edificio. En planta baja, cuando el plano de fachada se sitúe sobre la alineación oficial, el incremento de espesor solo se podrá realizar en la forma y con las limitaciones contempladas en el artículo 6.10.10 para portadas y escaparates.

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

En edificios que formen un conjunto con proyecto o composición unitaria, bien en manzana cerrada o en otros tipos de agrupación de edificios entre medianeras, los proyectos de rehabilitación deberán responder a una solución común para el conjunto de edificios, si bien podrán desarrollarse de forma individualizada. Estos proyectos resolverán la integración arquitectónica de las fachadas rehabilitadas con las de los edificios sin

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:53:35
CSV : 4RP4NGE2GJ3OU570



4RP4NGE2GJ3OU570



<p>artículos 6.10.3 Salvaguarda de la estética urbana y 6.10.6 Modificación de fachadas de estas normas.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Artículo 6.6.20 Cornisas y aleros (N-2)</p> <p>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.</p>	<p>Artículo 6.6.20 Cornisas y aleros (N-2)</p> <p>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.</p> <p>Asimismo, con las limitaciones indicadas, se admiten cornisas y otros elementos de protección solar en todas las plantas del edificio.</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:53:35
 CSV : 4RP4NGE2GJ3OU570



PROPUESTA N°6**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 encontrar 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.

Información de Firmantes del Documento



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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:54:02
CSV : 4T2RB0AORNC6N12U



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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:54:02
CSV : 4T2RB0AORNC6N12U



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, pero no especifican cuales son estos servicios.

Propuesta:

- Incrementar el límite actual de profundidad hasta 18 m como aprovechamiento urbanístico bajo rasante, 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, si bien este límite podrá superarse, justificadamente, con informe favorable de los servicios municipales competentes en materia de movilidad y seguridad.

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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:54:02
CSV : 4T2RB0AORNC6N12U



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.

Información de Firmantes del Documento



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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:54:02
CSV : 4T2RB0AORNC6N12U



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.

Información de Firmantes del Documento



4T2RB0AORNC6N12U



Alternativa de no abordar estas problemáticas (alternativa 0).

La presente ficha aborda la modificación de algunos preceptos del título 6 de las NNUU para concretar 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, conforme a las alternativas/propuestas seleccionadas en cada caso. Se trata por lo tanto de una propuesta eminentemente técnica.

La alternativa 0 sería no abordar la modificación con lo que se dejarían de aclarar cuestiones como 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.

En su conjunto no abordar esta propuesta supondrían renunciar a la mejora del 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.

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. Es decir, mediante la no aplicación de esta propuesta se estaría desaprovechando una oportunidad de mejora de la calidad medio ambiental de la ciudad.

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.

Información de Firmantes del Documento



- 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.

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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:54:02
CSV : 4T2RB0AORNC6N12U



4T2RB0AORNC6N12U



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.

8. INCIDENCIA SOBRE LAS AUTORIZACIONES URBANÍSTICAS OTORGADAS SEGÚN LAS NNUU VIGENTES.

La propuesta no tiene incidencia directa en esta materia.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:54:02
CSV : 4T2RB0AORNC6N12U



4T2RB0AORNC6N12U



PROPUESTA N°6

PLANTA Y CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
<p>Artículo 6.6.11 Construcciones por encima de la altura (N-2)</p> <p>Salvo que las normas zonales o las ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente del Plan General, establezcan criterios particulares, podrán admitirse:</p> <p>1. Por encima de la altura máxima de coronación, con carácter general, las siguientes construcciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Las vertientes de la cubierta que no podrán sobresalir respecto a un plano de una inclinación máxima de cuarenta y cinco grados (45°) trazado por la línea que forman el borde superior del forjado de la última planta con los planos de fachada o por el borde superior de las cornisas y aleros permitidos desde la misma. b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de 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. <p>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.</p>	<p>Artículo 6.6.11 Construcciones por encima de la altura (N-2)</p> <p>Salvo que las normas zonales o las ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente del Plan General, establezcan criterios particulares, podrán admitirse:</p> <p>1. Por encima de la altura de coronación, con carácter general, las siguientes construcciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Las vertientes de la cubierta que no podrán sobresalir respecto a un plano de una inclinación máxima de cuarenta y cinco grados (45°) trazado por la línea que forman el borde superior del forjado de la última planta con los planos de fachada o por el borde superior de las cornisas y aleros permitidos desde la misma. b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de cuatrocientos (400) centímetros sobre la altura de cornisa. Se podrá admitir la superación de dicha cota cuando razones técnicas derivadas de otra normativa sectorial lo justifiquen. <p>2. Por encima de la altura de cornisa, además de las anteriores, se admite la construcción de antepechos, barandillas y remates ornamentales, que no podrán rebasar en doscientos (200) centímetros la altura de cornisa, a excepción de ornamentos aislados o elementos de cerrajería.</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:54:02
 CSV : 4T2RB0AORNC6N12U



4T2RB0AORNC6N12U



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 (45°) desde los bordes del último forjado y un plano horizontal situado a trescientos setenta y cinco (375) centímetros de altura, medidos desde la cota de nivel de cornisa.

3. Por encima de la última planta permitida, los áticos y torreones, cuando sean permitidos en la norma zonal, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del Plan General, con las condiciones que en las mismas se determinen. Por encima de la cara superior del forjado de los torreones se admiten las vertientes de cubierta en las condiciones reguladas en el apartado 1.a u otras que, justificadamente, podrán derivarse por razones de composición; y por encima de la cara superior del forjado de los áticos podrán situarse las construcciones reguladas en el apartado 1.b con una altura máxima de trescientos setenta y cinco (375) centímetros medidos desde la cara inferior de dicho forjado. Se podrá admitir la superación de dicha cota cuando razones técnicas derivadas de otra normativa sectorial lo justifiquen.

Asimismo, se permiten construcciones deportivas al aire libre, **incluidas las piscinas**, siempre y cuando ningún elemento constructivo o de cerramiento de los mismos sobresalga de la superficie piramidal formada por planos trazados a cuarenta y cinco grados (45°) desde los bordes del último forjado y un plano horizontal situado a trescientos setenta y cinco (375) centímetros de altura, medidos desde **el nivel** de cornisa.

3. Por encima de la última planta de piso permitida, se admitirán los áticos y torreones en los términos siguientes:
- 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.
 - Cuando la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento admita áticos y torreones, se permite incorporar ambas construcciones simultáneamente.
 - Por encima del forjado de techo de los áticos y torreones se admiten las construcciones contempladas en los apartados 1 y 2 de este artículo, si bien, en el caso de los torreones no se permitirán las construcciones del subapartado 1.b.
 - 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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:54:02
 CSV : 4T2RB0AORNC6N12U



4T2RB0AORNC6N12U



<p>4. Por encima de la altura máxima total que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>4. Por encima de la altura máxima total que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Los conductos y chimeneas, las antenas y otros elementos de los sistemas de telecomunicación, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la normativa sectorial aplicable, y en su defecto el buen hacer constructivo. b) Los paneles de captación de energía solar y otros elementos de generación renovable. Cuando requieran estructura de soporte, estará formada únicamente por elementos estructurales ligeros y desmontables. c) Los anuncios publicitarios o identificativos en coronación de edificios en la forma establecida en la Ordenanza que regule la publicidad e identificación exterior. d) En edificios dotacionales, los elementos arquitectónicos aislados de carácter ornamental, tales como torres, espadañas, campanarios y similares que cuenten con informe favorable de órgano municipal competente en materia de estética urbana.
<p>Artículo 6.6.15 Planta (N-2)</p> <p>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:</p> <p>1. Planta baja: Aquella cuyos niveles de suelo se encuentran situados en las siguientes posiciones:</p>	<p>Artículo 6.6.15 Planta (N-2)</p> <p>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:</p> <p>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:</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:54:02
 CSV : 4T2RB0AORNC6N12U



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, 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

a) En edificación en manzana cerrada entre medianeras, entre dos planos paralelos a la rasante en la acera distantes verticalmente más/menos ciento cincuenta (150) centímetros de la misma.

b) En edificación aislada y en edificación agrupada en hilera o pareada, los situados en las siguientes posiciones:

i) Entre más/menos ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante de la acera en el punto medio del lindero frontal.

ii) **En parcelas con linderos frontales a calles opuestas, el nivel de implantación de la planta baja se situará a más/menos ciento cincuenta (150) centímetros respecto al punto medio del segmento que une los puntos medios de dichos linderos frontales.**

iii) En parcelas de esquina, la cota de nivelación de planta baja deberá situarse entre más/menos ciento cincuenta (150) centímetros del punto medio de la rasante en la acera del lindero frontal de mayor longitud.

iv) **Las parcelas con tres frentes que constituyan cabeceras de manzanas, se tratarán como parcelas con linderos frontales a calles opuestas.**

v) **Las parcelas coincidentes con manzanas completas de planta triangular se tratarán como parcelas con linderos frontales a calles opuestas, considerando los dos linderos de mayor longitud.**

vi) **Las parcelas coincidentes con manzanas completas de planta poligonal de más de tres lados, se tratarán como parcelas con linderos frontales a calles opuestas, considerando el lindero de mayor longitud y el enfrentado a él, que será el más largo cuando sean varios.**

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:54:02
CSV : 4T2RB0AORNC6N12U



4T2RB0AORNC6N12U



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. 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.

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. Justificadamente, podrá superarse esta profundidad, previo informe favorable de los servicios municipales competentes en materia de movilidad y seguridad.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:54:02
CSV : 4T2RB0AORNC6N12U



4T2RB0AORNC6N12U



<p>Las plantas inferiores a la baja tienen la consideración de plantas bajo rasante.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>5. Planta de piso: Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.</p> <p>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.</p> <p>La superficie resultante se podrá incrementar con la superficie que pudiera realizarse sobre el acceso al garaje-aparcamiento del edificio.</p> <p>Para determinar la superficie útil de entreplanta, únicamente podrá considerarse la superficie útil del local que cuente con la altura suficiente.</p> <p>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.</p>	<p>Las plantas inferiores a la baja tienen la consideración de plantas bajo rasante.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>5. Planta de piso: Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.</p> <p>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.</p> <p>La superficie resultante se podrá incrementar con la superficie que pudiera realizarse sobre el acceso al garaje-aparcamiento del edificio.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
---	--

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:54:02
 CSV : 4T2RB0AORNC6N12U



4T2RB0AORNC6N12U



La entreplanta tendrá siempre acceso por el local de la planta donde se desarrolla.

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

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

8. Ático: Planta que se sitúa encima de la cara superior del forjado de la última planta permitida de un edificio, cuya superficie edificada es inferior a la de la misma. La superficie no ocupada por la edificación se destinará a azotea, 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

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

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:54:02
CSV : 4T2RB0AORNC6N12U



4T2RB0AORNC6N12U



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:

- 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.

medidos desde el borde de la cara superior del forjado de la planta sobre la que se sitúe.

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

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

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

- a) Determinaciones en contra, de las normas zonales u ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General.
- b) En edificios de anchura inferior o igual a doce (12) metros, podrá retranquearse únicamente de una de sus fachadas longitudinales. Cuando el edificio sitúe alguna de sus fachadas sobre la alineación exterior, el retranqueo se localizará obligatoriamente en esa fachada. En este supuesto, a efectos de aplicación de condiciones higiénicas y de posición del edificio, se tendrá en cuenta la altura de piso de la planta del ático no retranqueada, incluido el antepecho si existiera.
- c) Podrá no retranquearse a los linderos laterales en tipología edificatoria en manzana cerrada entre medianeras.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:54:02
CSV : 4T2RB0AORNC6N12U



9. Torreones: Cuerpos de edificación situados encima de la última planta permitida, con alguna de sus fachadas coincidente en alguno de sus puntos con la fachada exterior del edificio; y que cumplirá además las siguientes condiciones:

- a) Su proyección horizontal sobre la fachada exterior en que se sitúa, será inferior o igual a trescientos cincuenta (350) centímetros.
- b) Su profundidad desde la fachada exterior en que se sitúa, será inferior o igual a trescientos cincuenta (350) centímetros.
- c) Su altura de piso será como máximo de trescientos cincuenta (350) centímetros. Justificadamente, por razones de composición, podrán modificarse las dimensiones señaladas en los apartados anteriores.
- d) Los torreones situados en cada fachada guardarán entre sí una separación mínima de trescientos (300) centímetros.
- 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.

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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:54:02
CSV : 4T2RB0AORNC6N12U



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 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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:54:02
CSV : 4T2RB0AORNC6N12U



4T2RB0AORNC6N12U



PROPUESTA N°7

FACTOR VERDE Y ACONDICIONAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES

1. PROBLEMÁTICA, ALTERNATIVAS Y PROPUESTAS.

1.1.Factor verde.

Problemática:

- En la actualidad, las NNUU, en su artículo 6.10.20, exigen que los espacios libres de edificación sobre rasante se ajardinen al menos en el 50% de su superficie. Este criterio de ecologización urbana resulta escaso porque patrocina una única solución técnica sin soporte de su bondad o de su relevancia real para el fin pretendido, en una coyuntura en la que la sostenibilidad ambiental, la descarbonización de las ciudades y la prevención del cambio climático son un compromiso público con relevancia social inaplazable e incuestionable. Por ello, es necesario que las NNUU contemplen criterios de ecologización urbana más amplios, contrastados y exigentes, que, para la mejora del confort térmico y el medio ambiente urbano en la ciudad, utilicen las oportunidades que ofrecen, no solo los espacios libres, sino también las envolventes de los edificios.

Propuesta:

- Incorporar un nuevo parámetro urbanístico denominado factor verde, cuyo concepto ya se acuñó en los trabajos del avance de la revisión del PG2013 y que se aplica con éxito en otras ciudades del mundo. La configuración normativa del factor verde es el resultado del estudio monográfico, incluido como Anexo en esta memoria, cuyas líneas fundamentales se indican a continuación:
 - Concepto y aplicación del factor verde:
El factor verde es un parámetro numérico destinado a la mejora de la sostenibilidad, de las condiciones de confort térmico y bioclimático y del medio ambiente urbano de la ciudad, en el que se considera la cantidad de vegetación a incorporar en la edificación y en el espacio libre de parcela. Se aplicará a las obras de nueva planta, sustitución, ampliación y en las de reestructuración y acondicionamiento generales, si bien en las intervenciones sobre edificios sometidos a algún régimen de protección, las soluciones para su aplicación podrán ser modulada por la CPPHAN, si la solución concreta de su cumplimiento entrase en conflicto con los valores que justificaron la protección.

Información de Firmantes del Documento



4N2V7110SN2A3008



- La inclusión del factor verde atiende a cuatro objetivos básicos:
 - Contribuir a la reducción del efecto isla de calor.
 - Controlar las ganancias solares.
 - Mejorar la calidad del aire en factores como la humedad relativa, la fijación de CO₂ y de partículas.
 - Fomentar la cultura de los valores de la naturaleza y la ecología en la actividad de edificación, en la parcela y la ciudad.

- Para la evaluación del factor verde, han servido de referencia experiencias similares desarrolladas con éxito en otras ciudades como, Melbourne, Helsinki, Seattle y Londres.

- Las infraestructuras verdes, entendidas como tipologías de reverdecimiento que se pueden utilizar en las edificaciones, que se considerarán a efectos del cálculo del factor verde son:
 - Fachada verde: Instalación vertical dispuesta sobre fachadas y cubiertas con inclinación mayor de treinta grados 30°. Pueden ser de dos tipos:
 - Continua: sistema en el que se utiliza una estructura específica donde se asienta un sustrato y un sistema de vegetalización para que las plantas enraícen, aportándoles el agua y los nutrientes necesarios para su subsistencia y desarrollo.
 - Modular: sistema en el que las plantas crecen desde jardineras, donde tienen sus raíces. La dimensión mínima de las jardineras será 20 cm, en todas sus direcciones, y deberán ser accesibles para su plantación y mantenimiento.
 - Cubierta verde: Acondicionamiento vegetal compuesto por un sustrato y vegetación instalados en la cubierta de un edificio, cuya inclinación no exceda de 30°. Pueden ser de dos tipos:
 - Extensiva: Cubierta con un espesor de la capa de sustrato vegetal comprendido entre 10 y 30 cm.
 - Intensiva: Cubierta con espesor de la capa de sustrato vegetal mayor de 30 cm.
 - Sombra vegetal: Es aquella que se produce mediante árboles, plantados sobre el terreno o sobre cubiertas intensivas. Se consideran dos tipos de árboles:
 - Árbol adulto existente: Ejemplar de cualquier especie arbórea con más 10 años de antigüedad o 20 cm de diámetro de tronco al nivel del suelo.
 - Árbol nuevo: Ejemplar nuevo o existente de frondosas de al menos 10 cm de perímetro, medidos a 1 m de altura, o de coníferas de al menos 1,75 m de altura.
 - Ajardinamiento en rasante: Espacio ajardinado con diferentes especies vegetales del espacio libre de parcela, que podrá realizarse:
 - Sobre el terreno: cuando sin existir edificación subterránea, se dispone una superficie vegetal continua con una capa de tierra vegetal de, al menos, treinta 30 cm.
 - Sobre edificación subterránea: consiste en una cubierta verde sobre la edificación subterránea.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:54:36
CSV : 4N2V7110SN2A3008



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

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

Siendo:

FV: Factor verde.

Ct: Coeficiente de tipología edificatoria.

Co: Coeficiente de tipo de obra.

Ci: Coeficiente de infraestructura verde.

Si: Superficie de cada infraestructura verdes.

Sp: Superficie total de la parcela.

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

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

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

El factor verde así obtenido, deberá ser igual o superior al valor verde objetivo establecido para la ciudad de Madrid.

- Justificación de los coeficientes:

Información de Firmantes del Documento



- Coeficiente de ponderación de infraestructuras verdes: Se han establecido en base a estudios científicos detallados llevados a cabo por expertos en diferentes áreas de conocimiento que analizan el papel de la vegetación en las funciones ecosistémicas. Cuando las especies vegetales empleadas en las infraestructuras verdes sean catalogadas como autóctonas de la ciudad de Madrid, los coeficientes se podrán mayorar en un 10%. Se establece un mecanismo concreto para mantener actualizada esta relación de especies vegetales autóctonas, conforme a la evolución del conocimiento.
 - Coeficientes de ponderación de tipología edificatoria: La edificación urbana, para el cálculo del factor verde se clasifica en las seis tipologías indicadas, de acuerdo con sus características arquitectónicas, su funcionalidad y su relación con la red viaria. Los coeficientes de ponderación de las tipologías edificatorias tienen por objeto ajustar el factor verde a los parámetros urbanísticos de cada Norma Zonal, de tal manera que el valor del factor verde objetivo sea único para toda la ciudad.
 - Coeficientes de ponderación de tipo de obra: Consideran el mayor y menor esfuerzo de implantar las infraestructuras verdes en los edificios. Así, el coeficiente es mayor (3,80) en las obras de rehabilitación en las que es más dificultoso implementar infraestructuras verdes, mientras que, en las obras de nueva planta y sustitución, con mayor libertad de diseño y más oportunidades de disponer infraestructuras verdes, el coeficiente es menor (3,20), adoptando un valor intermedio (3,40) en las obras de ampliación.
- Criterios de medición de las infraestructuras verdes: Para la medición de las infraestructuras verdes a los efectos del cálculo del factor verde, se aplicarán los criterios siguientes:
 - Fachada verde:
 - Continua: Se medirá en proyección ortogonal sobre un plano paralelo a la fachada, descontando huecos de dimensión superior a cincuenta (50) decímetros cuadrados.
 - Modular: Cuando la jardinera se sitúe en el antepecho del hueco, se multiplicará la longitud de la jardinera por la distancia entre huecos, superior e inferior; si la jardinera se sitúa entre el espacio horizontal entre huecos, se multiplicará la longitud de la jardinera por la altura de piso de la planta en la que disponga.
 - Mixta: En caso de fachadas verdes mixtas, se medirá de forma independiente la superficie de cada uno de los dos tipos.
 - Cubierta verde: Tanto las extensivas como la intensivas se medirán en proyección ortogonal sobre un plano paralelo a la superficie de la cubierta, descontando huecos de superficie superior a un (1) metro cuadrado. En cubiertas mixtas, se medirá de forma independiente la superficie de cada uno de los dos tipos.
 - Sombra vegetal: Se contabilizará el número de árboles adultos existentes y/o nuevos que se plantarán en la parcela, considerando que cada árbol tiene una superficie verde equivalente de cincuenta (50) metros cuadrados. En ningún caso se considerará un número de árboles superior al resultado de dividir la superficie del espacio libre de parcela entre veinticinco (25).
 - Ajardinamiento en rasante: Se medirá en proyección ortogonal sobre un plano horizontal, descontando los huecos de dimensión superior a cincuenta (50) decímetros cuadrados.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:54:36
CSV : 4N2V7110SN2A3008



4N2V7110SN2A3008



- Validación de la metodología propuesta:
Para validar la metodología de cálculo del factor verde, se han realizado simulaciones, de forma iterativa, a partir de diecinueve casos reales pertenecientes a diferentes tipologías edificatorias, considerando los tres tipos de obra posible (nueva planta y sustitución, rehabilitación y ampliación), a través de cinco escenarios distintos de ecologización. Además, se ha incluido en los cálculos la estimación de la repercusión económica en el proceso edificatorio de la implementación del factor verde como parámetro normativo, en relación con la actual exigencia de ajardinamiento del 50 % del espacio libre de parcela.

- Factor verde objetivo:
El valor del factor verde objetivo se ha establecido en base a tres objetivos:
 - Mejora en las funciones ecosistémicas que se aporten a la ciudad, a través de sistemas de ecologización en comparación con la normativa actual.
 - Viabilidad técnica del uso de diferentes infraestructuras verdes, individualmente o en combinación, en el cumplimiento del objetivo de ecologización en las diecinueve parcelas seleccionadas.
 - Similitud de exigencia en diferentes tipologías de manzana, es decir, que el cumplimiento del factor verde tenga una exigencia zonal similar, para los diferentes tipos de manzanas y viviendas.Tras las diversas simulaciones realizadas, se ha comprobado que el valor del factor verde objetivo de 0,35 es el que cumple con los tres objetivos indicados.

- Incremento de coste de la implementación del factor verde:
 - En muchas parcelas el sobre coste sería mínimo o incluso sería menor que el coste de cumplir el 50 % de ajardinamiento del espacio libre de parcela de la normativa actual, lo que indica la ineficiencia de la única solución establecida.
 - En casi todas las parcelas existiría un sobre coste cuando se quiera cumplir el factor verde con fachadas o cubiertas verdes (de media un 47 % y un 34 % respectivamente). Sin embargo, se podría cumplir el factor verde de todas esas parcelas con ajardinamiento y/o plantación de árboles, lo que supondría un ahorro de coste de hasta el 95 % respecto a la normativa actual.
 - En general, el factor verde se podría cumplir mediante sombra vegetal (árboles) con un ahorro de costes en torno al 90 %, salvo en las parcelas en las que no existe posibilidad de árboles o que quieran utilizar soluciones o infraestructuras verdes diferenciales e innovadoras.

- Garantía de mantenimiento de las infraestructuras verdes:
Como garantía del mantenimiento del factor verde y de la conservación de las infraestructuras verdes, se impone la condición de que el factor verde obtenido, así como las infraestructuras verdes y la superficie destinada a las mismas, deberán figurar, junto con sus condiciones y obligaciones de mantenimiento y conservación, en el Libro del edificio, diferenciado, en aquellos

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:54:36
CSV : 4N2V7110SN2A3008



que sean objeto de división horizontal, las obligaciones comunes de las individuales. Asimismo, para su adecuado conocimiento e información, el valor del factor verde obtenido se recogerá en las formas de información urbanística que el ayuntamiento pone a disposición de todas las personas, figurando como un dato de parcela en el visor urbanístico para su consulta como dato abierto.

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.

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 su eficiencia ni la evolución y el desarrollo de otras nuevas soluciones tecnológicas y la eficacia de soluciones diversas a la elegida.

Propuesta:

- Suprimir el porcentaje mínimo de ajardinamiento como requisito único, que queda subsumido como una alternativa en 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.

Información de Firmantes del Documento



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 obligatoria de aparcamiento.

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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:54:36
CSV : 4N2V7110SN2A3008



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.
- 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.

Alternativa de no abordar estas problemáticas (alternativa 0).

Esta ficha aborda la modificación de algunos preceptos del título 6 de las NNUU relativos a un nuevo parámetro normativo, “el factor verde” y algunas determinaciones relativas al acondicionamiento de espacios libres, conforme a las alternativas/propuestas seleccionadas en cada caso.

La alternativa 0 sería no abordar la modificación, perdiendo la oportunidad de incorporar una propuesta de contenido innovador, como es el factor verde que se configura como un parámetro de sostenibilidad y confort térmico y bioclimático, en una coyuntura en la que la sostenibilidad ambiental y la descarbonización de las ciudades tienen una relevante trascendencia social y económica, y comienza a ser un imperativo legal en determinados aspectos, y es un objetivo común de la Unión Europea.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:54:36
CSV : 4N2V7110SN2A3008



No incorporar esta propuesta en la MPG implicaría perder la oportunidad de incorporar las posibilidades de aplicación de una serie de medidas que permitirán integrar, de manera informada, la protección y atención del medio ambiente y lograr así la mejora de los espacios libres de parcela, entre ellas:

- Precisar las condiciones para la ocupación del espacio libre de parcela por aparcamientos en superficie y la posibilidad de su sombreado con paneles solares.
- Aclarar la definición de las pérgolas admisibles en espacios libres de parcela y sus condiciones, ni se recogerían 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.
- Incorporar las precisiones sobre las condiciones, los elementos admisibles en los espacios libres, con las limitaciones oportunas en las franjas mínimas de retranqueo y separación a linderos.

En resumen, sin la incorporación de esta propuesta se perdería flexibilidad para abordar objetivos directamente vinculados al confort térmico y a la calidad del aire de la ciudad, tales como, reducir el efecto isla de calor, mejorar factores como la humedad relativa o la fijación del CO₂, y se mantendría el actual grado de desactualización frente a las nuevas tendencias internacionales y, en particular, europeas.

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 PECUAU condiciones del espacio libre de parcela. El Acuerdo quedará sin eficacia al suprimirse los PECUAU de acuerdo con la propuesta nº4.
- 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 sombreado 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.

Información de Firmantes del Documento



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 y basados en conocimientos contrastados.

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.

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 soluciones 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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:54:36
CSV : 4N2V7110SN2A3008



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 promoción de la 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 6.10.20 y 6.10.21 de las NNUU. El artículo 6.10.21 varía su contenido pasando a contener la regulación del factor verde de parcela. También se ve afectado el artículo 8.6.10.

8. INCIDENCIA SOBRE LAS EDIFICACIONES Y USOS AUTORIZADOS SEGÚN LAS NNUU VIGENTES.

La propuesta contempla la regulación de un nuevo parámetro normativo, el factor verde, el cual no será exigible a las edificaciones con título habilitante otorgado con anterioridad a la entrada en vigor de la MPG, salvo cuando en ellas se realicen obras de ampliación o de reestructuración o acondicionamiento generales.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:54:36
CSV : 4N2V71105N2A3008



PROPUESTA N°7

FACTOR VERDE Y ACONDICIONAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
<p>Artículo 6.10.20 Acondicionamiento en superficie de los espacios libres privados (N-2)</p> <p>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.</p> <p>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 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.</p> <p>3. Con carácter excepcional, salvo en edificación unifamiliar, cuando no exista otra opción técnicamente viable, en obras de rehabilitación de edificios se</p>	<p>Artículo 6.10.20 Acondicionamiento en superficie de los espacios libres privados (N-2)</p> <p>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 y/o arbolado, que podrá realizarse por cualquier tecnología que garantice la viabilidad de su plantación y mantenimiento.</p> <p>2. Los espacios que no sean de ajardinamiento y/o arbolado obligatorio podrán ocuparse por:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:54:36
 CSV : 4N2V7110SN2A3008



4N2V7110SN2A3008



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.

- 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.
- 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

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:54:36
CSV : 4N2V7110SN2A3008



4N2V7110SN2A3008



	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Artículo 6.10.21 Tratamiento de espacios libres (N-2)</p> <p>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.</p> <p>2 El Ayuntamiento desarrollará en el plazo de un año una Ordenanza Reguladora para la utilización de los espacios libres privados.</p>	<p>Artículo 6.10.21 Factor verde.</p> <p>1. El factor verde es un parámetro numérico destinado a la mejora de la sostenibilidad, de las condiciones de confort térmico y bioclimático y del medio ambiente urbano de la ciudad, en el que se considera la cantidad de vegetación a incorporar en la edificación y en el espacio libre de parcela.</p> <p>2. El factor verde se aplica en las obras de nueva planta, sustitución, ampliación y en las de rehabilitación de reestructuración y acondicionamiento generales.</p> <p>En las intervenciones sobre edificios sometidos a algún régimen de protección patrimonial, las soluciones concretas en la aplicación del factor verde podrán ser moduladas por la CPPHAN, cuando la solución de su cumplimiento pudiese entrar en conflicto con los valores que justificaron la protección.</p> <p>3. Definiciones.</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:54:36
 CSV : 4N2V7110SN2A3008





4N2V71105N2A3008

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

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

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

Las fachadas verdes pueden ser de dos tipos:

- Continua: sistema en el que se utiliza una estructura específica donde se asienta un sustrato y un sistema de vegetalización para que las plantas enraícen, aportándoles el agua y los nutrientes necesarios para su subsistencia y desarrollo.
- Modular: sistema en el que las plantas crecen desde jardineras, donde tienen sus raíces. A estos efectos, se entiende por jardinera un elemento saliente o entrante a la fachada con dimensiones interiores superiores a veinte (20) centímetros, en todas sus direcciones. Las jardineras deberán ser accesibles para su plantación y mantenimiento, para lo cual ninguna de sus partes estará situada a más de un (1) metro de distancia de un hueco practicable de la fachada o de una zona transitable del espacio libre de parcela o de la cubierta.

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

Las cubiertas verdes pueden ser de dos tipos:

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:54:36
CSV : 4N2V71105N2A3008



	<ul style="list-style-type: none"> - Extensiva: Cubierta con un espesor de la capa de sustrato vegetal comprendido entre diez (10) y treinta (30) centímetros. - Intensiva: Cubierta con espesor de la capa de sustrato vegetal mayor de treinta (30) centímetros. <p>iii. Sombra vegetal: Es aquella que se produce mediante árboles, plantados sobre el terreno o sobre cubiertas intensivas.</p> <p>Se consideran dos tipos de árboles:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Árbol adulto existente: Ejemplar de cualquier especie arbórea con más de diez (10) años de antigüedad o veinte (20) centímetros de diámetro de tronco al nivel del suelo. - Árbol nuevo: Ejemplar nuevo o existente de frondosas de al menos diez (10) centímetros de perímetro, medidos a un (1) metros de altura, o de coníferas de al menos ciento setenta y cinco (175) centímetros de altura. <p>iv. Ajardinamiento en rasante: Espacio ajardinado con diferentes especies vegetales del espacio libre de parcela.</p> <p>El ajardinamiento del espacio libre de parcela podrá realizarse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sobre el terreno: cuando sin existir edificación subterránea, se dispone una superficie vegetal continua con una capa de tierra vegetal de, al menos, treinta (30) centímetros. - Sobre edificación subterránea: consiste en una cubierta verde sobre la edificación subterránea.
--	--

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:54:36
 CSV : 4N2V7110SN2A3008



4N2V7110SN2A3008





4N2V71105N2A3008

En las infraestructuras verdes podrá utilizarse cualquier tecnología que garantice su plantación y mantenimiento. Asimismo, siempre que la infraestructura verde y la tecnología utilizada lo permitan, se admitirá su utilización como huertos urbanos.

b) Tipología edificatoria:

Se consideran a estos efectos, seis tipos de edificación:

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

c) Tipo de obra:

Se consideran tres tipos de obras:

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

4. Cálculo del factor verde.

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:54:36
CSV : 4N2V71105N2A3008



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

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

Siendo:

FV: Factor verde.

Ct: Coeficiente de tipología edificatoria.

Co: Coeficiente de tipo de obra.

Ci: Coeficiente de infraestructura verde.

Si: Superficie de cada infraestructura verdes.

Sp: Superficie total de la parcela.

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

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

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

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

a) Fachada verde:

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:54:36
CSV : 4N2V7110SN2A3008



4N2V7110SN2A3008





4N2V71105N2A3008

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

6. Coeficientes de aplicación.

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

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:54:36
 CSV : 4N2V71105N2A3008





4N2V71105N2A3008

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

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

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

Los coeficientes de infraestructura verde podrán incrementarse en un 10% cuando se emplean especies vegetales autóctonas de la ciudad de Madrid en toda la infraestructura verde considerada, conforme al catálogo que al efecto

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:54:36
 CSV : 4N2V71105N2A3008



	<p>aprueben los servicios competentes en materia de urbanismo con informe de los servicios competentes en materia de medio ambiente.</p> <p>7. Obligaciones inherentes.</p> <p>Los proyectos de edificación presentados con las solicitudes de licencia o con las declaraciones responsables, justificarán en un apartado específico el cumplimiento del factor verde, así como las infraestructuras verdes, tecnologías y especies vegetales utilizadas para alcanzarlo. El valor del factor verde obtenido se recogerá en la información pública del planeamiento urbanístico del ayuntamiento, figurando en el visor urbanístico para su consulta.</p> <p>El factor verde obtenido, así como las infraestructuras verdes y la superficie destinada a las mismas, deberán figurar, junto con sus condiciones y obligaciones de mantenimiento y conservación, en el Libro del edificio, diferenciado, en aquellos que sean objeto de división horizontal, las obligaciones comunes de las individuales.</p>
<p>Artículo 8.6.10 Condiciones de ocupación (N-2)</p> <p>(...)</p> <p>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.</p> <p>(...)</p>	<p>Artículo 8.6.10 Condiciones de ocupación (N-2)</p> <p>(...)</p> <p>5. Los espacios libres privados contribuirán al cumplimiento del factor verde mínimo regulado en artículo 6.10.21 mediante su ajardinamiento y/o arbolado, que podrá realizarse por cualquier tecnología que garantice la viabilidad de su plantación y mantenimiento.</p> <p>(...)</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:54:36
 CSV : 4N2V7110SN2A3008



PROPUESTA N°8

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.**

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:55:41
CSV : 4N4TIOD0V9Q1UM90



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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:55:41
CSV : 4N4TIOD0V9Q1UM90



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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:55:41
CSV : 4N4TIOD0V9Q1UM90



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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:55:41
CSV : 4N4TIOD0V9Q1UM90



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.

Información de Firmantes del Documento



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. Con igual criterio se aplicarán las condiciones establecidas por la MPG a los usos y actividades implantadas con título habilitante otorgado previamente a su entrada en vigor.
- 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

Información de Firmantes del Documento



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.

Alternativa de no abordar estas problemáticas (alternativa 0).

La presente ficha aborda la modificación de algunos preceptos del título 7 de las NNUU sobre el régimen, clasificación y condiciones generales de los usos, conforme a las propuestas o a las alternativas seleccionadas en cada caso.

La alternativa 0 sería no abordar la modificación perdiendo la ocasión de aclarar y fijar las condiciones que deben reunir los usos asociados, evitando la disparidad de criterios por parte de los servicios técnicos en la concesión de licencias, aclarar las condiciones en las que se permitirá desarrollar varias actividades en un mismo local, aclarar 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 y suprimir las remisiones a normativas obsoletas, sustituyéndolos por remisiones genéricas a la normativa aplicable en cada momento.

También se perdería la ocasión de incluir 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.

No se han identificado, en el escenario actual, efectos ambientales negativos asociados a las materias sobre las que intervienen las modificaciones normativas, por lo que la no aplicación de la propuesta no generaría efectos perjudiciales sobre el medio ambiente.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:55:41
CSV : 4N4TIOD0V9Q1UM90



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 sobre condiciones de acceso independiente. Además de integrar los acuerdos citados, se aclara, en el apartado 4 del artículo 7.1.4, el concepto de acceso independiente, y se da visibilidad, en un apartado propio en mismo artículo, a la condición que imposibilita la disposición de locales de usos terciario recreativo o terciario comercial, sobre viviendas.
- 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 nº308. Implantación de distintos usos o clases de uso en un único local. Concepto de actividad: Superado por la nueva redacción de los artículos 6.7.4 y 7.1.4.
- 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.

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.

Información de Firmantes del Documento



4N4TIOD0V9Q1UM90



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 simultáneo 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 N°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.

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.

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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:55:41
CSV : 4N4TIOD0V9Q1UM90



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.

8. INCIDENCIA SOBRE LAS AUTORIZACIONES URBANÍSTICAS OTORGADAS SEGÚN LAS NNUU VIGENTES.

La propuesta no tiene incidencia directa en esta materia.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:55:41
CSV : 4N4TIOD0V9Q1UM90



PROPUESTA N°8

RÉGIMEN, CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
<p>Artículo 6.7.4 Definiciones (N-1)</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Artículo 6.7.4 Definiciones (N-1)</p> <ol style="list-style-type: none"> 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.
<p>Artículo 7.1.2 Aplicación (N-2)</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Artículo 7.1.2 Aplicación (N-2)</p> <ol style="list-style-type: none"> 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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:55:41
 CSV : 4N4TIOD0V9Q1UM90



4N4TIOD0V9Q1UM90



<p>2. Serán de aplicación las condiciones establecidas en la Ley 8/1993 de la Comunidad de Madrid, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.</p> <p>3. Las condiciones generales o particulares de los usos no serán de aplicación a los usos existentes salvo que se hagan obras que afectasen a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este Título. Serán, sin embargo, de aplicación en las obras en los edificios, en las que, por el nivel de intervención, sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.</p> <p>4. En todo caso se deberá cumplir con las exigencias de la normativa sectorial que les fuera de aplicación, y en particular las establecidas en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, que deberán ser verificadas por los organismos competentes en el momento oportuno.</p>	<p>2. Las condiciones generales o particulares de los usos no serán de aplicación a los usos existentes, salvo en las actuaciones que afecten a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este Título. Con igual criterio se aplicarán las condiciones establecidas por la Modificación de Plan General MPG 00.343 a los usos y actividades implantadas con título habilitante otorgado previamente a su entrada en vigor.</p> <p>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.</p>
<p>Artículo 7.1.4 Diferentes usos en un mismo edificio (N-2)</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>4. Cuando el régimen de usos compatibles admita usos distintos al residencial, excluidos los asociados, en situaciones de plantas inferiores a la baja, primera</p>	<p>Artículo 7.1.4 Diferentes usos en un mismo edificio (N-2)</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>4. Cuando el régimen de usos compatibles admita usos distintos al residencial, excluidos los asociados, en situaciones de plantas inferiores a la baja, baja,</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:55:41
 CSV : 4N4TIOD0V9Q1UM90



<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>primera y plantas de piso, para su admisión, ya sea como nueva implantación o cambio de uso, clase, categoría, o tipo, los locales deberán tener acceso independiente desde el exterior, sin utilizar elementos comunes de circulación del edificio, o estarán unidos a locales de uso distinto al residencial situados en planta baja.</p> <p>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 y otros servicios terciarios de atención sanitaria a las personas.</p> <p>5. En ningún caso se admitirán locales de usos terciario recreativo o terciario comercial sobre viviendas.</p> <p>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.</p>
<p>Artículo 7.2.3 Clasificación de los usos según su régimen de interrelación (N-2)</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Usos cualificados. b) Usos compatibles. 	<p>Artículo 7.2.3 Clasificación de los usos según su régimen de interrelación (N-2)</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Usos cualificados. b) Usos compatibles.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:55:41
 CSV : 4N4TIOD0V9Q1UM90



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

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:55:41
CSV : 4N4TIOD0V9Q1UM90



4N4TIOD0V9Q1UM90



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**.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:55:41
CSV : 4N4TIOD0V9Q1UM90



encuadradas en los preceptos antes enunciados, y que, análogamente, deberán ser respetadas en los correspondientes Planes Especiales.

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

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

- d) Usos provisionales: De conformidad con el art. 136.1 del TRLS 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.

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

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

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

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:55:41
CSV : 4N4TIOD0V9Q1UM90



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.**

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:55:41
CSV : 4N4TIOD0V9Q1UM90



<p>2. De los distintos usos compatibles</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>2. De los distintos usos compatibles</p> <p>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.</p> <p>Además, los usos asociados quedan sujetos a las siguientes condiciones jurídicas y funcionales:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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.
--	---

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:55:41
CSV : 4N4TIOD0V9Q1UM90





<p>b) Uso complementario: Su superficie edificada será inferior o igual al cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del edificio donde se ubica.</p> <p>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.</p> <p>ii) La situación de los usos complementarios se determina en las Normas Zonales u ordenanzas particulares de las Áreas de</p>	<p>v) El funcionamiento del uso asociado deberá realizarse dentro del horario del uso principal.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <p>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.</p> <p>ii. La situación de los usos complementarios se determina en las Normas Zonales u ordenanzas particulares de las Áreas de</p>
--	---

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:55:41
 CSV : 4N4TIOD0V9Q1UM90



<p>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.</p> <p>c) Uso alternativo: Puede sustituir al uso cualificado y desarrollar la edificabilidad específica regulada, en su caso, para la implantación del uso alternativo.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Para la implantación de este uso será preceptiva la previa aprobación del Plan Especial correspondiente.</p> <p>a) Los usos autorizables especiales se regulan por las condiciones específicas que, en función del uso cualificado de la parcela</p>	<p>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.</p> <p>c) Uso alternativo: Puede sustituir al uso cualificado y desarrollar la edificabilidad específica regulada, en su caso, para su implantación.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Para la implantación de este uso será preceptiva la aprobación del correspondiente estudio de repercusión por implantación de usos.</p> <p>a) Los usos autorizables especiales se regulan por las condiciones específicas que, en función del uso cualificado de la parcela</p>
---	--

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:55:41
 CSV : 4N4TIOD0V9Q1UM90



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.**

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:55:41
 CSV : 4N4TIOD0V9Q1UM90



PROPUESTA N°9

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 que se están presentando en la práctica como nuevas formas de alojamiento permanente. A los efectos de su integración y regulación en las NNUU se van a considerar dos modelos residenciales:
 - A) Modelo que deriva de la vivienda colectiva tradicional, en el que se potencia la convivencia entre los residentes mediante una importante dotación de espacios comunes, con la correlativa reducción de las superficies privativas de las viviendas.
 - B) Modelo en el que prima la convivencia y relación entre los residentes, para lo que los espacios comunes aumentan hasta abarcar todas las zonas de estancia, alimentación y lavandería, mientras que las zonas privativas se limitan a unidades de alojamiento integradas por un dormitorio con baño.
- 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 N°14.

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:

- El modelo A se integra como un nuevo tipo dentro de la categoría de vivienda colectiva, en el que se admitirá reducir la superficie de la 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 m² (aumentando 5 m² respecto de

Información de Firmantes del Documento



los 25 m² actuales). Las zonas comunes resultantes computarán en edificabilidad en aquello que superen la proporción de zonas comunitarias exentas del cómputo de edificabilidad.

- El modelo B se integra en la categoría de residencia comunitaria, lo que requiere modificar su definición para eliminar la actual exigencia de vínculos sociales o religiosos de sus residentes.
- Las clases, categorías y tipos del uso residencial quedan en la forma siguiente:
 - a) Clase vivienda.
 - i.) Categoría vivienda unifamiliar.
 - ii.) Categoría vivienda colectiva.
 - Vivienda colectiva tipo 1.
 - Vivienda colectiva tipo 2.
 - b) Clase residencia.
 - i.) Categoría residencia comunitaria.
 - ii.) Categoría residencia compartida.
- 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.
- Los dos tipos de vivienda colectiva se definirán en la forma siguiente:
 - Tipo 1: En el que las viviendas completan su programa de forma independiente.
 - Tipo 2: En el que las viviendas completan su programa mediante un espacio privativo y otro comunitario de estancia y reposo al servicio de los residentes del edificio.
- 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.
- La residencia estaría constituida por varias unidades de alojamiento independientes, que comparten el resto de los espacios comunes de la residencia.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:55:39
 CSV : 4L4HLKJ2BIOKKGJ



- En la residencia compartida se exigirá que las unidades de alojamiento estuvieran integradas por dormitorio y baño, fijando sus dimensiones mínimas (15 m², que no podrá ser inferior a 10 m² 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.
- A las residencias compartidas, que por características guardan ciertas similitudes con el uso terciario hospedaje, se les establece la condición de implantación en edificio de uso exclusivo.
- En el artículo 7.3.11 se elimina la remisión a las condiciones del uso terciario hospedaje de las residencias de más de 500 m², 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 sin entrar en conflicto con el concepto actual de la clase de vivienda del PG97, como aquella que sirve a núcleos con los comportamientos habituales de las familias, el cual coincide con el que se utiliza en los Planes Generales consultados de otras ciudades españolas.
- La implantación de las residencias comunitarias en edificio exclusivo evita las posibles molestias que podrían ocasionarse en el caso disponerse en parte de edificio un edificio de vivienda colectiva.
- Al actualizar y redefinir la actual categoría de residencia comunitaria, se podrá dar acomodo a nuevos modelos residenciales que puedan surgir en un futuro.

Inconvenientes:

- No se aprecian.

Alternativa 2:

- La variante respecto de la alternativa 1 sería que ambos modelos residenciales emergentes se incluyeran dentro de la clase de vivienda, lo que conllevaría la redefinición de ésta sin vincularla a la residencia familiar.
- Las clases, categorías y tipos del uso residencial quedarían en la forma siguiente:
 - a) Clase vivienda.
 - i.) Categoría vivienda unifamiliar.
 - ii.) Categoría vivienda colectiva.
 - i. Vivienda colectiva tipo 1.

Información de Firmantes del Documento

- ii. Vivienda colectiva tipo 2.
 - iii.) Categoría vivienda compartida.
- b) Clase residencia comunitaria.

Ventajas:

- Se daría cabida en la nueva regulación a los modelos residenciales emergentes.

Inconvenientes:

- Obligaría a redefinir el concepto de la clase de vivienda del PG97, separándose del actual que la vincula al alojamiento de núcleos con los comportamientos habituales de las familias y que utilizan la mayoría de los Planes Generales de otras capitales de provincia españolas consultados.
- No se aprovecharía la potencialidad de la clase de residencia comunitaria para encajar otras modalidades residenciales que puedan surgir en un futuro.
- A la categoría de vivienda compartida se le aplicarían 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, con el que guarda ciertas similitudes.
- La categoría de vivienda compartida podría implantarse en edificios de viviendas en cualquier situación, lo que podría provocar problemas de convivencia en edificios de vivienda colectiva.
- La implantación sin limitación de la categoría de vivienda compartida podría llevar a desplazar al uso residencial tradicional de la zona central de la ciudad y a una modificación social de esta.

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.**

Información de Firmantes del Documento

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.

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.

Información de Firmantes del Documento



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 m² (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.

Se incorpora, a continuación, un cuadro comparativo del programa de vivienda entre el pg97 de Madrid, la Orden Ministerial de 1944 y los Planes Generales de otras ciudades.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:55:39
CSV : 4L4HLKJ2BIOKKGJ



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 2001 GRANADA		PG 2014 BURGOS	PG 1988 VALENCIA		PG 1994 BILBAO	PG 2020 VALLADOLID		PG 2004 LEÓN	PG 2011 CÁDIZ	PROPUESTA
VIVIENDA	38 Estancia-comedor, cocina, dormitorio y aseo	Cocina, comedor, dormitorio doble u baño	Vestibulo, 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. 40
ESTANCIA COMEDOR		10	14, $\Phi \geq 3$	1 DORM. 14	24, $\Phi \geq 3$	15, $\Phi \geq 3$	1 DORM. 14 $\Phi \geq 3$	16, $\Phi \geq 3$	20, $\Phi \geq 3$	40	14, $\Phi \geq 3$	14	14 para 1 dormitorio, 2 por dormitorio adicional. $\Phi \geq 3$	14, $\Phi \geq 3$
				2 DORM 16			2 DORM 16 $\Phi \geq 3$			65	16, $\Phi \geq 3$			
				3 DORM 18			3 DORM 20 $\Phi \geq 3$			75	18, $\Phi \geq 3$			
				4 DORM 20			4 DORM 22 $\Phi \geq 3$			90	20, $\Phi \geq 3$			
ESTANCIA COMEDOR COCINA		14	20, $\Phi \geq 3$	1 DORM. 20	24, $\Phi \geq 3$	24, $\Phi \geq 3$	1 DORM. 18 $\Phi \geq 3$	20, $\Phi \geq 3$	20, $\Phi \geq 3$	20	20	20 para 1 dormitorio, 2 por dormitorio adicional. $\Phi \geq 3$	21, $\Phi \geq 3$	
				2 DORM 20			2 DORM 24 $\Phi \geq 3$							
				3 DORM 24			3 DORM 28 $\Phi \geq 3$							
				4 DORM 24			4 DORM 32 $\Phi \geq 3$							
COCINA		5	6, $\Phi \geq 1.6$	7	5, $L \geq 1.6$ m	6 sin tendedero 8 con tendedero	7, $\Phi \geq 2$	7, $\Phi \geq 2$	7, $\Phi \geq 2$	40	7, $\Phi \geq 1.8$	7	7, $\Phi \geq 1.6$	7, $\Phi \geq 1.6$
										65	8, $\Phi \geq 1.8$			
										75	9, $\Phi \geq 1.8$			
										90	10, $\Phi \geq 1.8$			
DORMITORIO	SENCILLO	6	7, $L \geq 2$ m	8	7.50, $L \geq 2.1$ m	6, $\Phi \geq 2$	9, $\Phi \geq 2$	12, $\Phi \geq 2$	10, $\Phi \geq 3$	6	8, $\Phi \geq 2$	7, $\Phi \geq 2$		
	DOBLE	10	12, $L \geq 2.4$ m	12	10.50, $\Phi \geq 2.5$	12, $\Phi \geq 2.8$	12, $\Phi \geq 2$	10, $\Phi \geq 3$	10	12, $\Phi \geq 2.5$	12, $\Phi \geq 2.7$			
BAÑO		1.5	3		2.5	3	3.8	4	3	3, $\Phi \geq 1.5$	3			
PASILLO	85 cm	80 cm	85 cm	90 cm				100 cm	90 cm	85 cm	90 cm	90		
VESTIBULO			1.4, $L \geq 1.1$ m		1.7	1.4		$\Phi \geq 1$	2.5, $\Phi \geq 1.2$	$\Phi \geq 1$	$\Phi \geq 1.2$			
TENDEDERO			3		1.5	2.5		2.0		1.5				
ESTUDIO	25		25	30 (25% n° viv.)	30	-	-	25		32	30			
ESTANCIA COMEDOR COCINA			20, $\Phi \geq 3$					16						
ESTANCIA COMEDOR COCINA DORMITORIO								14 (sin cocina)						
COCINA								4			7, $\Phi \geq 1.6$			
ASEO								3			3			
DORMITORIO								10			12, $\Phi \geq 2.7$			

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.**

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:55:39
 CSV : 4L4HLKJ2BIOKKNJ



4L4HLKJ2BIOKKNJ



Propuesta. Alternativa 1:

- Se elevaría la superficie de la vivienda mínima hasta 40 m² y se eliminaría la posibilidad genérica de reducción a 25 m².
- El programa de vivienda mínima sería: Estancia-comedor, cocina, dormitorio, baño y pasillo.
- Dimensiones de piezas:
 - a. Estancia-comedor: 14 m², círculo Φ 3 m.
 - b. Cocina: 7 m², círculo Φ 1.6 m.
 - c. Dormitorio 1: 12 m², círculo Φ 2,7 m.
 - d. Dormitorios adicionales: 7 m², círculo Φ 2 m.
 - e. Baño1: 3 m², ducha/bañera, inodoro y lavabo.
 - f. Pasillo: 90 cm ancho.

La cocina podría integrarse en la estancia comedor, manteniendo la superficie conjunta.

- Manteniendo la superficie mínima de 40 m², serían posibles viviendas diáfanas sin compartimentación, excepto el baño.
- En la vivienda colectiva tipo 2 podrá reducirse la superficie de la vivienda hasta un mínimo de 30 m², manteniendo el programa de vivienda a excepción de la dimensión de la estancia comedor, cuando la superficie detrída se disponga en zonas comunes de estancia y reposo.
- Las zonas comunes de estancia y ocio se dimensionarían como sumatorio de la reducción de superficie unitaria 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 m² mejorando su habitabilidad y prestaciones.
- Se suprime de forma genérica el apartamento de 25 m², que es una unidad residencial escasa e inadecuada, más aún en la coyuntura actual.
- Se integra el nuevo modelo residencial que potencia la convivencia entre los residentes mediante el incremento de espacios comunes (vivienda colectiva tipo 2), admitiendo en él la reducción de superficie de la vivienda hasta 30 m².
- Se admiten las viviendas diáfanas, tipo estudio, lo que diversifica los modelos de vivienda.

Información de Firmantes del Documento



- 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 m² puede generar un ligero encarecimiento del precio de la unidad de vivienda mínima.

Alternativa 2:

- Mantener la dimensión de vivienda mínima en 38 m² y la del estudio en 25 m², estableciendo el programa y las dimensiones mínimas de piezas,
- Programa: Estancia-comedor, cocina, dormitorio, baño y vestíbulo.
- Dimensiones de piezas:
 - a) Estancia-comedor: 14 m², círculo Φ 3 m.
 - b) Cocina: 6 m², círculo Φ 1.6 m.
 - c) Dormitorio 1: 12 m², círculo Φ 2,7 m.
 - d) Dormitorios adicionales: 7 m², círculo Φ 2 m.
 - e) Baño 1: 3 m², ducha/bañera, inodoro y lavabo.
 - f) Pasillo: 90 cm ancho.

La cocina puede integrarse en la estancia comedor manteniendo la superficie total.

Manteniendo la superficie mínima de 38 m², serán posibles viviendas diáfanas sin compartimentación, excepto el baño.

- Los estudios estarían compuestos por:
 - a. Estancia-comedor-cocina: 15 m², círculo Φ 3 m.
 - b. Dormitorio: 7 m², círculo Φ 2 m.
 - c. Baño 1: 3 m², ducha/bañera, inodoro y lavabo.
 El dormitorio podrá integrarse en el estar-comedor-cocina.
- 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.

Información de Firmantes del Documento



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 m² y 38 m².
- Se contemplan en el uso residencial las viviendas accesibles y las viviendas dotacionales.

Inconvenientes:

- No se suprime el apartamento de 25 m², que es una unidad residencial escasa e inadecuada, más aún en la coyuntura actual.
- No se integra la nueva modalidad residencial que potencia la convivencia entre los residentes mediante el incremento de espacios comunes.

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.

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.

Información de Firmantes del Documento



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 m² 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 m² a 1000 m². No parece prudente su supresión, puesto que daría lugar a que en pequeñas promociones se pudiese derivar de forma artificial en el modelo de vivienda colectiva tipo 2.
- 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.

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.

Información de Firmantes del Documento



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 adecuadas.
- 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, de los portales y de la puerta de acceso al edificio, que se mantienen 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.
- Se suprime la referencia a los patios ingleses, que se realizará en el Capítulo 6.7.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:55:39
CSV : 4L4HLKJ2BIOKKGJ



2.3. Clase de residencia: definición, clasificación y condiciones.

Problemática:

- La regulación de la nueva modalidad residencial de residencia compartida requiere la redefinición de la actual residencia comunitaria.
- Existe indefinición en las condiciones de las residencias de más de 500 m², 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.
- La residencia estará constituida por varias unidades de alojamiento independientes, que comparten el resto de los espacios comunes de la residencia.
- Las residencias, en el conjunto del local o establecimiento, cumplirían las condiciones establecidas en los artículos 7.3.3, 7.3.4 y 7.3.5 para las viviendas, eliminando la remisión actual al uso terciario hospedaje cuando exceden de 500 m², 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.
- Se impone la condición de que las unidades de alojamiento no puedan situarse en plantas inferiores a la baja ni con su piso por debajo del terreno en contacto con ellas.
- Para la residencia compartida se establecen condiciones adicionales de programa:
 - Unidades de alojamiento privativas integradas por dormitorio y baño con superficie mínima de 15 m² (dormitorio de 12 m² más baño de 3 m²), que en ningún caso será inferior a 10 m² por persona.
 - Espacios comunes que estarán constituidos, al menos, por:
 - Estancia-comedor.

Información de Firmantes del Documento



4L4HLKJ2BIOKKNJ



- Cocina.
- Lavandería (lavado y secado de ropa).
Su dimensión mínima será de 25 m² para una unidad de alojamiento, dimensión que se incrementará en 5 m² 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.

Alternativa de no abordar estas problemáticas (alternativa 0).

La presente ficha aborda la modificación de algunos preceptos del título 7 de las NNUU sobre uso residencial, conforme a las propuestas o a las alternativas seleccionadas en cada caso.

La alternativa 0 sería no abordar la modificación perdiendo oportunidad de incorporar en las NNUU modelos residenciales emergentes que se están presentado en la práctica como nuevas formas de alojamiento permanente y hacer 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 N°14.

Se perdería además la ocasión de actualizar el programa mínimo de vivienda que en la actualidad se rige por lo establecido en la Orden Ministerial de 1944. Las situaciones de pandemia recientemente vividas y las fórmulas de teletrabajo, que cada vez se incorporan con más fuerza en la sociedad, aconsejan esta reconsideración señalando las piezas exigibles y sus dimensiones mínimas, admitiendo las viviendas diáfanas sin particiones, salvo el baño. También se dejaría de abordar la aclaración de la consideración de espacios libres de distintas parcelas a efectos de la condición de vivienda exterior, las dimensiones de tendederos, trasteros y zonas comunitarias y la altura libre de piso, así como las de los accesos comunes y las condiciones de salubridad.

Finalmente se perdería el objetivo de la simplificación y mejora de la calidad de la norma al no incorporar en el texto normativo los criterios de los Acuerdos de la CS sobre la materia que aborda la ficha.

No se han identificado, en el escenario actual, efectos ambientales negativos asociados a las materias sobre las que intervienen las modificaciones normativas, por lo que la no aplicación de la propuesta no generaría efectos perjudiciales sobre el medio ambiente.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:55:39
CSV : 4L4HLKJ2BIOKKGJ



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:
 - 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.

Información de Firmantes del Documento



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.

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).

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.

Información de Firmantes del Documento



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 N°14); 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 convivencia residencial, ofreciendo una regulación pueden dar lugar al desarrollo de nuevos modelos en la ciudad, para mayores, jóvenes o de intercambio generacional.

La propuesta establece un nuevo programa mínimo de vivienda, aumentando la vivienda mínima a 40 m², 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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:55:39
CSV : 4L4HLKJ2BIOKKGJ



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.

8. INCIDENCIA SOBRE LAS AUTORIZACIONES URBANÍSTICAS OTORGADAS SEGÚN LAS NNUU VIGENTES.

La propuesta contempla condiciones más restrictivas que las actuales, no obstante, tal como se contempla en el artículo 7.1.2 (P.8 Régimen, clasificación y condiciones generales de los usos), estas condiciones no serán de aplicación a los edificios residenciales con título habilitante otorgado con anterioridad a la entrada en vigor de la MPG, salvo en aquellas actuaciones que modifiquen los parámetros específicamente regulados por ellas.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:55:39
CSV : 4L4HLKJ2BIOKKGJ



PROPUESTA N°9

USO RESIDENCIAL

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
<p>Artículo 7.3.1 Definición y clases (N-1)</p> <p>1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.</p> <p>2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:</p> <p>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.</p> <p>Se distinguen dos categorías:</p> <p>i) Vivienda colectiva: Cuando en cada unidad parcelaria se edifica más de una vivienda.</p> <p>ii) Vivienda unifamiliar: Cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.</p> <p>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</p>	<p>Artículo 7.3.1 Definición y clases (N-1)</p> <p>1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.</p> <p>2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:</p> <p>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.</p> <p>Se distinguen dos categorías:</p> <p>i) Vivienda colectiva: Cuando en cada unidad parcelaria se edifica más de una vivienda. Esta categoría incluye dos tipos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tipo 1: En el que las viviendas completan su programa de forma independiente. - Tipo 2: En el que las viviendas completan su programa mediante un espacio privativo y otro comunitario de estancia y reposo al servicio de los residentes del edificio. <p>ii) Vivienda unifamiliar: Cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:55:39
 CSV : 4L4HLKJ2BIOKKGJ



de la totalidad de las parcelas unifamiliares resultantes de la parcelación, cumpliéndose además las siguientes condiciones:

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

El cumplimiento de este régimen se exigirá en el acto de concesión de la licencia de parcelación, y se inscribirá en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo previsto en el art. 307.4 de la Ley del Suelo.

- El número máximo de viviendas será el número entero resultado de dividir la superficie de parcela edificable objeto de parcelación, por la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal, u ordenanza particular.
- La superficie de la parcela donde se localiza cada vivienda unifamiliar, será igual o superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento específico o de desarrollo y en ningún caso inferior a cien (100) metros cuadrados.
- La superficie de la parcela de la vivienda unifamiliar resultante de la suma de la parte donde ésta se localiza y la superficie correspondiente a su porcentaje de participación en la parte constituida como elemento común de la parcelación, no será inferior a la superficie que para la parcela mínima se establezca en la norma

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

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

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

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

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:55:39
CSV : 4L4HLKJ2BIOKKGJ



<p>zonal u ordenanza particular del planeamiento específico o de desarrollo.</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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. <p>b) Clase residencia: Destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleos con los comportamientos habituales de las familias.</p> <p>Se distinguen dos categorías:</p>
--	---

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:55:39
 CSV : 4L4HLKJ2BIOKKGJ



<p>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:</p> <p>a) Viviendas protegidas: Cuando gozan de algún tipo de protección pública, y están sujetas a condicionantes jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquélla.</p> <p>b) Viviendas libres: Cuando carecen de cualquier tipo de protección pública.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <p>a) Viviendas protegidas: Cuando gozan de algún tipo de protección pública, y están sujetas a condicionantes jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquélla.</p> <p>b) Viviendas libres: Cuando carecen de cualquier tipo de protección pública.</p> <p>4. La categoría de vivienda dotacional integrada en el uso dotacional equipamiento, a efectos de su implantación podrá encuadrarse igualmente en el uso residencial.</p>
<p>Artículo 7.3.2 Aplicación (N-2)</p> <p>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.</p>	<p>Artículo 7.3.2 Aplicación (N-2)</p> <p>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.</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:55:39
 CSV : 4L4HLKJ2BIOKKGJ



<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>3. En materia de protección pública de vivienda se estará a lo dispuesto en la legislación relativa a viviendas de protección pública.</p>
<p>Sección Primera. Condiciones de las viviendas</p> <p>Artículo 7.3.3 Vivienda exterior (N-2)</p> <p>Todas las viviendas reunirán la condición de exterior, para lo cual deberán cumplir con las condiciones higiénicas y de seguridad siguientes:</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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: <ul style="list-style-type: none"> 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 	<p>Sección Primera. Condiciones de las viviendas</p> <p>Artículo 7.3.3 Vivienda exterior (N-2)</p> <p>Todas las viviendas reunirán la condición de exterior, para lo cual deberán cumplir con las condiciones higiénicas y de seguridad siguientes:</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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: <ul style="list-style-type: none"> 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

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:55:39
CSV : 4L4HLKJ2BIOKKGJ



<p>configuración de un espacio libre interior regulado por el art. 8.5.12.</p> <p>ii) Resultante de las condiciones de posición que corresponda aplicar, en tipología de edificación agrupada en hilera o adosada destinada a vivienda unifamiliar.</p> <p>iii) En tipología edificatoria de manzana cerrada o entre medianeras:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Directamente enfrentado a vía o espacio libre público. • No enfrentado directamente a vía o espacio libre público, que cumpla las siguientes condiciones: <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>configuración de un espacio libre interior regulado por el art. 8.5.12.</p> <p>ii. Resultante de las condiciones de posición que corresponda aplicar, en tipología de edificación agrupada en hilera o adosada destinada a vivienda unifamiliar.</p> <p>iii. En tipología edificatoria de manzana cerrada o entre medianeras:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Directamente enfrentado a vía o espacio libre público. • No enfrentado directamente a vía o espacio libre público, que cumpla las siguientes condiciones: <ul style="list-style-type: none"> - 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.
--	---

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:55:39
CSV : 4L4HLKJ2BIOKKGJ



<ul style="list-style-type: none"> - No obstante, este espacio se podrá configurar conjuntamente con ámbitos de parcelas colindantes, estableciéndose un régimen jurídico suficiente que garantice el mantenimiento de las condiciones anteriores, salvo la distancia mínima a linderos. Este régimen deberá hacerse constar en el otorgamiento de la licencia e inscribirse en el Registro de la Propiedad. - Justificadamente, se podrá admitir una reducción de las dimensiones anteriores, en atención a circunstancias tales como la configuración parcelaria, topografía, orientación y determinaciones urbanísticas específicas de las parcelas y edificaciones colindantes. En todo caso las condiciones higiénicas finalmente resultantes deberán ser equivalentes a las previstas con carácter general. - Las superficies a que se ha hecho referencia anteriormente, así como las alturas reguladas, se tomarán en él y sobre el plano horizontal trazado por el nivel de pavimento de la pieza considerada. <p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - No obstante, este espacio se podrá configurar conjuntamente con ámbitos de parcelas colindantes cuando se establezca un régimen jurídico suficiente que garantice el mantenimiento de las condiciones anteriores, salvo la distancia mínima a linderos que no será necesaria, el cual se hará constar en el otorgamiento de la licencia y deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad. No será necesario establecer el régimen legal citado cuando las propias circunstancias físicas y de ordenación de la mazana garanticen que se mantendrán las condiciones del espacio en cualquier circunstancia. - Justificadamente, se podrá admitir una reducción de las dimensiones anteriores, en atención a circunstancias tales como la configuración parcelaria, topografía, orientación y determinaciones urbanísticas específicas de las parcelas y edificaciones colindantes. En todo caso las condiciones higiénicas finalmente resultantes deberán ser equivalentes a las previstas con carácter general. - Las superficies a que se ha hecho referencia anteriormente, así como las alturas reguladas, se tomarán en él y sobre el plano horizontal trazado por el nivel de pavimento de la pieza considerada. <p>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.</p>
<p>Artículo 7.3.4 Programa de vivienda (N-2)</p> <p>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</p>	<p>Artículo 7.3.4 Programa de vivienda (N-2)</p> <p>1. A efectos de estas Normas Urbanísticas se considera como vivienda mínima aquella que cuenta con estancia-comedor, cocina, dormitorio y baño, y cuya superficie útil sea igual o superior a cuarenta (40) metros</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:55:39
 CSV : 4L4HLKJ2BIOKKGJ



incluyéndose en el cómputo de la misma las terrazas, balcones, balconadas, miradores, tendedores, ni espacios con altura libre de piso inferior a doscientos veinte (220) centímetros. Podrá admitirse reducir la superficie útil hasta veinticinco (25) metros cuadrados, en el caso de que únicamente disponga de una estancia-comedor-cocina, que puede servir de dormitorio y un cuarto de aseo.

2. Las diferentes piezas que compongan la vivienda tendrán la condición de pieza habitable, salvo el aseo, vestíbulo, pasillo, tendadero, 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.

cuadrados, no incluyendo en el cómputo las terrazas, balcones, balconadas, miradores, tendedores, 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, tangente al paramento en el que sitúe el hueco principal de ventilación e iluminación.**

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

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

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:55:39
CSV : 4L4HLKJ2BIOKKGJN



	<p>Los dormitorios serán independientes entre sí, de modo que ninguno utilice como paso otro dormitorio.</p> <p>d) Baño: estará compuesto, al menos, por bañera/ducha, lavabo e inodoro y su superficie útil mínima será de tres (3) metros cuadrados. El acceso al baño no podrá realizarse desde la cocina ni desde un dormitorio. Cuando se dispongan varios baños, uno de ellos tendrá acceso independiente, pudiendo accederse al resto desde los dormitorios.</p> <p>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.</p> <p>3. En la vivienda colectiva tipo 1 podrá reducirse la superficie mínima de la vivienda hasta treinta (30) metros cuadrados cuando se dispongan zonas comunitarias de estancia y ocio en una cuantía igual o superior a la suma de la reducción de superficie de cada vivienda por debajo de la vivienda mínima, y en los términos del apartado 6.c de este artículo.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
--	---

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:55:39
CSV : 4L4HLKJ2BIOKKGJ



- c) Tendedero: Dependencia que puede estar formando parte de la vivienda o fuera de la misma en un área común del edificio, y que se utiliza para tender ropa, siendo su implantación optativa.

En caso de estar incorporado a la vivienda, deberá contar con un sistema de protección que dificulte la visión de la ropa tendida desde la vía o espacio público, su superficie será igual o superior a tres (3) metros cuadrados, de la que, los tres (3) primeros metros cuadrados no computarán a efectos de edificabilidad en la categoría de vivienda colectiva. Esta exención en el cómputo de edificabilidad podrá alcanzar cuatro (4) metros cuadrados cuando además se realice la preinstalación de aire acondicionado para la vivienda.

No podrá estar integrado en los balcones o balconadas.

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

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.

5. Reunirán las condiciones de pieza habitable la estancia-comedor, la cocina y los dormitorios, así como otras piezas que pudiera disponer la vivienda y cuya función sea de estancia, reposo u ocio.

6. Además de las piezas anteriores que integran la vivienda mínima, se consideran los siguientes:

- a) Tendedero: Dependencia que se utiliza para el tendido y secado de ropa y que puede estar formando parte de la vivienda o fuera de la misma, en un área común del edificio.

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

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

Los tendederos no podrán estar 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 la superficie bajo cubierta y en plantas bajas, inferiores a la baja o de ático.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:55:39
CSV : 4L4HLKJ2BIOKKNJ



<p>iii) El número máximo de trasteros será uno por vivienda.</p> <p>iv) La superficie construida de cada trastero será como máximo de seis (6) metros cuadrados.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>vii) Las condiciones de protección contra incendios se atenderán a lo dispuesto a tal efecto en la Ordenanza de Prevención de Incendios.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>iii. El número máximo de trasteros será uno por vivienda.</p> <p>iv. La superficie construida de cada trastero será como máximo de seis (6) metros cuadrados.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
--	---

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:55:39
 CSV : 4L4HLKJ2BIOKKGJ



<p>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.</p> <p>A efectos de edificabilidad se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Estos locales cumplirán las condiciones impuestas por la Ordenanza de Prevención de Incendios.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Artículo 7.3.5 Altura libre de piso (N-2)</p> <p>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</p>	<p>Artículo 7.3.5 Altura libre de piso (N-2)</p> <p>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</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:55:39
 CSV : 4L4HLKJ2BIOKKGJN



4L4HLKJ2BIOKKGJN

superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en el resto.	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.
<p>Artículo 7.3.6 Dimensiones de los huecos de paso (N-2)</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Artículo 7.3.6 Dimensiones de los huecos de paso (N-2)</p> <ol style="list-style-type: none"> 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.
<p>Artículo 7.3.7 Accesos comunes a las viviendas (N-2)</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 	<p>Artículo 7.3.7 Accesos comunes a las viviendas (N-2)</p> <ol style="list-style-type: none"> 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

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:55:39
CSV : 4L4HLKJ2BIOKKGJ



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.

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 $2t+h=64$.
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.

del Código Técnico de la Edificación o normativa técnica que los sustituya, así como las especificadas en los apartados siguientes.

3. La puerta de entrada al edificio desde el espacio exterior tendrá unas dimensiones mínimas de ciento treinta (130) centímetros de anchura y doscientos diez (210) centímetros de altura. Si dispone de más de una hoja, una de ellas permitirá un paso libre mínimo de ochenta (80) centímetros.
4. Los portales tendrán una anchura mínima de dos (2) metros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.
5. El trazado de los itinerarios tendrá una forma que permita el paso de un rectángulo horizontal de setenta (70) centímetros por doscientos (200) centímetros.
6. En función del número de viviendas a las que sirvan, el ancho mínimo de las escaleras será de cien (100) centímetros hasta diez (10) viviendas, de ciento diez (110) centímetros hasta treinta (30) viviendas y de ciento treinta (130) centímetros para más de treinta (30) viviendas.
7. En los edificios de viviendas en los que fuese obligada la dotación de aparatos elevadores se instalará, al menos, un ascensor cuando el número de viviendas servidas sea igual o menor de veinticinco (25), dos (2) ascensores entre veintiséis (26) y cincuenta (50) viviendas, tres (3)

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:55:39
 CSV : 4L4HLKJ2BIOKKGJ



<p>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.</p>	<p>ascensores entre cincuenta y una (51) y setenta y cinco (75) viviendas, y así sucesivamente.</p>
<p>Artículo 7.3.8 Condiciones de ventilación e iluminación en piezas habitables y no habitables en uso residencial (N-2)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Toda pieza habitable de una vivienda reunirá las condiciones de pieza exterior, debiendo disponer de ventilación e iluminación natural. <ol style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Artículo 7.3.8 Condiciones de salubridad de las viviendas (N-2)</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 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.
<p>Sección Segunda. Residencia comunitaria</p> <p>Artículo 7.3.11 Condiciones de aplicación (N-1)</p>	<p>Sección Segunda. Residencia.</p> <p>Artículo 7.3.11 Condiciones de aplicación (N-1)</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:55:39
 CSV : 4L4HLKJ2BIOKKGJ



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.

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

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:55:39
CSV : 4L4HLKJ2BIOKKGJ



PROPUESTA N°10

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 principal del edificio sea el residencial, tanto si está implantado como uso cualificado o alternativo, que la norma zonal u ordenanza particular de aplicación no vincule el local a un uso distinto del residencial, 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.

Información de Firmantes del Documento



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.

Información de Firmantes del Documento



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 N°16 sobre modificación de las condiciones de la NZ 1 se contempla la eliminación de tal prohibición. En la NZ 4, el Acuerdo n°284 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 n°284, puesto que no justifica las razones objetivas para oponerse a la transformación cuando el uso principal del edificio es el residencial, implantado como uso cualificado o alternativo, 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 principal del edificio sea el residencial, implantado como uso cualificado o alternativo, 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 residencial locales actualmente sin actividad.
- Se eliminarían problemas de disciplina urbanística respecto de otras alternativas.

Información de Firmantes del Documento



- 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 residencial locales actualmente sin actividad.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:44
CSV : 40ENUC4GF9449HTC



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 híbrida 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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:44
CSV : 40ENUC4GF9449HTC



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 N°12 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 N°12, sea exigible la dotación de aparcamiento, se mantendría la complejidad actual en el proceso de la tramitación de la licencia o declaración responsable.

Información de Firmantes del Documento



- 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.

Información de Firmantes del Documento

Alternativa de no abordar estas problemáticas (alternativa 0).

La presente ficha aborda la modificación de algunos preceptos del título 7 de las NNUU sobre las condiciones de transformación de local a vivienda, conforme a las propuestas o a las alternativas seleccionadas en cada caso.

La alternativa 0 sería no abordar la modificación perdiendo la ocasión de complementar y aclarar la regulación existente, para garantizar que la transformación de los locales de uso no residencial en viviendas se realice en condiciones adecuadas, en la nueva sección que se incorpora a las NNUU, 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.

De la aplicación de la actual norma reguladora sobre locales no se infiere la potencial generación de efectos significativos sobre el medio ambiente. Por lo tanto, la no aplicación de esta propuesta no alteraría la evolución del escenario actual que conservaría la no existencia de efectos ambientales significativos.

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.

Información de Firmantes del Documento



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 transformación 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 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.

Información de Firmantes del Documento



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.

8. INCIDENCIA SOBRE LAS AUTORIZACIONES URBANÍSTICAS OTORGADAS SEGÚN LAS NNUU VIGENTES.

La propuesta contempla condiciones más restrictivas que las actuales, no obstante, tal como se contempla en el artículo 7.1.2 (P.8 Régimen, clasificación y condiciones generales de los usos), estas condiciones no serán de aplicación a las viviendas con título habilitante otorgado con anterioridad a la entrada en vigor de la MPG, salvo en aquellas actuaciones que modifiquen los parámetros específicamente regulados por ellas.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:44
CSV : 40ENUC4GF9449HTC



PROPUESTA N°10

TRANSFORMACIÓN DE LOCAL A VIVIENDA

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
	<p>Sección Tercera. Transformación de locales de uso no residencial en vivienda.</p> <p>Artículo 7.3.12. Condiciones de uso para la transformación.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Será posible la transformación en vivienda de locales cuando el uso principal del edificio sea el residencial, tanto si está implantado como uso cualificado o como alternativo, siempre que la norma zonal u ordenanza particular de aplicación no vincule al local a un uso distinto del residencial y no existan limitaciones de uso derivadas de la protección del patrimonio que lo impidan. 2. La transformación en vivienda de locales incluidos en un edificio de uso exclusivo no residencial no será posible, salvo que el cambio de uso afecte a la totalidad del edificio. 3. En aquellos ámbitos en los que esté limitado el número de viviendas, no podrá superarse el límite máximo de éstas mediante la transformación de locales de uso no residencial. <p>Artículo 7.3.13 Condiciones de situación para la transformación.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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.

MPG - Memoria. Propuesta n°10.

11 de 13

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:44
 CSV : 40ENUC4GF9449HTC



40ENUC4GF9449HTC



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, contruidos conforme con lo establecido en la norma zonal 4 del vigente Plan General o con la norma zonal 4 del Plan General de 1985, no podrán transformarse en vivienda, salvo que se demuela el exceso de fondo.

7. En los locales incluidos en edificios en situación de fuera de ordenación absoluta, no será posible la transformación en vivienda si las obras necesarias para ello superan las permitidas en el artículo 2.3.3.1.

Artículo 7.3.14. Condiciones de las viviendas.

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

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:44
CSV : 40ENUC4GF9449HTC



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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:44
CSV : 40ENUC4GF9449HTC



PROPUESTA N°11**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.

Información de Firmantes del Documento

- iv) Taller doméstico.
 - 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 $\leq 350 \text{ m}^2$
 - b. Tipo II Superficie edificada $> 350 \text{ m}^2$, con dos subtipos:
 - i) Subtipo II.a Superficie edificada $\leq 1000 \text{ m}^2$
 - ii) Subtipo II.b Superficie edificada $> 1000 \text{ m}^2$
 - 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 ($\leq 350 \text{ m}^2$), ni disponer más de 8 cocinas. 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 ($>350 \text{ m}^2$) 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

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:44
 CSV : 44QNA9CH0VKMO54S



44QNA9CH0VKMO54S

industriales como la nueva modalidad de los almacenes de última milla, ubicados en 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 ($\leq 350 \text{ m}^2$) directamente y al Tipo II.a ($>350 \leq 1000 \text{ m}^2$) 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.

- 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 estas actividades en ámbitos residenciales, se limita su superficie al Tipo I ($\leq 350 \text{ m}^2$) y Tipo II.a ($>350 \leq 1000 \text{ m}^2$). 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 podrán imponer 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. Este informe no será necesario cuando el proyecto se adapte a las condiciones generales que establezcan los servicios técnicos de movilidad.
- Se retoca la definición de servicios empresariales, para incorporar las actividades de producción musical, estudios de radiodifusión, producción audiovisual, diseño gráfico, etc.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:44
CSV : 44QNA9CH0VKMO54S



44QNA9CH0VKMO54S



44QNA9CH0VKMO54S

COMPATIBILIDAD DEL USO INDUSTRIAL EN NORMAS ZONALES DE USO CUALIFICADO RESIDENCIAL					
NORMA ZONAL	COMPLEMENTARIO			AUTORIZABLE	
	SITUACIÓN	TIPO ACTUAL	TIPO PROPUESTO	SITUACIÓN	TIPO
NZ 1 Niveles A, B, C y D	Baja e inferior a baja	Tipo I salvo taller automoción	Almacenaje logístico: Tipo I con informe de movilidad. Resto de categorías: Tipo I excepto taller automoción	Baja e inferior a baja	Taller automoción. Tipo I
NZ 3 G 1 Niveles a, b y c		Todos los Tipos	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		
NZ 4				Edificio exclusivo	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
NZ 5					
NZ 6 Niveles a y b		Tipo I salvo taller automoción	Almacenaje logístico: Tipo I con informe de movilidad. Resto: Tipo I excepto taller automoción	-	
NZ 7	No es compatible				
NZ 8	Grado 2 nivel c	Baja e inferior a baja	<30% superficie edificada		
	Grado 5		Todos los Tipos		

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:44
 CSV : 44QNA9CH0VKMO54S



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 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 su implantación a informe de los servicios técnicos de movilidad, a fin de valorar su incidencia sobre la red viaria y establecer las medidas correctoras oportunas, o bien, a justificar que el proyecto se adapta a las condiciones generales que establezcan los servicios técnicos de movilidad.
- 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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:44
CSV : 44QNA9CH0VKMO54S



44QNA9CH0VKMO54S



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.

Alternativa de no abordar estas problemáticas (alternativa 0).

La presente ficha aborda la modificación de algunos preceptos del título 7 de las NNUU sobre el uso industrial, conforme a las propuestas o a las alternativas seleccionadas en cada caso.

La alternativa 0 sería no abordar la modificación perdiendo la ocasión de incorporar en las NNUU nuevas actividades que cumplen las características del uso industrial, pero que no están expresamente contempladas en el mismo estableciendo las condiciones de su implantación y de interrelación con otros usos en la ciudad, que son necesarias para garantizar las condiciones de convivencia y para compatibilizar la vida pacífica de los ciudadanos con la necesaria flexibilidad de usos que propugna el PG97 en sus objetivos razón por la que

Información de Firmantes del Documento



44QNA9CH0VKMO54S



la propuesta limita la implantación de determinadas categorías y tipos como usos compatibles y/o alternativos en ámbitos de uso cualificado residencial o en las parcelas en las que el uso residencial se haya implantado como alternativo.

La actualización y adaptación del esquema de clases y categorías del uso industrial a la nueva realidad social, se considera un beneficio para el medio ambiente porque facilita el control de acciones sobre las nuevas actividades que podrían generar efectos en el medio ambiente. A pesar de ello, se considera que en el supuesto de no aplicarse esta propuesta la evolución medioambiental no tendría que por qué ser negativa, dado que con independencia de esta modificación existe legislación sectorial de aplicación que velaría por la prevención y, en su caso, corrección de impactos de carácter ambiental que se pudieran generar por parte de las actividades de uso industrial.

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.
- 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

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:44
CSV : 44QNA9CH0VKMO54S



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.

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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:44
CSV : 44QNA9CH0VKMO54S



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.

8. INCIDENCIA SOBRE LAS AUTORIZACIONES URBANÍSTICAS OTORGADAS SEGÚN LAS NNUU VIGENTES.

La propuesta contempla condiciones más restrictivas que las actuales para las categorías de cocinas agrupadas, almacenaje con reparto a domicilio y almacenaje logístico, no obstante, tal como se contempla en el artículo 7.1.2 (P.8 Régimen, clasificación y condiciones generales de los usos), estas condiciones no serán de aplicación a las actividades implantados con título habilitante otorgado con anterioridad a la entrada en vigor de la MPG, salvo en aquellas actuaciones que modifiquen los parámetros específicamente regulados por ellas.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:44
CSV : 44QNA9CH0VKMO54S



PROPUESTA N°11**USO INDUSTRIAL**

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
<p>Artículo 7.4.1 Definición y clases (N-1)</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <p>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:</p> <p>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.</p>	<p>Artículo 7.4.1 Definición y clases (N-1)</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <p>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:</p> <p>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.</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:44
 CSV : 44QNA9CH0VKMO54S



44QNA9CH0VKMO54S

<p>ii) Taller de automoción: Aquel destinado al mantenimiento y reparación de vehículos.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <p>i) Almacenaje mayorista: Aquellos almacenes con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores.</p>
---	--

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:44
 CSV : 44QNA9CH0VKMO54S



- 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.

2. Todas las clases y categorías anteriores, de acuerdo con su tamaño, se englobarán en los siguientes tipos:

- a) Tipo I $S \leq 350 \text{ m}^2$
 b) Tipo II $S > 350 \text{ m}^2$

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

- 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, a efectos de localización en el espacio, por su específico impacto urbano y para el establecimiento, en su caso, de condiciones particulares, se englobarán en los siguientes tipos:

- a) Tipo I $S \leq 350 \text{ m}^2$
 b) Tipo II $S > 350 \text{ m}^2$, con dos subtipos:

- i) Tipo II a $S > 350 \leq 1000 \text{ m}^2$
 ii) Tipo II b $S > 1000 \text{ m}^2$

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

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:44
 CSV : 44QNA9CH0VKMO54S



<p>Artículo 7.4.2 Aplicación (N-1)</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Artículo 7.4.2 Aplicación (N-1)</p> <p>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.</p>
<p>Artículo 7.4.4 Dimensiones de los locales (N-2)</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>Artículo 7.4.4 Dimensiones de los locales o establecimientos (N-2)</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:44
 CSV : 44QNA9CH0VKMO54S



<p>las condiciones establecidas para usos autorizables cuando la superficie edificada para este uso supere el veinte por ciento (20%) de la máxima edificable.</p>	
<p>Artículo 7.4.5 Circulación interior (N-2)</p> <p>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.</p> <p>2. Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de cien (100) centímetros.</p>	<p>Artículo 7.4.5 Circulación interior (N-2)</p> <p>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.</p>
	<p>Artículo 7.4.6 Condiciones específicas de las categorías de cocinas agrupadas, almacenaje con reparto a domicilio y almacenaje logístico</p> <p>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:</p> <p>a) Condiciones específicas de la categoría de cocinas agrupadas:</p> <p>i) En ámbitos en los que el uso residencial tenga el carácter de uso cualificado o alternativo, solo será admisible la implantación de los locales que, por su superficie, se encuadren en el Tipo I, con un número de cocinas que no excederá de ocho (8).</p> <p>ii) Todos los locales dispondrán en su interior de zona de espera para motocicletas y bicicletas de reparto, así como para estancia de</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:44
 CSV : 44QNA9CH0VKMO54S



44QNA9CH0VKMO54S



	<p>repartidores, con superficie mínima de cinco (5) metros cuadrados por cada cocina.</p> <p>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 sobre la materia.</p> <p>b) Condiciones específicas de la categoría de almacenaje con reparto domicilio:</p> <p>i) En ámbitos en los que el uso residencial tenga el carácter de uso cualificado o alternativo, 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.</p> <p>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.</p> <p>c) Condiciones específicas de la categoría de almacenaje logístico:</p> <p>i) Toda nueva implantación o ampliación de actividad existente, requerirá para su autorización la presentación de un estudio de movilidad y la emisión de un informe de los servicios municipales competentes en materia de movilidad, en el cual, en función del emplazamiento, de las características de la red viaria, del uso residencial del ámbito propio o cercano, de la acumulación de actividades de esta categoría implantadas o con licencia pendiente de implantación y otros factores similares con impacto en el correcto funcionamiento del espacio público, podrán imponerse las</p>
--	---

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:44
CSV : 44QNA9CH0VKMO54S



44QNA9CH0VKMO54S



	<p>condiciones adicionales necesarias para minimizar el impacto en la red viaria, que en caso de no poder adoptarse implicaría la inviabilidad de la implantación. Dicho informe no será necesario cuando el proyecto se adapte a las condiciones generales que para la implantación de estas actividades establezcan los servicios municipales competentes en materia de movilidad.</p> <p>ii) En ámbitos en los que el uso residencial tenga el carácter de uso cualificado o alternativo solo será admisible la implantación de los locales que, por su superficie, se encuadren en los Tipos I y II.a.</p> <p>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.</p>
<p>Artículo 7.4.6 Edificio industrial multiempresarial.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 (m²). 3. El número de plazas de aparcamiento deberá duplicar el número máximo de locales admisibles en el edificio, calculado conforme al criterio establecido en el punto 2 de este artículo. La mitad de las plazas de 	<p>Artículo 7.4.7 Edificio industrial multiempresarial.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 (m²). 3. El número de plazas de aparcamiento deberá duplicar el número máximo de locales admisibles en el edificio, calculado conforme al criterio establecido en el punto 2 de este artículo. La mitad de las plazas de

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:44
 CSV : 44QNA9CH0VKMO54S



44QNA9CH0VKMO54S

<p>aparcamiento, así como los correspondientes espacios de acceso y alturas libres, deberán ser aptas para vehículos industriales ligeros (570 x 250).</p> <p>4. En la licencia urbanística de los edificios industriales Multiempresariales se hará constar, como prescripción de la misma, la obligación para su titular de que, bien directamente o mediante su representante, solicite expresamente del Registrador de la Propiedad correspondiente que inscriba, de acuerdo con lo previsto en el artículo 74 del Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los actos de naturaleza urbanística, aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 23 de julio, la incompatibilidad del uso residencial en aquellas superficies no susceptibles del mismo, de acuerdo con la licencia concedida.</p>	<p>aparcamiento, así como los correspondientes espacios de acceso y alturas libres, deberán ser aptas para vehículos industriales ligeros.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
--	--

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:44
 CSV : 44QNA9CH0VKMO54S



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.

Información de Firmantes del Documento



48R3KSABDFACVD7M



- 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 transporte 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.
- A los aparcamientos dotacionales adscritos a los usos terciario comercial, en las categorías de mediano comercio y grandes superficies comerciales, al terciario recreativo, al equipamiento de salud con hospitalización y al equipamiento educativo de enseñanza superior, se les aplicarán las condiciones de los aparcamientos rotacionales, salvo las referentes a las soluciones de implantación.
- 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 la más significativa, a las que se establecen los estándares de aparcamiento con criterio similar al de los usos terciarios recreativos y otros servicios terciarios,

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:42
CSV : 48R3KSABDFACVD7M

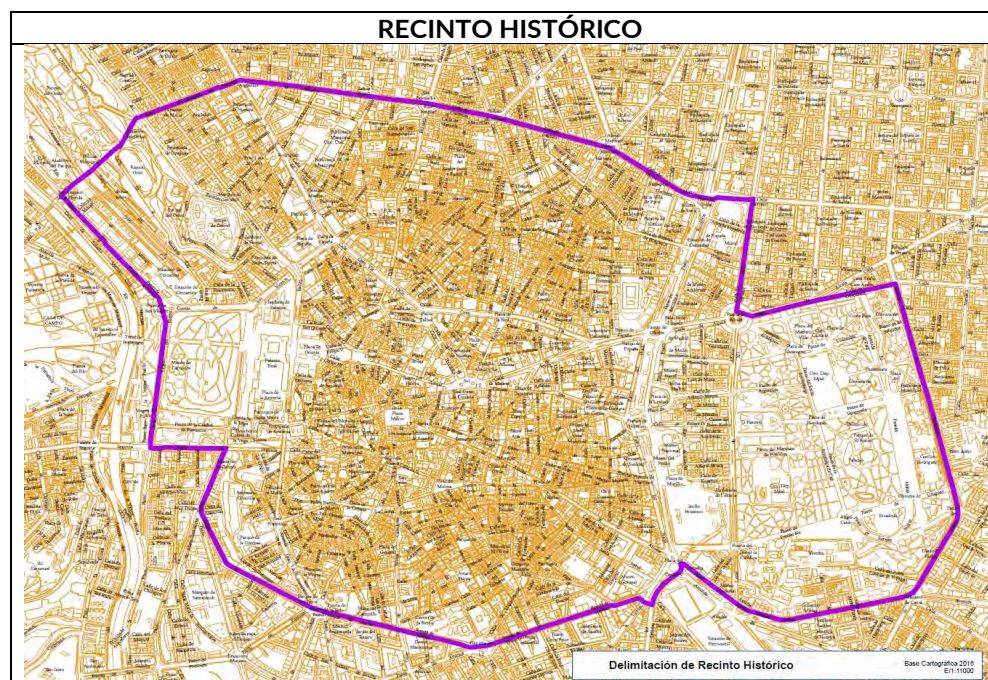


48R3KSABDFACVD7M



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.
- 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.



- 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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:42
 CSV : 48R3KSABDFACVD7M



48R3KSABDFACVD7M

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 CENTRAL		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 m ² , en todo caso 1 /vivienda					1/100 m ² 1 /viv.		1/100 m ² 1 /viv.		1/100 m ² 1 /viv.		1/100 m ² 1 /viv		1/100m ² 1 /viv		1.5/100m ² 1.5 /viv.			
INDUSTRIAL	1 /100 m ²	1 /100 m ² , en talleres de automoción 1 p/25 m ²				0	1/100m ²	1/100m ²	2/100m ²	1/100m ²	3/100m ²	Tall. aut. 1/25 m ²	1/100m ² Tall. aut. 1/25 m ²	1/100m ² Tall. aut. 1/25 m ²	2/100m ² Tall. aut. 1/25 m ²	1.5/100m ² Tall. aut. 1/25 m ²	3/100m ² Tall. aut. 1/25 m ²		
	Talleres automoción RECINTO HISTORICO (dotación mínima): 1/25 m ²																		
T. HOSPEDAJE	1 /100 m ² o 1/3 habitaciones					0	1/100m ²	1/100m ²	2/100m ²	1.5/100m ²	3/100m ²	0	1/100 m ²	1/100 m ²	2/100 m ²	1.5/100 m ²	3/100 m ²		
PEQUEÑO COMERCIO	No contemplado					No contemplado (dotación mínima 0)						0	0	1/100 m ² Sup. venta	1.5/100m ² Sup. venta	1.5/100m ² Sup. venta	2/100 m ² Sup. venta		
MEDIANO GRANDES SUPERFICIES	1 /100 m ² de superficie de venta				1 /50 m ²	0	1/100 m ² Sup. venta	1/100 m ² Sup. venta	3/100 m ² Sup. venta	2/100m ² Sup. venta	5/100 m ² Sup. venta	0	1/100 m ² Sup. venta	1/100 m ² Sup. venta	3/100 m ² Sup. venta	2/100 m ² Sup. venta	5/100 m ² Sup. venta		
T. OFICINAS	1 /100 m ²				1.5 /100 m ²	0	1/100m ²	0	1.5/100m ²	1.5/100m ²	3/100m ²	0	1/100m ²	1/100m ²	1.5/100m ²	1.5/100m ²	3/100m ²		
T. RECREATIVO	1 /100 m ²	1 /100 m ² + 1 /25 personas en alta concentración			1.5/100 m ² + 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 m ² .	1 /10 per.	1.5 /100 m ² 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 m ²	1 /10 per.	1.5 /100 m ² y 1 /25 per.	1 /10 per.		
EQUIPAMIENTO, DEPORTIVO Y SERVICIOS PÚBLICOS	Nivel básico 0.5/100 m ²					0	0	0	1.5/100m ²	1.5/100m ²	3/100m ²	0	0.5/100 m ²	1/100m ²	1.5/100m ²	1.5/100m ²	3/100m ²		
	Niveles singular y privado 1/100 m ²					0	1/100m ²	1/100m ²	2/100m ²	1.5/100m ²	3/100m ²	0	1/100m ²	1/100m ²	2/100m ²	1.5/100m ²	3/100m ²		
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	1/100m 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 ENS. SUPER.	Añadir 5/100 m ² de aulas												1/100m ²		Añadir 5/100 m ² de aulas				
SALUD HOSPITALARIO	Añadir 1/ 5 camas y 1p/2 consultas												1/100m ²		Añadir 1/ 5 camas y 1p/2 consultas				
ADM. PÚBLICA	1 p/100 m ²				1.5 p/100 m ²	0	1/100m ²	0	1.5/100m ²	1.5/100m ²	3/100m ²	0	1/100m ²	1/100m ²	1.5/100m ²	1.5/100m ²	3/100m ²		
ZONAS VERDES	Nivel singular a definir en proyecto de urbanización					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 m ² de superficie de venta				1 p/50 m ²	0	1/100m ² Sup. venta	1/100m ² Sup. venta	3/100m ² Sup. venta	2/100m ² Sup. venta	5/100m ² Sup. venta	0	1/100 m ² Sup. venta	1/100 m ² Sup. venta	3/100 m ² Sup. venta	2/100 m ² Sup. venta	5/100 m ² 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													

48R3KSABDFACVD7M

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:42
 CSV : 48R3KSABDFACVD7M



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 m², y se suprime el plan especial para aquellos con capacidad superior a 12.000 m², 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.

Información de Firmantes del Documento



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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:42
CSV : 48R3KSABDFACVD7M



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 del artículo 6.5.3 de acuerdo con la propuesta N°5, 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.

Información de Firmantes del Documento



48R3KSABDFACVD7M



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			-	1 p/15 trabajadores +	AUTOBÚS: Equipamiento básico o privado educativo en edificio exclusivo 1p/500 alumnos o fracción superior a 250.
	AUTOBÚS: Equipamiento básico o privado educativo en edificio exclusivo 1p/250 alumnos o fracción superior a 125 y 5 plazas aparcamiento visitantes				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.		
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			-	Se determinará en el PE en función de sus necesidades	-

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:42
CSV : 48R3KSABDFACVD7M



48R3KSABDFACVD7M

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 1º 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 m².
 - 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,

Información de Firmantes del Documento



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 contruidos 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 linderos 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: <ul style="list-style-type: none"> - 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 m ²) 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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:42
CSV : 48R3KSABDFACVD7M



48R3KSABDFACVD7M



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 de 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 existentes, 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 m².
 - 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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:42
CSV : 48R3KSABDFACVD7M



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.

Información de Firmantes del Documento



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.

Alternativa de no abordar estas problemáticas (alternativa 0).

La presente propuesta aborda la modificación de algunos preceptos del título 7 de las NNUU sobre la dotación de servicio de aparcamiento, conforme a las propuestas o a las alternativas seleccionadas en cada caso, con un gran beneficio directo en la mejora de la calidad del aire e indirecto en la mejora del paisaje acústico.

La alternativa 0 supondría no avanzar en materia de movilidad y en los objetivos de ciudad sostenible, los cuales se verían posibilitados con la modificación de los estándares de dotación de plazas de aparcamiento, carga y descarga y otras reservas, así como mediante la dotación obligatoria para bicicletas y otros vehículos de movilidad activa.

También se perdería la oportunidad de establecer 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 y de concretar 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 dejaría de incorporar una mejora técnica en cuanto a que no se incorporarían las determinaciones relativas a la delimitación y cuantificación de 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 y no se aclararía la consideración de los espacios no edificados a los efectos de dimensionado de la dotación de garaje aparcamiento en el uso deportivo.

En resumen, la no aplicación de esta propuesta podría tener como consecuencia un deterioro a futuro de la calidad del aire de la ciudad.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:42
CSV : 48R3KSABDFACVD7M



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 N°11 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 reestructuración 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.

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.

Información de Firmantes del Documento



48R3KSABDFACVD7M



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 Acuerdos 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.

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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:42
CSV : 48R3KSABDFACVD7M



8. INCIDENCIA SOBRE LAS AUTORIZACIONES URBANÍSTICAS OTORGADAS SEGÚN LAS NNUU VIGENTES.

La propuesta aumenta la dotación de servicio de aparcamiento en el ámbito exterior a la Calle 30 y a los Cascos Históricos de los Distritos Periféricos, no obstante, tal como se contempla en el artículo 7.1.2 (P.8 Régimen, clasificación y condiciones generales de los usos), estas condiciones no serán de aplicación a los usos y actividades implantados con título habilitante otorgado con anterioridad a la entrada en vigor de la MPG, salvo en aquellas actuaciones que demanden incrementar la dotación de aparcamiento.



Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:42
CSV : 48R3KSABDFACVD7M



PROPUESTA N°12

DOTACIÓN DE SERVICIO DE APARCAMIENTO

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
<p>Artículo 6.8.14 Dotación de servicio de aparcamiento (N-2)</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>3. Su régimen se regula en el Capítulo 7.5 uso de garaje-aparcamiento.</p>	<p>Artículo 6.8.14 Dotación de servicio de aparcamiento (N-2)</p> <p>1. Las edificaciones dispondrán del espacio necesario para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios.</p> <p>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.</p> <p>3. Su régimen se regula en el Capítulo 7.5 uso de garaje-aparcamiento.</p>
<p>Artículo 7.5.2 Aplicación (N-2)</p> <p>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.</p>	<p>Artículo 7.5.2 Aplicación (N-2)</p> <p>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.</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:42
 CSV : 48R3KSABDFACVD7M



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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:42
 CSV : 48R3KSABDFACVD7M



48R3KSABDFACVD7M



- | | |
|---|--|
| <p>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.</p> <p>3. No podrá cambiarse el uso de los espacios destinados a albergar la dotación de plazas de aparcamiento.</p> <p>4. Los garajes se destinarán exclusivamente, salvo otras condiciones particulares definidas en las secciones siguientes, a la estancia de vehículos, con las siguientes excepciones:</p> <p>a) Se admite, con carácter general, el lavado de vehículos.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>3. No podrá cambiarse el uso de los espacios destinados a albergar la dotación obligatoria de aparcamiento.</p> <p>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.</p> <p>5. La conversión de las plazas de aparcamiento de libre disposición en aparcamiento rotacional contemplada en el artículo 7.5.1.2.b, no será posible para las adscritas al uso residencial en los ámbitos del recinto histórico y de los cascos históricos de los distritos periféricos y en el interior a la Calle 30.</p> <p>6. Los garajes se destinarán exclusivamente, salvo otras condiciones particulares definidas en las secciones siguientes, a la estancia de vehículos, con las siguientes excepciones:</p> <p>a) Se admite, con carácter general, el lavado de vehículos.</p> <p>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.</p> |
|---|--|

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:42
 CSV : 48R3KSABDFACVD7M



<p>Artículo 7.5.5 Estándares de dotación de plazas de aparcamiento al servicio de los usos (N-2)</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Artículo 7.5.5 Estándares de dotación de servicio de aparcamiento. (N-2)</p> <ol style="list-style-type: none"> 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.
<p>Artículo 7.5.6 Criterios de cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento (N-2)</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 	<p>Artículo 7.5.6 Criterios de cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento (N-2)</p> <ol style="list-style-type: none"> 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.

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:42
 CSV : 48R3KSABDFACVD7M



<p>considerándose a estos efectos aquellos espacios que no computen edificabilidad.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>4. En el cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento, se considerarán siempre números enteros, no considerándose las fracciones inferiores a uno.</p>
<p>Artículo 7.5.7 Cómputo de la dotación global (N-2)</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Artículo 7.5.7 Cómputo de la dotación global (N-2)</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Artículo 7.5.8 Criterios de excepcionalidad (N-2)</p> <p>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</p>	<p>Artículo 7.5.8 Criterios de excepcionalidad (N-2)</p> <p>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.</p>

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:42
 CSV : 48R3KSABDFACVD7M



48R3KSABDFACVD7M

condiciones particulares del uso, la afección a elementos catalogados del inmueble, la dificultad de acceso de vehículos, las características del viario o de la parcela, la proximidad de puntos conflictivos desde el punto de vista de ordenación vial, y otras similares.

2. 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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:42
CSV : 48R3KSABDFACVD7M



48R3KSABDFACVD7M



<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>d) Características del viario y dificultad de acceso de vehículos:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Artículo 7.5.19 Condiciones especiales (N-2)</p> <p>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</p>	<p>Artículo 7.5.19 Condiciones especiales (N-2)</p> <p>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.</p>

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:42
 CSV : 48R3KSABDFACVD7M



48R3KSABDFACVD7M

<p>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.</p> <p>2. Los garajes-aparcamientos de las Grandes Superficies Comerciales se regularán por las condiciones de los aparcamientos públicos.</p>	<p>2. A los aparcamientos dotacionales adscritos a los usos terciario comercial, en las categorías de mediano comercio y grandes superficies comerciales, al terciario recreativo, al equipamiento de salud con hospitalización y al equipamiento educativo de enseñanza superior, se les aplicarán las condiciones de los aparcamientos rotacionales, salvo las referentes a las soluciones de implantación, que serán las del artículo 7.5.9.</p>
<p>Artículo 7.5.35 Dotación de plazas de aparcamiento en función de los usos de los edificios - estándares (N-2)</p> <p>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.</p> <p>2. Estándares.</p> <p>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:</p> <p>a) Uso residencial.</p> <p>i) Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados y, en todo caso, una por cada vivienda.</p>	<p>Artículo 7.5.35 Estándares de dotación de servicio de aparcamiento en función de los usos (N-2)</p> <p>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.</p> <p>2. Estándares.</p> <p>Salvo otras determinaciones de ordenanzas sectoriales o de las normas zonales u ordenanzas propias de los correspondientes planeamientos, los estándares de dotación de servicio de aparcamiento, establecidos en función de los usos y de la situación en la ciudad, son los que figuran en las tablas recogidas en este artículo, las cuales contemplan:</p> <p>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.</p>

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:42
 CSV : 48R3KSABDFACVD7M



b) Uso industrial.

- i) Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie edificada.
- ii) En el ámbito exterior al Casco Antiguo los talleres de automoción dispondrán de una dotación de aparcamiento, en el interior del establecimiento o espacio libre de parcelas edificables, de al menos 1 plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie del local, calculada según criterios del art. 7.4.4.
- iii) Con independencia de lo 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

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. Las tres zonas diferenciadas de la ciudad consideradas para el establecimiento de los estándares de dotación de servicio de aparcamiento son:

a) El Recinto Histórico de Madrid y los Cascos Históricos de los Distritos Periféricos, cuya delimitación es:

- i) El Recinto Histórico de Madrid: La que figura en su declaración de Bien de Interés Cultural, en la categoría de zona arqueológica, recogido en el Catálogo de Protecciones Especiales.
- ii) Cascos Históricos de los Distritos Periféricos: Ámbitos de las diez Áreas de Planeamiento Específico de los Cascos Históricos Periféricos y el Área de Planeamiento Incorporado API 21.10 del Casco Histórico de Barajas, recogidos en el Plano de Ordenación.

b) Ámbito exterior al Recinto Histórico de Madrid e interior a la Calle 30.

c) Ámbito exterior a la Calle 30 y a los Cascos Históricos de los Distritos Periféricos.

4. Cuando los estándares de dotación de servicio de aparcamiento se expresan en unidades por metro cuadrado, esta será la superficie edificada destinada a todos los usos del edificio, salvo en el uso terciario comercial, en el que se considerará la superficie de venta, y en el uso dotacional deportivo, en el que se incluirá, además de la superficie edificada, el cincuenta por ciento (50%) de la superficie de las pistas deportivas descubiertas.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:42
CSV : 48R3KSABDFACVD7M



48R3KSABDFACVD7M



exterior al Centro Histórico, dispondrán al menos de una (1) plaza para carga y descarga.

d) Uso de servicios terciarios de comercio:

- 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

- 5. Cuando los estándares de dotación se establezcan en función del número previsible de usuarios, este se corresponderá con la ocupación teórica del edificio o establecimiento calculada según lo establecido en la normativa de seguridad en caso de incendio, salvo cuando en las tablas se exprese específicamente otra referencia.
- 6. Cuando las tablas recojan dos referencias distintas, en función de la superficie y en función del número de usuarios, la dotación será la mayor resultante de aplicar ambas referencias.
- 7. A los efectos del cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento, se consideran dotaciones con alta concentración aquellas que, por sus propias características, implican una gran afluencia de usuarios en franjas horarias determinadas, como pueden ser las instalaciones deportivas para el espectáculo, auditorios, cines, teatros, circos, recintos feriales y otros similares.
- 8. Las dotaciones contempladas en la tabla 2 podrán disponerse de forma diferenciada en espacios no edificados y, en el caso de las plazas de carga y descarga y de bicicletas y vehículos de movilidad activa, en locales específicos.
- 9. La reserva de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida se regula según lo establecido en el documento básico de seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya, y, en su caso, en la normativa que pueda dictar la Comunidad de Madrid sobre la materia.
- 10. En los ámbitos de suelo urbano no consolidado (APR) y de suelo urbanizable (UZP y UNP) operarán los estándares de dotación de aparcamiento establecidos en este artículo, con independencia de que los instrumentos de planeamiento que los desarrollen puedan modificarlos, respetando los mínimos establecidos en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:42
 CSV : 48R3KSABDFACVD7M



local o espacio libre de parcela, a razón de 1 plaza por cada 500 m² 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.

En la categoría de gran superficie comercial será obligatoria la reserva mínima de 2 plazas para carga y descarga para los primeros 2.500 m² de superficie de venta, aumentando en una plaza más por cada 500 m² 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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:42
CSV : 48R3KSABDFACVD7M



- i) La dotación de plazas de aparcamiento se regulará de igual forma que en el uso terciario de oficinas.
- ii) En aquellos casos en que pueda presuponerse elevada concentración de personas, se incrementará la dotación anterior al menos en 1 plaza cada 25 personas de capacidad, para todo el municipio a excepción del ámbito del casco antiguo.
- g) Uso dotacional de servicios colectivos en sus clases de equipamiento, deportivo y servicios públicos, a excepción de los mercados de distrito y centros comerciales de barrio.
- i) El uso dotacional de servicios colectivos regulados en esta sección, dispondrá en este ámbito una dotación mínima de 0.5 plazas por cada cien (100) metros cuadrados de superficie edificada en el nivel básico y en el singular y privado de 1 plaza cada cien (100) metros cuadrados.
- ii) El uso dotacional de servicios colectivos en sus clases de equipamiento y deportivo, deberá disponer de una reserva mínima de diez (10) metros cuadrados para el aparcamiento de bicicletas y cuyo diseño se ajustará a lo establecido en la Instrucción para el Diseño de la Vía Pública.
- 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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:42
 CSV : 48R3KSABDFACVD7M



48R3KSABDFACVD7M



- Los equipamientos educativos pertenecientes al nivel básico o al privado dedicado a enseñanza primaria o secundaria, que se dispongan en edificios exclusivos, contarán como mínimo con una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, embarque y desembarque de 1 autobús por cada 250 plazas escolares, o fracción superior a 125, y de 5 plazas para visitantes.

Los equipamientos educativos de nivel singular o privado dedicado a enseñanza superior o universitaria, incrementarán su dotación al menos en 5 plazas cada cien (100) metros cuadrados de superficie de aulas.

- El equipamiento de salud, en los niveles singular y privado, ampliarán su dotación al menos en 1 plaza cada 5 camas y 1 plaza cada 2 salas de consulta.
- ii) Lo regulado en este apartado será de aplicación a todo el municipio a excepción del casco antiguo.
- iii) Los equipamientos educativos pertenecientes al nivel básico o singular deberán disponer de una reserva mínima de diez (10) metros cuadrados para el aparcamiento de bicicletas y cuyo diseño se ajustará a lo establecido en la Instrucción para el Diseño de la Vía Pública.
- i) Uso dotacional de servicios colectivos en la clase de administración pública, zonas verdes, mercados de distrito y centros comerciales de barrio. Aparcamiento en los servicios de la administración pública.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:42
CSV : 48R3KSABDFACVD7M



- i) En el uso dotacional de servicios colectivos, en su clase de servicios de la administración pública, la dotación de plazas de aparcamiento se regulará de igual forma que en el uso terciario en su categoría de oficinas.
- j) Aparcamiento en zonas verdes.
 - i) En las zonas verdes singulares, la dotación de aparcamiento se determinará en el Proyecto de Urbanización o en el Plan Especial correspondiente, en función de la previsión de visitantes a dicha dotación.
 - ii) Las zonas verdes de nivel básico o singular deberán disponer de una reserva mínima de diez (10) metros cuadrados para el aparcamiento de bicicletas y cuyo diseño se ajustará a lo establecido en la Instrucción para el Diseño de la Vía Pública.
- k) Aparcamiento 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

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:42
CSV : 48R3KSABDFACVD7M



aparcamiento de bicicletas y cuyo diseño se ajustará a lo establecido en la Instrucción para el Diseño de la Vía Pública.	
---	--



Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:42
CSV : 48R3KSABDFACVD7M



TABLA 1. ESTÁNDARES DE DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO PARA VEHÍCULOS AUTOMÓVILES

USO	RECINTO HISTÓRICO Y CASCOS HISTÓRICOS DE LOS DISTRITOS PERIFÉRICOS		INTERIOR CALLE 30		EXTERIOR CALLE 30		
	DOTACIÓN	LÍMITE MÁXIMO	DOTACIÓN	LÍMITE MÁXIMO	DOTACIÓN	LÍMITE MÁXIMO	
RESIDENCIAL	1/100 m ² y 1 /vivienda		1/100 m ² y 1/vivienda		1,5/100 m ² y 1,5 /vivienda		
INDUSTRIAL	Taller aut. 1/25 m ²	1/100 m ² Taller aut.1/25 m ²	1/100 m ² Taller aut.1/25 m ²	2/100 m ² Taller aut.1/25 m ²	1.5/100 m ² Taller aut.1/25 m ²	3/100 m ² Taller. aut.1/25 m ²	
TERCIARIO HOSPEDAJE	0	1/100 m ²	1/100 m ²	2/100 m ²	1.5/100 m ²	3/100 m ²	
TERCIARIO COMERCIAL PEQUEÑO COMERCIO	0	0	1/100 m ² Superficie venta	1.5/100 m ² Superficie venta	1.5/100 m ² Superficie venta	2/100 m ² Superficie venta	
TERCIARIO COMERCIAL MEDIANO COMERCIO Y GRANDES SUPERFICIES	0	1/100 m ² Superficie venta	1/100 m ² Superficie venta	3/100 m ² Superficie. venta	2/100 m ² Superficie. venta	5/100 m ² Superficie. venta	
TERCIARIO OFICINAS	0	1/100 m ²	1/100 m ²	1.5/100 m ²	1.5/100 m ²	3/100 m ²	
TERCIARIO RECREATIVO	0	0	1 /100 m ²	1 /10 per.	1,5 /100 m ² y 1 /25 per.	1 /10 per.	
OTROS SERVICIOS TERCIARIOS	0	0	1 /100 m ²	1 /10 per.	1,5 /100 m ² y 1 /25 per.	1 /10 per.	
DOTACIONAL EQUIPAMIENTO, DEPORTIVO Y SERVICIOS PÚBLICOS	BÁSICO	0	0.5/100 m ²	1/100 m ²	1.5/100 m ²	1.5/100 m ²	3/100 m ²
	SINGULAR Y PRIVADO	0	1/100 m ²	1/100 m ²	2/100 m ²	1.5/100 m ²	3/100 m ²
	ALTA CONCENTRACIÓN	0	1/100 m ²	1 /100 m ² y 1 /25 per.	1 /10 per.	1,5 /100 m ² y 1 /25 per.	1 /10 per.
	EDUCATIVO ENSEÑANZA SUPERIOR.			1/100 m ² + 5/100 m ² de aulas	2/100 m ² + 5/100 m ² de aulas	1.5/100 m ² + 5/100 m ² de aulas	3/100 m ² + 5/100 m ² de aulas
	SALUD HOSPITALARIO			1/100 m ² + 1/5 camas y 1/2 consultas	2/100 m ² + 1/5 camas y 1/2 consultas	1.5/100 m ² + 1/5 camas y 1/2 consultas	3/100 m ² + 1/5 camas y 1/2 consultas
DOTACIONAL ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	0	1/100 m ²	1/100 m ²	1.5/100-m ²	1.5/100 m ²	3/100 m ²	
DOTACIONAL ZONA VERDE	Nivel singular a definir en proyecto de urbanización						
MERCADO DE DISTRITO Y CENTROS COMERCIALES DE BARRIO	0	1/100 m ² Superficie venta	1/100 m ² Superficie venta	3/100 m ² Superficie venta	2/100 m ² Superficie venta	5/100 m ² Superficie venta	
DOTACIONAL PARA EL TRANSPORTE	En función de las necesidades o determinación del PE						
DOTACIONAL SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	En función de las necesidades						

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:42
 CSV : 48R3KSABDFACVD7M



48R3KSABDFACVD7M

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	
DOTACIONAL ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	1 plaza en garajes de más de 400 plazas	1 p/15 trabajadores + reserva mínima de 10 p en el caso de atención al público	-
DOTACIONAL ZONA VERDE	-	Reserva mínima de 10 p	-
MERCADOS DISTRITO Y CENTROS COMERCIALES DE BARRIO	1 p/500 m ² superficie de venta	1 p/15 trabajadores + 1 p/350 m ² superficie de venta	
DOTACIONAL PARA EL TRANSPORTE	-	Se determinará en el PE en función de sus necesidades	-

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:42
CSV : 48R3KSABDFACVD7M



48R3KSABDFACVD7M

PROPUESTA N°13**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 N°4, 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.
- Para el PEH, edificio de viviendas es aquel en el que está implantado el uso residencial en cualquiera de sus clases, situaciones y régimen de interrelación excepto como uso asociado. Con esta definición, podría entenderse que quedando en el edificio una sola vivienda, éste tendría la consideración de edificio residencial y quedaría sujeto a las limitaciones establecidas por el PEH para la implantación del uso terciario hospedaje en edificio exclusivo, y, consiguientemente, que no sería aplicable a esta clase del uso terciario la previsión contenida en el artículo 8.1.32 que posibilita la implantación del uso terciario en el edificio exclusivo cuando éste está mayoritariamente terciarizado.
- 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 m², que los propios servicios competentes en materia de movilidad consideran innecesario.

Información de Firmantes del Documento



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 matización y aclaración 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 N°4. 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.
- Matizaciones y aclaraciones en el PEH:
 - Se recoge como uso prohibido para los anillos 1 y 2 el uso terciario hospedaje en edificio exclusivo en los edificios con nivel de usos E; asimismo, se recoge como uso prohibido el uso terciario hospedaje como uso complementario en el anillo 1 en edificios con nivel de usos E, 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.
 - Aclarar la definición de edificio residencial, para que no sean considerados como tal aquellos edificios en los que la superficie existente destinada a usos terciarios supere el 66% de la superficie edificada del edificio, lo que permitirá aplicar el criterio general del artículo 8.1.32 también a la clase de uso terciario recreativo.
 - 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.

Información de Firmantes del Documento



- 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.

Inconvenientes:

- No se aprecian.

Alternativa 2:

- 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.
- Se mantendrían las lagunas del PEH, 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.

Información de Firmantes del Documento

4B6AMIOKEBPGRDNR



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 N°9 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:

- 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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:42
CSV : 4B6AMIOKEBPGRDNR



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.
- 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 N°4 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:

Información de Firmantes del Documento



- 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.

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.

Información de Firmantes del Documento



4B6AMIOKEBPGRDNR



- 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 N°4 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 n°51 de la CS.
- Al reducir el número de tipos se simplificaría su aplicación.
- 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.

Información de Firmantes del Documento



4B6AMIOKEBPGRDNR



- 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 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

Información de Firmantes del Documento



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.

Alternativa de no abordar estas problemáticas (alternativa 0).

La presente ficha aborda la modificación de algunos preceptos del título 7 de las NNUU relativos a la regulación sobre el uso de servicios terciarios, conforme a las propuestas o a las alternativas seleccionadas en cada caso.

La alternativa 0 sería no abordar la modificación perdiendo la ocasión de unificar en un único texto la normativa sobre el uso terciario hospedaje al incorporar las determinaciones del PEH en el articulado de las NNUU, de mejorar la regulación sobre la ocupación técnica y el aforo en el uso de otros servicios terciario y terciario recreativo, de aclarar el cómputo de superficies de las zonas complementarias de las grandes superficies comerciales y de extender el criterio establecido 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.

La no aplicación de esta propuesta podría terminar perpetuando en el tiempo un impacto en el medio ambiente existente a día de hoy, generado por la ineficiencia en algunos contenidos del Título 7 de las NNUU en lo referente a usos de servicios terciarios.

Información de Firmantes del Documento



4B6AMIOKEBPGRDNR



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 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

Información de Firmantes del Documento



algunos conceptos, 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 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,

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:42
CSV : 4B6AMIOKEBPGRDNR



4B6AMIOKEBPGRDNR

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.

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

Información de Firmantes del Documento



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 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.

Se incluye en las NNUU una Disposición Derogatoria relativa al Plan Especial de Regulación del Uso de Servicios Terciarios en la clase de Hospedaje (PEH).

8. INCIDENCIA SOBRE LAS AUTORIZACIONES URBANÍSTICAS OTORGADAS SEGÚN LAS NNUU VIGENTES.

La propuesta no tiene incidencia directa en esta materia.

Información de Firmantes del Documento



PROPUESTA N°13

USO DE SERVICIOS TERCIARIOS

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
<p>Artículo 7.6.1 Definición y clases (N-1)</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <p>a) Hospedaje: Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Artículo 7.6.1 Definición y clases (N-1)</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <p>a) Hospedaje: Destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas, en cualquiera de sus modalidades, incluidas las viviendas de uso turístico.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:42
 CSV : 4B6AMIOKEBPGRDNR



4B6AMIOKEBPGRDNR



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 edificadas comunes.

El pequeño comercio podrá implantarse a efecto de compatibilidad de usos en cualquier situación en la que la categoría de uso mediano comercio es compatible.

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 edificadas comunes.**
- El pequeño comercio podrá implantarse a efecto de compatibilidad de usos en cualquier situación en la que la categoría de uso mediano comercio es compatible.
- c) Oficinas: **Se incluyen en esta clase de uso terciario** las actividades cuya función es prestar servicios administrativos, técnicos,

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:42
CSV : 4B6AMIOKEBPGRDNR



c) Oficinas: Corresponde a las actividades cuya función es prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso dotacional.

Asimismo, se incluyen en esta clase de uso:

- i) Las oficinas que ofrecen un servicio de venta y reúnen condiciones asimilables a la clase de uso comercial, como sucursales bancarias, agencias de viajes o establecimientos similares, que podrán igualmente implantarse, salvo determinación en contra de las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos específicos o de desarrollo, en las situaciones y superficies máximas que para el uso comercial se establezca en sus regímenes de compatibilidades.
- ii) Los despachos profesionales domésticos: Entendidos como los espacios para el desarrollo de actividades profesionales que el usuario ejerce en su vivienda habitual, en las condiciones reguladas en el uso residencial, encuadrables en el uso de oficina o de otros servicios terciarios de atención sanitaria o higiénica a las personas. En ningún caso en los despachos profesionales domésticos pueden desarrollarse

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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:42
CSV : 4B6AMIOKEBPGRDNR



4B6AMIOKEBPGRDNR



<p>actividades comerciales ni comprendidas en el apartado i) anterior.</p> <p>d) Terciario recreativo: Cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de ocio y de relación.</p> <p>A efectos de su pormenorización en el espacio y del establecimiento de condiciones particulares, se establecen las siguientes categorías:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>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</p>	<p>d) Terciario recreativo: Se incluyen en esta clase de uso terciario las actividades ligadas a la vida de ocio y de relación.</p> <p>A efectos de su pormenorización en el espacio y del establecimiento de condiciones particulares, se establecen las siguientes categorías:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>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</p>
--	---

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:42
 CSV : 4B6AMIOKEBPGRDNR



4B6AMIOKEBPGRDNR



ocupación del tiempo de ocio no encuadrada en la clase de uso terciario recreativo.

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	$50 \leq \text{Aforo} < 100$ personas
iii) Tipo III	$100 \leq \text{Aforo} < 300$ personas
iv) Tipo IV	$300 \leq \text{Aforo} < 700$ personas
v) Tipo V	$700 \leq \text{Aforo} < 1.500$ personas
vi) Tipo VI	Aforo ≥ 1.500 personas

como actividades para ocupación del tiempo de ocio no encuadradas en la clase de uso terciario recreativo, tales como gimnasios, locales para acceso a redes de información y otros similares.

3. Las clases de uso terciario recreativo y de otros servicios terciarios, por su diferente impacto urbano, se dividen en los Tipos siguientes en función de su aforo, coincidente este con la ocupación teórica del edificio o establecimiento, calculada según lo establecido en la normativa de seguridad en caso de incendio.

i) Tipo I	Aforo < 75 personas
ii) Tipo II	$75 \leq \text{Aforo} < 175$ personas
iii) Tipo III	$175 \leq \text{Aforo} < 400$ 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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:42
 CSV : 4B6AMIOKEBPGRDNR



4B6AMIOKEBPGRDNR



<p>Artículo 7.6.2 Aplicación (N-1)</p> <p>Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios son de aplicación a los locales que resultaren de llevar a cabo obras de nueva edificación y de reestructuración general. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en las que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.</p>	<p>Artículo 7.6.2 Aplicación (N-1)</p> <p>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.</p>
<p>Sección Primera. Condiciones de hospedaje</p> <p>Artículo 7.6.3 Condiciones particulares (N-2)</p> <p>Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Sección Primera. Condiciones de hospedaje</p> <p>Artículo 7.6.3 Condiciones particulares (N-2)</p> <ol style="list-style-type: none"> 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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:42
 CSV : 4B6AMIOKEBPGRDNR



4B6AMIOKEBPGRDNR



<p>i) Terciario: Las modalidades de alojamiento temporal distintas de hoteles, tales como apartamentos turísticos, hoteles-apartamentos, pensiones, hostales, casas de huéspedes o las similares que pudiera establecer la normativa sectorial, no se podrán implantar en parcelas cuyo uso cualificado sea el industrial o industrial en coexistencia con terciario de oficinas, salvo que la regulación de dichas parcelas admita, como uso alternativo o autorizable, el uso residencial en su categoría de vivienda colectiva.</p>	<p>3. Las modalidades de alojamiento temporal distintas de hoteles, tales como apartamentos turísticos, hoteles-apartamentos, pensiones, hostales, casas de huéspedes, viviendas de uso turístico o las similares que pudiera establecer la normativa sectorial, no se podrán implantar en parcelas cuyo uso cualificado sea el industrial o industrial en coexistencia con terciario de oficinas, salvo que la regulación de dichas parcelas admita, como uso alternativo o autorizable, el uso residencial en su categoría de vivienda colectiva.</p>
	<p>Artículo 7.6.3 bis Condiciones de implantación en las áreas centrales de la ciudad</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Anillo 1: <ul style="list-style-type: none"> i) Distrito Centro completo. b) Anillo 2: <ul style="list-style-type: none"> i) Distrito Chamberí completo. ii) Distrito Chamartín: barrio de El Viso iii) Distrito Salamanca: barrios de Recoletos, Goya, Lista y Castellana.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:42
 CSV : 4B6AMIOKEBPGRDNR



4B6AMIOKEBPGRDNR



- iv) Distrito Retiro: barrios de Pacífico, Ibiza, Jerónimos y Niño Jesús.
- v) Distrito Arganzuela: barrios de Imperial, Acacias, Chopera, Delicias, Palos de Moguer y Atocha.
- vi) Distrito Moncloa-Aravaca: barrio de Argüelles
- c) Anillo 3:
 - i) Distrito Tetuán completo
 - ii) Distrito Chamartín: barrios de Prosperidad, Ciudad Jardín, Hispanoamérica, Nueva España y Castilla.
 - iii) Distrito Salamanca: barrios de Guindalera y Fuente del Berro
 - iv) Distrito Retiro: barrios de Estrella y Adelfas
 - v) Distrito Arganzuela: barrio de Legazpi
 - vi) Distrito Usera: barrios de Almendrales y Moscardó
 - vii) Distrito Carabanchel: barrios de Comillas, Opañel y San Isidro
 - viii) Distrito Latina: barrios de Los Cármenes y Puerta del Ángel
 - ix) Distrito Moncloa-Aravaca: Parcialmente los barrios de Casa de Campo y Ciudad Universitaria.

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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:42
CSV : 4B6AMIOKEBPGRDNR



4B6AMIOKEBPGRDNR





4B6AMIOKEBPGRDNR

4. Las condiciones de este artículo no serán de aplicación a aquellas parcelas que tengan aprobado definitivamente un plan especial para la implantación del uso de servicios terciarios en la clase de hospedaje y no hayan implantado la actividad.
5. Se definen los siguientes conceptos a los efectos de aplicación de este artículo:
- a) Uso existente: Tendrá esta consideración el uso implantado o pendiente de implantar en el edificio o establecimiento con título habilitante vigente de naturaleza urbanística.
 - b) Edificio de uso residencial: Edificio en el que está implantado el uso residencial en cualquiera de sus clases, situaciones y régimen de interrelación, excepto como uso asociado, si bien no se considerará como tal el edificio en el que la superficie existente destinada a usos terciarios supere el sesenta y seis por ciento (66%) de su superficie edificada.
 - c) Edificio de uso no residencial: Edificio en el que está implantado un uso y que no puede clasificarse en la situación anterior.
6. A los efectos de este artículo es de aplicación la clasificación en niveles de compatibilidad de usos (A, B, C, D y E) descrita en el artículo 8.1.29.
- a) En las Áreas de Planeamiento (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:

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:42
CSV : 4B6AMIOKEBPGRDNR



	<p>i) Si da frente a un eje terciario se implantará con las condiciones del nivel de compatibilidad de uso D.</p> <p>ii) Si no da frente a un eje terciario se implantará con las condiciones del nivel de compatibilidad de uso B.</p> <p>c) En Colonias Históricas se implantará con las condiciones del nivel de compatibilidad de uso E.</p> <p>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.</p> <p>8. Condiciones de implantación de la clase de hospedaje del uso de servicios terciarios en edificio exclusivo para el Anillo 1:</p> <p>a) Uso alternativo:</p> <ul style="list-style-type: none">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. <p>b) Uso alternativo con plan especial de protección:</p> <ul style="list-style-type: none">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
--	---

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:42
CSV : 4B6AMIOKEBPGRDNR



4B6AMIOKEBPGRDNR



	<p>cumplimiento de las condiciones higiénicas exigidas al uso residencial en el Capítulo 7.3.</p> <p>c) Uso autorizable:</p> <ul style="list-style-type: none">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. <p>d) Uso prohibido:</p> <ul style="list-style-type: none">i) En parcelas sin edificar o con edificaciones cuyo uso existente sea residencial, con nivel de usos A, B o E y nivel de protección 3 o sin catalogar. <p>9. Condiciones de implantación de la clase de hospedaje del uso de servicios terciarios en edificio exclusivo para el Anillo 2:</p> <p>a) Uso alternativo:</p> <ul style="list-style-type: none">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. <p>b) Uso alternativo con plan especial de protección:</p>
--	---

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:42
CSV : 4B6AMIOKEBPGRDNR



4B6AMIOKEBPGRDNR



	<p>i) En parcelas con edificaciones con cualquier uso existente, cualquier nivel de usos y con nivel de protección 1 o 2.</p> <p>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.</p> <p>c) Uso autorizable:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>d) Uso prohibido:</p> <p>i) En parcelas sin edificar o con edificaciones con nivel de usos A o E y nivel de protección 3 o sin catalogar.</p> <p>10. Condiciones de implantación de la clase de hospedaje del uso de servicios terciarios en edificio exclusivo para el Anillo 3:</p> <p>a) Uso alternativo:</p> <p>i) En parcelas con edificaciones cuyo uso existente sea distinto del residencial.</p>
--	--

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:42
CSV : 4B6AMIOKEBPGRDNR



	<ul style="list-style-type: none">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. <p>b) Uso alternativo con plan especial de protección:</p> <ul style="list-style-type: none">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. <p>c) Uso autorizable:</p> <ul style="list-style-type: none">i) En parcelas sin edificar o con edificaciones cuyo uso existente sea residencial, sin frente a un eje terciario. <p>11. Condiciones de implantación de la clase de hospedaje del uso de servicios terciarios en parte de la edificación para el Anillo 1:</p> <p>a) Uso complementario:</p> <ul style="list-style-type: none">i) En edificios cuyo uso existente sea distinto del residencial: En cualquier situación, sin acceso independiente.ii) En edificios cuyo uso existente sea el residencial, con nivel de usos C y D: En cualquier situación, con acceso independiente.iii) En edificios cuyo uso existente sea el residencial, con nivel de usos A y B: En planta inferior a la baja, baja y primera, con acceso independiente.
--	---

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:42
CSV : 4B6AMIOKEBPGRDNR



	<p>b) Uso prohibido:</p> <ul style="list-style-type: none">i) En edificios con nivel de uso E. <p>12. Condiciones de implantación de la clase de hospedaje del uso de servicios terciarios en parte de la edificación para el Anillo 2:</p> <p>a) Uso complementario:</p> <ul style="list-style-type: none">i) En edificios cuyo uso existente sea distinto del residencial, excepto en nivel de uso E, Norma Zonal 8 y Colonias Históricas: En cualquier situación, sin acceso independiente.ii) En edificios cuyo uso existente sea el residencial, con nivel de usos B, C y D: En cualquier situación, con acceso independiente.iii) En edificios cuyo uso existente sea el residencial, con nivel de usos A: En planta inferior a la baja, baja y primera, con acceso independiente. <p>b) Uso prohibido:</p> <ul style="list-style-type: none">i) En edificios con nivel de usos E.ii) En edificios situados en la Norma Zonal 8.iii) En parcelas situadas en Colonias Históricas. <p>13. Condiciones de implantación de la clase de hospedaje del uso de servicios terciarios en parte de la edificación para el Anillo 3:</p> <p>c) Uso complementario:</p>
--	--

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:42
CSV : 4B6AMIOKEBPGRDNR



4B6AMIOKEBPGRDNR



	<p>i) En edificios cuyo uso existente sea distinto del residencial, excepto en Norma Zonal 8 y Colonias Históricas: En cualquier situación, sin acceso independiente.</p> <p>ii) En edificios cuyo uso existente sea el residencial, excepto en Norma Zonal 8 y Colonias Históricas: En las situaciones donde se admitan otras clases de uso terciario con carácter de complementario, sin acceso independiente. En el resto del edificio con acceso independiente.</p> <p>d) Uso prohibido:</p> <p>i) En edificios situados en la Norma Zonal 8.</p> <p>ii) En parcelas situadas en Colonias Históricas.</p>
<p>Sección Segunda Condiciones del comercio</p> <p>Artículo 7.6.5 Circulación interior (N-2)</p> <p>1. Los locales comerciales no podrán servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de edificación unifamiliar.</p> <p>2. El sistema de comunicación y circulación interior resolverá como mínimo las condiciones exigidas por la normativa municipal y supramunicipal aplicable en materia de seguridad y prevención de incendios y asimismo, cumplirá las condiciones específicas que en función de la categoría de comercio establezcan las normativas sectoriales.</p> <p>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</p>	<p>Sección Segunda Condiciones del comercio</p> <p>Artículo 7.6.5 Circulación interior (N-2)</p> <p>1. Los locales comerciales no podrán servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de edificación unifamiliar.</p> <p>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.</p> <p>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</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:42
 CSV : 4B6AMIOKEBPGRDNR



<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p>Artículo 7.6.7 Condiciones particulares de las grandes superficies comerciales (N-2)</p> <p>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.</p> <p>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)).</p> <p>3. Se autorizan Grandes Superficies Comerciales en:</p> <ul style="list-style-type: none"> • las implantaciones preexistentes en los ámbitos regulados por norma zonal. • las Áreas de Planeamiento Incorporado y Áreas de Suelo Urbanizable Incorporado en las que el planeamiento asumido hubiera autorizado expresamente su existencia. • las Áreas de Planeamiento Específico y Áreas de Planeamiento Remitido en las que la ficha de condiciones de Ordenación del Plan General lo prevea expresamente. • las Áreas de Suelo Urbanizable Programado y No Programado en las que la ordenación y definición de usos 	<p>Artículo 7.6.7 Condiciones particulares de las grandes superficies comerciales (N-2)</p> <p>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.</p> <p>2. Se autorizan Grandes Superficies Comerciales en:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:42
 CSV : 4B6AMIOKEBPGRDNR



4B6AMIOKEBPGRDNR



<p>pormenorizados de sus planeamientos de desarrollo expresamente lo prevean.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> i) Si la actividad se desarrolla en local independiente que supere dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta y cuando la actividad tenga lugar en establecimiento constituido por agrupación de mediano comercio o pequeño comercio que, en su conjunto, alcancen una superficie de venta superior o igual a cuatro mil (4.000) metros cuadrados en localizaciones interiores a la M-30, u ocho mil (8.000) metros cuadrados en situaciones exteriores a la misma, será necesaria la tramitación de un Plan Especial para el Control Urbanístico-Ambiental de Usos conforme a lo regulado en el Título 5 de las presentes normas. El Plan Especial deberá analizar la incidencia urbana de su implantación condicionándose la autorización de la misma a la viabilidad y ejecución de las medidas correctoras necesarias para eliminar las posibles repercusiones ambientales. ii) Cuando la actividad tenga lugar en establecimiento constituido por agrupación de mediano comercio o pequeño comercio que en su conjunto no alcance una superficie de venta de cuatro mil (4.000) metros cuadrados en localizaciones interiores a la M-30, u ocho mil (8.000) metros cuadrados en situaciones exteriores a la misma y no contenga 	<p>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.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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
--	--

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:42
 CSV : 4B6AMIOKEBPGRDNR



<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Sección Tercera. Condiciones de las oficinas</p> <p>Artículo 7.6.9 Circulación interior (N-2)</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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,</p>	<p>Sección Tercera. Condiciones de las oficinas</p> <p>Artículo 7.6.9 Circulación interior (N-2)</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:42
 CSV : 4B6AMIOKEBPGRDNR



4B6AMIOKEBPGRDNR



<p>siempre que haya, al menos, un aparato elevador y en su conjunto se resuelva dicha movilidad.</p>	
<p>Sección Cuarta. Condiciones de los terciarios recreativos y otros servicios terciarios</p> <p>Artículo 7.6.10 Condiciones de aplicación (N-2)</p> <p>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.</p>	<p>Sección Cuarta. Condiciones de los terciarios recreativos y otros servicios terciarios</p> <p>Artículo 7.6.10 Condiciones de aplicación (N-2)</p> <p>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.</p>
<p>Artículo 7.6.11 Condiciones para el control urbanístico-ambiental (N-2)</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Artículo 7.6.11 Supuestos de aplicación del Estudio de Repercusión por Implantación de Usos (N-2)</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:42
 CSV : 4B6AMIOKEBPGRDNR



Disposición derogatoria.

El Plan Especial de Regulación del Uso de Servicios Terciarios en la clase de Hospedaje. Distritos de Centro, Arganzuela, Retiro, Salamanca, Chamartín, Tetuán, Chamberí, Moncloa-Aravaca, Latina, Carabanchel y Usera, aprobado definitivamente el 27 de marzo de 2019 y publicado en el BOCM el 23-04-2019 (PE 00/313), quedará derogado una vez entre en vigor la Modificación de las Normas Urbanísticas del PGOUM de 1997 (MPG.00.343), de conformidad con lo señalado en el artículo 66 y 67 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:42
CSV : 4B6AMIOKEBPGRDNR



PROPUESTA Nº14

USOS DOTACIONALES DE SERVICIOS COLECTIVOS,
SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES Y PARA EL TRANSPORTE

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.

Información de Firmantes del Documento



4AQ6SO1LR58P23A8



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.

Información de Firmantes del Documento



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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:41
CSV : 4AQ6SO1LR58P23A8



- 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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:41
CSV : 4AQ6SO1LR58P23A8



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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:41
CSV : 4AQ6SO1LR58P23A8



- 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.

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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:41
CSV : 4AQ6SO1LR58P23A8



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 m².

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:**

- El PG97, para hacer posible la adaptación de los equipamientos existentes a las nuevas demandas de la población, permitió su ampliación hasta alcanzar un 20% de la edificabilidad existente. Durante los veinticinco años de vigencia del PG97 se ha producido una notable transformación demográfica y social de la población de la ciudad y de su localización en ella, lo que ha producido una mayor y/o distinta demanda y exigencia de prestaciones y servicios por parte de la sociedad madrileña respecto de las dotaciones que las atendían. Esta evolución de la demanda de nuevas exigencias prestacionales ha provocado que, en ocasiones, la ampliación directamente admitida por el PG97 a los equipamientos existentes, en zonas consolidadas, haya devenido insuficiente para atenderlas. En paralelo, el mismo problema ha surgido en equipamientos públicos y privados construidos durante la vigencia del PG97 que, con el paso del tiempo y la modificación de las necesidades de la población, necesitan crecer para atender las nuevas demandas sociales. Ante estas circunstancias, resulta necesario que las NNUU contemplen mecanismos adecuados que permitan

Información de Firmantes del Documento

la adaptación de los equipamientos de la ciudad a las nuevas realidades y exigencias sociales en plazos temporales que puedan ser realmente útiles para atender las demandas prestacionales.

Propuesta.

- Mantener las condiciones para la materialización de la ampliación de los equipamientos existentes establecidas originariamente en las NNUU, entendida ésta como una edificabilidad directamente asignada por el PG97, por lo que su materialización en los equipamientos privados no implicaría incremento del aprovechamiento lucrativo y no estaría sujeta a medidas compensatorias de ningún tipo.
- Contemplar la posibilidad de incrementar la edificabilidad reconocida originalmente por el PG97, mediante plan especial, a las parcelas calificadas de equipamiento en las que sus necesidades funcionales lo requirieran, solo en dos supuestos distintos:
 - En los equipamientos de titularidad pública construidos con anterioridad a la entrada en vigor de la MPG, hasta un 40% por encima de la existente.
 - En los equipamientos privados construidos con posterioridad a la entrada en vigor del PG97 y con anterioridad a la entrada en vigor de la MPG, hasta un 20% sobre la asignada a la parcela, con asunción de las obligaciones compensatorias legalmente exigibles.

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.

Información de Firmantes del Documento



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.

1.4. Uso dotacional para el transporte.

- Para dar cumplimiento a lo señalado en el Informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, se modifica el artículo 7.15.19, incorporando las prescripciones y condiciones señaladas en el mismo.

Alternativa de no abordar estas problemáticas (alternativa 0).

La presente ficha aborda la modificación de algunos preceptos del título 7 de las NNUU sobre los usos dotacionales de servicios colectivos, infraestructurales y transporte, conforme a las propuestas o a las alternativas seleccionadas en cada caso.

La propuesta aborda la ausencia en las NNUU de nuevas dotaciones de servicios colectivos como los alojamientos dotacionales, usos dotacionales asociados a la producción, la rigidez en el destino de las parcelas dotacionales de servicios colectivos, la indefinición respecto de las viviendas tuteladas como equipamientos de bienestar social, la rigidez en la implantación en las parcelas de equipamiento que impide su adaptación a las necesidades cambiantes de la ciudad, o la 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).

Su no aplicación tendría consecuencias negativas de carácter social de tal modo que se perpetuaría la menor eficacia que tiene la actual regulación.

Información de Firmantes del Documento



4AQ6SO1LR58P23A8

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 parcelas 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 nº60. Solicitud de licencia de instalación para venta menor de frutos secos y alimentación en estación de metro de Aluche. Se integra en el artículo 7.15.15.
- 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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:41
CSV : 4AQ6SO1LR58P23A8



4AQ6SO1LR58P23A8



- 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 nº320. Implantación de tanatorios privados en parcelas de suelo clasificado como suelo urbanizable por el Plan General que han pasado a tener condición de suelo urbano. No se integra puesto que su contenido se desprende del propio texto normativo.
- 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.
- Acuerdo nº339. Interpretación del Uso Dotacional de Servicios Públicos, en la categoría de Abastecimiento Alimentario. Se integra en el artículo 7.11.1.
- Acuerdo nº341. Regulación urbanística de los servicios funerarios en su tipología de crematorios. Se integra en el artículo 7.11.1.
- Acuerdo nº346. Viabilidad de desarrollar el abastecimiento de artículos de consumo y primera necesidad bajo la configuración de supermercado, en parcelas calificadas de servicios públicos de nivel básico destinadas a la categoría de abastecimiento alimentario. Se integra en el artículo 7.11.1.

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.

Información de Firmantes del Documento



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.

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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:41
CSV : 4AQ6SO1LR58P23A8



4AQ6SO1LR58P23A8



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 el 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.

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, 7.11.1, 7.11.5, 7.12.1, 7.12.3, 7.12.4, 7.13.2, 7.13.7, 7.13.8, 7.13.9, 7.13.10, 7.13.11, 7.15.15 y 7.15.19 de las NNUU.

Como consecuencia de la modificación del artículo 7.10.4, se suprime el Anexo 3 "Relación de equipamientos básicos (EB) en suelo urbano regulado por norma zonal, con asignación de usos pormenorizados".

8. INCIDENCIA SOBRE LAS AUTORIZACIONES URBANÍSTICAS OTORGADAS SEGÚN LAS NNUU VIGENTES.

La propuesta no tiene incidencia directa en esta materia.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:41
CSV : 4AQ6SO1LR58P23A8



4AQ6SO1LR58P23A8



PROPUESTA N°14

**USOS DOTACIONALES DE SERVICIOS COLECTIVOS,
SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES Y PARA EL TRANSPORTE**

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
CAPÍTULO 7.7. USO DOTACIONAL SERVICIO COLECTIVOS	CAPÍTULO 7.7. USO DOTACIONAL SERVICIO COLECTIVOS
<p>Artículo 7.7.1 Definición y clases (N-1)</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Artículo 7.7.1 Definición y clases (N-1)</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:41
CSV : 4AQ6SO1LR58P23A8



4AQ6SO1LR58P23A8



<p>c) Equipamiento: Cuando las dotaciones están destinadas a proveer a los ciudadanos servicios educativos, culturales, religiosos y socio-sanitarios.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>c) Equipamiento: Cuando las dotaciones están destinadas a proveer a los ciudadanos servicios educativos, culturales, religiosos, socio asistenciales y sanitarios.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Artículo 7.7.4 Alcance de la calificación dotacional de servicios colectivos (N-2)</p> <p>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.</p> <p>2. Con carácter general dentro de un mismo nivel, como uso alternativo a una determinada clase, se admiten los siguientes:</p> <p>a) En las parcelas calificadas de deportivo podrá disponerse como uso alternativo zona verde.</p>	<p>Artículo 7.7.4 Alcance de la calificación dotacional de servicios colectivos (N-2)</p> <p>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.</p> <p>2. Con carácter general dentro de un mismo nivel, como uso alternativo a una determinada clase, se admiten los siguientes:</p> <p>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.</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:41
 CSV : 4AQ6SO1LR58P23A8



<p>b) En las parcelas calificadas de equipamiento podrá disponerse como uso alternativo los de deportivo y zona verde.</p> <p>c) En las parcelas calificadas de servicios públicos podrá disponerse como uso alternativo los de equipamiento, deportivo y zona verde.</p> <p>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.</p> <p>3. El epígrafe anterior se entenderá sin perjuicio de la aplicación del régimen de compatibilidad establecido en las condiciones particulares de cada uno de los usos dotacionales de servicios colectivos.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>3. El epígrafe anterior se entenderá sin perjuicio de la aplicación del régimen de compatibilidad establecido en las condiciones particulares de cada uno de los usos dotacionales de servicios colectivos.</p>
<p>CAPÍTULO 7.9. CONDICIONES PARTICULAERES DEL USO DEPORTIVO</p>	<p>CAPÍTULO 7.9. CONDICIONES PARTICULAERES DEL USO DEPORTIVO</p>
<p>Artículo 7.9.1 Categorías (N-1)</p> <p>1. En función de las características de la instalación, se distinguen las siguientes categorías de uso deportivo:</p> <p>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.</p>	<p>Artículo 7.9.1 Categorías (N-1)</p> <p>1. En función de las características de la instalación, se distinguen las siguientes categorías de uso deportivo:</p> <p>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.</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:41
 CSV : 4AQ6SO1LR58P23A8



<p>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.</p> <p>c) Instalaciones deportivas para el espectáculo.</p> <p>d) Clubs de campo o clubs sociales.</p>	<p>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.</p> <p>c) Instalaciones deportivas para el espectáculo.</p> <p>d) Clubs de campo o clubs sociales.</p>
<p>Artículo 7.9.8 Compatibilidad de los usos no cualificados (N-2)</p> <p>1. Las parcelas calificadas de uso deportivo podrán destinarse al uso alternativo de zonas verdes.</p> <p>2. Los usos asociados se regularán por lo establecido en el Capítulo 7.2 de las presentes Normas, con las siguientes especificaciones:</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Artículo 7.9.8 Compatibilidad de los usos no cualificados (N-2)</p> <p>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.</p> <p>2. Los usos asociados se regularán por lo establecido en el Capítulo 7.2 de las presentes Normas, con las siguientes especificaciones:</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:41
 CSV : 4AQ6SO1LR58P23A8



<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Los usos asociados así definidos podrán mantenerse mientras exista el uso cualificado deportivo al que están vinculados.</p>	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Los usos asociados así definidos podrán mantenerse mientras exista el uso cualificado deportivo al que están vinculados.</p>
<p>CAPÍTULO 7.10. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE EQUIPAMIENTO</p>	<p>CAPÍTULO 7.10. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE EQUIPAMIENTO</p>
<p>Artículo 7.10.1 Categorías (N-1)</p> <p>1. Atendiendo a la prestación social que se realice, se distinguen las siguientes categorías de uso de equipamiento:</p> <p>a) Educativo: Comprende las actividades regladas destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, la preparación de los ciudadanos para su</p>	<p>Artículo 7.10.1 Categorías (N-1)</p> <p>1. Atendiendo a la prestación social que se realice, se distinguen las siguientes categorías de uso de equipamiento:</p> <p>a) Educativo: Comprende las actividades regladas destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, la preparación de los ciudadanos para su</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:41
 CSV : 4AQ6SO1LR58P23A8



plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de actividades profesionales.

b) Cultural: Comprende las actividades culturales destinadas a la custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes, así como las actividades de relación social tendentes al fomento de la vida asociativa.

c) Salud: Comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización.693

d) Bienestar social: Comprende las actividades destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos y la información, orientación y prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos como familia e infancia, tercera edad, personas discapacitadas, minorías étnicas, etc. Dentro de esta categoría, aquellas actividades que tengan carácter residencial, se admitirán siempre que el alojamiento quede vinculado permanentemente a la prestación de servicios sociales a sus ocupantes y tutelado por el organismo competente en materia de bienestar social. El edificio será exclusivamente destinado a esta actividad. A estos efectos se articularán las condiciones jurídicas que garanticen dicha vinculación y condiciones, que se harán constar en la correspondiente licencia, inscribiéndose en el Registro de la Propiedad.

e) Religioso: Comprende las actividades destinadas a la práctica de los diferentes cultos y a proporcionar servicios de asistencia religiosa a la población, así como a la prestación de otros servicios sociales, culturales, sanitarios o educativos que estén vinculados con la actividad pastoral.

plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de actividades profesionales. **También comprende las actividades formativas, que, aun careciendo de carácter reglado, sean impartidas por las universidades o las administraciones públicas.**

b) Cultural: Comprende las actividades culturales destinadas a la custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes, así como las actividades de relación social tendentes al fomento de la vida asociativa.

c) Salud: Comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización.

d) Bienestar social: Comprende las actividades destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos y la información, orientación y prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos como familia e infancia, tercera edad, personas discapacitadas, minorías étnicas, etc.

e) Religioso: Comprende las actividades destinadas a la práctica de los diferentes cultos y a proporcionar servicios de asistencia religiosa a la población, así como a la prestación de otros servicios sociales, culturales, sanitarios o educativos que estén vinculados con la actividad pastoral.

f) Vivienda dotacional: Destinada a proporcionar alojamiento a colectivos con necesidades específicas, bien por razones asistenciales o bien por razón de

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:41
CSV : 4AQ6SO1LR58P23A8



	<p>dificultad de acceso a la vivienda. Dentro de la categoría de vivienda dotacional se diferencian dos tipos:</p> <p>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.</p> <p>Estas viviendas estarán vinculadas permanentemente a la prestación de servicios sociales y tuteladas por un organismo público competente en la materia.</p> <p>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.</p> <p>Integran la red de vivienda pública o de integración social, su titularidad es pública y su destino exclusivo es el alquiler con carácter rotatorio.</p>
<p>Artículo 7.10.3 Tipologías de equipamiento según su implantación territorial (N-2)</p> <p>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:</p> <p>a) Equipamiento Básico (EB):</p>	<p>Artículo 7.10.3 Tipologías de equipamiento según su implantación territorial (N-2)</p> <p>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:</p> <p>a) Equipamiento Básico (EB):</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:41
 CSV : 4AQ6SO1LR58P23A8



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 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.

b) Equipamiento Singular (ES):

i) Educativo: Centros destinados a estudios universitarios, especialización y postgrado e investigación científica y técnica.

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):

i) Educativo: Centros destinados a estudios universitarios, especialización y postgrado e investigación científica y técnica, **centros gestionados por las**

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:41
CSV : 4AQ6SO1LR58P23A8



<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>vi) Vivienda dotacional: Viviendas públicas de integración social de la red de vivienda pública.</p>
--	---

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:41
 CSV : 4AQ6SO1LR58P23A8



<p>c) Equipamiento Privado (EP):</p> <p>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.</p> <p>ii) Cultural: Centros culturales especializados como bibliotecas, fonotecas, museos, videotecas y hemerotecas.</p> <p>iii) Salud: Centros sanitarios destinados a la asistencia continuada y especializada en régimen de internado como las clínicas y los hospitales generales o especializados.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>c) Equipamiento Privado (EP):</p> <p>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.</p> <p>ii) Cultural: Centros culturales especializados como bibliotecas, fonotecas, museos, videotecas y hemerotecas, teatros, cines, circos y salas de conciertos.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>vi) Vivienda dotacional: Viviendas tuteladas gestionadas por una entidad privada y tuteladas por el organismo público competente en materia de servicios sociales.</p>
---	--

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:41
 CSV : 4AQ6SO1LR58P23A8



4AQ6SO1LR58P23A8



Artículo 7.10.4 Alcance de la calificación de equipamiento (N-1)

1. Los niveles de implantación territorial del uso de equipamiento no son intercambiables entre sí, si bien se admite la instalación de un Equipamiento Básico (EB) en una parcela destinada por el planeamiento a Equipamiento Singular (ES).

2. En cumplimiento del Apartado Segundo A) d) del Acuerdo de Aprobación Definitiva del Plan General de 17.04.97, para la sustitución de un equipamiento existente, de nivel básico o singular, por cualquier otra categoría de equipamiento admisible en su mismo nivel de implantación territorial, se requerirá informe previo por el órgano competente de la falta de necesidad del mismo o de la mayor urgencia del uso propuesto, en función de las demandas del ámbito de implantación correspondiente. A estos efectos, se entenderá como uso existente:

- a) En parcelas de Equipamiento Básico (EB) localizadas en ámbitos de suelo urbano regulado por norma zonal, el que se establece en el listado que figura como Anexo 3.
- b) En parcelas de Equipamiento Básico (EB) ubicadas en Áreas de Planeamiento Incorporado (API), el que se fija en el planeamiento antecedente.
- c) En parcelas de Equipamiento Básico (EB) no incluidas en los apartados anteriores, o en parcelas calificadas de Equipamiento Singular (ES), la tipología de uso correspondiente a la última actividad desarrollada.

3. En cumplimiento del Apartado Segundo A)d) del Acuerdo de Aprobación Definitiva del Plan General de 17.04.97, la asignación pormenorizada de una categoría de uso de equipamiento a parcelas calificadas de Equipamiento

Artículo 7.10.4 Alcance de la calificación de equipamiento (N-1)

1. Los niveles de implantación territorial del uso de equipamiento no son intercambiables entre sí, si bien se admite la instalación de un Equipamiento Básico (EB) en una parcela destinada por el planeamiento a Equipamiento Singular (ES) **y, cuando se justifique su necesidad, la implantación de un Equipamiento Singular (ES) en una parcela destinadas a Equipamiento Básico (EB).**

2. Para la sustitución de un equipamiento implantado de nivel básico o singular por cualquier otra categoría de equipamiento admisible en su mismo nivel de implantación territorial, se requerirá informe previo del órgano competente de la falta de necesidad de este y de la mayor urgencia del propuesto en función de las demandas requeridas en el ámbito de implantación correspondiente.

3. En nuevas implantaciones en parcelas calificadas de Equipamiento Básico (EB) y Equipamiento Singular (ES), se admite alternativamente cualquier categoría de equipamiento, condicionándose su implantación a la emisión de

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:41
CSV : 4AQ6SO1LR58P23A8



Básico (EB) o Equipamiento Singular (ES), en nuevas implantaciones, se regulará de la forma siguiente:

a) En parcelas ubicadas en Áreas de Planeamiento Incorporado (API) y sectores en Suelo Urbanizable Incorporado (UZI), en tanto no se aprueben los Planes Especiales Temáticos Sectoriales o Territoriales previstos en el apartado 6 de este mismo artículo, la implantación deberá condicionarse a la emisión de informe previo por el servicio competente que justifique que el uso previsto corresponde a la categoría de uso asignada por el planeamiento inmediatamente antecedente. A estos efectos se entenderá que las categorías de uso de equipamiento b) Cultural, c) Salud, d) Bienestar Social y e) Religioso, definidas en el artículo 7.10.1 de las NN.UU., están comprendidas en la definición de uso "Cívico-Social" establecido en el Reglamento de Planeamiento y, por lo tanto, son intercambiables entre sí.

b) En parcelas de Equipamiento Básico (EB) no incluidas en el apartado anterior, o en parcelas calificadas de Equipamiento Singular (ES), se admite alternativamente cualquier categoría de equipamiento, condicionándose su implantación a la emisión de informe previo por el servicio competente que justifique la prioridad en la asignación del uso propuesto y su adecuación a la tipología de equipamientos establecida para cada nivel de implantación territorial en el artículo 7.10.3.

4. En parcelas calificadas de Equipamiento Privado (EP), tanto la implantación de nuevas dotaciones como los cambios entre categorías de uso de equipamiento existentes requerirán informe o autorización previa, en su caso, del organismo sectorial competente que garantice el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa sectorial vigente. A efectos de sustitución de categorías de uso, se entenderá como existente la correspondiente a la última actividad ejercida.

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

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:41
CSV : 4AQ6SO1LR58P23A8



4AQ6SO1LR58P23A8



<p>5. En las parcelas calificadas de Equipamiento Singular (ES) e identificadas como elementos integrantes de la estructura general del territorio (SG) en el Plano de Gestión del Suelo, deberá mantenerse la categoría de uso de equipamiento a que estuviesen destinadas en el momento de la aprobación del Plan. Como elementos urbanos de gran complejidad, podrán requerir la formulación de un Plan Especial que podrá alterar las determinaciones establecidas en el art. 7.10.6 fijando sus condiciones de edificación (edificabilidad, ocupación, altura, etc.) y el régimen de compatibilidad de los usos, en función de los requerimientos específicos de la dotación y de las necesidades existentes a nivel urbano y metropolitano.</p>	<p>Equipamiento Singular (ES), y la autorización contemplada en el apartado 4 para las calificadas de Equipamiento Privado (EP).</p> <p>6. La implantación de la categoría de vivienda dotacional se realizará en la forma siguiente según su tipo:</p> <p>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.</p> <p>b) Las viviendas públicas de integración social podrán implantarse en parcelas calificadas de Equipamiento Básico (EB) o Equipamiento Singular (ES).</p> <p>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 innecesidad de la permanencia del destino anterior.</p> <p>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.</p> <p>7. En las parcelas calificadas de Equipamiento Singular (ES), en función de los requerimientos específicos de la dotación y de las necesidades existentes a nivel urbano y metropolitano, mediante plan especial se podrán alterar las determinaciones establecidas en el artículo 7.10.6, fijando sus condiciones de edificación (posición, ocupación, edificabilidad y volumen y forma), así como el régimen de compatibilidad de los usos establecido en el artículo 7.10.8.</p> <p>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</p>
---	--

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:41
 CSV : 4AQ6SO1LR58P23A8



<p>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.</p>	<p>equipamiento a que estuviesen destinadas en el momento de la aprobación del Plan.</p> <p>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.</p>
<p>Artículo 7.10.6 Regulación (N-2)</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>3. Las parcelas con calificación de equipamiento incluidas en Áreas de Planeamiento Específico (APE), Ámbitos de Planeamiento Incorporado (API) y</p>	<p>Artículo 7.10.6 Regulación (N-2)</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>3. Las parcelas con calificación de equipamiento incluidas en Áreas de Planeamiento Específico (APE), Ámbitos de Planeamiento Incorporado (API) y</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:41
 CSV : 4AQ6SO1LR58P23A8



4AQ6SO1LR58P23A8



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 3°.

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, así como para cumplir las condiciones funcionales exigibles por la normativa sectorial aplicable.

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 3°.

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, así como para cumplir las condiciones funcionales exigibles por la normativa sectorial aplicable.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:41
CSV : 4AQ6SO1LR58P23A8



4AQ6SO1LR58P23A8



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.

5. Los **equipamientos** existentes **sobre parcelas** calificadas podrán ampliar la edificabilidad hasta alcanzar un máximo del veinte por ciento (20%) por encima de la existente, siempre que este incremento se destine al uso dotacional, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle.

6. Los **equipamientos de titularidad pública sobre parcela calificada**, **construidos con anterioridad a la entrada en vigor de la Modificación de Plan General MPG 00.343**, cuyas necesidades funcionales lo requieran, podrán ampliarse hasta un cuarenta por ciento (40%) mediante plan especial.

7. Las parcelas calificadas de equipamiento privado edificadas con título habilitante otorgado previamente a la entrada en vigor de la Modificación de Plan General MPG 00.343, cuando las necesidades funcionales del equipamiento lo requieran, podrán incrementar su edificabilidad en un veinte por ciento (20%), mediante plan especial y asumiendo las obligaciones y cesiones legalmente exigibles.

8. Para la ampliación de edificios catalogados en niveles 1 y 2, destinados al uso equipamiento, se estará a lo establecido en los artículos 4.3.12 y 4.3.13.

9. En los equipamientos existentes sobre parcelas calificadas, podrán ubicarse cubiertas sobre los espacios libres de parcela, sin que computen a efectos de posición, ocupación y edificabilidad, sujetas a las siguientes condiciones:

a) Que sea necesaria para dar cumplimiento a requisitos establecidos para el equipamiento por la normativa específica que lo regule.

b) Estarán constituidas por materiales ligeros y de estructura desmontable y reutilizables.

c) La superficie cubierta será la imprescindible para dar cumplimiento a los requerimientos de la normativa sectorial.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:41
CSV : 4AQ6SO1LR58P23A8



4AQ6SO1LR58P23A8



	<p>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.</p> <p>10. La categoría de vivienda dotacional, en sus dos tipos, queda sujeta a las condiciones establecidas en el Capítulo 7.3 para el uso residencial.</p> <p>11. Las condiciones de las residencias de estudiantes incluidas en la categoría de equipamiento educativo se regulan según lo previsto en el artículo 7.3.11.</p>
<p>Artículo 7.10.8 Compatibilidad de usos (N-2)</p> <p>1. Las parcelas calificadas de uso de equipamiento podrán destinarse a los usos alternativos de deportivo y zonas verdes.</p> <p>2. Los usos asociados que se regularán por lo establecido en el Capítulo 7.2 de las presentes Normas.</p>	<p>Artículo 7.10.8 Compatibilidad de usos (N-2)</p> <p>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.</p> <p>2. Los usos asociados que se regularán por lo establecido en el Capítulo 7.2 de las presentes Normas.</p>
<p>CAPÍTULO 7.11. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL DE SERVICIOS PÚBLICOS</p>	<p>CAPÍTULO 7.11. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL DE SERVICIOS PÚBLICOS</p>
<p>Artículo 7.11.1 Categorías (N-1)</p> <p>1. Dotación destinada a la prestación de servicios, desglosada en las siguientes categorías:</p> <p>a) Mantenimiento y limpieza de la ciudad: Comprende las instalaciones destinadas al mantenimiento y limpieza de los espacios públicos, así como otros servicios generales para la ciudad, tales como cantones</p>	<p>Artículo 7.11.1 Categorías (N-1)</p> <p>Dotación destinada a la prestación de servicios, desglosada en las siguientes categorías:</p> <p>a) Mantenimiento y limpieza de la ciudad: Comprende las instalaciones destinadas al mantenimiento y limpieza de los espacios públicos, así como otros servicios generales para la ciudad, tales como cantones</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:41
 CSV : 4AQ6SO1LR58P23A8



4AQ6SO1LR58P23A8



<p>de limpieza, centros de protección animal, centros de higiene y otros servicios esenciales.</p> <p>b) Seguridad y protección ciudadana: Comprende las instalaciones destinadas a la salvaguarda de las personas y los bienes en todos sus aspectos: comisarías, parques de bomberos, centros de formación y academias de policía, etc.</p> <p>c) Servicio de correos.</p> <p>d) Defensa y justicia: Instalaciones mediante las que se da acogida al acuartelamiento de los cuerpos armados y aquellos otros destinados a centros penitenciarios.</p> <p>e) Abastecimiento alimentario: Instalaciones mediante las que se proveen productos de alimentación para el abastecimiento de la población como mercados centrales, mercados de distrito, mataderos u otros similares. Se incluyen en esta categoría los mercados de abastos y centros de comercio básico gestionados directamente por la Administración o sujetos al régimen de concesión administrativa.</p> <p>f) Recintos feriales: Centros especializados destinados fundamentalmente a la exposición temporal de bienes y productos.</p> <p>g) Servicios funerarios: Comprende las instalaciones mediante las que se proporciona el enterramiento de los restos humanos y servicios auxiliares: cementerios, tanatorios, etc. Como consecuencia de la aplicación del Real Decreto Ley 7/1996, de 7 de junio, sobre Medidas Urgentes de Carácter Fiscal y de Fomento y Liberalización de la Actividad Económica, los tanatorios podrán implantarse en parcelas de titularidad pública o privada.</p>	<p>de limpieza, centros de protección animal, centros de higiene y otros servicios esenciales.</p> <p>b) Seguridad y protección ciudadana: Comprende las instalaciones destinadas a la salvaguarda de las personas y los bienes en todos sus aspectos: comisarías, parques de bomberos, centros de formación y academias de policía, etc.</p> <p>c) Servicio de correos.</p> <p>d) Defensa y justicia: Instalaciones mediante las que se da acogida al acuartelamiento de los cuerpos armados y aquellos otros destinados a centros penitenciarios.</p> <p>e) Abastecimiento alimentario: Instalaciones mediante las que se proveen artículos de consumo, tanto de naturaleza alimentaria como no alimentaria, para el abastecimiento de la población como mercados centrales, mercados de distrito, mataderos u otros similares. Se incluyen en esta categoría los mercados de abastos y centros de comercio básico gestionados directamente por la Administración o sujetos al régimen de concesión administrativa. En estas dotaciones los locales pueden tener la configuración propia de supermercado.</p> <p>f) Recintos feriales: Centros especializados destinados fundamentalmente a la exposición temporal de bienes y productos.</p> <p>g) Servicios funerarios: Comprende las instalaciones mediante las que se proporciona el enterramiento de los restos humanos y servicios auxiliares: cementerios, tanatorios, crematorios u otros similares. Los tanatorios podrán implantarse en parcelas de titularidad pública o privada.</p>
---	---

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:41
 CSV : 4AQ6SO1LR58P23A8



<p>h) Instalaciones de suministro de combustible para vehículos: Instalaciones destinadas al suministro y venta al público de gasolinas, gasóleos y gases licuados derivados del petróleo para la automoción. Se incluyen dentro de esta categoría tanto las estaciones de servicio como las unidades de suministro.</p> <p>i) Otros servicios públicos.</p>	<p>h) Instalaciones de suministro de combustible para vehículos: Instalaciones destinadas al suministro y venta al público de gasolinas, gasóleos y gases licuados derivados del petróleo para la automoción. Se incluyen dentro de esta categoría tanto las estaciones de servicio como las unidades de suministro.</p> <p>i) Otros servicios públicos.</p>
<p>Artículo 7.11.5 Condiciones particulares de los servicios públicos (N-2)</p> <p>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.</p> <p>a) Condiciones específicas para servicios funerarios: Los tanatorios privados sólo podrán implantarse como uso autorizable, en edificio exclusivo, y únicamente en los siguientes ámbitos:</p> <p>(...)</p>	<p>Artículo 7.11.5 Condiciones particulares de los servicios públicos (N-2)</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <p>(...)</p>
<p>CAPÍTULO 7.12. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA</p>	<p>CAPÍTULO 7.12. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA</p>
<p>Artículo 7.12.1 Definición (N-1)</p> <p>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</p>	<p>Artículo 7.12.1 Definición (N-1)</p> <p>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.</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:41
 CSV : 4AQ6SO1LR58P23A8



4AQ6SO1LR58P23A8



	También se consideran incluidas en este uso las sedes de los partidos y grupos políticos.
<p>Artículo 7.12.3 Alcance de la calificación de Administración Pública (N-2)</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Si el convenio declarase la innecesariedad de formular y aprobar un instrumento de planeamiento, se aplicará la norma zonal.</p> <p>La formulación y aprobación de un instrumento de planeamiento se regirá por las disposiciones de aplicación y lo establecido en este Plan General.</p> <p>3. En la sustitución del uso de Administración Pública que constituya sistema general existente se deberá mantener como uso principal el de Administración Pública</p>	<p>Artículo 7.12.3 Alcance de la calificación de Administración Pública (N-2)</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Para dicha sustitución se requerirá, si fuera necesario, el instrumento de planeamiento en el que se desarrolle la sustitución de la dotación y, en su caso, el régimen de cesiones.</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:41
 CSV : 4AQ6SO1LR58P23A8



<p>Artículo 7.12.4 Compatibilidad de usos no cualificados (N-2)</p> <p>1. Usos compatibles:</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Artículo 7.12.4 Compatibilidad de usos no cualificados (N-2)</p> <p>1. Usos compatibles:</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>CAPÍTULO 7.13. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL DE SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES</p>	<p>CAPÍTULO 7.13. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL DE SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES</p>
<p>Artículo 7.13.2 Compatibilidad de usos (N-2)</p> <p>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.</p> <p>2. Se admite como uso complementario el uso dotacional de servicios públicos.</p> <p>3. Se establece como uso autorizable en régimen especial el uso de servicios públicos en su categoría de instalaciones de suministro de combustible para</p>	<p>Artículo 7.13.2 Compatibilidad de usos (N-2)</p> <p>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.</p> <p>2. Se admite como uso complementario el uso dotacional de servicios públicos.</p> <p>3. Se establece como uso autorizable en régimen especial el uso de servicios públicos en su categoría de instalaciones de suministro de combustible para</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:41
 CSV : 4AQ6SO1LR58P23A8



4AQ6SO1LR58P23A8



<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Artículo 7.13.7 Condiciones particulares para el servicio de saneamiento y depuración de aguas (N-2)</p> <p>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.</p>	<p>Artículo 7.13.7 Condiciones particulares para el servicio de saneamiento y depuración de aguas (N-2)</p> <p>Se estará a lo dispuesto en las ordenanzas y demás disposiciones municipales y supramunicipales vigentes en la materia.</p>
<p>Artículo 7.13.8 Condiciones particulares de la red de energía eléctrica (N-2)</p> <p>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</p>	<p>Artículo 7.13.8 Condiciones particulares de la red de energía eléctrica (N-2)</p> <p>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.</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:41
 CSV : 4AQ6SO1LR58P23A8



4AQ6SO1LR58P23A8

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, 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.

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

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

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

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:41
CSV : 4AQ6SO1LR58P23A8



4AQ6SO1LR58P23A8



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 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 discurren por los pasillos eléctricos establecidos en el Plano General de Estructura de Energía Eléctrica. La ejecución de las obras de subterranización necesarias será exigida por el Ayuntamiento, bien cuando estén ejecutadas las que definen las alineaciones y rasantes o bien dentro del conjunto de las obras integrantes del proyecto de urbanización. En este último caso, la ejecución de las mismas se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

7. En el suelo urbano, cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrán en un edificio debidamente protegido, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin y cumplirán las instrucciones de seguridad que se señalen.

8. En suelo urbano y suelo urbanizable programado serán de aplicación a los centros de transformación de energía eléctrica y a las instalaciones formalmente asimilables a ellos, las siguientes condiciones:

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 discurren por los pasillos eléctricos establecidos en el Plano General de Estructura de Energía Eléctrica. La ejecución de las obras de subterranización necesarias será exigida por el Ayuntamiento, bien cuando estén ejecutadas las que definen las alineaciones y rasantes o bien dentro del conjunto de las obras integrantes del proyecto de urbanización. En este último caso, la ejecución de las mismas se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

7. En el suelo urbano, cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrán en un edificio debidamente protegido, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin y cumplirán las instrucciones de seguridad que se señalen.

8. En suelo urbano y suelo urbanizable programado serán de aplicación a los centros de transformación de energía eléctrica y a las instalaciones formalmente asimilables a ellos, las siguientes condiciones:

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:41
CSV : 4AQ6SO1LR58P23A8



4AQ6SO1LR58P23A8



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).

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).

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:41
CSV : 4AQ6SO1LR58P23A8



4AQ6SO1LR58P23A8



<p>Artículo 7.13.9 Condiciones particulares de la red de gas (N-2)</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Artículo 7.13.9 Condiciones particulares de la red de gas (N-2)</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Artículo 7.13.10 Condiciones particulares para la red de telefonía (N-2)</p> <p>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.</p>	<p>Artículo 7.13.10 Condiciones de los servicios de comunicaciones electrónicas (N-2)</p> <p>1. En el suelo urbano y urbanizable, toda instalación de nueva planta de tendido de cables para los servicios de comunicaciones electrónicas se ejecutará de forma subterránea, quedando prohibida su instalación aérea. Se exceptúan aquellas instalaciones aéreas que, conforme con la normativa sectorial aplicable y en los términos en ella establecidos, sean necesarias para el desarrollo y despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas. Asimismo, será posible el despliegue de cables y equipos en los edificios en la forma prevista en la normativa sectorial aplicable.</p> <p>2. Las redes públicas de comunicaciones electrónicas se consideran un uso compatible complementario en todas las normas zonales y ordenanzas particulares y en cualquier situación del edificio, salvo en edificio exclusivo, y con las limitaciones que establezca la normativa de protección de patrimonio.</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:41
 CSV : 4AQ6SO1LR58P23A8



4AQ6SO1LR58P23A8

<p>Artículo 7.13.11 Condiciones particulares para los residuos sólidos (N-2)</p> <p>La regulación de la recogida y tratamiento de los residuos sólidos urbanos se atenderá 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</p>	<p>Artículo 7.13.11 Condiciones particulares para los residuos sólidos (N-2)</p> <p>La regulación de la recogida y tratamiento de los residuos sólidos urbanos se atenderá a lo dispuesto en las ordenanzas municipales y demás disposiciones supramunicipales vigentes en la materia, así como en el art. 3.4.6 de estas Normas</p>
<p>CAPÍTULO 7.15. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL PARA EL TRANSPORTE</p>	<p>CAPÍTULO 7.15. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL PARA EL TRANSPORTE</p>
<p>Artículo 7.15.15 Condiciones específicas de la red de Metro (N-2)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La planificación, proyecto, construcción, conservación y explotación de la red de Metro se someterán a lo regulado en su normativa específica y a lo establecido en estas Normas. 2. La construcción de tramos de red de Metro en superficie se ajustará a los mismos condicionantes establecidos para la red de ferrocarril. 3. En las zonas bajo rasante de las estaciones de acceso a la red de Metro, podrán autorizarse usos asociados sometidos a las disposiciones para ellos reguladas en las "condiciones generales de los usos compatibles" del Capítulo 7.2. 	<p>Artículo 7.15.15 Condiciones específicas de la red de Metro (N-2)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La planificación, proyecto, construcción, conservación y explotación de la red de Metro se someterán a lo regulado en su normativa específica y a lo establecido en estas Normas. 2. La construcción de tramos de red de Metro en superficie se ajustará a los mismos condicionantes establecidos para la red de ferrocarril. 3. Respecto de los usos asociados admitidos en la red de Metro se estará a lo establecido en la normativa específica de la Comunidad de Madrid.
<p>Artículo 7.15.19 Servidumbres aeronáuticas (N-2)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tienen por objeto la limitación de obstáculos que puedan perturbar el funcionamiento de los aeropuertos y el movimiento de las aeronaves en sus proximidades. Los suelos afectados por las servidumbres aeronáuticas se señalan en el Plano de Protecciones y Servidumbres del Transporte. 2. Se distinguen los siguientes tipos: 	<p>Artículo 7.15.19 Servidumbres aeronáuticas (N-2)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tienen por objeto establecer restricciones a las construcciones e instalaciones que se ubican en los alrededores de los aeropuertos y aeródromos a fin de garantizar la seguridad y continuidad de las operaciones de aeronaves que operan en ellos. Asimismo, resulta necesario compatibilizar la infraestructura aeroportuaria con los usos del suelo en su entorno.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:41
 CSV : 4AQ6SO1LR58P23A8



4AQ6SO1LR58P23A8



- a) Servidumbres físicas de las pistas de vuelo: Cuando se refieren al conjunto de las superficies limitadoras de obstáculos que tienen por fin garantizar la seguridad de operación de las aeronaves, marcando los límites hasta donde los objetos pueden proyectarse en el espacio aéreo.
- b) Servidumbres de las instalaciones radioeléctricas: Cuando se refieren a la limitación de los obstáculos en las maniobras de aproximación por instrumentos, así como la protección de las propias instalaciones radioeléctricas.
- c) Servidumbres acústicas: Se establecen dos niveles:
- i) Nivel 1: Cuando se refiere a la limitación de usos residenciales en suelos urbanizables programados y no programados, que se encuentren dentro del ámbito definido por las isófonas de nivel de presión sonora Leq (7-23) 65 DBA y/o Leq (23-7) 55 DBA en el horizonte del año 2000.
 - ii) Nivel 2: Cuando se refiere a la implantación de medidas de aislamiento acústico en viviendas situadas en suelos urbanizables programados y no programados que se encuentran dentro del ámbito definido por las isófonas Leq (7-23) 60 DBA y/o Leq (23-7) 50 DBA en el horizonte del año 2000, con objeto de conseguir que en el interior de las mismas se cumplan los niveles equivalentes máximos de inmisión sonora contenidos en la NBE-CA-88

Las isófonas vienen definidas por los niveles sonoros equivalentes de presión acústica expresados en decibelios A y correspondientes al periodo diurno (entre 7 h. y 23 h.) y el periodo nocturno (entre 23 h. y 7 h.) establecidos.

Los suelos afectados y las servidumbres aeronáuticas son los que figuran en los planos oficiales vigentes publicados en el BOE correspondientes al Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas y al Aeropuerto de Madrid-Cuatro Vientos, aprobados conforme a la legislación sectorial vigente, que se incorpora, para su consulta, en el Visor Urbanístico de la web del Ayuntamiento de Madrid.

2. Se distingue entre:

- a) Servidumbres aeronáuticas: Establecidas para garantizar la seguridad y continuidad de las aeronaves que operan en los aeropuertos y aeródromos, en las que se diferencian según su finalidad:
 - i) Servidumbres de aeródromo: Establecidas en sus alrededores y, en su caso en su interior, para garantizar la continuidad de las operaciones aéreas, básicamente las salidas y llegadas, en adecuadas condiciones de seguridad.
 - ii) Servidumbres de las instalaciones radioeléctricas: Establecidas para garantizar su correcto funcionamiento, del que depende en gran parte la regularidad del tráfico aéreo.
 - iii) Servidumbres de operación: Establecidas para garantizar las diferentes fases de las maniobras de aproximación por instrumentos a un aeródromo.
- b) Servidumbres aeronáuticas acústicas: Establecidas para compatibilizar la infraestructura aeroportuaria con los usos del suelo en su entorno. Quedan delimitadas por la envolvente de las isófonas correspondientes a Ld 60 dB(A), Le 60 dB(A), Ln 50 dB(A), conforme a lo establecido en la legislación estatal sobre ruido.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:41
CSV : 4AQ6SO1LR58P23A8



4AQ6SO1LR58P23A8



3. Las ordenaciones y edificaciones afectadas por las servidumbres aeronáuticas, definirán sus características respetando las limitaciones impuestas por la legislación especial aeroportuaria y de navegación aérea.
4. Las licencias municipales para obras de nueva edificación en terrenos afectados por servidumbres aeronáuticas no podrán concederse sin la previa autorización de la Administración competente en materia de seguridad de la navegación aérea.

3. Condiciones de aplicación en los suelos afectados por las servidumbres aeronáuticas:

- a) Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el término municipal de Madrid en las zonas afectadas por las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas y/o las servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Madrid-Cuatro Vientos, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas y otros medios auxiliares), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles u otros similares), así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas ni las servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Madrid-Cuatro Vientos, que vienen representadas en los correspondiente planos oficiales vigentes aprobados conforme a la legislación sectorial, salvo que quede acreditado, a juicio de Órgano administrativo competente en materia de seguridad de la navegación aérea, que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en la legislación sectorial vigente.
- b) En caso de que las limitaciones y requisitos impuestos por las servidumbres aeronáuticas no permitan que se lleven a cabo las construcciones o instalaciones previstas, no se generará ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio competente, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:41
CSV : 4AQ6SO1LR58P23A8



4AQ6SO1LR58P23A8



	<p>Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.</p> <p>c) Conforme a legislación sectorial vigente, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción, incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, en las zonas y espacios afectados las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, requerirá acuerdo favorable previo a juicio del Órgano administrativo competente en materia de seguridad de la navegación aérea.</p> <p>En aquellas zonas del municipio de Madrid que no se encuentran situadas bajo las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas y miliares), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno, requerirá pronunciamiento previo del Órgano administrativo competente en materia de seguridad de la navegación aérea en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas, conforme a lo dispuesto en legislación sectorial vigente.</p> <p>d) Conforme a la legislación sectorial vigente, las propuestas de nuevos planeamientos urbanísticos o planes de desarrollo en el término municipal de Madrid, de su revisión o modificación, deberán ser informadas por la Dirección General de Aviación Civil, para lo que se solicitará informe antes de la Aprobación Inicial del planeamiento. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales. El aprovechamiento susceptible de materialización será el</p>
--	---

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:41
 CSV : 4AQ6SO1LR58P23A8





4AQ6SO1LR58P23A8

definido por el planeamiento de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio competente por razón de la materia, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio competente, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

e) Conforme a la legislación sectorial vigente, en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento del Órgano administrativo competente en materia de seguridad de la navegación aérea.

f) En caso de contradicción en la propia normativa urbanística de este plan general, o entre la normativa urbanística y la documentación gráfica de este Plan General, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las servidumbres aeronáuticas sobre cualquier otra disposición recogida en el planeamiento urbanístico.

4. Condiciones de aplicación en los suelos afectados por las Servidumbres aeronáuticas acústicas:

a) En los ámbitos afectados por las servidumbres aeronáuticas Acústicas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas o por las huellas de ruido originadas en la operación de las aeronaves en el Aeropuerto Madrid-Cuatro Vientos, no se admite el uso residencial, ni el uso equipamiento en categoría Educativo, Salud y/o Vivienda dotacional, en sus dos tipos de Viviendas tuteladas y Viviendas públicas de integración social.

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:41
CSV : 4AQ6SO1LR58P23A8



- b) En los ámbitos clasificados como Suelo Urbano sometidos a las servidumbres aeronáuticas acústicas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas o afectados por las huellas de ruido originadas en la operación de las aeronaves en el Aeropuerto Madrid-Cuatro Vientos, no son compatibles las modificaciones urbanísticas que supongan un aumento del número de personas afectadas para los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios con respecto al planeamiento vigente.
- c) En los ámbitos clasificados como Suelo Urbanizable afectados por las huellas de ruido originadas en la operación de las aeronaves en el Aeropuerto Madrid-Cuatro Vientos, no son compatibles los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios.
- d) En los ámbitos clasificados como Suelo No Urbanizable sometidos a las servidumbres aeronáuticas acústicas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas o afectados por las huellas de ruido originadas en la operación de las aeronaves en el Aeropuerto Madrid-Cuatro Vientos, no son compatibles las nuevas construcciones para usos residenciales, ni dotacionales educativos o sanitarios, ni las modificaciones urbanísticas, que supongan un incremento del número de personas afectadas para dichos usos.
- e) En caso de plantearse la legalización de edificaciones previamente construidas no amparadas por licencia, destinadas a usos residenciales o dotacionales educativos o sanitarios, que se encuentren en terrenos afectados por las servidumbres aeronáuticas acústicas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas o las huellas de ruido originadas en la operación de las aeronaves en el Aeropuerto Madrid-Cuatro Vientos, habrán de estar convenientemente insonorizadas para que en el interior de las mismas se cumplan los objetivos de calidad acústica aplicables al

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:41
CSV : 4AQ6SO1LR58P23A8



4AQ6SO1LR58P23A8



	<p>espacio interior habitable de conformidad con lo establecido en la legislación estatal sobre el ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, no corriendo el gestor aeroportuario ni el Ministerio competente con los costes de la insonorización.</p>
--	--

4AQ6SO1LR58P23A8

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:41
CSV : 4AQ6SO1LR58P23A8



PROPUESTA N°15**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 usos asociados 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.
- En los supuestos en que los usos asociados limiten o excluyan el uso público de la zona verde, su implantación se supedita al mantenimiento de los estándares de la LSCM.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:40
CSV : 4K3SQOAF5M4GQFA



4K3SQOAF5M4GQFA



- 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.

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, que podrán disponerse en las zonas verdes de más de 1.000 m² de superficie, sin superar el 25 % de ésta, para no desvirtuar su carácter de espacio de estancia y esparcimiento de la generalidad de la población. Esta limitación no operará cuando el uso de zona verde se implante como uso alternativo en parcelas calificadas para otros usos dotacionales.
- En los supuestos en que los usos huertos urbanos se implanten en terrenos con uso cualificado de zona verde en los que se limiten o excluyan el uso público de la zona verde, su implantación se supedita al mantenimiento de los estándares de la LSCM.
- Considerar los nodos de compostaje como instalaciones a incorporar en las zonas verdes, bien como complemento de los huertos urbanos bien de forma independiente.

Alternativa de no abordar estas problemáticas (alternativa 0).

La presente ficha aborda la modificación de algunos preceptos del título 7 de las NNUU sobre el uso dotacional zona verde y huerto urbano, conforme a las propuestas o a las alternativas seleccionadas en cada caso.

La alternativa 0 sería no abordar la modificación perdiendo la ocasión de mejorar la ordenación de las zonas verdes en lo que se refiere a la disposición de construcciones previstas en las ordenanzas municipales y a la concreción de que el uso urbanístico de equipamiento cultural es el que se admite en las zonas verdes y la posibilidad de regular de una forma razonable la implantación de los huertos urbanos y los nodos de compostaje y las condiciones de su implantación.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:40
CSV : 4K3SQOAF5M4GQFA



Desde un punto de vista medioambiental (entendiendo la componente social como parte de este vector) se considera que la no aplicación de la propuesta representaría una gran pérdida en la evolución del medio ambiente de la ciudad, debido a los beneficios múltiples que generan los huertos urbanos al impulsar el cultivo de alimentos de forma comunitaria y sostenible, fomentando relaciones respetuosas entre las personas y acercando a la ciudadanía a la naturaleza por medio de las labores de acompañamiento en el cuidado de sus cultivos.

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.

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).

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:40
CSV : 4K3SQOAF5M4GQFA



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.

8. INCIDENCIA SOBRE LAS AUTORIZACIONES URBANÍSTICAS OTORGADAS SEGÚN LAS NNUU VIGENTES.

Las limitaciones de superficie para huertos urbanos en zonas verdes calificadas se establecen de forma expresa. Es posible que alguno de los huertos que están en funcionamiento excedan de las limitaciones establecidas, no obstante, las correspondientes autorizaciones se mantendrán hasta su extinción.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:40
CSV : 4K3SQOAF5M4GQFA



PROPUESTA N°15

USO DOTACIONAL ZONA VERDE Y HUERTO URBANO

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
<p>Artículo 7.8.3 Alcance de la calificación de zona verde (N-1)</p> <p>1. Cada nivel de implantación territorial comprende las siguientes categorías de zonas verdes:</p> <p>a) Nivel básico: Se incluyen dentro de este nivel las categorías zonas verdes de barrio y parques de distrito.</p> <p>b) Nivel singular: Se incluyen dentro de este nivel las categorías parques urbanos y parques metropolitanos.</p> <p>2. Toda disminución de la superficie de las zonas verdes se entenderá que constituye modificación de Plan General.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Artículo 7.8.3 Alcance de la calificación de zona verde (N-1)</p> <p>1. Cada nivel de implantación territorial comprende las siguientes categorías de zonas verdes:</p> <p>a) Nivel básico: Se incluyen dentro de este nivel las categorías zonas verdes de barrio y parques de distrito.</p> <p>b) Nivel singular: Se incluyen dentro de este nivel las categorías parques urbanos y parques metropolitanos.</p> <p>2. Toda disminución de la superficie de las zonas verdes se entenderá que constituye modificación de Plan General.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:40
 CSV : 4K3SQOAF5M4GQFA



4K3SQOAF5M4GQFA

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, discurren por las mismas. Todo ello sin perjuicio de los criterios reguladores para la implantación de torres de ascensores que, en su caso, pudieran establecerse de forma pormenorizada mediante la correspondiente ordenanza redactada a tal efecto.

La implantación de dichas torres de ascensores, cumplimentando los objetivos dispuestos en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad

5. Dentro del uso dotacional zona verde se incluyen los huertos urbanos, concebidos como espacios dedicados al cultivo de árboles, plantas hortícolas y de jardinería, que fomentan la biodiversidad, generan servicios ecosistémicos y promueven las relaciones comunitarias mediante diversas actividades relacionadas con la educación ambiental y el consumo responsable. No podrán destinarse a huerto urbano las zonas verdes de superficie igual o inferior a mil (1.000) metros cuadrados y, en las de superficie superior, el espacio destinado a huerto urbano no será superior al veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la parcela. Las limitaciones indicadas no operarán cuando el uso de zona verde se implante como uso alternativo en parcelas calificadas para otros usos dotacionales.

6. Asimismo, podrán situarse nodos de compostaje consistentes en composteras de proximidad, donde los vecinos pueden depositar residuos orgánicos para compostarse localmente, bien acompañando a los huertos urbanos o independientemente de éstos.

7. Igualmente, en ámbitos de zonas verdes colindantes con edificios residenciales existentes, carentes de ascensor, se podrá autorizar la implantación de torres de ascensores adosadas a las fachadas de los mismos, cuando constituya la única solución técnicamente viable para la subsanación de dicha carencia, en congruencia con el mantenimiento de la edificación y siempre que no se derive de la misma deterioro significativo de la funcionalidad y calidad urbana de la zona verde afectada y de las redes e infraestructuras y servicios urbanos que, en su caso, discurren por las mismas. Todo ello sin perjuicio de los criterios reguladores para la implantación de torres de ascensores **establecidos** mediante la correspondiente ordenanza.

La implantación de dichas torres de ascensores, cumplimentando los objetivos dispuestos en la **legislación estatal y autonómica en materia de accesibilidad**

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:40
 CSV : 4K3SQOAF5M4GQFA



<p>y Supresión de Barreras Arquitectónicas, requerirá la preceptiva licencia urbanística, que se otorgará salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, constituyendo su concesión requisito indispensable para la autorización administrativa de la ocupación y utilización, por el propietario del edificio residencial, de la porción de zona verde estrictamente indispensable para la implantación de la torre de ascensores y únicamente a estos efectos, cuando se produzca en un bien de dominio y titularidad pública”.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>9. Cuando la incorporación de huertos urbanos o de cualquiera de los usos asociados contemplados en los artículos siguientes, limite o excluya el uso público de la zona verde, su implantación requerirá garantizar el mantenimiento de los estándares establecidos en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid.</p>
<p>Artículo 7.8.4 Condiciones particulares de las zonas verdes de nivel básico (N-2)</p> <p>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</p>	<p>Artículo 7.8.4 Condiciones particulares de las zonas verdes de nivel básico (N-2)</p> <p>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</p>

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:40
 CSV : 4K3SQOAF5M4GQFA



<p>superficie mínima será de quinientos (500) metros cuadrados, permitiendo la inscripción de un círculo de veinte (20) metros de diámetro.</p> <p>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.</p> <p>3. Usos compatibles.</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <p>i) No se permitirá como uso asociado equipamientos no pertenecientes a su mismo nivel.</p> <p>ii) Su implantación requerirá informe de los órganos municipales competentes donde se analicen las necesidades dotacionales de la zona.</p>	<p>superficie mínima será de quinientos (500) metros cuadrados, permitiendo la inscripción de un círculo de veinte (20) metros de diámetro.</p> <p>2. El diseño tenderá a dar prioridad a la provisión de servicios ecosistémicos, a la conexión entre diferentes zonas verdes para la creación de corredores ecológicos, a la accesibilidad, a la inclusión de elementos ornamentales y la generación de áreas adecuadas para la estancia de personas. Deberá existir un tratamiento diferenciado entre las zonas de estancia y las de juego, pero flexibilizando la mezcla de ambas de modo que estén integrados en el paisajismo, empleando preferentemente especies vegetales autóctonas o adaptadas que favorezcan la biodiversidad. Salvo para los vehículos de servicio, no se admitirán aparcamientos en superficie.</p> <p>3. Usos compatibles:</p> <p>a) Asociados: Las zonas verdes de superficie superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados podrán disponer de instalaciones de usos deportivo, equipamiento cultural, servicios públicos en su categoría de mantenimiento y limpieza de la ciudad, sin edificación, con un máximo del quince por ciento (15%) de ocupación sobre la superficie total de la zona verde.</p> <p>Cuando la superficie de la zona verde sea superior a cinco (5) hectáreas, podrán disponerse instalaciones con edificación de equipamiento cultural, deportivo y servicios públicos en su categoría de mantenimiento y limpieza de la ciudad de nivel básico, con las siguientes condiciones:</p> <p>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.</p>
--	--

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:40
 CSV : 4K3SQOAF5M4GQFA



<p>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.</p> <p>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.</p> <p>5. La ocupación máxima de suelo por los usos compatibles más autorizables, será del quince por ciento (15%), excluido el uso de garaje.</p>	<p>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.</p> <p>iii) Las edificaciones incluirán en su diseño elementos bioclimáticos y naturalizados en fachadas y cubiertas que mejoren su integración en la zona verde.</p> <p>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.</p> <p>5. La ocupación máxima de suelo por los usos compatibles más autorizables, será del quince por ciento (15%), excluido el uso de garaje.</p>
<p>Artículo 7.8.5 Condiciones particulares de las zonas verdes de nivel singular (N-2)</p> <p>1. Dado su carácter de dotación especializada no se establecen condiciones para su diseño.</p> <p>2. Usos compatibles.</p> <p>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.</p>	<p>Artículo 7.8.5 Condiciones particulares de las zonas verdes de nivel singular (N-2)</p> <p>1. Dado su carácter de dotación especializada no se establecen condiciones para su diseño.</p> <p>2. Usos compatibles:</p> <p>a) Asociados: Las zonas verdes de superficie superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados podrán disponer de instalaciones de usos deportivo, equipamiento cultural, servicios públicos en su categoría de mantenimiento y limpieza de la ciudad sin edificación, con un máximo del diez por ciento (10%) de ocupación sobre la superficie total de la zona verde.</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:40
 CSV : 4K3SQOAF5M4GQFA



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.

3. Usos autorizables.

a) En régimen especial se podrán instalar servicios públicos de carácter dotacional destinados a instalaciones de suministro de combustible para vehículos, en las condiciones que para dicho uso se regulan en el art. 7.11.6.

La parcela mínima para la instalación de estaciones de servicio y de suministro de combustible para vehículos será de mil (1.000) metros cuadrados y la parcela máxima de dos mil (2.000) metros cuadrados; la ocupación no podrá superar el veinticinco por ciento (25%) de la parcela y la edificabilidad será de 0,25 metro cuadrado por metro cuadrado de parcela neta.

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, 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.

iii) Las edificaciones incluirán en su diseño elementos bioclimáticos y naturalizados en fachadas y cubiertas que mejoren su integración en la zona verde.

3. Usos autorizables:

a) En régimen especial se podrán instalar servicios públicos de carácter dotacional destinados a instalaciones de suministro de combustible o 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 m²/m².

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:40
CSV : 4K3SQOAF5M4GQFA



4K3SQOAF5M4GQFA



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.

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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:40
 CSV : 4K3SQOAF5M4GQFA



4K3SQOAF5M4GQFA



PROPUESTA N°16**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.

Información de Firmantes del Documento



- 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.
- Se considerarán solo dos tipos de edificaciones: la principal y la secundaria, 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 registrarán 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.

Información de Firmantes del Documento



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.
- 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.

Información de Firmantes del Documento



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
- 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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:39
CSV : 419DO296F1J49SGK



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.

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.

Información de Firmantes del Documento



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.

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**.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:39
CSV : 419DO296F1J49SGK



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.

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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:39
CSV : 419DO296F1J49SGK



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.

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.

Información de Firmantes del Documento



Alternativa de no abordar estas problemáticas (alternativa 0).

La presente ficha aborda la modificación de algunos preceptos del título 8 de las NNUU sobre la Norma Zonal 1, conforme a las propuestas o a las alternativas seleccionadas en cada caso.

La alternativa 0 sería no abordar la modificación perdiendo la ocasión de modificar la normativa sobre patios de manzana y espacios libres comprendidos en el APE 00.01 "Centro Histórico", que se ha constatado que no está cumpliendo los objetivos inicialmente establecidos por el PG97 ni en su redacción originaria ni tras la modificación aprobada en el año 2008 y que 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.

Tampoco se incorporaría en la normativa la admisión del 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, ni pequeñas modificaciones sobre recuperación de fachadas, criterios de composición para admitir por parte de la CPPHAN soluciones de arquitectura contemporánea, que se integren armónicamente en el entorno sin necesidad de incluir elementos tradicionales y que amplíen las posibilidades de diseño y composición de las edificaciones y finalmente, algunas modificaciones que mejoren las condiciones de las obras.

Se trata de mejoras que afectan de manera muy positiva al tratamiento ambiental y bioclimático de la ciudad, por lo que la no aplicación de esta propuesta impediría que los patios de manzana y espacios libres comprendidos en el APE 00.01 "Centro Histórico" no se beneficiaran de estas medidas, manteniéndose a futuro una evolución no favorable respecto de su situación actual.

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 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.

Información de Firmantes del Documento



- 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 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.

Información de Firmantes del Documento



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 redundará 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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:39
CSV : 419DO296F1J49SGK



419DO296F1J49SGK



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.

8. INCIDENCIA SOBRE LAS AUTORIZACIONES URBANÍSTICAS OTORGADAS SEGÚN LAS NNUU VIGENTES.

La propuesta no tiene incidencia directa en esta materia. La entrada en vigor de esta MPG no afectará a los planes especiales para la intervención en patios de manzana que se encuentren en tramitación, que continuará hasta su aprobación definitiva, salvo que el titular opte por el desistimiento.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:39
CSV : 419DO296F1J49SGK



PROPUESTA N°16**NORMA ZONAL 1**

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
<p>Artículo 8.1.4 Condiciones de la vivienda exterior (N-2)</p> <p>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).</p>	<p>Artículo 8.1.4 Condiciones de la vivienda exterior (N-2)</p> <p>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.</p>
<p>Artículo 8.1.6 Modificación de usos</p> <p>Cuando se modifique un uso existente, se tendrán presentes los siguientes conceptos:</p> <p>1. Transformación.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Artículo 8.1.6 Modificación de usos</p> <p>Cuando se modifique un uso existente, se tendrán presentes los siguientes conceptos, los cuales podrán presentarse de forma independiente o simultánea:</p> <p>1. Transformación.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:39
 CSV : 419DO296F1J49SGK



419DO296F1J49SGK



<p>2. Intensificación.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>2. Intensificación.</p> <p>a) Será considerada como intensificación de uso toda aquella intervención sobre un edificio o local que, con mantenimiento de la superficie existente, incremente el número de viviendas o locales y, en locales y edificios de uso no residencial, el aforo en más del cinco por ciento (5 %) sobre el original.</p> <p>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.</p>
<p>Artículo 8.1.7 Recuperación de espacios libres (N-2)</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>3. Sobre los espacios libres, patios o jardines recuperados, no se permitirán más actuaciones que la de su restitución al estado original.</p>	<p>Artículo 8.1.7 Recuperación de espacios libres (N-2)</p> <p>1. En edificios existentes en los que se hubieran producido ocupaciones de los espacios libres y patios de manzana no amparadas por licencia, sólo serán autorizables las intervenciones mediante obras de nueva edificación o de reestructuración parcial y general si contemplan la eliminación de dichas ocupaciones o de cualquier otro elemento añadido que altere la disposición original del edificio, con independencia de lo regulado a este respecto en el Título 4.</p> <p>2. Sobre los espacios libres, patios o jardines recuperados, no se permitirán más actuaciones que la de su restitución al estado original.</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:39
 CSV : 419DO296F1J49SGK



419DO296F1J49SGK

<p>Artículo 8.1.8 Tratamiento de fachadas, condiciones estéticas</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Artículo 8.1.8 Tratamiento de fachadas, condiciones estéticas</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 e identificación exterior. 5. No se admitirá la instalación sobre fachadas visibles desde la vía o espacios libres públicos de elementos individualizados destinados a la captación de señales de Radio o TV o de climatización y en general de aparatos que alteren su estética.
<p>Artículo 8.1.9 Condiciones de las obras en función de las modificaciones de usos</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Artículo 8.1.9 Condiciones de las obras en función de las modificaciones de usos</p> <ol style="list-style-type: none"> 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.



<p>a) Cuando no se realicen transformaciones de los usos.</p> <ul style="list-style-type: none"> i) Condiciones de seguridad en los edificios. ii) Condiciones de protección del medio ambiente en los edificios. <p>b) Cuando existan transformaciones de los usos. Las condiciones particulares de los usos, además de las contempladas en el párrafo anterior.</p> <p>c) Cuando se produzca intensificación de usos. Las condiciones higiénicas en los edificios, además de las contempladas en el párrafo anterior.</p> <p>d) Para el caso de obras de acondicionamiento se distingue entre:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>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.</p>	<p>a) Cuando no se realicen transformaciones ni intensificación de los usos.</p> <ul style="list-style-type: none"> i) Condiciones de seguridad y accesibilidad en los edificios. ii) Condiciones de protección del medio ambiente en los edificios. <p>b) Cuando existan transformaciones de los usos. Las condiciones particulares de los usos, además de las contempladas en el párrafo anterior.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>2. En ningún caso las actuaciones de rehabilitación supondrán menoscabo de las condiciones higiénicas originales, salvo cuando contemplen la incorporación de ascensores para dar cumplimiento a la normativa de accesibilidad.</p> <p>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.</p>
---	---

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:39
CSV : 419DO296F1J49SGK



<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p>Artículo 8.1.10 Condiciones de edificabilidad (N-1)</p> <p>La edificabilidad máxima de una parcela (E) se determina en función de la siguiente fórmula:</p> $E = S \times Z \times C$ <p>Siendo:</p> <p>S: Superficie computable de parcela a efectos de edificación</p> <p>Z: Coeficiente ponderado de edificabilidad</p> <p>C: Coeficiente corrector del índice de densidad</p> <p>Estos parámetros se definen de la forma siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Artículo 8.1.10 Condiciones de edificabilidad (N-1)</p> <p>La edificabilidad máxima de una parcela (E) se determina en función de la siguiente fórmula:</p> $E = S \times Z \times C$ <p>Siendo:</p> <p>S: Superficie computable de parcela a efectos de edificación</p> <p>Z: Coeficiente ponderado de edificabilidad</p> <p>C: Coeficiente corrector del índice de densidad</p> <p>Estos parámetros se definen de la forma siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Superficie computable (S): Es aquella parte de la parcela que interviene en el cómputo de la edificabilidad. 2. Coeficiente ponderado de edificabilidad (Z): Es un factor que interviene en la determinación de la edificabilidad en función de las características urbanísticas y constructivas del entorno. Este coeficiente no determina la altura admisible en número de plantas, ya que este parámetro se fija, excepto en el grado 6º, en función de las alturas de cornisa de los edificios colindantes y debe ser aprobada por la CPPHAN.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:39
CSV : 419DO296F1J49SGK



419DO296F1J49SGK

3. Coeficiente corrector del índice de densidad (C): Es el factor de corrección que permite regular la edificabilidad conforme a los factores medioambientales deseables en el área.

Según los distintos grados en que se clasifica el territorio regulado por esta norma, se establecen los siguientes parámetros:

- a) Grado 1.
- i) Superficie computable S: Es la superficie de parcela comprendida entre la alineación oficial fijada en el Plano de Ordenación y el fondo máximo definido en el Plano de Condiciones de la Edificación.
 - ii) Coeficiente Z: El fijado en el Plano de Condiciones de la Edificación.
 - iii) Coeficiente C: Para todas las parcelas reguladas por este grado, el coeficiente C es de 0,875.
- b) Grado 2.
- i) Superficie computable S: Es la superficie de la parcela edificable definida en el art. 6.2.9.
 - ii) Coeficiente Z: El fijado en el Plano de Condiciones de la Edificación.
 - iii) Coeficiente C: Para todas las parcelas reguladas por este grado, el coeficiente C es 0,66.
- c) Grado 3.
- i) Superficie computable S: Es la superficie de parcela comprendida entre la alineación oficial fijada en el Plano de Ordenación y el fondo máximo definido en el Plano de Condiciones de la Edificación.
 - ii) Coeficiente Z: El fijado en el Plano de Condiciones de la Edificación.
 - iii) Coeficiente C: Para todas las parcelas reguladas por este grado, el coeficiente C es 0,90

3. Coeficiente corrector del índice de densidad (C): Es el factor de corrección que permite regular la edificabilidad conforme a los factores medioambientales deseables en el área.

Según los distintos grados en que se clasifica el territorio regulado por esta norma, se establecen los siguientes parámetros:

- a) Grado 1.
- i. Superficie computable S: Es la superficie de parcela comprendida entre la alineación oficial fijada en el Plano de Ordenación y el fondo máximo definido en el Plano de Condiciones de la Edificación.
 - ii. Coeficiente Z: El fijado en el Plano de Condiciones de la Edificación.
 - iii. Coeficiente C: Para todas las parcelas reguladas por este grado, el coeficiente C es de 0,875.
- b) Grado 2.
- i. Superficie computable S: Es la superficie de la parcela edificable definida en el art. 6.2.9.
 - ii. Coeficiente Z: El fijado en el Plano de Condiciones de la Edificación.
 - iii. Coeficiente C: Para todas las parcelas reguladas por este grado, el coeficiente C es 0,66.
- c) Grado 3.
- i. Superficie computable S: Es la superficie de parcela comprendida entre la alineación oficial fijada en el Plano de Ordenación y el fondo máximo definido en el Plano de Condiciones de la Edificación.
 - ii. Coeficiente Z: El fijado en el Plano de Condiciones de la Edificación.
 - iii. Coeficiente C: Para todas las parcelas reguladas por este grado, el coeficiente C es 0,90



d) Grado 4.

- i) Superficie computable S: Es la superficie de parcela edificable definida en el art. 6.2.9.
- ii) Coeficiente Z: El fijado en el Plano de Condiciones de la Edificación.
- iii) Coeficiente C: Para todas las parcelas reguladas por este grado, el coeficiente C es 0,75.

e) Grado 5.

La edificabilidad de las parcelas reguladas según este grado, es la existente tanto sobre como bajo rasante y que esté destinada a usos que computen como edificabilidad de acuerdo con las condiciones que fijan los arts. 6.5.3 y 6.5.4 de las presentes Normas.

f) Grado 6.

- 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

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



419DO296F1J49SGK

<p>iii) Coeficiente C: Para todas las parcelas reguladas por este grado, el coeficiente C es 0,66.</p> <p>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.</p> <p>Cuando el cálculo de la edificabilidad no pueda obtenerse por la aplicación directa de la fórmula definida al principio de este artículo ($E = S \times Z \times C$) por tener la parcela fachadas a calles de distinto ancho, la superficie edificable se calculará conforme a lo establecido en los apartados 2 y 3 del art. 8.4.9.</p>	<p>iii.) Coeficiente C: Para todas las parcelas reguladas por este grado, el coeficiente C es 0,66.</p> <p>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.</p> <p>Cuando el cálculo de la edificabilidad no pueda obtenerse por la aplicación directa de la fórmula definida al principio de este artículo ($E = S \times Z \times C$) por tener la parcela fachadas a calles de distinto ancho, la superficie edificable se calculará conforme a lo establecido en los apartados 2 y 3 del art. 8.4.9, sin considerar el fondo máximo de doce (12) metros, contemplado en dicho artículo.</p>
<p>Artículo 8.1.12 Posición de la edificación (N-1)</p> <p>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.</p> <p>A efectos de tratamiento de superficie, usos y niveles, estos patios se equiparán con los espacios libres de parcela regulados en el art. 8.1.20.</p>	<p>Artículo 8.1.12 Posición de la edificación (N-1)</p> <p>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.</p> <p>A efectos de tratamiento de superficie, usos y niveles, estos espacios libres se equiparán con los espacios libres de parcela regulados en el art. 8.1.20.</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:39
CSV : 419DO296F1J49SGK



419DO296F1J49SGK



419DO296F1J49SGK

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 de piezas habitables, conformes a licencia, en el lienzo medianero o vertidos a un patio adosado a lindero que no cumpla las dimensiones mínima establecidas en el artículo 6.7.15, la nueva edificación podrá separarse del lindero lateral con un ancho mínimo de tres (3) metros; en caso de recaer huecos de ventilación de la nueva edificación, el ancho de la separación al lindero cumplirá con las dimensiones de los patios de parcela cerrados del artículo 6.7.15.

También será admisible que la nueva edificación se adose al lindero lateral, pero configurando un espacio no edificado con las dimensiones de patio que garantice las condiciones de ventilación e iluminación de los huecos del edificio colindantes, pudiendo presentarse los siguientes casos:

- i) El edificio colindante dispone de huecos sobre el lienzo medianero: Se configurará un patio que cumpla las dimensiones del artículo 6.7.15, salvo que la nueva edificación no disponga huecos sobre el patio, en cuyo caso será suficiente que el mismo cuente con las dimensiones mínimas absolutas de tres (3) por tres (3) metros.
- ii) Si el edificio colindante dispone de huecos en un patio con dimensiones inferiores a las exigidas en el artículo 6.7.15, será

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:39
CSV : 419DO296F1J49SGK



<p>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.</p>	<p>necesario ampliarlo a costa de la nueva edificación, con los mínimos siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cuando la nueva edificación no vierta huecos al patio, la distancia entre paramentos opuestos respetará el mínimo absoluto de tres (3) metros, previsto en el artículo 6.7.15. ▪ Si la nueva edificación vierte huecos al patio, se respetarán las dimensiones mínimas establecidas en el artículo 6.7.15 y la distancia entre el lindero y el paramento de la nueva edificación no será inferior a tres (3) metros. En este supuesto no será necesario establecer mancomunidad del patio. <p>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 enfrenteado 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.</p> <p>(Ver Anexo de gráficos)</p> <p>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.</p>
<p>Artículo 8.1.13 Ocupación (N-1)</p> <p>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.</p>	<p>Artículo 8.1.13 Ocupación (N-1)</p> <p>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.</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:39
 CSV : 419DO296F1J49SGK



<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 Detalle¹ con un máximo de los 2/3 de la parcela edificable.</p> <p>5. En todos los grados, las plantas inferiores a la baja y enteramente subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela edificable.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 Detalle² con un máximo de los 2/3 de la parcela edificable.</p> <p>5. En todos los grados, las plantas inferiores a la baja y enteramente subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela edificable.</p>
<p>Artículo 8.1.15 Altura de la edificación (N-2)</p> <p>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</p>	<p>Artículo 8.1.15 Altura de la edificación (N-2)</p> <p>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</p>



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.
- ii) Las posibles medianerías al descubierto serán tratadas como fachadas por el promotor de la nueva edificación.

b) Plantas bajo cubierta:

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:

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:39
CSV : 419DO296F1J49SGK



419DO296F1J49SGK



<p>i) La pendiente máxima admisible de las cubiertas será de treinta (30) grados sexagesimales.</p> <p>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.</p> <p>c) Torreones: Cumplirán las condiciones del art. 6.6.15.9, excepto la separación entre ellos que será, como mínimo, de cuatrocientos (400) centímetros.</p>	<p>i. La inclinación máxima admisible de las cubiertas será de treinta (30) grados sexagesimales.</p> <p>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.</p> <p>c) Torreones: Cumplirán las condiciones del art. 6.6.15.9, excepto la separación entre ellos que será, como mínimo, de cuatrocientos (400) centímetros.</p>
<p>Artículo 8.1.18 Criterios de composición (N-2)</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <p>1. Las fachadas en el grado 1º y 2º tendrán en su composición, como criterio general, las siguientes características:</p> <p>a) Dispondrán de cornisa o alero.</p>	<p>Artículo 8.1.18 Criterios de composición (N-2)</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <p>1. Las fachadas en el grado 1º y 2º tendrán en su composición, como criterio general, las siguientes características:</p> <p>a) Dispondrán de cornisa o alero.</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:39
 CSV : 419DO296F1J49SGK



<p>b) Contarán con huecos de eje vertical dominante, que formarán balcones, miradores o balconadas, según quede justificado por el entorno. Las barandillas de protección serán de cerrajería o balaustre y tendrán composición predominantemente vertical.</p> <p>c) No se alterará el orden, dimensiones y proporción comunes a los edificios del entorno.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>4. Las cubiertas tendrán la pendiente máxima que se señala en el art. 8.1.15.b.</p>	<p>b) Contarán con huecos de eje vertical dominante, que formarán balcones, miradores o balconadas, según quede justificado por el entorno. Las barandillas de protección serán de cerrajería o balaustre y tendrán composición predominantemente vertical.</p> <p>c) No se alterará el orden, dimensiones y proporción comunes a los edificios del entorno.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>4. Las cubiertas tendrán la pendiente máxima que se señala en el art. 8.1.15.b.</p> <p>5. La CPPHAN podrá admitir soluciones de arquitectura contemporánea, que se integren armónicamente en el entorno sin necesidad de incluir elementos tradicionales.</p>
<p>Artículo 8.1.19 Materiales de fachada (N-2)</p>	<p>Artículo 8.1.19 Materiales de fachada (N-2)</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:39
 CSV : 419DO296F1J49SGK



<ol style="list-style-type: none"> 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. 	<ol style="list-style-type: none"> 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
<p>Artículo 8.1.20 Tratamiento de los espacios libres o patios de manzana</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 	<p>Artículo 8.1.20 Tratamiento de los espacios libres o patios de manzana</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sobre el conjunto de los espacios libres que constituyen los callejones y patios de manzana definidos en el Plano de Condiciones de la Edificación del APE 00.01, no se permitirá construcción alguna a excepción de aquellas que, sin constituir un volumen edificado, estén ligadas a zonas ajardinadas, usos deportivos o de esparcimiento. 2. Los espacios libres privados contribuirán al confort térmico y a la sostenibilidad urbana de la ciudad en la medida necesaria para cumplir con el mínimo factor verde regulado en el artículo 6.10.21, mediante el ajardinamiento y/o arbolado, que podrá realizarse por cualquier tecnología que garantice la viabilidad de su plantación y mantenimiento. 3. Las superficies de los patios de manzana, correspondientes a diferentes parcelas, podrán separarse con cerramientos macizos de fábrica o similar

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:39
 CSV : 419DO296F1J49SGK



<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p>Sección Quinta. Recuperación de los patios de manzana y espacios libres.</p> <p>Artículo 8.1.22 Ámbito y definición</p> <p>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:</p> <p>a) Edificación principal. Es aquella que cumple las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>b) Edificación complementaria. Es aquella que cumple las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>Sección Quinta. Recuperación de los patios de manzana y espacios libres.</p> <p>Artículo 8.1.22 Ámbito y definición</p> <p>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:</p> <p>a) Edificación principal. Es aquella que cumple las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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.</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:39
 CSV : 419DO296F1J49SGK



<ul style="list-style-type: none"> - Desarrolla su edificabilidad en todo o en parte en el patio de manzana. - Por lo común tiene una o más plantas de altura. <p>c) Edificación interior. Es aquella que cumple las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>2. Las edificaciones y construcciones definidas en el apartado anterior quedan sometidas a las determinaciones previstas en el Capítulo 2.3 sobre situaciones preexistentes.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p>
<p>Artículo 8.1.23 Transformaciones de usos</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>Artículo 8.1.23 Transformaciones de usos</p> <p>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.</p> <p>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.</p>



<p>prescrito la infracción urbanística, la pérdida del derecho a la aplicación de las condiciones establecidas en esta sección quinta.</p>	
<p>Artículo 8.1.24 Intensificación de usos</p> <p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Artículo 8.1.24 Intensificación de usos</p> <p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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.
<p>Artículo 8.1.25 Usos permitidos sobre rasante</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Artículo 8.1.25 Usos permitidos sobre rasante</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sobre los espacios libres de parcela constitutivos del patio de manzana, se permitirán los usos o actividades de esparcimiento y los deportivos que no precisen instalaciones con volúmenes construidos, salvo aquellos volúmenes estrictamente necesarios para resolver el acceso y evacuación de las plantas bajo rasante. Deberán ajardinarse y/o arbolarse según las condiciones fijadas en el artículo 8.1.20, sin perjuicio de lo regulado en el artículo 8.1.28. 2. No se autorizarán los accesos de vehículos ni la estancia de los mismos, con la excepción de los necesarios para el servicio de extinción de incendios y otros servicios de emergencia cuando resulten precisos.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:39
 CSV : 419DO296F1J49SGK



419DO296F1J49SGK



	<p>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.</p>
<p>Artículo 8.1.26 Usos permitidos bajo rasante</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Los usos contemplados como compatibles en la sección sexta de este Capítulo (compatibilidad y localización de usos no cualificados). b) Los garajes-aparcamientos. <p>2. Las edificaciones subterráneas de nueva construcción, se tratarán conforme a lo previsto en el art. 8.1.20.</p> <p>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.</p>	<p>Artículo 8.1.26 Usos permitidos bajo rasante</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Los usos contemplados como compatibles y autorizables en la sección sexta de este Capítulo. b) Los garajes-aparcamientos. <p>2. Las edificaciones subterráneas de nueva construcción se tratarán conforme a lo previsto en el artículo 8.1.20.</p> <p>3. En las edificaciones bajo rasante existentes en las que se realicen obras de reestructuración, intensificación de uso u otras intervenciones cuyo alcance lo justifique, se exigirá el tratamiento ajardinado y/o arbolado de su superficie conforme al artículo 8.1.20.</p>
<p>Artículo 8.1.27 Definición de rasante de patio o espacio libre en edificación existente</p> <p>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.</p>	<p>Artículo 8.1.27 Función de la alineación interior definitiva del patio de manzana.</p> <p>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.</p>



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 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.

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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:39
 CSV : 419DO296F1J49SGK



419DO296F1J49SGK



3.2. Garajes: en el caso de construcciones existentes dedicadas mayoritariamente a garaje, solo se autorizará el traslado de las plazas de aparcamiento a zonas situadas bajo la rasante del patio en cuestión, con posible incremento de su número destinando la planta baja a espacios libres conforme a las condiciones generales.

3.3. Viviendas: en la parte del edificio que ocupe el patio de manzana podrá mantenerse el uso residencial existente, pero no se admitirá su intensificación ni su transformación por otro uso cuya clase, categoría o actividad tenga carácter residencial.

4. Actuaciones autorizables. Mediante la aprobación de un Plan Especial que, en todo caso, deberá someterse con carácter previo a su aprobación definitiva a los procedimientos ambientales en aplicación de la Ley 2/2002, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, se podrán autorizar obras en las construcciones existentes para cambiar su clase de uso, siempre que se cumplan las siguientes condiciones, siendo imprescindible que cualquier propuesta de actuación mejore las actuales condiciones del patio de manzana:

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:

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 sobre rasante cuando su destino sea dar cumplimiento a las condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad y seguridad en caso de incendio de las edificaciones existentes, previa justificación de que es la única solución técnica y funcionalmente viable y que no es posible su incorporación en el interior de ellas.

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 banqueteadas que deberán ajardinarse por cualquier tecnología que garantice la viabilidad de su plantación y mantenimiento.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:39
CSV : 419DO296F1J49SGK



- a) La modificación de la clase de uso afectará a la totalidad del edificio situado por encima de la planta baja, no admitiéndose modificaciones parciales.
- b) Los usos deberán estar comprendidos entre los compatibles, referidos al grado y nivel de uso de la Norma Zonal de aplicación en las parcelas objeto del Plan Especial.

c) Si la propuesta de cambio de uso llevara implícito el mantenimiento total o parcial de la edificación situada fuera del área de movimiento de la manzana (que se encuentra en la situación de fuera de ordenación), 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

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 sobre rasante 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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:39
 CSV : 419DO296F1J49SGK



419DO296F1J49SGK



<p>cualquiera de las categorías de los usos de equipamiento y deportivo, públicos o privados.</p> <p>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.</p> <p>v) Destinarse al uso de garaje, con posible incremento de su superficie en planta bajo rasante para tal uso.</p> <p>La propuesta de transformación implicará, en cualquier caso, que las cubiertas de las construcciones tengan una terminación ajardinada.</p> <p>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.</p> <p>b) Los nuevos usos cumplirán las condiciones siguientes:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>c) Respecto a la altura se establecen las siguientes limitaciones:</p> <p>i) Si se optara por disminuir las volumetrías, cualquier solución reducirá la altura de la construcción existente sobre rasante a</p>	
---	--

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:39
 CSV : 419DO296F1J49SGK



un máximo de una sola planta (su altura libre de piso será la de las condiciones particulares de los usos o de las Normas Zonales u ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente).

Dentro de la altura libre de piso señalada deben incluirse todo tipo de instalaciones y no podrán construirse entreplantas.

Excepcionalmente, y si las diferencias entre las cotas de rasantes del patio de manzana así lo aconsejaran, el Plan Especial podrá plantear soluciones diferentes a las indicadas en el párrafo anterior para adaptarse mejor a tales cotas, de forma que la configuración final del patio de manzana sea lo más homogénea posible.

- ii) El Plan Especial determinará el límite máximo de las alturas de coronación y total permitidas, teniendo en cuenta las condiciones de iluminación, seguridad y usos de los edificios colindantes y las del propio edificio.
- iii) Sobre la cota de la altura máxima total de la construcción no se permitirá la aparición de instalaciones, salvo los elementos de comunicación vertical que sean necesarios para su mantenimiento y las destinadas a ahorro energético que se consideren compatibles con los objetivos del Plan Especial.

- 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.



419DO296F1J49SGK

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:39
CSV : 419DO296F1J49SGK



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.

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

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:39
CSV : 419DO296F1J49SGK



419DO296F1J49SGK



<p>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.</p> <p>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</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
<p>Artículo 8.1.30 Usos compatibles (N-2)</p> <p>1. En el nivel A:</p> <p>a) USO ASOCIADO:</p> <p>i) Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2.</p> <p>b) USO COMPLEMENTARIO:</p>	<p>Artículo 8.1.30 Usos compatibles (N-2)</p> <p>1. En el nivel A:</p> <p>a) USO ASOCIADO:</p> <p>i) Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2.</p> <p>b) USO COMPLEMENTARIO:</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:39
 CSV : 419DO296F1J49SGK



<p>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.</p> <p>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. Recreativo: En situación de planta baja e inferior a la baja, en categorías:</p> <ul style="list-style-type: none"> • i) Salas de reunión Tipo I. • ii) Establecimientos para el consumo de bebidas y comidas Tipo II. • iii) Espectáculos Tipo III. <p>Otros servicios terciarios: En situación de planta baja y plantas inferiores a la baja.</p> <p>iii) Dotacional: En todas sus clases en situación de planta baja e inferior a la baja.</p> <p>c) USO ALTERNATIVO:</p> <p>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.</p> <p>2. En el nivel B:</p> <p>En las mismas condiciones contempladas en el nivel A y además:</p> <p>a) USO COMPLEMENTARIO:</p>	<p>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.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Salas de reunión Tipo I. • Establecimientos para el consumo de bebidas y comidas Tipo II. • Espectáculos Tipo III. <p>Otros servicios terciarios: En situación de planta baja y plantas inferiores a la baja.</p> <p>iii) Dotacional: En todas sus clases en situación de planta baja e inferior a la baja.</p> <p>c) USO ALTERNATIVO:</p> <p>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.</p> <p>2. En el nivel B:</p> <p>En las mismas condiciones contempladas en el nivel A y además:</p> <p>a) USO COMPLEMENTARIO:</p>
---	---

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:39
CSV : 419DO296F1J49SGK



<p>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.</p> <p>ii) Dotacional: En todas sus clases en situación de planta baja, inferior a la baja y planta primera.</p> <p>3. En el nivel C: En las mismas condiciones contempladas en el nivel B.</p> <p>4. En el nivel D: En las mismas situaciones contempladas en el nivel C.</p> <p>5. En el nivel E:</p> <p>a) USO ASOCIADO:</p> <p>i) Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2.</p> <p>b) USO ALTERNATIVO:</p> <p>i) Dotacional, en todas sus clases en régimen de edificio exclusivo</p>	<p>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.</p> <p>ii) Dotacional: En todas sus clases en situación de planta baja, inferior a la baja y planta primera.</p> <p>3. En el nivel C: En las mismas condiciones contempladas en el nivel B.</p> <p>4. En el nivel D: En las mismas situaciones contempladas en el nivel C.</p> <p>5. En el nivel E:</p> <p>a) USO ASOCIADO:</p> <p>i) Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2.</p> <p>b) USO ALTERNATIVO:</p> <p>i) Dotacional, en todas sus clases en régimen de edificio exclusivo</p>
--	--

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:39
CSV : 419DO296F1J49SGK



Artículo 8.1.31 Usos autorizables (N-2)

1. En el nivel A:

- a) Industrial: En situación de planta baja e inferior a la baja, la categoría de talleres de automoción en tipo I.
La categoría de industria artesanal se admitirá en situación de edificio exclusivo con un límite de superficie de 750 metros cuadrados. En edificios de mayor superficie no será autorizable dicha implantación.
- b) Terciario comercial: En situación de planta baja, planta inferior a la baja y planta primera en categoría de mediano comercio.
Oficinas: En situación de planta primera.
Recreativo: Se admitirá el uso pormenorizado de restaurante con tipo II, en situación de planta primera, siempre que disponga de acceso directo desde la planta baja.
Otros servicios terciarios: En situación de planta primera.
- c) Dotacional: En situación de planta primera.

2. En el nivel B:

Con las mismas condiciones del nivel A y además:

- a) Terciario recreativo: Establecimientos para el consumo de bebidas y comidas tipo III en situación de planta baja, planta inferior a la baja y planta primera.

3. En el nivel C:

Con las mismas condiciones del nivel B y además:

- a) Terciario: Se autoriza su implantación para una o varias clases de usos terciarios, en situación de edificio exclusivo, en aquellos edificios con licencia concedida, de conformidad con anterior planeamiento, que

Artículo 8.1.31 Usos autorizables (N-2)

1. En el nivel A:

- a) Industrial: En situación de planta baja e inferior a la baja, la categoría de talleres de automoción en tipo I.
La categoría de industria artesanal se admitirá en situación de edificio exclusivo con un límite de superficie de 750 metros cuadrados. En edificios de mayor superficie no será autorizable dicha implantación.
- b) Terciario comercial: En situación de planta baja, planta inferior a la baja y planta primera en categoría de mediano comercio.
Oficinas: En situación de planta primera.
Recreativo: Se admitirá el uso pormenorizado de restaurante con tipo II, en situación de planta primera, siempre que disponga de acceso directo desde la planta baja.
Otros servicios terciarios: En situación de planta primera.
- c) Dotacional: En situación de planta primera.

2. En el nivel B:

Con las mismas condiciones del nivel A y además:

- a) Terciario recreativo: Establecimientos para el consumo de bebidas y comidas tipo III en situación de planta baja, planta inferior a la baja y planta primera.

3. En el nivel C:

Con las mismas condiciones del nivel B y además:

- a) Terciario: Se autoriza su implantación para una o varias clases de usos terciarios, en situación de edificio exclusivo, en aquellos edificios con licencia concedida, de conformidad con anterior planeamiento, que



<p>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.</p> <p>4. En el nivel D:</p> <p>En las mismas condiciones del nivel C y además:</p> <p>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.</p> <p>5. En el nivel E:</p> <p>a) Terciario: hospedaje en edificio exclusivo, en tipología de edificación aislada y con las salvedades señaladas en el artículo 4.3.8.</p>	<p>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.</p> <p>4. En el nivel D:</p> <p>En las mismas condiciones del nivel C y además:</p> <p>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.</p> <p>5. En el nivel E:</p> <p>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.</p>
<p>Artículo 8.1.32 Otras condiciones de uso (N-2)</p> <p>1. “Cuando por aplicación de las condiciones impuestas en el artículo anterior resulta que usos complementarios o autorizables pueden llegar a ocupar</p>	<p>Artículo 8.1.32 Otras condiciones de uso (N-2)</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:39
CSV : 419DO296F1J49SGK



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”.

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 dichos usos con carácter exclusivo.
2. Cuando por aplicación de las condiciones impuestas en los artículos 8.1.30 y 8.1.31 resulte que los usos complementarios o autorizables existentes, más los que con tal carácter se puedan implantar, lleguen a ocupar una superficie 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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:39
CSV : 419DO296F1J49SGK



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 Ordenanzas 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 definitivamente 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.

Información de Firmantes del Documento



- 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 Ordenanzas Municipales Sobre Uso del Suelo y Edificación de 1972.

Información de Firmantes del Documento



- 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.

Información de Firmantes del Documento



- 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 susceptibles 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.
 - En los suelos vacantes será el derivado de la calificación en los instrumentos de planeamiento antecedente. Salvo que del planeamiento antecedente se desprenda su condición de parcela edificable, estos suelos tendrán la consideración de espacios libres sin aprovechamiento urbanístico.
 - 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.
 - No se consideran como instrumento de planeamiento antecedente los planos de aplicación de las Ordenanza Municipales Sobre Uso del Suelo y Edificación de 1972.

Información de Firmantes del Documento



- 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.

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 aclara la consideración de los planos de aplicación de las Ordenanzas Municipales Sobre Uso del Suelo y Edificación de 1972 a los efectos de la consulta de antecedentes de planeamiento.
- 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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:39
CSV : 4RCQPEI8S5BOPIT5



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.

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.
- Inadecuada definición del parámetro de edificabilidad en las obras de sustitución.
- Las torres de ascensor se contemplan como obras de nueva planta en parcelas interbloques, pero no como obras de ampliación.

Información de Firmantes del Documento



- 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.
- Definir el parámetro de edificabilidad en las obras de sustitución, por remisión a lo establecido para las obras en los edificios, como la superficie edificada del edificio existente incrementada, en el caso de edificios susceptibles de obras de ampliación, con la edificabilidad específicamente establecida para estas obras.
- 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.
- 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.

Alternativa de no abordar estas problemáticas (alternativa 0).

La presente ficha aborda la modificación de algunos preceptos del título 8 de las NNUU sobre la Norma Zonal 3, conforme a las propuestas o a las alternativas seleccionadas en cada caso.

La alternativa 0 sería no abordar la modificación perdiendo la ocasión de mejorar la normativa de aplicación en los grados 1º y 2º de la NZ3 solventando las dudas de aplicación que han surgido tras la MPG aprobada en el año 2016.

También se dejarían de establecer en las condiciones de parcelación la necesidad de tramitar 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 y de establecer las condiciones de las obras de sustitución y ampliación en el grado 1º con la correspondiente mejora de la regulación de la normativa relativa a determinadas edificaciones de la ciudad.

No se han identificado, en el escenario actual, efectos ambientales negativos asociados a las materias sobre las que intervienen las modificaciones normativas, por lo que la no aplicación de la propuesta no generaría efectos perjudiciales sobre el medio ambiente.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:39
CSV : 4RCQPEI8S5BOPIT5



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.

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

Información de Firmantes del Documento



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.

8. INCIDENCIA SOBRE LAS AUTORIZACIONES URBANÍSTICAS OTORGADAS SEGÚN LAS NNUU VIGENTES.

La propuesta no tiene incidencia directa en esta materia.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:39
CSV : 4RCQPEI8S5BOPIT5



PROPUESTA N°17

NORMA ZONAL 3

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
<p>Artículo 8.3.2 Ámbito y uso cualificado</p> <p>1. Comprende esta zona las áreas a ella adscritas en el Plano de Ordenación, donde aparecen rotuladas con el código 3.</p> <p>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.</p> <p>Subsidiariamente, podrá considerarse como uso cualificado el que se encuentre implantado con licencia como uso principal de la correspondiente parcela.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Artículo 8.3.2 Ámbito y Clasificación en grados</p> <p>1. Comprende esta zona las áreas a ella adscritas en el Plano de Ordenación, donde aparecen rotuladas con el código 3.</p> <p>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.</p> <p>3. Los grados se corresponden con las siguientes situaciones:</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

MPG - Memoria. Propuesta n°17.

10 de 22

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:39
 CSV : 4RCQPEI8S5BOPIT5




4RCQPEI8S5BOPIT5



<p>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</p>	
<p>Artículo 8.3.3 Clasificación en grados</p> <p>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.</p> <p>2. Los grados se corresponden con las siguientes situaciones:</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Artículo 8.3.3 Uso cualificado</p> <p>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:</p> <p>a. En las parcelas edificadas, el residencial.</p> <p>En aquellas manzanas totalmente consolidadas con edificación en tipología de vivienda unifamiliar, el uso cualificado residencial se considera pormenorizado en su categoría de vivienda unifamiliar.</p> <p>b. En los suelos no edificadas, el derivado de la calificación de las parcelas en los instrumentos de planeamiento de mayor pormenorización inmediatamente anteriores a su inclusión en la Zona 3 (Mantenimiento de la Edificación) instaurada por el Plan General de 1985. Salvo que del planeamiento antecedente se concluyera su condición de parcelas edificables, los suelos vacantes tendrán la consideración de espacios libres sin aprovechamiento urbanístico.</p> <p>2. En los suelos no dotacionales incluidos en el grado 2º de la Zona 3, el uso cualificado será el derivado de la calificación de las parcelas en los instrumentos de planeamiento inmediatamente anteriores a su inclusión en la presente Zona 3 (Volumetría Específica) del vigente Plan General de 1997.</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:39
 CSV : 4RCQPEI8S5BOPIT5



4RCQPEI8S5BOPIT5



	<p>3. El uso cualificado dotacional es:</p> <p>a. El definido pormenorizadamente por el Plan General de 1997.</p> <p>b. En el interior de los recintos o manzanas delimitadas por alineaciones oficiales en volumetría específica, las dotaciones de vías públicas y zonas verdes o espacios libres de uso público, sin reflejo explícito en el Plano de Ordenación, cuando su uso cualificado dotacional se deduzca de su calificación en los instrumentos de planeamiento de mayor pormenorización inmediatamente anteriores a su inclusión en la Zona 3 (Mantenimiento de la Edificación) instaurada por el Plan General de 1985 o el que se asuma por tratarse de una situación de hecho existente, convenientemente ponderada.</p> <p>4. A los efectos previstos en los apartados 1.b y 3.b anteriores, no se considerarán instrumentos de planeamiento los planos de aplicación de las Ordenanzas Municipales Sobre Uso del Suelo y Edificación de 1972.</p>
<p>Artículo 8.3.4 Criterios y condiciones de parcelación</p> <p>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.</p>	<p>Artículo 8.3.4 Criterios y condiciones de parcelación</p> <p>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.</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:39
 CSV : 4RCQPEI8S5BOPIT5



<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Sección Primera: Condiciones de edificación del Grado 1 Artículo 8.3.5 Obras admisibles</p> <p>Son admisibles los tipos de obras en las condiciones que a continuación se detallan:</p> <p>1. Obras en los edificios: Todas las incluidas en el artículo 1.4.8.</p> <p>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, entendiéndose 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</p>	<p>Sección Primera: Condiciones de edificación del Grado 1 Artículo 8.3.5 Obras admisibles</p> <p>Son admisibles los tipos de obras en las condiciones que a continuación se detallan:</p> <p>1. Obras en los edificios: Todas las incluidas en el artículo 1.4.8.</p> <p>En las obras en los edificios, las intervenciones que supongan incremento de la superficie edificada serán admisibles cuando no ocasionen la superación de la edificabilidad permitida, entendiéndose como tal la superficie edificada total del edificio existente incrementada, en el caso de edificios susceptibles de</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:39
CSV : 4RCQPEI8S5BOPIT5



<p>específicamente establecida para estas obras de ampliación por la norma zonal.</p> <p>2. Obras de demolición: Las incluidas en el artículo 1.4.9.</p> <p>3. Obras de nueva edificación:</p> <p>a) Obras de sustitución:</p> <p>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:</p> <p>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.</p> <p>Podrá plantearse, mediante Estudio de Detalle, una nueva ordenación sujeta a las siguientes condiciones:</p> <p>- No sobrepasar la superficie total edificada existente.</p>	<p>obras de ampliación, con la edificabilidad específicamente establecida para estas obras en los artículos 8.3.6, 8.3.7 y 8.3.8.</p> <p>2. Obras de demolición: Las incluidas en el artículo 1.4.9.</p> <p>3. Obras de nueva edificación:</p> <p>a) Obras de sustitución:</p> <p>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:</p> <p>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.</p> <p>Podrá plantearse, mediante Estudio de Detalle, una nueva ordenación sujeta a las siguientes condiciones:</p> <p>- No sobrepasar la edificabilidad permitida, entendida ésta en la forma indicada en el apartado 1 para las obras en los edificios.</p>
--	--

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:39
 CSV : 4RCQPEI8S5BOPIT5



- 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.

- 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.

- 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 vigentes

b) Obras de nueva planta:

i) En espacios libres no dotacionales (espacios interbloque). Con carácter excepcional podrán autorizarse obras de nueva planta para edificaciones o instalaciones que contribuyan a mejorar la funcionalidad y calidad urbanística de su entorno, destinadas a:

- Servicios infraestructurales y garajes-aparcamientos: En edificación enteramente subterránea, salvo los dispositivos y construcciones auxiliares imprescindibles para su funcionalidad. La superficie sobre rasante deberá destinarse a espacio libre acondicionado como área estancial.

- En edificación aislada en bloques abiertos, se respetará el resto de los parámetros de la Norma Zonal 5, Grado 2º, pudiendo acogerse a la ocupación y altura de este grado.

- Cuando el uso cualificado residencial se encuentre pormenorizado en su categoría de vivienda unifamiliar, se respetarán el resto de los parámetros que determina la Norma Zonal 8, Grado 4º, pudiendo acogerse a la ocupación y altura de este grado, y, asimismo, a las condiciones especiales que para este grado se especifican en el 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 vigentes

b) Obras de nueva planta:

i) En espacios libres no dotacionales (espacios interbloque). Con carácter excepcional podrán autorizarse obras de nueva planta para edificaciones o instalaciones que contribuyan a mejorar la funcionalidad y calidad urbanística de su entorno, destinadas a:

- Servicios infraestructurales y garajes-aparcamientos: En edificación enteramente subterránea, salvo los dispositivos y construcciones auxiliares imprescindibles para su funcionalidad. La superficie sobre rasante deberá destinarse a espacio libre acondicionado como área estancial.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:39
CSV : 4RCQPEI8S5BOPIT5



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 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.

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.

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.

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.

- 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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:39
CSV : 4RCQPEI8S5BOPIT5



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. 8.3.2.2.

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

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 determina el artículo 6.5.3. **Cuando se incorporen en el interior de la edificación los elementos excluidos del**

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:39
CSV : 4RCQPEI8S5BOPIT5



que cabe mencionar garaje-aparcamiento, guarda bicicletas, instalaciones al servicio del edificio, trasteros y zonas comunitarias.

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.

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

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

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:39
CSV : 4RCQPEI8S5BOPIT5



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 superar el área de movimiento susceptible de admitir el desarrollo de dichos miradores autorizados.

e) Condiciones específicas para el patrimonio inmueble incluido en el Recinto de la Cerca y Arrabal de Felipe II.

Las nuevas ordenaciones y las obras de ampliación que puedan desarrollarse en la manzana número 0101003 requerirán de un Plan Especial por estar incluidas en el recinto de la Cerca y Arrabal de Felipe II.

f) Condiciones específicas para las edificaciones incluidas en el Catálogo de Elementos Protegidos.

Las nuevas ordenaciones, las obras de ampliación en parcelas y las reconfiguraciones de fachadas que puedan desarrollarse sobre edificaciones que estén incluidas en el Catálogo de Elementos Protegidos con protección de entorno de Monumento, requerirán autorización previa de la Dirección General de Patrimonio Histórico.

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 superar el área de movimiento susceptible de admitir el desarrollo de dichos miradores autorizados.

e) Condiciones específicas para el patrimonio inmueble incluido en el Recinto de la Cerca y Arrabal de Felipe II.

Las nuevas ordenaciones y las obras de ampliación que puedan desarrollarse en la manzana número 0101003 requerirán de un Plan Especial por estar incluidas en el recinto de la Cerca y Arrabal de Felipe II.

f) Condiciones específicas para las edificaciones incluidas en el Catálogo de Elementos Protegidos.

Las nuevas ordenaciones, las obras de ampliación en parcelas y las reconfiguraciones de fachadas que puedan desarrollarse sobre edificaciones que estén incluidas en el Catálogo de Elementos Protegidos con protección de entorno de Monumento, requerirán autorización **del órgano competente en materia de patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid.**

4. En las obras de sustitución, reestructuración y ampliación, la superficie edificada existente podrá distribuirse y situarse en cualquier parte de la edificación, salvo cuando el planeamiento antecedente hubiese establecido

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:39
CSV : 4RCQPEI8S5BOPIT5



	<p>expresamente una situación vinculante para ella, en cuyo caso tal vinculación deberá mantenerse.</p>
<p>Artículo 8.3.7 Condiciones de ampliación de edificios exclusivos existentes destinados a usos dotacionales</p> <p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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: <ol style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Artículo 8.3.7 Condiciones de ampliación de edificios exclusivos existentes destinados a usos dotacionales</p> <p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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: <ol style="list-style-type: none"> 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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:39
 CSV : 4RCQPEI8S5BOPIT5



4RCQPEI8S5BOPIT5



<p>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 alcanzar el límite establecido en b) o, alternativamente, un máximo del 20 por 100 por encima de la existente.</p> <p>3. En las dotaciones deportivas los parámetros formales de la edificación a los que debe acomodarse la ampliación son los de la Norma Zonal 5, grado 3°. La ocupación por la edificación y la edificabilidad se encuentran regulados en el artículo 7.9.6.1.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>3. En las dotaciones deportivas los parámetros formales de la edificación a los que debe acomodarse la ampliación son los de la Norma Zonal 5, grado 3°. La ocupación por la edificación y la edificabilidad se encuentran regulados en el artículo 7.9.6.1.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Sección Segunda. Condiciones de edificación del Grado 2 Artículo 8.3.10 Obras admisibles</p> <p>a) Obras en los edificios: Se regulan por las condiciones del grado 1° de esta zona.</p> <p>b) Obras de demolición: Se regulan por las condiciones del grado 1° de esta zona.</p>	<p>Sección Segunda. Condiciones de edificación del Grado 2 Artículo 8.3.10 Obras admisibles</p> <p>a) Obras en los edificios: Se regulan por las condiciones del grado 1° de esta zona.</p> <p>b) Obras de demolición: Se regulan por las condiciones del grado 1° de esta zona.</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:39
CSV : 4RCQPEI8S5BOPIT5



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) 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.

c) Obras de nueva edificación: Se regulan por las condiciones específicas del planeamiento inmediatamente anterior al presente Plan General que pueden complementarse con las condiciones establecidas en el artículo 8.3.5.3 para obras de nueva edificación del grado 1º que no resulten contradictorias con las referidas condiciones específicas.

En parcelas con calificación dotacional, las obras de nueva planta y ampliación se regulan conforme a lo establecido en parcelas dotacionales del grado 1º en los artículos 8.3.5.3.b) ii) y 8.3.7, respectivamente.

d) En los casos en que el planeamiento antecedente establezca el número máximo de viviendas, su carácter vinculante se determinará en la forma que establece el artículo 3.2.7 para las Áreas de Planeamiento Incorporado.

e) Condiciones específicas para el patrimonio inmueble incluido en el Recinto de la Cerca y Arrabal de Felipe II.

Las nuevas ordenaciones y las obras de ampliación que puedan desarrollarse en las manzanas números 0101116 y 0102022 requerirán de un Plan Especial por estar incluidas en el recinto de la Cerca y Arrabal de Felipe II.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:39
CSV : 4RCQPEI8S5BOPIT5



PROPUESTA N°18

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.

Información de Firmantes del Documento



- 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.
- 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.

Información de Firmantes del Documento



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.

Información de Firmantes del Documento



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.**

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:37
CSV : 417HPVK3QAPO517U



417HPVK3QAPO517U



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 m², 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 m² 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.

Información de Firmantes del Documento



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 m² 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.

Información de Firmantes del Documento

Alternativa de no abordar estas problemáticas (alternativa 0).

La presente ficha aborda la modificación de algunos preceptos del título 8 de las NNUU sobre la Norma Zonal 9, conforme a las propuestas o a las alternativas seleccionadas en cada caso.

La alternativa 0 sería no abordar la modificación perdiendo la ocasión de mejorar la normativa de aplicación en esta norma zonal, sobre todo en lo relativo a la hibridación de usos que resulta un factor fundamental de desarrollo y de enriquecimiento de la vida ciudadana y por eso 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.

También se perdería la posibilidad de simplificar la tramitación administrativa en los casos en los que en los cambios de uso con mantenimiento de la superficie edificada en los grados 1º y 2º, se constata que resulta 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.

Al tratarse de medidas orientadas a la mejora de procedimientos administrativos, la aplicación de esta medida mejoraría la eficiencia en la tramitación administrativa, con un menor y mejor consumo de recursos, y con su correspondiente beneficio indirecto ambiental. Por lo tanto, la no aplicación de la propuesta perpetuaría los niveles de ineficiencia actuales con sus efectos ambientales indirectos negativos. En cuanto a la hibridación de usos, no se aprecian en el escenario actual efectos ambientales significativos por lo que se estima que la no aplicación de la medida no tendría efectos negativos medioambientales en un escenario futuro.

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.

Información de Firmantes del Documento



417HPVK3QAPO517U



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 contenedor, se reemplaza 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.

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.

8. INCIDENCIA SOBRE LAS AUTORIZACIONES URBANÍSTICAS OTORGADAS SEGÚN LAS NNUU VIGENTES.

La propuesta no tiene incidencia directa en esta materia..

Información de Firmantes del Documento



417HPVK3QAPO517U



PROPUESTA N°18

NORMA ZONAL 9

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
<p>Artículo 8.9.11 Medición de la altura (N-2)</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Artículo 8.9.11 Medición de la altura (N-2)</p> <p>La altura de la edificación se medirá por procedimientos distintos según los grados:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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.
<p>Artículo 8.9.14 Prevención de incendios (N-2)</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Artículo 8.9.14 Seguridad de utilización y accesibilidad y seguridad en caso de incendio (N-2)</p> <ol style="list-style-type: none"> 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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:37
 CSV : 417HPVK3QAPO517U



417HPVK3QAPO517U



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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:37
CSV : 417HPVK3QAPO517U



417HPVK3QAPO517U



b) USO COMPLEMENTARIO.

El conjunto de los usos complementarios no superará el veinticinco por ciento (25%) de la superficie total edificada.

i) Terciario.

Oficinas, en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie del diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

Comercial, categoría de pequeño comercio en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie del conjunto de los locales inferior o igual al veinte por ciento (20%) de la superficie total edificada.

Recreativo, en categoría ii), en situación de planta inferior a la baja y baja con una superficie en su conjunto inferior o igual al diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie en su conjunto inferior o igual al diez por ciento (10%) de la total edificada.

ii) Dotacional.

En situación de planta inferior a la baja y baja.

c) USO ALTERNATIVO.

i) En grado 1º:

- a) Se admiten para obras de nueva planta y sustitución, los usos residencial, dotacional y terciario en su clase de

b) USO COMPLEMENTARIO.

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

i) Terciario:

Oficinas, en cualquier situación.

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

ii) Dotacional:

En cualquier situación.

c) USO ALTERNATIVO

- i) Se admiten para obras de nueva edificación y sustitución, los usos residencial, dotacional y terciario en edificio exclusivo, excepto el terciario comercial en su categoría de gran

Información de Firmantes del Documento



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 $1,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

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: $1,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

- 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: $1,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

- 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

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:37
CSV : 417HPVK3QAPO517U



417HPVK3QAPO517U



<p>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 m²/m².</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>iii) En grado 2º:</p> <p>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.</p> <p>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 m²/m².</p>	<p>exceso de edificabilidad previstas en la legislación urbanística se formalizarán:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>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.</p> <p>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.</p>
--	---

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:37
 CSV : 417HPVK3QAPO517U



<p>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 m²/m².</p> <p>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 (TRL508), 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.</p> <p>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.</p> <p>2. En grado 3º:</p> <p>a) USO ASOCIADO.</p> <p>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:</p> <p>i) Residencial.</p>	<p>2. En grado 3º:</p> <p>a) USO ASOCIADO.</p> <p>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.</p>
--	--

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:37
 CSV : 417HPVK3QAPO517U



<p>Una (1) vivienda con superficie máxima de ciento cincuenta (150) metros cuadrados por parcela.</p> <p>ii) Terciario.</p> <p>Comercial, categoría de pequeño comercio, con una superficie inferior o igual al veinte por ciento (20%) de la superficie total edificada.</p> <p>Recreativo, con una superficie del diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.</p> <p>Otros servicios terciarios, con una superficie del diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.</p> <p>b) USO COMPLEMENTARIO.</p> <p>El conjunto de usos complementarios no superará el veinticinco por ciento (25%) de la superficie total edificada.</p> <p>i) Terciario.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>ii) Dotacional.</p>	<p>b) USO COMPLEMENTARIO.</p> <p>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.</p> <p>i) Terciario comercial, categoría de mediano comercio, recreativo y otros servicios terciarios:</p> <p>En situación de planta inferior a la baja, baja y primera.</p> <p>ii) Dotacional:</p> <p>En cualquier situación.</p>
--	---

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:37
 CSV : 417HPVK3QAPO517U



<p>En todas sus clases, en situación de planta inferior a la baja y baja.</p> <p>c) USO ALTERNATIVO</p> <p>i) Terciario: en todas sus clases salvo el terciario comercial de gran superficie comercial, en edificio exclusivo.</p> <p>ii) Dotacional: en edificio exclusivo.</p> <p>3. En grados 4º y 5º:</p> <p>a) USO ASOCIADO.</p> <p>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:</p> <p>i) Residencial.</p> <p>Máximo una (1) vivienda de ciento cincuenta (150) metros cuadrados por parcela.</p> <p>ii) Terciario.</p> <p>Oficinas, en cualquier situación, con una superficie del cincuenta por ciento (50%) de la superficie total edificada.</p> <p>Comercial, en categoría de pequeño comercio, con una superficie del veinte por ciento (20%) de la superficie total edificada.</p>	<p>c) USO ALTERNATIVO</p> <p>i)Terciario: en todas sus clases salvo el terciario comercial de gran superficie comercial, en edificio exclusivo.</p> <p>La clase de terciario hospedaje solo podrá implantarse en la modalidad de hotel.</p> <p>ii)Dotacional: en edificio exclusivo.</p> <p>3. En grados 4º y 5º:</p> <p>a) USO ASOCIADO.</p> <p>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.</p>
---	---

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:37
 CSV : 417HPVK3QAPO517U



417HPVK3QAPO517U



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.

Información de Firmantes del Documento



<p>c) USO ALTERNATIVO.</p> <ul style="list-style-type: none"> i) Dotacional: en edificio exclusivo. ii) Terciario: en todas sus clases salvo el terciario comercial de gran superficie comercial, con una edificabilidad máxima de 1,6 m²/m² de parcela edificable, en edificio exclusivo <p>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.</p>	<p>c) USO ALTERNATIVO.</p> <ul style="list-style-type: none"> i) Dotacional: en edificio exclusivo. ii) Terciario: en todas sus clases salvo el terciario comercial de gran superficie comercial, con una edificabilidad máxima de 1,6 m²/m² de parcela edificable, en edificio exclusivo <p style="color: red;">La clase de terciario hospedaje solo podrá implantarse en la modalidad de hotel.</p> <p>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.</p> <p style="color: red;">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.</p>
<p>Artículo 8.9.18 Usos autorizables (N-2)</p> <p>1. En los grados 1º y 2º:</p> <p>Con una edificabilidad máxima de uno con seis (1,6) metros cuadrados por metro cuadrado.</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Terciario. <p>Recreativo y otros servicios terciarios, en edificio exclusivo.</p>	<p>Artículo 8.9.18 Usos autorizables (N-2)</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:37
 CSV : 417HPVK3QAPO517U



<p>2. En el grado 3º:</p> <p>a) Terciario.</p> <p>Recreativo, en edificio exclusivo.</p> <p>3. En los grados 4º y 5º:</p> <p>Terciario comercial en categoría de gran superficie comercial, en edificio exclusivo, con una edificabilidad máxima de 1,6 m²/m², siempre fuera del recinto formado por la calle 30.</p>	<p>En los grados 4º y 5º:</p> <p>Terciario comercial en categoría de gran superficie comercial, en edificio exclusivo, con una edificabilidad máxima de 1,6 m²/m², siempre fuera del recinto formado por la calle 30.</p>
---	---

417HPVK3QAPO517U

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:37
CSV : 417HPVK3QAPO517U



PROPUESTA N°19**LICENCIAS Y DECLARACIONES RESPONSABLES URBANÍSTICAS, DEBER DE CONSERVACIÓN Y FUERA DE ORDENACIÓN****1. PROBLEMÁTICA, ALTERNATIVAS Y PROPUESTAS.****1.1. Licencias y declaraciones responsables urbanísticas.****Problemática:**

- La regulación de los artículos 2.1.1 y 2.1.2 de las NNUU está desactualizada tanto en lo relativo a la normativa que se cita, como respecto de los instrumentos de intervención municipal en la edificación y uso de suelo:
 - El marco legal en esta materia es el establecido por la Ley 1/2020, de 8 de octubre, por la que se modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid para el impulso y reactivación de la actividad urbanística.
 - El Pleno del Ayuntamiento de Madrid en el mes de abril de 2022, aprobó la Ordenanza 6/2022, de 26 de abril, de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid (BOCM 116 de 17 de mayo de 2022), en adelante OLDRU, que deroga la Ordenanza Municipal, de 23 de diciembre de 2004, de Tramitación de Licencias Urbanísticas (BOCM de 7 de enero de 2005), modificada parcialmente por la Ordenanza de 29 de abril de 2014 (BOAM 16 de mayo de 2014), en adelante OMTLU y deroga parcialmente la Ordenanza, de 28 de febrero de 2014, para la Apertura de Actividades Económicas en la Ciudad de Madrid (BOCM 20 de marzo de 2014).
 - Las NNUU no contemplan la figura de las declaraciones responsables como instrumento de intervención municipal en la edificación y uso de suelo.

Propuesta:

- Actualizar los artículos 2.1.1 y 2.1.2 del Capítulo 2.1 “Licencias urbanísticas”, recogiendo, además de las licencias urbanísticas, las declaraciones responsables y haciendo una remisión genérica a la legislación urbanística de la CM y a la ordenanza municipal en materia de tramitación de licencias y declaraciones responsables, a fin de evitar posibles desactualizaciones en el futuro en la remisión normativa.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:37
CSV : 4KT36M4KDTHRIM9



1.2. Deber de conservación.

Problemática:

- Las remisiones normativas de los artículos 2.2.4, 2.2.5 y 2.2.6 de las NNUU incluidos en la Sección 2ª del Capítulo 2.2 “Deberes de uso, conservación y rehabilitación” son obsoletas. El marco legal actual es el 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, en adelante TRLSRU, y la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM). En particular, no se incluye la accesibilidad universal dentro del deber de conservación, ni se contempla el concepto de ajustes razonables.
- 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, establece la exigencia de adaptar las edificaciones existentes a las condiciones básicas de accesibilidad hasta el límite de los ajustes razonables.

El artículo 2 del RD Legislativo 1/2013, define los ajustes sin cuantificarlos. Por su parte, el artículo 2 TRLSRU define el concepto de ajustes razonables y los cuantifica, pero solo para el caso de edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, quedando indeterminados para el resto de los supuestos.

En la actualidad no existe una normativa general en la materia que la regule de manera completa.

Propuesta:

- Adaptar los artículos 2.2.4, 2.2.5 y 2.2.6 de las NNUU al marco legal vigente, incluyendo la accesibilidad universal dentro del deber de conservación.
- Incorporar el concepto de ajustes razonables en materia de accesibilidad universal, entendidos como las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica, y sin que supongan una carga desproporcionada, para garantizar a las personas con discapacidad el uso de los edificios en igualdad de condiciones, considerando los costes de la medida, los efectos discriminatorios que su no adopción podría representar, la estructura y características de la persona o entidad que haya de ponerla en práctica y la posibilidad que tengan aquéllas de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda. Asimismo, se incluiría la obligación de adaptación de los edificios existentes a las condiciones básicas de accesibilidad en los términos recogidos en el Código Técnico de la Edificación hasta el límite de los ajustes razonables.

Ventajas:

- Se corrigen las discrepancias entre la regulación del deber de conservación en las NNUU y en la legislación estatal y autonómica.

Información de Firmantes del Documento



- Dentro del deber de conservación se incluye la accesibilidad universal y la obligación legal de adaptar las edificaciones existentes hasta el límite de los ajustes razonables, obligación legal que el Ayuntamiento podrá exigir a los particulares mediante ordenes de ejecución.

Inconvenientes:

- En los edificios no constituidos en régimen de propiedad horizontal y en los establecimientos, se mantiene la indeterminación sobre la cuantificación de los ajustes razonables derivada de la falta de regulación legal y, consiguientemente, del límite de las adaptaciones que puede exigir el Ayuntamiento a los particulares.

1.3. Fuera de ordenación absoluta.

Problemática:

- Las NNUU remiten a la regulación legal del régimen de obras de los edificios existentes en situación de fuera de ordenación absoluta.

Dado que el artículo 64.b de la LSCM no contiene regulación expresa al respecto, debe estarse a lo establecido en el artículo 60 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante TR LS76) que solo admite pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble y, en casos excepcionales, las obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años.

Respecto del régimen de usos, las NNUU no admiten nuevas implantaciones o cambio de actividades ni el reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas (2.3.3 apartado 1 d).

Este régimen de obras y usos tan restrictivo, que tiene por finalidad no dificultar la ejecución del planeamiento y de carácter provisional hasta la obtención del suelo, choca con la realidad, en la que multitud de edificios se encuentran en situación de fuera de ordenación absoluta durante largos periodos de tiempo, lo que provoca la degradación de estos inmuebles y su entorno y afecta a la actividad económica y al medio ambiente urbano.

- El acuerdo nº110 de la CS abrió la posibilidad de la concesión de licencias de actividad de carácter provisional en edificio en situación de fuera de ordenación absoluta. Posteriormente, la derogada OMTLU, en su artículo 25, admitió en edificios en esta situación la implantación de actividades que pertenecieran a usos, clases, categorías y tipos que fueran admitidos por el planeamiento, siempre que las obras no superasen las permitidas en esta situación. Actualmente, la vigente OLDRU, en su artículo 21.1, contempla que, en edificios en situación de fuera de ordenación absoluta, podrán autorizarse únicamente mediante licencia, actuaciones de ejecución de obras e implantación de actividades o cambios de uso de conformidad con el régimen establecido en las normas urbanísticas y legislación estatal y autonómica en

Información de Firmantes del Documento

materia de suelo y rehabilitación urbana. El cambio de la regulación de la OLDRU respecto de la OMTLU alterará la forma en la que se ha actuado desde el año 2005, y volverá a hacer operativo el criterio de las licencias provisionales del acuerdo nº110. Ante esta situación, resultaría oportuno clarificar desde las NNUU el régimen de usos y actividades en los edificios en fura de ordenación absoluta.

Propuesta:

- Establecer en las NNUU el régimen de obras permitidas en edificios en situación de fuera de ordenación absoluta, conforme a lo previsto en el artículo 64 b) de la LSCM y en concordancia con lo previsto en el artículo 15 del TRLSRU, según el cual el deber legal de conservación afecta a las edificaciones cualquiera que sea la situación en que se encuentren, incluida, por tanto, la de fuera de ordenación absoluta.

El régimen de obras permitidas sería el siguiente:

- Las obras de conservación y mantenimiento.
 - Aquellas obras necesarias e imprescindibles para mantener los edificios en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato.
 - Las obras de acondicionamiento.
- En todo caso, se admitirán las obras destinadas a eliminar las causas originarias de la situación de fuera de ordenación.
 - Se clarificará el régimen de usos de los edificios en situación de fuera de ordenación absoluta, admitiendo, siempre que se realice mediante obras permitidas en esa situación, las nuevas implantaciones y cambios de usos y actividades admitidos por la norma zonal u ordenanza particular de aplicación, posibilitando la puesta en uso de edificios y locales ahora desocupados y potenciando la implantación y diversificación de actividades.

1.4. Fuera de ordenación relativa

Problemática:

- La redacción del régimen de obras y de usos permitidos en los edificios existentes en situación de fuera de ordenación relativa que contienen las NNUU es confusa y ha requerido su interpretación mediante diversos acuerdos de la CS (nº26, 37, 356 y 361), por lo que es necesario clarificarlo.
- Los acuerdos nº356 y 361 de la CS consideran que no es posible la ampliación de edificios en situación de fuera de ordenación relativa por exceso de edificabilidad, ni siquiera sin incrementar la superficie edificada mediante la incorporación de dependencias excluidas del cómputo de edificabilidad. Esta interpretación imposibilita la incorporación de dotaciones, dependencias y locales que mejorarían la funcionalidad,

Información de Firmantes del Documento



confort y habitabilidad del edificio, en los términos que con esta modificación de las normas se están posibilitando, como garaje aparcamiento, trasteros, cuartos de calderas o climatización, locales para favorecer la movilidad activa, etc.

Propuesta:

- Clarificar el régimen de obras y de usos permitidos en los edificios en la situación de fuera de ordenación relativa.
 - Obras permitidas:
 - Todas las obras en los edificios contempladas en el artículo 1.4.8.
 - Las obras de reestructuración general quedarán sujetas al cumplimiento de las condiciones de las obras de nueva edificación.
 - Las obras de ampliación, quedando la zona ampliada sujeta al cumplimiento de las condiciones de las obras de nueva edificación.
 - Admitir en edificios con exceso de edificabilidad las ampliaciones consistentes en incorporar dependencias o locales excluidos del cómputo de edificabilidad según el artículo 6.5.3.
 - Se admiten las nuevas implantaciones y cambios de usos y actividades admitidos por la norma zonal u ordenanza particular de aplicación, siempre que se realicen mediante obras permitidas en esa situación.

1.5. Infracciones urbanísticas prescritas.

Problemática:

- Las NNUU no contemplan el régimen de obras y usos permitidos en los edificios, construcciones e instalaciones resultantes de infracciones urbanísticas prescritas; es el acuerdo nº87 de la CS el que, siguiendo el criterio jurisprudencial en la materia, recoge el régimen aplicable a las infracciones urbanísticas prescritas, equiparable al de la situación de fuera de ordenación absoluta el de obras y al de la situación de fuera de ordenación relativa el de usos.

Propuesta:

- Regular en las NNUU el régimen de obras y usos permitidos en los edificios, construcciones e instalaciones resultantes de infracciones urbanísticas prescritas, integrando el acuerdo nº87 de la CS, con los matices derivados de las modificaciones propuestas en el régimen de la situación de fuera de ordenación.

Para ello se modifica el artículo 2.3.4, único de la Sección 2ª del Capítulo 3, referente a las edificaciones inadecuadas, figura que contemplaba el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación

Información de Firmantes del Documento



Urbana y que ahora no se contempla ni el TRLSRU ni en la LSCM, que pasara a denominarse: “Régimen de obras y de usos en edificios, construcciones e instalaciones resultantes de infracciones urbanísticas prescritas” e “Infracciones urbanísticas prescritas”, respectivamente.

Alternativa de no abordar estas problemáticas (alternativa 0).

La presente ficha aborda la modificación determinados preceptos de las NNUU relativos a las licencias, el deber de conservación y el régimen de fuera de ordenación, conforme a las propuestas o las alternativas seleccionadas en cada caso.

No abordar la modificación de estos preceptos implicaría perder la ocasión de actualizar las referencias normativas a las licencias y declaraciones responsables en las NNUU y de actualizar las discrepancias entre la regulación del deber de conservación en las NNUU y la legislación estatal y autonómica y de incorporar dentro del deber de conservación la accesibilidad universal y la obligación legal de adaptar las edificaciones existentes hasta el límite de los ajustes razonables, obligación legal que el Ayuntamiento podrá exigir a los particulares mediante ordenes de ejecución.

En el caso de la regulación del fuera de ordenación absoluta se perdería la oportunidad de establecer en las NNUU el régimen de obras permitidas en edificios en situación de fuera de ordenación absoluta, conforme a lo previsto la LSCM y el TRLSRU y de clarificar el régimen de usos de los edificios en situación de fuera de ordenación absoluta.

También perdería la ocasión de aclarar el régimen de obras y usos en las situaciones de fuera de ordenación relativa que ha requerido la interpretación a través de varios Acuerdos de la CS PG97 y de incorporar la regulación de las obras y usos permitidos en los edificios, construcciones e instalaciones resultantes de infracciones urbanísticas prescritas, que hasta este momento se aplica conforme lo señalado en el acuerdo nº87 de la CS.

No se han identificado, en el escenario actual, efectos ambientales negativos asociados a las materias sobre las que intervienen las modificaciones normativas, por lo que la no aplicación de la propuesta no generaría efectos perjudiciales sobre el medio ambiente.

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

- Acuerdos nº26. Obras de edificios en situación de fuera de ordenación. Solicitud de licencia de reestructuración en edificio que se encuentra fuera de ordenación relativa, al ocupar la construcción la totalidad de la parcela al superar el fondo máximo permitido, pero sin agotar la edificabilidad. Se integra parcialmente en el artículo 2.3.3 y superado parcialmente por la nueva redacción del artículo 1.4.8.
- Acuerdo nº37. Cambio de uso en edificio fuera de ordenación relativa. Se integra en el artículo 2.3.3.
- Acuerdo nº87. Régimen aplicable a las situaciones resultantes de infracciones urbanísticas prescritas. Se integra en el artículo 2.3.4.
- Acuerdo nº110. Posibilidad de autorizar provisionalmente actividades en edificio en situación de fuera de ordenación absoluta, de acuerdo con el artículo 58.2 del texto refundido de la Ley del Suelo de 1976. Superado por la nueva redacción del artículo 2.3.3.
- Acuerdo nº164. Interpretación del Artículo 2.3.3 de las NNUU: régimen de fuera de ordenación aplicable a edificios incluidos en Áreas de Planeamiento Remitido (APR). Se integra en el artículo 2.3.3.

Información de Firmantes del Documento



- Acuerdo nº356. Instalación de trasteros prefabricados en cubiertas planas de edificios. Integrado parcialmente en el artículo 6.10.6 y superado parcialmente por la nueva redacción del artículo 2.3.3.
- Acuerdo nº361. Exigencia de aval para construcción de garajes aparcamientos. Integrado parcialmente en los artículos 4.3.11, 4.3.12 y 4.3.13 y superado parcialmente por la nueva redacción del artículo 2.3.3.

3. INCIDENCIA AMBIENTAL.

La inclusión de las declaraciones responsables como instrumento de intervención municipal en la edificación y uso de suelo no tiene incidencia ambiental la propuesta únicamente pretende adecuar las NNUU a la normativa vigente que diferencia entre licencias y declaraciones responsables y que ya es de aplicación.

Deber de conservación: la inclusión del deber de conservación y la referencia a los requerimientos de accesibilidad y a los ajustes razonables ayudará a la mejora de la ciudad sin que tenga una especial incidencia ambiental.

Fuera de ordenación: la flexibilización y concreción del régimen de obras en los edificios fuera de ordenación contribuirá a su mejora y facilitará la incorporación de elementos de accesibilidad, sostenibilidad, habitabilidad y eficiencia energética.

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

Deber de conservación: incluir la accesibilidad y los ajustes razonables en la normativa, contribuirá a la mejora de las edificaciones y construcciones y a conseguir el objetivo de la accesibilidad.

Fuera de ordenación: permitirá recuperar edificios degradados o en desuso lo que supone una mejora para la ciudad.

5. INCIDENCIA ECONÓMICA.

La inclusión de las declaraciones responsables como instrumento de intervención municipal en la edificación y uso de suelo no tiene incidencia económica, ya que no se modulan los supuestos son los que ya están previsto en la normativa autonómica.

Deber de conservación: este deber ya existe. Se adecuan las NNUU a la regulación legal aplicable.

Fuera de ordenación: facilita la mejora funcional y puesta en uso de inmuebles en esta situación.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:37
CSV : 4KT36M4KDTHRIM9



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.

7. NORMAS URBANÍSTICAS. TEXTO VIGENTE Y PROPUESTO.

Se propone la modificación de los artículos 2.1.1, 2.1.2, 2.2.4, 2.2.5, 2.2.6, 2.3.3. También la modificación del artículo 2.3.4 (único precepto de la Sección 2ª del Capítulo 3) que pasa de regular las edificaciones inadecuadas a regular el régimen de las infracciones urbanísticas prescritas.

8. INCIDENCIA SOBRE LAS AUTORIZACIONES URBANÍSTICAS OTORGADAS SEGÚN LAS NNUU VIGENTES.

La propuesta no tiene incidencia directa en esta materia.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:37
CSV : 4KT36M4KDTHRIM9



PROPUESTA N°19

LICENCIAS Y DECLARACIONES RESPONSABLES URBANÍSTICAS, DEBER DE CONSERVACIÓN Y FUERA DE ORDENACIÓN

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
<p>CAPÍTULO 2.1. LICENCIAS URBANÍSTICAS</p> <p>Artículo 2.1.1 Actuaciones sujetas a licencia (N-1)</p> <p>Están sujetos a licencia urbanística, en los términos que se establezcan en la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, todos aquellos actos recogidos en el art. 242 de la LS, así como en la legislación autonómica y, en general, cualquier actuación sobre el suelo, vuelo o el subsuelo regulado en este Plan y que no se excluya expresamente de la necesidad de licencia.</p>	<p>CAPÍTULO 2.1. LICENCIAS Y DECLARACIONES RESPONSABLES URBANÍSTICAS</p> <p>Artículo 2.1.1 Actuaciones sujetas a licencia o declaración responsable (N-1)</p> <p>Están sujetos a licencia urbanística o declaración responsable, en los términos que establezca la Ordenanza municipal que regule la tramitación de los medios de intervención urbanística, todos aquellos actos de uso del suelo contemplados en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid y, en general, cualquier actuación sobre el suelo, vuelo o el subsuelo regulado en este Plan y que no se excluya expresamente de la necesidad de licencia o declaración responsable.</p>
<p>Artículo 2.1.2 Procedimiento y régimen jurídico de las licencias (N-2)</p> <p>1. El procedimiento y régimen jurídico de las licencias urbanísticas de toda clase será objeto de regulación detallada por la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, dictada en desarrollo de las presentes Normas, de conformidad con la vigente legislación estatal y autonómica de Madrid, y de acuerdo con los criterios de estructuración territorial del Ayuntamiento de Madrid. Dicha ordenanza adaptará su articulado en materia de disciplina urbanística a la legislación aplicable.</p> <p>2. La Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, que regule los procedimientos y régimen jurídico de las licencias urbanísticas, tendrá la consideración de ordenanza especial en materia de</p>	<p>Artículo 2.1.2 Procedimiento y régimen jurídico de las licencias y declaraciones responsables (N-2)</p> <p>El procedimiento y régimen jurídico de las licencias urbanísticas y declaraciones responsables será el establecido en la legislación de la Comunidad de Madrid y en la Ordenanza municipal que regule la tramitación de los medios de intervención urbanística.</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:37
 CSV : 4KT36M4KDTHRIM9



4KT36M4KDTHRIM9



<p>procedimiento, y los en ella establecidos no podrán ser alterados por ninguna ordenanza sectorial sin que, previa o simultáneamente, se modifique aquélla y, en todo caso, respetando lo establecido en este Plan.</p>	
<p>Sección Segunda. Deberes de conservación</p> <p>Artículo 2.2.4 El deber de conservación (N-1)</p> <p>1. Los propietarios de edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.</p> <p>2. Para la conservación y rehabilitación de los elementos sometidos a algún régimen de protección se estará a lo dispuesto en el Título 4 y en la legislación aplicable.</p>	<p>Sección Segunda. Deberes de conservación</p> <p>Artículo 2.2.4 El deber de conservación (N-1)</p> <p>1. Los propietarios de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, deberán conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a los usos establecidos por el Plan.</p> <p>2. Para la conservación y rehabilitación de los elementos sometidos a algún régimen de protección se estará a lo dispuesto en el Título 4 y en la legislación aplicable.</p>
<p>Artículo 2.2.5 Contenido del deber de conservación (N-2)</p> <p>1. Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado por el art. 21 de la LS:</p> <p>a) Las actuaciones que tengan por objeto mantener los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones en estado de seguridad, salubridad y ornato público. En tales actuaciones se incluirán, en todo caso, las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.</p> <p>b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble, y siempre que el</p>	<p>Artículo 2.2.5 Contenido del deber de conservación (N-2)</p> <p>1. Se consideran contenidas en el deber de conservación:</p> <p>a) La realización de las actuaciones necesarias en los terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones para conservarlos y mantener en todo momento las condiciones requeridas para su habitabilidad o uso efectivo.</p> <p>b) Las obras que, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o</p>

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:37
 CSV : 4KT36M4KDTHRIM9



4KT36M4KDTHRIM9

<p>mismo no se encuentre en situación de fuera de ordenación absoluta, regulada en el art. 2.3.2, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y/o salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. En tanto la urbanización no sea recibida definitivamente por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos, serán de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquella o, en su caso, corresponderá a los adquirentes de los terrenos. 3. El mantenimiento y conservación de los espacios privados interpuestos regulados en el art. 6.2.10 corresponderá a los propietarios de las parcelas colindantes a las que queden vinculados. 	<p>consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato definidas en las presentes Normas.</p> <p>El límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios en cumplimiento del deber legal de conservación de las edificaciones será el establecido en la legislación aplicable.</p> <ol style="list-style-type: none"> c) En las construcciones y edificaciones se respetarán los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad establecidos en la legislación básica de ordenación de la edificación y desarrollados en el Código Técnico de la Edificación. d) Adaptar y actualizar sus instalaciones a las normas legales que, para la edificación existente, les sean exigibles en cada momento. <ol style="list-style-type: none"> 2. En tanto la urbanización no sea recibida definitivamente por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos, serán de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquella o, en su caso, corresponderá a los adquirentes de los terrenos. 3. El mantenimiento y conservación de los espacios privados interpuestos regulados en el art. 6.2.10 corresponderá a los propietarios de las parcelas colindantes a las que queden vinculados.
<p>Artículo 2.2.6 Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato (N-2)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. En urbanizaciones cuyo mantenimiento y conservación corresponda a los propietarios, éstos serán responsables del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento, 	<p>Artículo 2.2.6 Condiciones mínimas de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato (N-2)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. En urbanizaciones cuyo mantenimiento y conservación corresponda a los propietarios, éstos serán responsables del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento,

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:37
 CSV : 4KT36M4KDTHRIM9



4KT36M4KDTHRIM9

así como de las calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

2. En construcciones:

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

así como de las calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

2. En construcciones **y edificaciones:**

- a) Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantenerse, en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con la protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse, asimismo, los materiales de revestimiento de fachadas, cubiertas y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.
- b) Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores o animales vagabundos que puedan ser causa de infecciones o peligro para las personas. Conservarán en buen estado de funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.
- c) **Condiciones de accesibilidad: Deberán incorporarse las medidas de accesibilidad universal en las edificaciones hasta el límite máximo de los ajustes razonables, entendiéndose como tales las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica, y sin que supongan una carga desproporcionada. Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los**

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:37
CSV : 4KT36M4KDTHRMIM9



<p>3. Las condiciones señaladas en el apartado a) del número precedente, serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.</p> <p>4. En solares:</p> <p>a) Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinadas en las presentes Normas, en particular en su art. 6.10.17.</p> <p>b) Tratamiento de la superficie: Se protegerán o eliminarán los pozos, desniveles, así como todo tipo de elementos que puedan ser causa de accidentes.</p> <p>c) Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio. Desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea o cultivada. Sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o</p>	<p>efectos discriminatorios que su no adopción podría representar, la estructura y características de la persona o entidad que haya de ponerla en práctica y la posibilidad que tengan aquéllas de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda. Su cuantificación se efectuará conforme a lo establecido en la legislación aplicable.</p> <p>Cuando la total adaptación a las condiciones básicas de accesibilidad suponga una carga desproporcionada por superar los límites establecidos, se dispondrán todas las medidas que permitan la mayor adecuación posible hasta alcanzar dicho límite, priorizando aquellas que favorezcan la utilización por el mayor número de usuarios con discapacidad.</p> <p>d) Condiciones de ornato: Las fachadas de las construcciones, tanto exteriores como interiores, deberán mantenerse adecentadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.</p> <p>3. Las condiciones señaladas en el apartado a) del número precedente, serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.</p> <p>4. En solares:</p> <p>a) Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinadas en las presentes Normas, en particular en su art. 6.10.17.</p> <p>b) Tratamiento de la superficie: Se protegerán o eliminarán los pozos, desniveles, así como todo tipo de elementos que puedan ser causa de accidentes.</p> <p>c) Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio. Desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea. Sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar</p>
---	---

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:37
 CSV : 4KT36M4KDTHRMIM9



4KT36M4KDTHRMIM9

<p>albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades o producir malos olores.</p> <p>No podrá ejercerse en los solares ningún tipo de uso, ni provisional ni permanente, ni realizarse ninguna construcción, en tanto no se otorgue la licencia correspondiente.</p>	<p>animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades o producir malos olores.</p> <p>No podrá ejercerse en los solares ningún tipo de uso, ni provisional ni permanente, ni realizarse ninguna construcción, en tanto no se autorice mediante licencia o declaración responsable.</p>
<p>Artículo 2.3.3 Régimen de obras y de usos en los edificios en situación de fuera de ordenación (N-2)</p> <p>1. En los edificios existentes en situación de fuera de ordenación absoluta:</p> <p>a) Los edificios que se encuentren en situación de fuera de ordenación absoluta se sujetarán al régimen de obras directamente dispuesto en la Ley, no estableciéndose régimen alternativo alguno en el presente Plan General, si bien se podrán admitir obras destinadas exclusivamente al cumplimiento de las condiciones de seguridad exigidas en estas Normas o en normativas sectoriales aplicables, condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa del incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras.</p> <p>b) El régimen dispuesto en el apartado precedente será aplicable desde la aprobación definitiva del Plan General, incluso para aquellos ámbitos pendientes de desarrollo de planeamiento, siempre que la disconformidad resulte de determinaciones vinculantes contenidas en las correspondientes fichas de instrucciones. En otro caso, se admitirán las obras en los edificios reguladas en el art. 1.4.8, excepto las de reestructuración parcial y general, pero condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa al incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras.</p> <p>c) En todo caso se permitirán las obras directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.</p>	<p>Artículo 2.3.3 Régimen de obras y de usos en los edificios en situación de fuera de ordenación (N-2)</p> <p>1. En los edificios existentes en situación de fuera de ordenación absoluta:</p> <p>a) Obras admisibles:</p> <p>i.) Las directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación</p> <p>ii.) Las obras de conservación y mantenimiento.</p> <p>iii.) Las obras que, excediendo de las del epígrafe anterior, resulten necesarias e imprescindibles para mantenerlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato, condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa del incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras y a su inscripción en el Registro de la Propiedad.</p> <p>iv.) Las obras de acondicionamiento, condicionando su concesión a la renuncia expresa del incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras y a su inscripción en el Registro de la Propiedad.</p> <p>v.) Cuando la afección pública determinante de la situación de fuera de ordenación del edificio, no afecte al local considerado ni a</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:37
 CSV : 4KT36M4KDTHRIM9



4KT36M4KDTHRIM9

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

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

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

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

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

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

elementos comunes del edificio, y se demuestre que la adaptación al planeamiento vigente puede llevarse a cabo autónomamente actuando sobre la zona afectada, podrán admitirse en aquellos locales en que concurren las circunstancias señaladas, los tipos de obras en los edificios que se contemplen en la norma zonal u ordenanza particular correspondiente, salvo las de reestructuración.

b) Usos admisibles:

Se admiten las nuevas implantaciones o cambios de uso o actividades dentro de los admitidos por la norma zonal u ordenanza particular de aplicación, siempre que se realicen mediante las obras permitidas en esta situación.

2. En los edificios existentes en situación de fuera de ordenación relativa:

a) Obras admisibles:

i.) Las directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

ii.) Todas las obras en los edificios contemplada en el artículo 1.4.8 que estén permitidas en la norma zonal u ordenanzas particular correspondiente. Las obras de reestructuración general o total se sujetarán al cumplimiento de las condiciones de las obras de nueva edificación.

iii.) Las obras de ampliación, quedando la zona ampliada sujeta al cumplimiento de las condiciones de las obras de nueva edificación. En edificios existentes cuya superficie edificada exceda de la edificabilidad asignada a la parcela, solo se

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:37
CSV : 4KT36M4KDTHRIM9



4KT36M4KDTHRIM9



admitirán las ampliaciones consistentes en incorporar dependencias o locales excluidos del cómputo de edificabilidad según el artículo 6.5.3.

b) Usos admisibles:

Se admiten las nuevas implantaciones o cambios de uso o actividades dentro de los admitidos por la norma zonal u ordenanza particular de aplicación, siempre que se realicen mediante las obras permitidas en esta situación.

3. El régimen dispuesto en este artículo será aplicable desde la aprobación definitiva del Plan General, incluso para aquellos ámbitos pendientes de desarrollo de planeamiento, en los cuales los edificios existentes se considerarán en situación de fuera de ordenación absoluta cuando ocupen suelo afecto a dotaciones públicas y que dichas dotaciones sean determinaciones vinculantes de la ficha de desarrollo, y en situación de fuera de ordenación relativa en los demás casos, si bien el régimen de obras y usos admisibles en estos edificios tendrá las siguientes particularidades:

- a) En los edificios en situación de fuera de ordenación absoluta no se admitirán las obras contempladas en los epígrafes iv) y v) del apartado 1.a de este artículo.
- b) En los edificios en situación de fuera de ordenación relativa no se admitirán las obras de reestructuración general ni las obras de ampliación.
- c) Las nuevas implantaciones o cambios de uso o actividades serán admisibles conforme al régimen de usos del ámbito cuando esté definido en su ficha de desarrollo y conforme al régimen de usos del planeamiento antecedente cuando no lo esté.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:37
CSV : 4KT36M4KDTHRMIM9



Sección Segunda. Edificaciones inadecuadas**Artículo 2.3.4 Edificaciones inadecuadas (N-1)**

1. Los edificios existentes en los que un uso disconforme con el planeamiento urbanístico alcance una superficie edificada superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie total edificada del mismo, podrán dar lugar a la declaración de edificación inadecuada.
2. Para entender que existe disconformidad, la discrepancia deberá producirse tanto con el uso cualificado como con aquellos que puedan implantarse a través del régimen de compatibilidad de usos establecido en la regulación de la normativa aplicable.
3. La declaración de edificación inadecuada llevará consigo los efectos establecidos en el art. 228 de la LS

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

1. Se establece el siguiente régimen de obras y usos para los edificios, construcciones o instalaciones resultantes de infracciones urbanísticas prescritas:
 - a) Obras admisibles:
 - i.) Las obras de conservación y mantenimiento.
 - ii.) Las obras que, excediendo de las del epígrafe anterior, resulten necesarias e imprescindibles para el mantenimiento de las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato.
 - b) Usos admisibles:

Se admite la nueva implantación o cambio de usos o actividades dentro de los admitidos por la norma zonal u ordenanza particular de aplicación, siempre que se realicen mediante las obras permitidas en esta situación.
2. Las licencias y declaraciones responsables que legitimen las intervenciones en edificaciones o construcciones resultantes de infracciones urbanísticas prescritas describirán la situación de dicha infracción a los efectos de su constancia en el Registro de la Propiedad.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:37
 CSV : 4KT36M4KDTHRIM9



PROPUESTA N°20

RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS APIs, UZIs, APEs y APRs.

1. PROBLEMÁTICA, ALTERNATIVAS Y PROPUESTAS.

1.1. Régimen urbanístico de las Áreas de Planeamiento Incorporado (APIs), Sectores de Suelo Urbanizable Incorporado (UZIs), Áreas de Planeamiento Específico (APEs) y Áreas de Planeamiento Remitido (APRs).

Problemática:

- Desde la aprobación del PG97 la CS ha adoptado diversos acuerdos de sobre la regulación de las APIs, UZIs, APEs y APRs. Su integración a través de la modificación de las NNUU debe decidirse, una vez analizado su contenido y las circunstancias en las que se produjeron, así como si los mismos quedaron afectados por la Revisión Parcial del PG85 y Modificación del PG97 (RPPG 00/301; AD 01/08/2013). Son los siguientes:
 - **Acuerdo n°11 (Sesión 2/1997), sobre instrucciones de aplicación del artículo 3.2.7 NNUU:** no es necesario integrar las instrucciones del Gerente Municipal de Urbanismo de 24 de septiembre de 1997, puesto ya se incorporaron al texto de las NNUU una vez que, por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid 31 de julio de 1997, se dio por cumplida la determinación del Acuerdo de aprobación definitiva del PG97 en lo referente al artículo 3.2.7.
 - **Acuerdo n°106 (Sesión 16/1999), sobre liberalización del número de viviendas en las APIs y en las UZIs:** este acuerdo, más que interpretar y aclarar las determinaciones del artículo 3.2.7.7, las justifica, por lo que es necesario incorporarlo a las NNUU.
 - **Acuerdo n°143 y n°154 (Sesiones 21/2000 y 23/2000, respectivamente), sobre modificaciones del PG97 en las APIs y UZIs:** Estos acuerdos, anteriores a la aprobación de la LS CM, se integran recogiendo en el artículo 3.2.7 que la modificación de las determinaciones de las APIs, y por remisión de las UZIs, se realizarán según su alcance, en la forma y a través del procedimiento previsto en la LS CM.
 - **Acuerdo n°151 (Sesión 23/2000), sobre criterios aplicables a los planeamientos de desarrollo de las APRs y de las APEs:** Este acuerdo, anteriores a la aprobación de la LS CM, se integra recogiendo en los artículos 3.2.10 y 3.2.13, que la modificación de las determinaciones de las APEs y las APRs se realizarán según su alcance, en la forma y a través del procedimiento previsto en la LS CM.
 - **Acuerdo n°228 (Sesión 37/2002), sobre obras de carácter provisional permitidas en los APEs:** no es necesario incorporar este acuerdo en las NNUU, ya que el artículo 3.2.1.3, en la redacción vigente dada por la RPPG 00/301, ya contempla que las APEs tendrán la

Información de Firmantes del Documento



consideración de suelo urbano consolidado o no consolidado en función del efectivo cumplimiento de los deberes urbanísticos y, consiguientemente, a las que tengan la consideración de suelo urbano no consolidado se le aplicará el régimen legal de esta categoría del suelo urbano.

- **Acuerdo nº236 (Sesión 38/2003), sobre la implantación de un uso deportivo en una parcela de equipamiento incluida en un API:** no es necesario incorporar este acuerdo ya que quedará superado con la nueva regulación recogida en la propuesta nº22 “Usos dotacionales servicios colectivos y servicios infraestructurales” de esta MPG, que flexibiliza las condiciones para la implantación de dotaciones de servicio colectivo en parcelas calificadas.
- **Acuerdo nº250 (Sesión 41/2004). Criterios aplicables a las posibles alteraciones de las determinaciones de planeamiento. Adecuación al nuevo marco legal:** este acuerdo se limita a modificar los acuerdos nº151 y 154 referentes a las alteraciones de las APIs, UZIs, APEs y APR, por lo que quedará integrado implícitamente con ellos.
- **Acuerdo nº300 (Sesión 45/2006). Implantación de la actividad de concesionario de automóviles en parcelas ubicadas en APIs que incorporan el régimen de usos de las NZ 9 y 10 del PG85:** no procede la integración del acuerdo puesto que quedará superado por la nueva redacción del apartado 14 del artículo 3.2.7 de la NNUU.
- **Acuerdos nº5, 223, 253 y 365 (Sesiones 2/1997, 37/2002 y 1/2020, respectivamente). Interpretación del artículo 3.2.7 de las NNUU en relación con el tema de anexos de APIs y UZIs, Posibilidad de admitir el desarrollo de "torreones" en los ámbitos de APIs y APRs cuya regulación hace referencia a la NZ 4 del PG85, Implantación de actividades en planta inferior a la baja en las APIs cuyo planeamiento remite a APDs del PG85, Interpretación del PG97 para el caso de suelos incluidos en APEs y definidos al mismo tiempo como Sistemas Generales, respectivamente:** los criterios interpretativos de estos acuerdos siguen vigentes, por lo que deben integrarse en los artículos 3.2.7 y 3.2.10 de las NNUU.

Propuesta.

- Se integran en el artículo 3.2.7 de las NNUU los acuerdos de la CS nº5, 143, 154, 223 y 253, en los artículos 3.2.10 y 3.2.13 el acuerdo nº151, y en el artículo 3.2.10 el acuerdo nº365.
- Se consideran superados y no se integran en las NNUU los acuerdos de la CS nº11, 106, 162, 228 y 236.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:04
CSV : 48FDBV04M11C5STI



1.2. Adaptación del régimen de las APIs a la nueva regulación incluida en las Propuestas nº21 “Uso terciario” y 18 “Norma Zonal 9”.

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 el (PEH, AD 27/3/2019) establece una regulación por anillos que se impone a la establecida por el resto de la ordenación urbanística en esta materia. De esta forma, el régimen de compatibilidad del uso terciario hospedaje es el establecido en el propio PEH, cuyas determinaciones, con ciertas modificaciones, se integran en esta MPG en el nuevo artículo 7.6.3bis (propuesta nº13 “Uso terciario”).

El apartado 10 del artículo 3.2.7 de las NNUU regula las condiciones de compatibilidad como uso alternativo del uso terciario hospedaje en las APIs, sin referencia expresa a que es de aplicación la normativa del PEH a las que se encuentran incluidas en su ámbito de aplicación, lo que puede llevar a confusión.

- El apartado 11 del artículo 3.2.7 de las NNUU, en la redacción vigente dada por el Plan Especial PE 00/312 (AD 30/11/2013), regula el régimen de usos compatibles y autorizables de las parcelas de uso cualificado industrial de las APIs, de forma similar al de los grados 4º y 5º de la NZ9, también establecido por el PE 00/312. Puesto que el régimen de usos compatibles y autorizables de los grados 4º y 5º de la NZ 9 se altera en esta MPG (propuesta nº18 “Norma Zonal 9”) flexibilizando la implantación de los usos no cualificados, es necesario adecuar el de las parcelas de uso cualificado industrial de las APIs en la misma línea.

Propuesta.

- Incluir en el apartado correspondiente del artículo 3.2.7 de las NNUU la advertencia de que en las APIs incluidas en el ámbito de aplicación del artículo 7.6.3 bis, las condiciones de compatibilidad del uso terciario hospedaje serán las establecidas en él.
- Modificar el artículo 3.2.7 de las NNUU, flexibilizando el régimen de usos compatibles y autorizables de las parcelas de uso cualificado industrial de las APIs, en el mismo sentido que se ha hecho en la propuesta nº18 de esta MPG en los grados 4º y 5º de la NZ 9.

Alternativa de no abordar estas problemáticas (alternativa 0).

La presente ficha aborda la modificación determinados preceptos de las NNUU relativos a las APIs, UZIs, APEs y APRs, conforme a las propuestas señaladas en cada caso.

No abordar la modificación de estos preceptos implicaría perder la ocasión de facilitar la comprensión de la normativa vigente incorporando las interpretaciones de realizadas a través de los Acuerdos de la CS y señalando cuáles de estos acuerdos han quedado superados por modificaciones anteriores de las NNUU.

MPG - Memoria. Propuesta nº20.

3 de 16

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:04
CSV : 48FDBV04M11C5STI



Se perdería la oportunidad recoger expresamente en la regulación de las APIs la advertencia de que éstas están incluidas en el ámbito de aplicación del artículo 7.6.3 bis, en lo relativo a las condiciones de compatibilidad del uso terciario hospedaje y de recoger la flexibilización del régimen de usos compatibles y autorizables de las parcelas de uso cualificado industrial de las APIs, en el mismo sentido que se ha hecho en la propuesta nº18 de esta MPG en los grados 4º y 5º de la NZ 9.

No se han identificado, en el escenario actual, efectos ambientales negativos asociados a las materias sobre las que intervienen las modificaciones normativas, por lo que la no aplicación de la propuesta no generaría efectos perjudiciales sobre el medio ambiente.

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

- Acuerdo nº5. Interpretación de apartado 8 del artículo 3.2.7 de las NNUU, relacionado con el tema de anexos de APIs y UZIs. Se integra en el artículo 3.2.7.
- Acuerdo nº11. Instrucciones de aplicación del art. 3.2.7 de las NNUU del PG97. No se integra. Las Instrucciones del Gerente Municipal de Urbanismo de 24 de septiembre de 1997 están ya incorporadas en el texto del artículo 3.2.7.
- Acuerdo nº106. Liberalización del número de viviendas en las APIs y en las UZIs. No se integra por su carácter justificativo.
- Acuerdo nº143. Modificaciones del PG97 en las APIs y UZIs. Se integra con matizaciones en el artículo 3.2.7 y en la remisión del artículo 3.3.4.
- Acuerdo nº151. Criterios aplicables a los planeamientos de desarrollo de las APRs y de las APes. Se integra con matizaciones en los artículos 3.2.10 y 3.2.13.
- Acuerdo nº154. Modificaciones del PG97 en APIs: complementación del acuerdo correspondiente al tema número 143 de la CSPG, de fecha 16.03.2000. Se integra junto con el nº143 en el artículo 3.2.7 y en la remisión del artículo 3.3.4.
- Acuerdo nº223. Posibilidad de admitir el desarrollo de "torreones" en los ámbitos de APIs y APRs cuya regulación hace referencia a la NZ 4 del PG85. Se integra en el artículo 3.2.7.
- Acuerdo nº228. Obras de carácter provisional permitidas en los APes. No se integra. Superado por la RPPG 00/301.
- Acuerdo nº236. Implantación de un uso deportivo en una parcela de equipamiento incluida en el API 14.06 "Ensanche Este Pavones". No se integra. Superado por la regulación de la propuesta nº22 "Usos dotacionales servicios colectivos y servicios infraestructurales"
- Acuerdo nº250. Criterios aplicables a las posibles alteraciones de las determinaciones de planeamiento. Adecuación al nuevo marco legal. Se integra implícitamente con los acuerdos nº143, 151 y 154.
- Acuerdo nº253. Implantación de actividades en planta inferior a la baja en las APIs cuyo planeamiento remite a APDs del PG85. Se integra en el artículo 3.2.7.
- Acuerdo nº300. Implantación de la actividad de concesionario de automóviles en parcelas ubicadas en APIs que incorporan el régimen de usos de las NZ 9 y 10 del PG85. No se integra. Superado por la nueva redacción del artículo 3.2.7.
- Acuerdo nº365. Interpretación del PG97 para el caso de suelos incluidos en APes y definidos al mismo tiempo como Sistemas Generales. Se integra en el artículo 3.2.10.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:04
CSV : 48FDBV04M11C5STI



3. INCIDENCIA AMBIENTAL.

La presente propuesta se limita a incorporar Acuerdos de la CS por lo que no tiene incidencia ambiental.

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

La propuesta en referencia a las APIs, está en la línea de las modificaciones propuesta 13 relativa al uso de servicio terciario de hospedaje y de la propuesta número 18 relativa al uso industrial, por lo que la incidencia en estas materias está en la línea de las mismas.

5. INCIDENCIA ECONÓMICA.

La equiparación del régimen de las APIs al régimen general en las materias que se abordan se considera positiva para la actividad económica en la ciudad.

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.

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 3.2.7, 3.2.10, 3.2.13 y 3.3.4 de las NNUU.

8. INCIDENCIA SOBRE LAS AUTORIZACIONES URBANÍSTICAS OTORGADAS SEGÚN LAS NNUU VIGENTES.

La propuesta no tiene incidencia directa en esta materia.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:04
CSV : 48FDBV04M11C5STI



PROPUESTA N°20**RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS APIs, UZIs, APes y APRs.**

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
<p>Artículo 3.2.7 Régimen urbanístico de las API (N-1)</p> <p>1. Las condiciones particulares por las que se rigen las API, son las correspondientes al planeamiento inmediatamente antecedente que se asume, detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en la Ficha de Planeamiento Incorporado, y con las modificaciones o adaptaciones que exclusivamente, en su caso, se especifican en la casilla de Observaciones y Determinaciones Complementarias.</p> <p>2. A efectos de una interpretación cabal de las determinaciones del Área de Planeamiento Incorporado y para todos aquellos aspectos de detalle relativos a temas puntuales de las mismas, se utilizarán las determinaciones que sobre estos temas están contenidas en los antecedentes administrativos correspondientes.</p> <p>Particularmente las representaciones gráficas que figuran en las fichas y planos de ordenación correspondientes, tienen exclusivo valor de mera referencia de la situación del ámbito de planeamiento en relación con la ciudad. Las determinaciones gráficas de la ordenación, son las que expresamente se reflejan en los planeamientos de origen por aquél.</p> <p>3. Cuando la casilla de Observaciones y Determinaciones Complementarias esté en blanco, se sobreentiende que el planeamiento inmediatamente antecedente se asume íntegramente.</p>	<p>Artículo 3.2.7 Régimen urbanístico de las API (N-1)</p> <p>1. Las condiciones particulares por las que se rigen las API, son las correspondientes al planeamiento inmediatamente antecedente que se asume, detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en la Ficha de Planeamiento Incorporado, y con las modificaciones o adaptaciones que exclusivamente, en su caso, se especifican en la casilla de Observaciones y Determinaciones Complementarias.</p> <p>2. A efectos de una interpretación cabal de las determinaciones del Área de Planeamiento Incorporado y para todos aquellos aspectos de detalle relativos a temas puntuales de las mismas, se utilizarán las determinaciones que sobre estos temas están contenidas en los antecedentes administrativos correspondientes.</p> <p>Particularmente las representaciones gráficas que figuran en las fichas y planos de ordenación correspondientes, tienen exclusivo valor de mera referencia de la situación del ámbito de planeamiento en relación con la ciudad. Las determinaciones gráficas de la ordenación, son las que expresamente se reflejan en los planeamientos de origen por aquél.</p> <p>3. Cuando la casilla de Observaciones y Determinaciones Complementarias esté en blanco, se sobreentiende que el planeamiento inmediatamente antecedente se asume íntegramente.</p>

MPG - Memoria. Propuesta n°20.

6 de 16

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:04
 CSV : 48FDBV04M11C5STI



48FDBV04M11C5STI

<p>4. En caso de discrepancia entre el planeamiento antecedente y el Plano de Ordenación (O), se consideran predominantes las determinaciones específicas de los expedientes de origen, en todo lo que no figure expresamente indicado en la casilla de Determinaciones Complementarias.</p> <p>5. Las API quedan sometidas al cumplimiento de las condiciones generales definidas en los Títulos 6 y 7 de las presentes Normas Urbanísticas. Se mantiene el régimen de usos compatibles regulado en las Ordenanzas particulares del planeamiento incorporado, si bien, a efectos de su integración en el régimen general de usos instituido por el Plan General, dichos usos compatibles tienen el carácter de complementarios o alternativos, según se admitan en parte o en todo el edificio, y ello sin perjuicio de que en función de las condiciones particulares de los usos regulados en estas Normas, dichos usos compatibles puedan tener otro carácter. Asimismo, es de aplicación el régimen de usos asociados regulados en las presentes Normas.</p> <p>6. Las parcelas calificadas como dotacionales se regulan por el régimen definido por el Plano de Ordenación (O) y el Título 7 de las Normas Urbanísticas del presente Plan General, salvo que el API correspondiente regule condiciones específicas, en cuyo caso éstas serán las de aplicación; no obstante, el uso de otros servicios urbanos instituido en el Plan General de 1985 se regulará en todo caso por las condiciones establecidas en el Capítulo 7.11 de las presentes Normas.</p> <p>7. El número de viviendas que, en su caso, figure en las condiciones particulares de los planeamientos que se incorporan, tiene carácter vinculante en aquellos de sus ámbitos ordenados en vivienda unifamiliar o colectiva de baja densidad. En los restantes supuestos se aplicarán las siguientes reglas:</p> <p>i) En aquellas Áreas de Planeamiento Incorporado que ordenan ámbitos de suelo urbano del Plan General de 1985, el número de viviendas carece de carácter vinculante.</p>	<p>4. En caso de discrepancia entre el planeamiento antecedente y el Plano de Ordenación (O), se consideran predominantes las determinaciones específicas de los expedientes de origen, en todo lo que no figure expresamente indicado en la casilla de Determinaciones Complementarias.</p> <p>5. Las API quedan sometidas al cumplimiento de las condiciones generales definidas en los Títulos 6 y 7 de las presentes Normas Urbanísticas. Se mantiene el régimen de usos compatibles regulado en las Ordenanzas particulares del planeamiento incorporado, si bien, a efectos de su integración en el régimen general de usos instituido por el Plan General, dichos usos compatibles tienen el carácter de complementarios o alternativos, según se admitan en parte o en todo el edificio, y ello sin perjuicio de que en función de las condiciones particulares de los usos regulados en estas Normas, dichos usos compatibles puedan tener otro carácter. Asimismo, es de aplicación el régimen de usos asociados regulados en las presentes Normas.</p> <p>6. Las parcelas calificadas como dotacionales se regulan por el régimen definido por el Plano de Ordenación (O) y el Título 7 de las Normas Urbanísticas del presente Plan General, salvo que el API correspondiente regule condiciones específicas, en cuyo caso éstas serán las de aplicación; no obstante, el uso de otros servicios urbanos instituido en el Plan General de 1985 se regulará en todo caso por las condiciones establecidas en el Capítulo 7.11 de las presentes Normas.</p> <p>7. El número de viviendas que, en su caso, figure en las condiciones particulares de los planeamientos que se incorporan, tiene carácter vinculante en aquellos de sus ámbitos ordenados en vivienda unifamiliar o colectiva de baja densidad. En los restantes supuestos se aplicarán las siguientes reglas:</p> <p>iii) En aquellas Áreas de Planeamiento Incorporado que ordenan ámbitos de suelo urbano del Plan General de 1985, el número de viviendas carece de carácter vinculante.</p>
--	--

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:04
 CSV : 48FDBV04M11C5STI



48FDBV04M11C5STI

<p>ii) En las Áreas de Planeamiento Incorporado que provienen de Planes Parciales de Desarrollo del Plan General de 1985, el número de viviendas que en su caso, figure en los documentos del planeamiento antecedente, carecerá de carácter vinculante siempre y cuando las dotaciones en ellas establecidas cumplan con los estándares regulados en el Reglamento de Planeamiento calculados sobre la base resultante de dividir la edificabilidad residencial por 100 metros cuadrados. En caso contrario el número de viviendas será vinculante.</p> <p>8. La superficie destinada a anexos referidos en los acuerdos interpretativos de fecha 29 de julio de 1993 obrantes en las Normas Urbanísticas del Plan General de 1985, en aplicación de los planeamientos originarios podrán destinarse al uso cualificado del ámbito donde se ubiquen.</p> <p>9. En concordancia con lo estipulado en el apartado 5 del presente artículo y al objeto de integrar las API en el régimen de ordenación instituido en el Plan General, en los ámbitos de las API se admiten cualquiera de los tipos de patios regulados en las presentes Normas.</p>	<p>iv) En las Áreas de Planeamiento Incorporado que provienen de Planes Parciales de Desarrollo del Plan General de 1985, el número de viviendas que en su caso, figure en los documentos del planeamiento antecedente, carecerá de carácter vinculante siempre y cuando las dotaciones en ellas establecidas cumplan con los estándares regulados en el Reglamento de Planeamiento calculados sobre la base resultante de dividir la edificabilidad residencial por 100 metros cuadrados. En caso contrario el número de viviendas será vinculante.</p> <p>8. La superficie destinada a anexos referidos en los acuerdos interpretativos de fecha 29 de julio de 1993 obrantes en las Normas Urbanísticas del Plan General de 1985, en aplicación de los planeamientos originarios podrán destinarse al uso cualificado del ámbito donde se ubiquen, con los aprovechamientos originarios, mediante la aplicación de los correspondientes coeficientes de homogeneización.</p> <p>9. En concordancia con lo estipulado en el apartado 5 del presente artículo y al objeto de integrar las API en el régimen de ordenación instituido en el Plan General, en los ámbitos de las API se admiten cualquiera de los tipos de patios regulados en las presentes Normas.</p> <p>10. Las determinaciones de las API se modificarán, según su alcance, en la forma y a través del procedimiento previsto en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid.</p> <p>11. En las API en las que la regulación del planeamiento incorporado haga referencia a la Norma Zonal 4, se entenderán de aplicación las condiciones particulares de la Norma Zonal 4 de este Plan General, junto con las observaciones y determinaciones complementarias que, en su caso, figuren en la ficha correspondiente.</p> <p>12. En las API que incorporen Áreas de Planeamiento Diferenciado del Plan General de 1985, en los locales de planta inferior a la baja que se encuentren unidos a ésta, se admitirá la implantación de las mismas actividades que contemple el régimen de usos del APD para la planta baja.</p>
---	--

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:04
 CSV : 48FDBV04M11C5STI



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

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

- En suelo calificado para uso residencial con tipología de vivienda colectiva se considerará el uso de terciario de hospedaje como uso alternativo del residencial.
- En suelo calificado de industrial se considerará el uso de terciario de hospedaje como uso alternativo con una edificabilidad máxima de 1,6 m²/m², siempre que dicha edificabilidad no supere la asignada al uso industrial, en cuyo caso la edificabilidad máxima permanecerá inalterable.
- En suelo calificado para uso residencial con tipología unifamiliar el uso de terciario de hospedaje se considerará como uso autorizable. A los efectos de su implantación el correspondiente Plan Especial tomará como referencia las condiciones establecidas para los diferentes grados y niveles de la Norma Zonal 8.

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

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

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

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

14. Con carácter general los usos compatibles y autorizables de las parcelas con uso calificado industrial de las API se regulan por las siguientes condiciones:

- a. **Uso asociado:**



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

i) Terciario.

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

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

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

– Uso alternativo:

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:

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:04
CSV : 48FDBV04M11C5STI



- i) Dotacional. En cualquier situación.
- ii) Terciario. En todas sus clases, salvo el uso comercial en su categoría de gran superficie comercial. En edificio exclusivo, con una edificabilidad máxima de 1,6 metros cuadrados por metro cuadrado, siempre que dicha edificabilidad no supere la asignada al uso industrial, en cuyo caso la edificabilidad máxima permanecerá inalterable.

– Uso autorizable:

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

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

- i. Dotacional **en edificio exclusivo**.

- ii. Terciario: En todas sus clases, salvo el **terciario** comercial en su categoría de gran superficie comercial. En edificio exclusivo, con una edificabilidad máxima de 1,6 metros cuadrados por metro cuadrado, siempre que dicha edificabilidad no supere la asignada al uso industrial, en cuyo caso la edificabilidad máxima permanecerá inalterable.

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

d. Uso autorizable:

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

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

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:04
CSV : 48FDBV04M11C5STI



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

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

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

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

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

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

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:04
 CSV : 48FDBV04M11C5STI



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

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

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

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

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

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

7. La edificabilidad resultante para las áreas reguladas por una misma norma zonal podrá distribuirse directamente a través de un proyecto de

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

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

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

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

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

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

7. La edificabilidad resultante para las áreas reguladas por una misma norma zonal podrá distribuirse directamente a través de un proyecto de

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:04
CSV : 48FDBV04M11C5STI



48FDBV04M11C5STI



parcelación o compensación siempre que la edificabilidad de cada una de las parcelas resultantes esté comprendida en un más/menos quince por ciento (15%) de la edificabilidad media. Para superar dicho porcentaje será preciso la previa redacción de un Estudio de Detalle.

parcelación o compensación siempre que la edificabilidad de cada una de las parcelas resultantes esté comprendida en un más/menos quince por ciento (15%) de la edificabilidad media. Para superar dicho porcentaje será preciso la previa redacción de un Estudio de Detalle.

8. Las previsiones contenidas en el plano de gestión mediante el que se definen los sistemas generales y se adscriben a las diversas modalidades de suelo urbanizable recogidas en el artículo 3.5.4, prevalecen sobre la consideración como suelo urbano del comprendido dentro de un APE, siempre que dicho suelo carezca de aprovechamiento urbanístico lucrativo, se encuentre sin urbanizar y resulte adscrito a un suelo urbanizable.

9. Las determinaciones de las APE se modificarán, según su alcance, en la forma y a través del procedimiento previsto en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid.

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

1. El ámbito de cada APR aparece determinado en los Planos de Ordenación (O), así como en la ficha b), Delimitación del ámbito de ordenación. Dichos ámbitos se desarrollarán mediante actuaciones sistemáticas. En las APR que provienen de Modificaciones Puntuales del Plan General de 1985, las condiciones particulares vienen definidas en sus correspondientes fichas, así como en las Modificaciones Puntuales de origen y el régimen urbanístico será el contenido en el art. 3.2.7 en sus apartados 2, 4, 5, 6 y 7.
2. El régimen urbanístico de las APR que no provienen de Modificaciones Puntuales anteriores, es el siguiente:
 - a) La cifra de superficie del ámbito que aparece en la ficha c), Condiciones particulares tiene un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose variar posteriormente como resultado de una medición más precisa.
 - b) Para la determinación de la edificabilidad máxima y el aprovechamiento tipo se seguirán las indicaciones que a tal efecto

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

1. El ámbito de cada APR aparece determinado en los Planos de Ordenación (O), así como en la ficha b), Delimitación del ámbito de ordenación. Dichos ámbitos se desarrollarán mediante actuaciones sistemáticas. En las APR que provienen de Modificaciones Puntuales del Plan General de 1985, las condiciones particulares vienen definidas en sus correspondientes fichas, así como en las Modificaciones Puntuales de origen y el régimen urbanístico será el contenido en el art. 3.2.7 en sus apartados 2, 4, 5, 6 y 7.
2. El régimen urbanístico de las APR que no provienen de Modificaciones Puntuales anteriores, es el siguiente:
 - a) La cifra de superficie del ámbito que aparece en la ficha c), Condiciones particulares tiene un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose variar posteriormente como resultado de una medición más precisa.
 - b) Para la determinación de la edificabilidad máxima y el aprovechamiento tipo se seguirán las indicaciones que a tal efecto

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:04
CSV : 48FDBV04M11C5STI



48FDBV04M11C5STI



<p>se establezcan en la casilla de "condiciones vinculantes". Los porcentajes de edificabilidades no dotacionales, desglosadas por usos, deben mantenerse en todo caso.</p> <p>c) Las cifras que se especifican como superficies mínimas de cesión para usos dotacionales tienen carácter de mínimos absolutos que no pueden disminuirse, salvo indicación en contrario en las propias fichas. Por el contrario, las superficies que se indican para las dotaciones privadas, constituyen cifras de referencia.</p> <p>d) Las indicaciones de sistema de actuación/ejecución e iniciativa del planeamiento, en su caso, tienen carácter de asignaciones preferentes.</p> <p>e) Finalmente, a efectos de condiciones generales, se estará en lo dispuesto en los Títulos 6 y 7 de las presentes Normas Urbanísticas, salvo determinaciones particulares detalladas en la propia ficha.</p>	<p>se establezcan en la casilla de "condiciones vinculantes". Los porcentajes de edificabilidades no dotacionales, desglosadas por usos, deben mantenerse en todo caso.</p> <p>c) Las cifras que se especifican como superficies mínimas de cesión para usos dotacionales tienen carácter de mínimos absolutos que no pueden disminuirse, salvo indicación en contrario en las propias fichas. Por el contrario, las superficies que se indican para las dotaciones privadas, constituyen cifras de referencia.</p> <p>d) Las indicaciones de sistema de actuación/ejecución e iniciativa del planeamiento, en su caso, tienen carácter de asignaciones preferentes.</p> <p>e) Finalmente, a efectos de condiciones generales, se estará en lo dispuesto en los Títulos 6 y 7 de las presentes Normas Urbanísticas, salvo determinaciones particulares detalladas en la propia ficha.</p> <p>3. Las determinaciones de las APR se modificarán, según su alcance, en la forma y a través del procedimiento previsto en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid.</p>
<p>Artículo 3.3.4 Régimen y contenido de las fichas (N-1)</p> <p>1. El régimen urbanístico del suelo urbanizable incorporado (UZI) será el derivado de las determinaciones contenidas en los correspondientes Planes Parciales, y el atribuido en el art. 3.2.7 apartados 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 de estas Normas Urbanísticas, así como el derivado de la aplicación de las determinaciones específicas, que, en su caso, se establecen en la correspondiente ficha.</p> <p>El régimen urbanístico del suelo urbanizable sectorizado pormenorizado (UZPp) es el derivado de las condiciones establecidas en sus carpetas de ordenación específica contenidas en este Plan General. Sus ordenanzas reguladoras no pueden desvirtuar las condiciones reguladas en los Títulos</p>	<p>Artículo 3.3.4 Régimen y contenido de las fichas (N-1)</p> <p>1. El régimen urbanístico del suelo urbanizable incorporado (UZI) será el derivado de las determinaciones contenidas en los correspondientes Planes Parciales, y el atribuido en el art. 3.2.7 apartados 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 de estas Normas Urbanísticas, así como el derivado de la aplicación de las determinaciones específicas, que, en su caso, se establecen en la correspondiente ficha.</p> <p>El régimen urbanístico del suelo urbanizable sectorizado pormenorizado (UZPp) es el derivado de las condiciones establecidas en sus carpetas de ordenación específica contenidas en este Plan General. Sus ordenanzas reguladoras no pueden desvirtuar las condiciones reguladas en los Títulos</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:04
 CSV : 48FDBV04M11C5STI



48FDBV04M11C5STI



6 y 7; y su ordenación se encuadra en el cumplimiento de las determinaciones estructurantes contenidas en sus respectivas fichas de condiciones. Que, en su caso, incorporan cuanta información es precisa para la justificación de las decisiones jurídicas y urbanísticas del ámbito.

2. Las fichas de condiciones para el suelo urbanizable incorporado (UZI) son tres:

- a) Situación en el municipio.
- b) Delimitación del ámbito de ordenación.
- c) Condiciones particulares.

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

4. La ficha c) contiene:

- a) En el epígrafe "Antecedentes de Planeamiento", la referencia del plan, o planes sucesivos en su caso, que conforman el planeamiento inmediatamente antecedente, que se incorpora al Plan General.
- b) La casilla de Observaciones y Determinaciones detalla las variaciones que el Plan General ha introducido expresamente en el planeamiento que se incorpora, así como matizaciones o aclaraciones, que ayudan a conocer el proceso de planeamiento que se asume, y que deberán ser incluidas mediante las oportunas incorporaciones a los Planes Parciales.

6 y 7; y su ordenación se encuadra en el cumplimiento de las determinaciones estructurantes contenidas en sus respectivas fichas de condiciones. Que, en su caso, incorporan cuanta información es precisa para la justificación de las decisiones jurídicas y urbanísticas del ámbito.

2. Las fichas de condiciones para el suelo urbanizable incorporado (UZI) son tres:

- a) Situación en el municipio.
- b) Delimitación del ámbito de ordenación.
- c) Condiciones particulares.

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

4. La ficha c) contiene:

- a) En el epígrafe "Antecedentes de Planeamiento", la referencia del plan, o planes sucesivos en su caso, que conforman el planeamiento inmediatamente antecedente, que se incorpora al Plan General.
- b) La casilla de Observaciones y Determinaciones detalla las variaciones que el Plan General ha introducido expresamente en el planeamiento que se incorpora, así como matizaciones o aclaraciones, que ayudan a conocer el proceso de planeamiento que se asume, y que deberán ser incluidas mediante las oportunas incorporaciones a los Planes Parciales.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:04
CSV : 48FDBV04M11C5STI



48FDBV04M11C5STI

PROPUESTA N°21**CONDICIONES DE PARCELA, POSICIÓN Y OCUPACIÓN****1. PROBLEMÁTICA, ALTERNATIVAS Y PROPUESTAS.****1.1. Alineación oficial en volumetría específica****Problemática:**

- La definición de la alineación oficial en volumetría específica del artículo 6.2.5 de las NNUU en cuanto a la posible existencia en su interior de dotaciones de vía pública o espacio libre público, no se corresponde con lo establecido en el artículo 8.3.2.3 de las NNUU, cuya redacción actual es la establecida por la MPG 00/335, aprobada definitivamente el 10 de mayo de 2016, ni con la nueva redacción del artículo 8.3.3.3 que se contiene en la propuesta de modificación de la NZ 3 (propuesta n°17).

Propuesta.

- Incluir, dentro de la definición de la alineación oficial en volumetría específica del artículo 6.2.5 de las NNUU, una remisión a lo previsto en el artículo 8.3.3.3 de las NNUU, en cuanto a la determinación de espacios interiores a esta alineación que tuvieran la consideración de dotaciones de vía pública o espacios libres de uso público.

1.2. Adosamiento a lindero**Problemática:**

- El apartado 4 del artículo 6.6.13 de las NNUU, señala que los documentos en los que se formalicen los acuerdos de adosamiento entre colindantes deben contener una descripción expresa de la forma de adosamiento de las edificaciones. En muchas ocasiones, los acuerdos de adosamiento inscritos en el Registro de la Propiedad que se presentan con las solicitudes de licencia urbanística solo contemplan el adosamiento de las edificaciones al lindero común sin llegar a la total definición de la forma de adosamiento, provocando dudas en los servicios técnicos municipales encargados de la tramitación de las licencias sobre la validez de estos documentos.

Propuesta.

- Eliminar en el apartado 4 del artículo 6.6.13 de las NNUU la referencia a la descripción expresa de la forma de adosamiento, siendo suficiente el acuerdo de adosamiento de los propietarios de las edificaciones inscrito en el Registro de la Propiedad.

Información de Firmantes del Documento



4LMK4DA3VU66UNBA



1.3. Definición de planta baja en edificios existentes

Problemática:

- La definición de planta baja en edificios existentes se establece, a los efectos de determinar la cota de origen y referencia, en el artículo 6.3.5 de las NNUU, entendiéndose ésta en la forma definida en las OOMM de 1972 o en las NNUU del PG85, según las cuales se otorgó la correspondiente licencia. Esta regulación plantea la siguiente problemática:
 - Falta de regulación en los edificios existentes construidos con anterioridad a la entrada en vigor de las OOMM de 1972.
 - La misma consideración de la planta baja como cota de origen y referencia en edificios existentes, tanto en edificación en manzana cerrada como en edificación en bloques abiertos, llevaría a que en las ampliaciones en altura de edificios en manzana cerrada la medición de la altura se realice desde la cota de nivelación de la planta baja. Esto resulta contradictorio con el criterio general del propio artículo 6.3.5 de medición de la altura en manzana cerrada desde la rasante de la acera y con lo establecido en el artículo 6.6.8 sobre altura de las edificaciones en relación con el ancho de la vía pública.

Propuesta.

- Modificar la redacción del artículo 6.3.5 de las NNUU en lo referente a la cota de origen y referencia en los edificios existentes en el siguiente sentido:
 - Aclarar que, en los edificios existentes, la cota de origen y referencia será la de nivelación de la planta baja solo para las intervenciones distintas a las obras de ampliación y reestructuración total o general, que se sujetan a las condiciones de las obras de nueva edificación.
 - Entender la planta baja como la definida en la licencia de construcción del edificio o, en su defecto, como la planta del edificio que respete las condiciones establecidas para la planta baja en el artículo 6.6.15.1 de las NNUU.

1.4. Solar. Espacio interpuesto

Problemática:

- En la regulación actual del espacio interpuesto, cuya finalidad es la otorgar la condición de solar a las parcelas a él vinculadas (artículo 6.2.10 de las NNUU), ha surgido la siguiente problemática:

Información de Firmantes del Documento



- El artículo 6.2.10 de las NNUU exige para el establecimiento del espacio interpuesto un estudio de detalle y proyecto de parcelación asociado de tramitación simultánea, lo que no es posible en la práctica, puesto que se trata de dos expedientes con distintas tramitaciones y órganos competentes para su resolución.
- Existe cierta indeterminación en el artículo 6.2.10 de las NNUU sobre si la condición de parcela mínima es aplicable a las parcelas independientes vinculadas al espacio interpuesto o si la condición de parcela mínima podría alcanzarse mediante la suma de la superficie de la parcela independiente y la parte proporcional del espacio interpuesto, siendo ésta última alternativa la que ha sido de general aplicación, si bien plantea, a su vez, dudas sobre cuál sería la superficie mínima independiente que pueden tener las parcelas vinculadas al espacio interpuesto.
- El artículo 6.2.10 admite la edificación bajo rasante del espacio interpuesto para dotaciones al servicio de los edificios de las parcelas ordenadas, exigiendo que sobre rasante se destine a espacio libre y accesos, por lo que han surgido dudas sobre los elementos o construcciones que pueden disponerse en la superficie del mismo.

Propuesta.

- Modificar la redacción del artículo 6.2.20 de las NNUU respecto del espacio interpuesto en el siguiente sentido:
 - Sustituir la tramitación conjunta del estudio de detalle y de la licencia de parcelación en los que se establece el espacio interpuesto, por la tramitación sucesiva de los mismos.
 - Establecer que la superficie de las parcelas ordenadas deberá ser igual o superior a un porcentaje de la parcela mínima normativa, el cual se fija en el 50%, tal como ya se contempla para el régimen especial de vivienda unifamiliar en el artículo 7.3.1.2.a.ii de las NNUU; asimismo, para no incrementar la densidad edificatoria, el número de parcelas privativas resultantes no será superior al que resulte de la superficie total de la parcela original dividida por la superficie de parcela mínima normativa.
 - Contemplar expresamente que en la superficie del espacio interpuesto puedan disponerse los elementos contemplados en el artículo 6.10.20.2 de las NNUU para los espacios libres, así como las construcciones auxiliares necesarias para la funcionalidad de la edificación subterránea cuando esta se disponga.

1.5. Posición de la edificación y cerramiento respecto a la alineación

Problemática:

- Los servicios municipales de la DG de Conservación de Vías Públicas han constatado que, en ocasiones, se mantienen en el interior de parcelas privadas elementos de servicios públicos, en particular de alumbrado urbano, que el Ayuntamiento habría dispuesto es esa situación previamente a la delimitación y cerramiento de esas parcelas.

Información de Firmantes del Documento



4LMK4DA3VU66UNBA

Propuesta.

- Incluir en el artículo 6.3.7 de las NNUU la previsión de que cuando se edifiquen parcelas que contengan elementos pertenecientes a los servicios públicos municipales, los mismos no podrán permanecer en el interior de la parcela.

Alternativa de no abordar estas problemáticas (alternativa 0).

La presente ficha aborda la modificación de algunos preceptos del título 6 de las NNUU para concretar cuestiones relativas a las condiciones de parcela, posición y ocupación.

La alternativa 0 sería no abordar la modificación perdiendo la oportunidad aclarar una serie de conceptos, algunos de ellos incorporando los acuerdos de la CS, relativos a las determinaciones de la alineación oficial en volumetría específica, la descripción de la forma de adosamiento a linderos, la cota de origen y referencia en edificios existentes, la mejora de la regulación de los espacios interpuestos y de interés para la ciudad la previsión de que cuando se edifiquen parcelas que contengan elementos pertenecientes a los servicios públicos municipales, los mismos no podrán permanecer en el interior de la parcela.

No se han identificado, en el escenario actual, efectos ambientales negativos asociados a las materias sobre las que intervienen las modificaciones normativas, por lo que la no aplicación de la propuesta no generaría efectos perjudiciales sobre el medio ambiente.

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

- Acuerdo nº34. Ocupación total del solar con planta bajo rasante. (Artículos 6.3.8 y 6.4.3) Se integra en los artículos 6.3.8 y 6.4.3
- Acuerdo nº105. Alcance y precisión en las determinaciones del Plan General en suelo urbano común relativas al establecimiento de alienaciones oficiales Se integra en el artículo 6.2.5.
- Acuerdo nº230. Interpretación del artículo 6.3.13.4 de las NNUU: adosamiento. Se integra en el artículo 6.3.13

3. INCIDENCIA AMBIENTAL.

La propuesta aclara cuestiones técnicas e incorpora algunos acuerdos de la CS, abordando las condiciones para la intervención en los solares y la ubicación de las edificaciones, lo que redundará en la mejora de la ciudad.

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

La propuesta aclara las cuestiones que se refieren a la alineación oficial en volumetría específica, adosamiento a lindero, definición de planta baja en edificios existentes, espacio interpuesto, posición de la edificación y cerramiento respecto a la alineación e incorpora algunos acuerdos de la CS,

Información de Firmantes del Documento



4LMK4DA3VU66UNBA



esclareciendo las condiciones para abordar la intervención en los solares y la ubicación de las edificaciones, lo que facilitará la intervención para su mejora de solares y edificaciones.

5. INCIDENCIA ECONÓMICA.

La aclaración de estas cuestiones eliminará dudas de los servicios técnicos y los ciudadanos a la hora de proponer intervenciones en solares y edificaciones, facilitando la promoción y rehabilitación de los mismos.

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

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 6.2.5, 6.2.10, 6.3.5, 6.3.7, 6.3.8, 6.3.13 y 6.4.3 de las NNUU.

8. INCIDENCIA SOBRE LAS AUTORIZACIONES URBANÍSTICAS OTORGADAS SEGÚN LAS NNUU VIGENTES.

La propuesta no tiene incidencia directa en esta materia.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:04
CSV : 4LMK4DA3VU66UNBA



PROPUESTA N°21

CONDICIONES DE PARCELA, POSICIÓN Y OCUPACIÓN

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
<p>Artículo 6.2.5 Alineación oficial, exterior o pública (N-2)</p> <p>1. Es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a vía pública o espacios libres públicos, de las parcelas edificables o del espacio interpuesto definido en el art. 6.2.10. En las parcelas ya edificadas y en ausencia de otra definición de alineación exterior, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, con el terreno.</p> <p>Asimismo, en el Plano de Ordenación se señalan como alineaciones oficiales las líneas que distinguen espacios públicos de distinta calificación.</p> <p>2. Alineación oficial en volumetría específica: El Plano de Ordenación dibuja, para mejor comprensión de la ciudad, las alineaciones de las vías públicas más significativas.</p> <p>Estas alineaciones no presuponen la inexistencia de espacios interiores que sean vía pública o espacios libres de uso público, en estos casos tendrá la consideración de alineación oficial la línea resultante de la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio con el terreno.</p>	<p>Artículo 6.2.5 Alineación oficial, exterior o pública (N-2)</p> <p>1. Es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a vía pública o espacios libres públicos, de las parcelas edificables o del espacio interpuesto definido en el art. 6.2.10. En las parcelas ya edificadas y en ausencia de otra definición de alineación exterior, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, con el terreno.</p> <p>Asimismo, en el Plano de Ordenación se señalan como alineaciones oficiales las líneas que distinguen espacios públicos de distinta calificación.</p> <p>2. La determinación de alineaciones oficiales en el suelo urbano común/consolidado se realizará sobre la base del Plano de Ordenación a escala uno a cuatro mil (1/4.000), con la finalidad de evitar la aplicación del régimen de fuera de ordenación salvo por razones sustantivas que se desprendan de las determinaciones del Plan General.</p> <p>3. Alineación oficial en volumetría específica: El Plano de Ordenación dibuja, para mejor comprensión de la ciudad, las alineaciones de las vías públicas más significativas,</p> <p>Estas alineaciones no presuponen la inexistencia de espacios interiores que sean vía pública o espacios libres de uso público, para cuya determinación se estará a lo establecido al respecto en el artículo 8.3.3.3.</p>

Información de Firmantes del Documento



4LMK4DA3VU66UNBA



Artículo 6.2.10 Solar (N-1)

1. Tienen la consideración de solar aquellas parcelas de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

- a) Que estén dotados de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.
- b) Que las vías previstas en el planeamiento con las que linde la parcela tengan pavimentada la calzada y encintado de aceras.

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

- c) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

2. En los supuestos en los que el presente Plan General requiera, para su ejecución, la aprobación de un instrumento de planeamiento intermedio que afecte a la parcela, se estará en todo caso con carácter general, a los requisitos de urbanización señalados en el apartado 1, así como a los que adicionalmente se establezcan en dicho instrumento de desarrollo.

3. Tendrán también tal consideración aquellas parcelas que a través de un espacio interpuesto aseguren su permanente y funcional conexión con las vías o espacios libres públicos al que necesariamente dicho espacio dará frente.

En este caso será necesaria la tramitación previa de un Estudio de Detalle y Proyecto de Parcelación asociado que se tramitará simultáneamente, en el que se cumplirán las siguientes condiciones:

- a) El espacio interpuesto tiene carácter privado y estará vinculado permanentemente a cada una de las parcelas ordenadas

Artículo 6.2.10 Solar (N-1)

1. Tienen la consideración de solar aquellas parcelas de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

- a) Que estén dotados de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.
- b) Que las vías previstas en el planeamiento con las que linde la parcela tengan pavimentada la calzada y encintado de aceras.

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

- c) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

2. En los supuestos en los que el presente Plan General requiera, para su ejecución, la aprobación de un instrumento de planeamiento intermedio que afecte a la parcela, se estará en todo caso con carácter general, a los requisitos de urbanización señalados en el apartado 1, así como a los que adicionalmente se establezcan en dicho instrumento de desarrollo.

3. Tendrán también tal consideración aquellas parcelas que a través de un espacio interpuesto aseguren su permanente y funcional conexión con las vías o espacios libres públicos al que necesariamente dicho espacio dará frente.

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

- a) El espacio interpuesto tendrá carácter privado y estará vinculado permanentemente a cada una de las parcelas ordenadas,



estableciéndose el régimen jurídico privado que garantice esta vinculación.

- b) El frente del espacio interpuesto en contacto con la vía o espacio público, tendrá una longitud igual o superior a la establecida como frente mínimo de parcela en la norma zonal u ordenanza particular correspondiente, pudiendo inscribirse en su interior un círculo de diámetro igual a dicha longitud. Asimismo, los linderos de las parcelas en contacto con dicho espacio interpuesto, tendrán una longitud igual o superior a la establecida como frente mínimo de parcela.
- c) El espacio interpuesto garantizará la accesibilidad, seguridad y conexión de las parcelas ordenadas con las infraestructuras de servicios urbanos de abastecimiento de aguas, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.
- d) La vía pública a que dé frente el espacio interpuesto deberá contar con pavimentación de calzada y encintado de aceras.
- e) El espacio interpuesto se destinará sobre rasante a espacio libre o a accesos, pudiéndose edificar bajo rasante con destino a dotaciones o instalaciones al servicio de los edificios de las parcelas a que se vincula.
- f) Sus condiciones de edificación y uso podrán ser distribuidas en las parcelas a las que se vincula dicho espacio, en la forma que se determine en el Estudio de Detalle.
- g) Su mantenimiento y conservación corresponderá a los propietarios de las parcelas a las que se vincula.
- h) Previa o simultáneamente al otorgamiento de la licencia de edificación de cualquiera de las parcelas vinculadas al espacio interpuesto, deberá otorgarse licencia de otras actuaciones urbanísticas para la ejecución de las condiciones funcionales que para dicho espacio se regulan en este artículo, que se tramitará por

estableciéndose el régimen jurídico privado que garantice esta vinculación.

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

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:04
CSV : 4LMK4DA3VU66UNBA



<p>el procedimiento normal previsto en la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico.</p>	<p>h) El mantenimiento y conservación del espacio interpuesto corresponderá a los propietarios de las parcelas a las que se vincula.</p> <p>i) Previa o simultáneamente al otorgamiento de la licencia de edificación de cualquiera de las parcelas vinculadas al espacio interpuesto, deberá autorizarse la ejecución del mismo en la forma que establezca la Ordenanza que regule los medios de intervención urbanísticos.</p>
<p>Artículo 6.3.5 Referencias altimétricas del terreno (N-2)</p> <p>Sirven para determinar la cota o nivel de la implantación de la urbanización y de la edificación:</p> <p>a) Rasante: Es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.</p> <p>b) Cota natural del terreno: Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.</p> <p>c) Cota de origen y referencia: La que se define en el planeamiento como origen para la medición de la altura del edificio, considerándose en edificación aislada la cota de nivelación de planta baja, que se tomará como cota cero (0) y en edificación en manzana cerrada la rasante de la acera en el punto medio de la línea de fachada.</p> <p>No obstante, las normas zonales, las ordenanzas particulares de las áreas del planeamiento correspondiente del Plan General, pueden determinar la situación o elemento que se instituye como cota de origen o referencia.</p> <p>En ningún caso la cota de origen y referencia podrá situarse por encima de la cota de nivelación de la planta baja.</p>	<p>Artículo 6.3.5 Referencias altimétricas del terreno (N-2)</p> <p>Sirven para determinar la cota o nivel de la implantación de la urbanización y de la edificación:</p> <p>a) Rasante: Es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.</p> <p>b) Cota natural del terreno: Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.</p> <p>c) Cota de origen y referencia: La que se define en el planeamiento como origen para la medición de la altura del edificio, considerándose en edificación aislada la cota de nivelación de planta baja, que se tomará como cota cero (0) y en edificación en manzana cerrada la rasante de la acera en el punto medio de la línea de fachada.</p> <p>No obstante, las normas zonales, las ordenanzas particulares de las áreas del planeamiento correspondiente del Plan General, pueden determinar la situación o elemento que se instituye como cota de origen o referencia.</p> <p>En ningún caso la cota de origen y referencia podrá situarse por encima de la cota de nivelación de la planta baja.</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:04
 CSV : 4LMK4DA3VU66UNBA



4LMK4DA3VU66UNBA



En los edificios existentes a la entrada en vigor del Plan General se considerará como cota de origen y referencia la de nivelación de planta baja, entendiéndose ésta en la forma definida en las Ordenanzas Municipales de 1972, o en las Normas Urbanísticas del Plan General de 1985, según las cuales se otorgó la correspondiente licencia.

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

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

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

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

1. Respecto a la alineación oficial, la edificación y/o el cerramiento podrá estar en alguna de estas situaciones:
 - a) Alineada: Cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación oficial.
 - b) Fuera de alineación: Cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación oficial.
 - c) Remetida o retranqueada: Cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a la alineación oficial.
2. Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, o en las ordenanzas particulares de las Áreas de planeamiento correspondiente del Plan General, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre o bajo rasante podrá quedar fuera de alineación.

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

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



4LMK4DA3VU66UNBA



	parcelas edificables ningún elemento perteneciente a los servicios públicos municipales.
<p>Artículo 6.3.8 Separación a linderos (N-2)</p> <p>1. Es la distancia entre cada punto de la fachada del edificio y el lindero de referencia más próximo, medida perpendicularmente respecto a un plano vertical apoyado en dicho lindero.</p> <p>2. Salvo determinación en contra en la normativa particular del uso al que se destine, de la norma zonal u ordenanza particular de las Áreas de planeamiento correspondiente del Plan General, el espacio de separación a linderos podrá ocuparse por plantas bajo rasante y en la zona correspondiente a la establecida como separación mínima al lindero dichas plantas serán enteramente subterráneas.</p> <p>3. En las zonas de separación a linderos, se admiten las instalaciones reguladas en el art. 6.10.20, apartado 2.</p>	<p>Artículo 6.3.8 Separación a linderos (N-2)</p> <p>1. Es la distancia entre cada punto de la fachada del edificio y el lindero de referencia más próximo, medida perpendicularmente respecto a un plano vertical apoyado en dicho lindero.</p> <p>2. Salvo determinación específica en la normativa particular del uso al que se destine, de la norma zonal u ordenanza particular de las Áreas de planeamiento correspondiente del Plan General, el espacio de separación a linderos podrá ocuparse por plantas bajo rasante que, en la zona establecida como separación mínima al lindero, serán enteramente subterráneas o se adosarán al lindero según lo regulado en el artículo 6.3.13.</p> <p>3. En las zonas de separación a linderos, se admiten las instalaciones reguladas en el art. 6.10.20, apartado 2.</p>
<p>Artículo 6.3.13 Adosamiento a linderos (N-2)</p> <p>En normas zonales, ordenanzas particulares de las áreas de planeamiento correspondiente del Plan General, correspondientes a tipología edificatoria de manzana cerrada entre medianerías, la edificación se adosará a los linderos en las condiciones establecidas en las mismas. En aquellos que correspondan a otras tipologías edificatorias se podrá adosar a los linderos en las condiciones siguientes:</p> <p>1. Cumpliendo las condiciones específicas que al efecto determine la norma zonal u ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente del Plan General.</p> <p>2. Adosándose a los lienzos medianeros de las edificaciones adosadas existentes en las parcelas colindantes.</p>	<p>Artículo 6.3.13 Adosamiento a linderos (N-2)</p> <p>En normas zonales, ordenanzas particulares de las áreas de planeamiento correspondiente del Plan General, correspondientes a tipología edificatoria de manzana cerrada entre medianerías, la edificación se adosará a los linderos en las condiciones establecidas en las mismas. En aquellos que correspondan a otras tipologías edificatorias se podrá adosar a los linderos en las condiciones siguientes:</p> <p>1. Cumpliendo las condiciones específicas que al efecto determine la norma zonal u ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente del Plan General.</p> <p>2. Adosándose a los lienzos medianeros de las edificaciones adosadas existentes en las parcelas colindantes.</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:04
 CSV : 4LMK4DA3VU66UNBA



4LMK4DA3VU66UNBA



<p>3. Adosándose a los linderos en la forma que se establezca en un proyecto de edificación conjunto de ejecución simultánea suscrito por los propietarios respectivos de las parcelas colindantes en las que se produce el adosamiento.</p> <p>4. Adosándose a los linderos en las condiciones que acuerden los propietarios de las parcelas colindantes mediante descripción expresa de la forma de adosamiento que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.</p>	<p>3. Adosándose a los linderos en la forma que se establezca en un proyecto de edificación conjunto de ejecución simultánea suscrito por los propietarios respectivos de las parcelas colindantes en las que se produce el adosamiento.</p> <p>4. Adosándose a los linderos en la forma que acuerden los propietarios de las parcelas colindantes, acuerdo que se formalizará en documento que deberá tener acceso al Registro de la Propiedad, lo que no implicará necesariamente la constitución de una servidumbre de medianería.</p>
<p>Artículo 6.4.3 Superficie ocupable (N-2)</p> <p>1. Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.</p> <p>2. Su cuantía puede señalarse:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Indirectamente: Como conjunción de referencias de posición, siendo entonces coincidente con el área de movimiento. b) Directamente: Mediante la asignación de un coeficiente de ocupación. <p>3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y la de las plantas bajo rasante.</p> <p>4. Salvo mayores limitaciones fijadas en otras clases de condiciones, en la norma zonal, o en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General, las construcciones bajo rasante, podrán ocupar los espacios correspondientes a retranqueos y de separación a linderos. En los espacios correspondientes de separación mínima a linderos y retranqueos mínimos las construcciones bajo rasante serán enteramente subterráneas.</p>	<p>Artículo 6.4.3 Superficie ocupable (N-2)</p> <p>1. Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.</p> <p>2. Su cuantía puede señalarse:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Indirectamente: Como conjunción de referencias de posición, siendo entonces coincidente con el área de movimiento. b) Directamente: Mediante la asignación de un coeficiente de ocupación. <p>3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y la de las plantas bajo rasante.</p> <p>4. Salvo mayores limitaciones fijadas en otras clases de condiciones, en la norma zonal, o en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General, las construcciones bajo rasante, podrán ocupar los espacios correspondientes a retranqueos y de separación a linderos. En los espacios correspondientes de separación mínima a linderos y retranqueos mínimos las construcciones bajo rasante serán enteramente subterráneas o, si se trata de la separación mínima a linderos, se adosarán al lindero según lo regulado en el artículo 6.3.13.</p>

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:04
 CSV : 4LMK4DA3VU66UNBA



4LMK4DA3VU66UNBA

PROPUESTA N°22**VOLUMEN CONSTRUIDO, ALTURA EN FUNCIÓN DEL ANCHO DE CALLE Y CLASES DE EDIFICIOS****1. PROBLEMÁTICA, ALTERNATIVAS Y PROPUESTAS.****1.1. Volumen construido****Problemática:**

- El artículo 1.4.10 de las NNUU define las obras de ampliación como aquellas que incrementan la ocupación o el volumen construido; sin embargo, el concepto de volumen construido carece de definición en las NNUU, a pesar de ser necesario para diferenciar las obras de ampliación de las obras en los edificios.

Propuesta.

- Se define el concepto de volumen construido en el nuevo artículo 6.6.3 bis, como el configurado por las fachadas y cubiertas de la edificación sobre rasante y por los cerramientos de la edificación subterránea bajo rasante.

1.2. Altura en función del ancho de la vía pública**Problemática:**

- El artículo 6.6.8 "Altura en relación con el ancho de vía pública" de las NNUU recoge los criterios para establecer la altura de las edificaciones en las normas zonales y ordenanzas particulares de edificación en manzana cerrada en las que ésta es función del ancho de calle (NZ 1G°6°, NZ 4, NZ 9 G°1° y 2°) y además, en función de la altura, para el cálculo de la edificabilidad de las parcelas.

Debido a la multiplicidad de supuestos de configuración viaria que se presentan en la práctica, la aplicación de este precepto resulta complicada en algunos casos, dificultad que se ve acrecentada por su confusa redacción y el uso de conceptos indeterminados. En este sentido:

- La confusa redacción del artículo motivó que la CS lo interpretara en su acuerdo n°288, para su mejor comprensión.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:03
CSV : 4BRJ0LM1AAHJBKDD



- El precepto establece la forma de medición del ancho de calle aplicable a las parcelas con frente a plazas y embocaduras de calles, pero no las define, lo que provoca una indeterminación que dificulta decidir la regla aplicable en algunas configuraciones viarias.
- En los casos en los que las parcelas dan frente a dotaciones distintas de vía pública, se establece que la altura a considerar será igual al promedio de las alturas correspondientes al resto de las calles que delimitan la manzana. Sin embargo, no recoge la forma concreta de cálculo del promedio de alturas y tampoco aclara como proceder en las manzanas que tienen varias regulaciones zonales.

Propuesta.

- Se modifica el 6.6.8 de las NNUU en el sentido que se indica para mejorar su comprensión y aplicación:
 - Se mejora la sistemática del artículo, integrando el acuerdo nº288 de la CS.
 - Se señala que tendrá la consideración de plaza el espacio público con esa denominación u otra análoga en el callejero oficial municipal, como glorieta o plazoleta.
 - Se define embocadura como la unión o intersección de varias calles. No obstante, puesto que en la práctica pueden presentarse casos en los que la regla establecida para éstas resulte improcedente, se prevé para ellos la aplicación de la correspondiente a parcelas con frente a plazas.
 - Se incluye la fórmula para el cálculo del promedio de alturas de la manzana como media ponderada de las longitudes de los distintos tramos de calle y las alturas que les corresponden. Además, se especifica que solo intervendrán en el cálculo los tramos de calle de la manzana que tengan la misma regulación zonal que la parcela considerada.

1.3. Clases de edificios.

Problemática:

- La definición del artículo 6.6.18 de las NNUU considera la licencia concedida con anterioridad al PG97 como el único elemento a considerar para que un edificio construido adquiera la cualidad de existente, lo que excluye otras circunstancias de la edificación consolidada a la entrada en vigor del PG 97 que, indiscutiblemente, debían otorgarle el carácter de existente, en concreto:
 - La edificación de promoción pública que, de conformidad con la legislación vigente en su momento, no estaba legalmente sujeta a licencia municipal. Hasta la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1976, las obras promovidas por los organismos de la Administración del Estado no requerían licencia (por ejemplo, toda la edificación residencial promovida por la extinta Obra Sindical del Hogar en las décadas de los años 50, 60 y 70 del siglo XX). Con posterioridad, la propia Ley del Suelo de 1976 y las siguientes legislaciones urbanísticas han contemplado procedimientos especiales para autorizar determinadas obras promovidas por la Administración Pública. También, diversas legislaciones especiales (carreteras, ferrocarriles, aeropuertos, etc.) han eximido a las obras e instalaciones

Información de Firmantes del Documento



de su ámbito de aplicación de la obtención de licencia municipal. Por último, tampoco requieren licencia las obras promovidas por el Ayuntamiento en su propio término municipal.

- La edificación que el propio PG97 reconoce y protege mediante su inclusión en su Catálogo General de Edificios Protegidos.
- La problemática principal generada por la definición que el artículo 6.6.18 de las NNUU hace de edificio de uso exclusivo, se refiere a la posible mezcla de usos. No hay problemas con los usos asociados y con la mezcla de distintos usos no residenciales admitidos en edificio exclusivo, pero surgen con los usos complementarios, para los que es dudoso si alteran o no el carácter de edificio exclusivo.

Propuesta.

- Se modifica la definición de edificio existente, para que tengan tal carácter:
 - Los edificios construidos al amparo de licencias otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor del PG97.
 - Los edificios de promoción pública cuya construcción no estaba sujeta a licencia de conformidad con la legislación aplicable, siempre que los actos aprobatorios de su construcción se adoptasen con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General.
 - Los edificios incluidos en el Catálogo General de Edificios Protegidos del PG 97.
- Se recoge expresamente entre las particularidades de los edificios de uso exclusivo que tal carácter no se ve alterado por los usos complementarios admitidos por la norma zonal u ordenanza particular de aplicación.

Alternativa de no abordar estas problemáticas (alternativa 0).

La presente ficha aborda la modificación de algunos preceptos del título 6 de las NNUU para concretar cuestiones relativas al volumen construido, altura en función del ancho de calle y clases de edificios.

La alternativa 0 sería no abordar la modificación perdiendo la oportunidad aclarar una serie de conceptos, algunos de ellos incorporando los acuerdos de la CS, relativos a definición del concepto de volumen construido, los criterios para establecer la altura de las edificaciones en las normas zonales y ordenanzas particulares de edificación en manzana cerrada en las que ésta es función del ancho de calle, que ha suscitado muchas dudas de interpretación y sobre las clases de edificios, con la matización de lo que debe entenderse como edificio existente y la aclaración de que entre las particularidades de los edificios de uso exclusivo, que tal carácter no se ve alterado por los usos complementarios admitidos por la norma zonal u ordenanza particular de aplicación.

No se han identificado, en el escenario actual, efectos ambientales negativos asociados a las materias sobre las que intervienen las modificaciones normativas, por lo que la no aplicación de la propuesta no generaría efectos perjudiciales sobre el medio ambiente.

Información de Firmantes del Documento



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

- Acuerdo nº288. Adecuación de la composición del texto de los apartados 3 y 4 del artículo 6.6.8 de las NNUU. Se integra en el artículo 6.6.8.
- Acuerdo nº289. Aplicación del art. 6.6.8 de las NNUU en parcelas con alineaciones oficiales a plazas y calles conjuntamente. Se integra en el artículo 6.6.8.

3. INCIDENCIA AMBIENTAL.

La propuesta aclara cuestiones técnicas e incorpora algunos acuerdos de la CS, abordando las condiciones para la intervención en los solares y la ubicación de las edificaciones, lo que redundará en la mejora de la ciudad.

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

La presente propuesta no tiene incidencia en estas materias más allá de facilitar la aplicación de las NNUU.

5. INCIDENCIA ECONÓMICA.

La aclaración de estas cuestiones eliminará dudas de los servicios técnicos y los ciudadanos a la hora de proponer intervenciones en solares y edificaciones, facilitando la promoción y rehabilitación de los mismos.

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

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 incorpora un nuevo artículo, el 6.6.3 bis y se propone la modificación de los artículos 6.6.8 y 6.6.18 de las NNUU.

8. INCIDENCIA SOBRE LAS AUTORIZACIONES URBANÍSTICAS OTORGADAS SEGÚN LAS NNUU VIGENTES.

La propuesta no tiene incidencia directa en esta materia.

Información de Firmantes del Documento



PROPUESTA N°22	VOLUMEN CONSTRUIDO, ALTURA EN FUNCIÓN DEL ANCHO DE CALLE Y CLASES DE EDIFICIOS
-----------------------	---

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
	<p>Artículo 6.6.3. bis Volumen construido</p> <p>Es el definido por las fachadas y cubiertas de la edificación sobre rasante y por los cerramientos de la edificación subterránea bajo rasante.</p>
<p>Artículo 6.6.8 Altura en relación con el ancho de vía pública (N-2)</p> <p>1. Es la medida de la altura del edificio cuando se expresa:</p> <p style="margin-left: 40px;">a) Como valor fijo en metros o número de plantas, en función de un ancho de vía pública determinado.</p> <p style="margin-left: 40px;">b) Como proporción entre la altura del edificio y el ancho de vía pública a que da frente.</p> <p>2. Las nuevas construcciones, cuando sitúen su línea de edificación sobre la alineación oficial, no podrán guardar una relación entre la altura de cornisa en metros y ancho de calle superior a la proporción 2:1, salvo para aquellas zonas en que fuera preciso superarla por la aplicación de reglas de colindancia o condiciones estéticas.</p> <p>3. Para la fijación de la altura, la medición del ancho de la calle se realizará entre las alineaciones definidas en el Plano de Ordenación o en los planos de alineaciones de las figuras de planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del Plan General, siempre en la perpendicular a la alineación en el punto medio de la alineación oficial de la parcela.</p>	<p>Artículo 6.6.8 Altura en relación con el ancho de vía pública (N-2)</p> <p>1. Es la medida de la altura del edificio cuando se expresa:</p> <p style="margin-left: 40px;">a) Como valor fijo en metros o número de plantas, en función de un ancho de vía pública determinado.</p> <p style="margin-left: 40px;">b) Como proporción entre la altura del edificio y el ancho de vía pública a que da frente.</p> <p>2. Las nuevas construcciones, cuando sitúen su línea de edificación sobre la alineación oficial, no podrán guardar una relación entre la altura de cornisa en metros y ancho de calle superior a la proporción 2:1, salvo para aquellas zonas en que fuera preciso superarla por la aplicación de reglas de colindancia o condiciones estéticas.</p> <p>3. Para la fijación de la altura, la medición del ancho de la calle se realizará entre las alineaciones definidas en el Plano de Ordenación o en los planos de alineaciones de las figuras de planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del Plan General, siempre en la perpendicular a la alineación en el punto medio del lindero frontal de la parcela.</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:03
 CSV : 4BRJ0LM1AAHJBKDD



4BRJ0LM1AAHJBKDD



4. Cuando la alineación de una parcela se sitúe directamente en contacto con una dotación pública distinta a vía pública, la altura aplicable será igual al promedio de las alturas del resto de las calles que delimitan la manzana donde se sitúa la parcela. Cuando el promedio resulte con una fracción decimal superior a 0,5, la altura corresponderá al número entero inmediato superior. A dichos efectos se hará abstracción de la estructura parcelaria

Para su aplicación, se estará a las siguientes condiciones particulares:

- a) Cuando las alineaciones de calles no sean paralelas entre sí, se tomará como ancho el existente en la perpendicular a la alineación en el punto medio del **lindero frontal** de la parcela.
- b) En parcelas con frente a una plaza, se tomará el ancho correspondiente a la más ancha de las calles que confluyen en ella. **A estos efectos, se entiende como plaza el espacio público con esa denominación u otra análoga, como glorieta o plazoleta, en el callejero oficial municipal.**
- c) En las embocaduras **generadas por la unión o intersección de varias calles**, no se estimará aumentado el ancho en la parte correspondiente a las mismas, **realizándose la medición** a la línea de prolongación de las alineaciones oficiales de las **calles**. **En caso de imposibilidad de aplicación de esta regla por la posición y configuración de la embocadura o por la relación de la parcela con la misma, se aplicará la establecida en el punto anterior para parcelas con frente a una plaza.**
- d) En el supuesto de colindancia a vías cuya resolución se resuelva en planeamientos remitidos, la ficha de estos planeamientos determinará el ancho a considerar para los ámbitos de colindancia, independientemente de la que finalmente resulte en el planeamiento que definitivamente se apruebe.

4. Cuando la alineación de una parcela se sitúe directamente en contacto con una dotación pública distinta a vía pública, la altura aplicable será igual al promedio de las alturas **correspondientes al** resto de las calles que delimitan la manzana donde se sitúa la parcela, **calculado según la siguiente fórmula:**

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:03
CSV : 4BRJ0LM1AAHJBKDD



de la manzana y se tendrá en cuenta la longitud de cada una de las vías o de sus tramos con distintas alturas.

Para su aplicación, se estará a las siguientes condiciones particulares:

- Quando las alineaciones de calles no sean paralelas entre sí, se tomará como ancho el existente en la perpendicular a la alineación de fachada en el punto medio de la parcela.
- En parcelas con fachadas a plazas, se tomará el ancho correspondiente a la más ancha de las vías públicas que afluyan a ella.
- En embocaduras de vías, no se estimará aumentado el ancho en la parte correspondiente a las mismas, sino que la medición se hará en la línea de prolongación de las alineaciones oficiales.
- En el supuesto de colindancia a vías cuya resolución se resuelva en planeamientos remitidos, la ficha de estos planeamientos determinará el ancho a considerar para los ámbitos de colindancia, independientemente de la que finalmente resulte en el planeamiento que definitivamente se apruebe.

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

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

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

Siendo:

H_p : Altura promedio.

L_n : Longitudes de cada tramo calle.

H_n : Altura correspondiente a cada tramo de calle.

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

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

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

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

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:03
CSV : 4BRJ0LM1AAHJBKDD



4BRJ0LM1AAHJBKDD



6. Salvo que las normas zonales establezcan criterios específicos o las ordenanzas de los planeamientos de desarrollo los instituyan justificadamente, la medición de la altura se hará con arreglo a los siguientes criterios:

- a) La altura de cornisa se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada, tomando como cota de origen y referencia la rasante de la acera en dicho punto.
- b) Cuando no exista acera, la medición se hará del mismo modo, tomando como cota de origen y referencia el punto de la vertical situado a la cota de rasante de la calle, incrementada con la altura correspondiente al declive transversal de la acera, calculado con pendiente del dos con cinco por ciento (2,5%).
- c) En parcelas de esquina, la altura se tomará para cada una de las fachadas del modo antes descrito.
- d) En calles en pendiente, la altura se medirá en el punto medio de la fachada. Si la longitud de la línea de fachada es superior a veinte (20) metros, se descompondrá la línea de fachada en fracciones de longitud igual o inferior a veinte (20) metros. El número de escalonamientos será el menor posible, salvo que justificadamente por adaptación al entorno circundante sea conveniente incrementar el número de ellos.

Ni la altura en metros, ni la expresada en plantas, podrá rebasarse en ninguno de los escalonamientos.

- e) En parcelas con fachadas a calles opuestas, entendiéndose por tales aquellas cuyos ejes forman entre sí un ángulo inferior a noventa (90) grados sexagesimales, la altura se medirá para el ancho de cada calle, manteniéndose esta altura hasta una profundidad determinada por la bisectriz del ángulo formado por la prolongación de las alineaciones oficiales.

6. Salvo que las normas zonales establezcan criterios específicos o las ordenanzas de los planeamientos de desarrollo los instituyan justificadamente, la medición de la altura se hará con arreglo a los siguientes criterios:

- a) La altura de cornisa se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada, tomando como cota de origen y referencia la rasante de la acera en dicho punto.
- b) Cuando no exista acera, la medición se hará del mismo modo, tomando como cota de origen y referencia el punto de la vertical situado a la cota de rasante de la calle, incrementada con la altura correspondiente al declive transversal de la acera, calculado con pendiente del dos con cinco por ciento (2,5%).
- c) En parcelas de esquina, la altura se tomará para cada una de las fachadas del modo antes descrito.
- d) En calles en pendiente, la altura se medirá en el punto medio de la fachada. Si la longitud de la fachada es superior a veinte (20) metros, se descompondrá la línea de fachada en fracciones de longitud igual o inferior a veinte (20) metros. El número de escalonamientos será el menor posible, salvo que justificadamente por adaptación al entorno circundante sea conveniente incrementar el número de ellos.

Ni la altura en metros, ni la expresada en plantas, podrá rebasarse en ninguno de los escalonamientos.

- e) En parcelas con frentes a calles opuestas, entendiéndose por tales aquellas cuyos ejes forman entre sí un ángulo inferior a noventa (90) grados sexagesimales, la altura se medirá para el ancho de cada calle, manteniéndose esta altura hasta una profundidad determinada por la bisectriz del ángulo formado por la prolongación de las alineaciones oficiales.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:03
CSV : 4BRJ0LM1AAHJBKDD



4BRJ0LM1AAHJBKDD



<p>f) En situaciones mixtas, el modo de fijar la altura se establecerá combinando las reglas anteriores.</p>	<p>f) En parcelas con alineaciones oficiales a calles y plazas conjuntamente, se considerará la altura correspondiente a cada uno de dichos espacios públicos, tratándose, en función de la posición de la parcela respecto de ellas, como parcelas en equina o parcelas con frentes a calles opuestas.</p> <p>7. En situaciones mixtas, el modo de fijar la altura se establecerá combinando las reglas anteriores.</p>
<p>Artículo 6.6.18 Clase de edificios (N-1)</p> <p>a) Edificio existente: Tendrán esta consideración los edificios construidos, en construcción o pendientes de construir con licencia otorgada de acuerdo con planeamientos anteriores al presente Plan General.</p> <p>b) Edificio exclusivo: Aquel que todos sus locales se destinan al desarrollo de actividades comprendidas en el mismo uso</p> <p>En el caso que el régimen de compatibilidades de la norma zonal, o la ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General admita en edificio exclusivo un uso en una clase, categoría o tipo concreto, todos los locales estarán destinados respectivamente al desarrollo de las actividades comprendidas en cada uno de ellos.</p> <p>Los usos asociados no desvirtúan el carácter de uso exclusivo.</p>	<p>Artículo 6.6.18 Clase de edificios (N-1)</p> <p>1. Tienen la consideración de edificio existente:</p> <p>a) Los edificios construidos al amparo de licencias otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General.</p> <p>b) Los edificios de promoción pública cuya construcción no estaba sujeta a licencia de conformidad con la legislación aplicable, cuando los actos aprobatorios de su construcción se adoptaron con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General.</p> <p>c) Los edificios incluidos en el Catálogo General de Edificios Protegidos de este Plan General.</p> <p>2. Edificio exclusivo es aquel en el que todos sus locales se destinan al desarrollo de actividades comprendidas en el mismo uso, con las particularidades siguientes:</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:03
 CSV : 4BRJ0LM1AAHJBKDD



En aquellas normas zonales en que se permitan varios usos no residenciales simultáneamente en edificio exclusivo, se entenderá posible la mezcla de dichos usos permitidos en un único edificio.

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

a) No desvirtúan el carácter de edificio exclusivo los usos asociados ni los usos complementarios admitidos por la norma zonal u ordenanza particular de aplicación.

b) En aquellas normas zonales u ordenanzas particulares en que se permitan varios usos no residenciales en edificio exclusivo, se entenderá posible la mezcla de dichos usos permitidos en un único edificio.

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

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:03
CSV : 4BRJ0LM1AAHJBKDD



PROPUESTA N°23

CONDICIONES DE SALUBRIDAD

1. PROBLEMÁTICA, ALTERNATIVAS Y PROPUESTAS.

1.1. Calidad de las construcciones.

Problemática:

- El Capítulo 6.7 de las NNUU, denominado Condiciones de Calidad e Higiénicas de los Edificios, dedica el artículo 6.7.3, único de la Sección Primera, a la calidad de las construcciones, que se limita a indicar genéricamente que las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra. Por otra parte, el artículo 7 de la Ordenanza 6/2022, de 26 de abril, de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid (BOCM 116 de 17 de mayo de 2022), señala que no es objeto de control por los medios de intervención urbanísticos (licencias y declaraciones responsables) la ejecución material de las actuaciones ni los aspectos técnicos relativos a la seguridad estructural de las construcciones o la calidad de los elementos o materiales empleados. Luego, el artículo 6.7.3, aunque sea de forma muy genérica, se está refiriendo a una materia que no es objeto de control municipal a través de los medios de intervención urbanística.

Propuesta.

- Suprimir el artículo 6.7.3 y con él las referencias a la calidad de las construcciones.
- Modificar la denominación del Capítulo 6.7, que pasará a denominarse “Condiciones de salubridad en los edificios”. Se reenumeran las secciones del Capítulo, pasando a ser la Sección primera la de condiciones de salubridad de los locales. Se modifican los artículos 6.7.1 y 6.7.2 para que contemplen solo las condiciones de salubridad de los edificios.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:02
CSV : 433DMLV3O1F495A4



1.2. Patios

1.2.1. Definición de patio.

Problemática:

- El artículo 6.7.12, al definir el patio, no se refiere expresamente a su función de garantizar las condiciones de ventilación e iluminación de las viviendas y locales a los que sirven, lo que ha provocado que, en algunas configuraciones, hayan surgido dudas sobre si se trataba de un patio o de una simple abertura en el edificio.

Propuesta:

- Se incluye en la definición del artículo 6.7.12 la función del patio de garantizar las condiciones de ventilación e iluminación de las viviendas y locales que a él vierten.

1.2.2. Dimensiones de los patios.

Problemática:

- El procedimiento que contempla el artículo 6.7.15 para el dimensionamiento de los patios de parcela cerrados de planta rectangular, aunque prolija, no plantea problemas y está perfectamente asimilado por los servicios técnicos municipales y por los técnicos particulares, pero no sucede lo mismo con el de los patios de planta no rectangular, que resulta bastante confuso y de difícil comprensión, lo que ha dado lugar a interpretaciones diversas.

Propuesta:

- Se modifica y aclara la redacción del apartado 2.d del artículo 6.7.15, en particular en cuanto a que el diámetro de la circunferencia que debe inscribirse en el patio es la dimensión menor entre paramentos opuestos del patio rectangular equivalente y que las luces rectas de los huecos respetarán las distancias mínimas establecidas en función de las piezas a las que pertenecen.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:02
CSV : 433DMLV3O1F495A4



1.2.3. Construcciones en los patios.

Problemática:

- El artículo 6.7.18 admite, cuando sean inviables otras alternativas, la incorporación en los patios de escaleras de emergencias por necesidades de evacuación en caso de incendios y de ascensores para resolver la accesibilidad de los edificios. La CS en su acuerdo nº14, considerando la accesibilidad como un interés superior, entendió que a la incorporación de ascensores en patios de edificios existentes no le serían de aplicación las condiciones sobre dimensión de patios y luces rectas del artículo 6.7.15. En sentido similar, el Documento de Apoyo DA DB-SUA/2 “Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes” del CTE, contempla la incorporación de ascensores en patios disminuyendo sus dimensiones mínimas, si bien, para estos supuestos, propone determinadas medidas compensatorias. Con este ámbito normativo, queda indeterminado el límite hasta el que puede ocuparse el patio sin que llegue a quedar inoperativo para su función de garantizar las condiciones higiénicas de las piezas a las que sirve.

Propuesta. Alternativa 1:

- Se modifica el artículo 6.7.18 en el sentido siguiente:
 - Se integra el acuerdo nº14 de la CS para que las condiciones sobre dimensión de patios y luces rectas del artículo 6.7.15 no se apliquen en caso de instalación de ascensores en patios.
 - Se sustituye la denominación “ascensor” por la más amplia de “torre de ascensor”, que incluye los elementos de enlace con el núcleo de comunicación vertical del edificio existente.
 - Se imponen las siguientes condiciones para garantizar la funcionalidad del patio y minimizar la afección por la instalación de la torre de ascensor:
 - Al menos un tercio de la superficie del patio deberá mantenerse libre de ocupación.
 - Los cerramientos de la torre de ascensor serán permeables y transparentes.
 - No se empleará el patio como fuente de entrada de aire para sistemas generales de ventilación.
 - Cuando la superficie libre del patio resulte inferior a 9 m², se adoptarán las medidas compensatorias adicionales siguientes:
 - Se dispondrá un sistema de ventilación mecánica del patio.
 - Se trasladarán a cubierta las evacuaciones de gases de combustión y de cocción que se realicen al patio.
 - Las anteriores condiciones, salvo la limitación de ocupación de la superficie del patio, se han tomado de las medidas compensatorias contempladas en el Documento de Apoyo DA DB-SUA/2 del CTE, al cual no se hace una remisión por tratarse de un documento de carácter no normativo.
 - Las escaleras de emergencia se ejecutarán con elementos calados no macizos y que no podrán ocupar más de la mitad de la superficie del patio.

Información de Firmantes del Documento



1.2.4. Cubrimiento de patios.

Problemática:

- El cubrimiento de patios en las condiciones previstas en el artículo 6.7.18 puede llegar a alterar el comportamiento del patio en caso de incendio.

Propuesta. Alternativa 1:

- Se establece que la configuración específica del cubrimiento y las características de los materiales de la cubierta garantizarán el cumplimiento de las condiciones de seguridad en caso de incendio que les sean aplicables, suprimiendo la referencia a la Ordenanza de Prevención de Incendios.

1.3. Regulaciones obsoletas.

1.2.2. Regulaciones obsoletas.

Problemática:

- Entre los medios de ventilación que contempla el artículo 6.7.6. no se incluye la ventilación híbrida que contempla el Documento Básico de Salubridad del CTE.
- El nivel de iluminación exigido en el apartado 4 del artículo 6.7.9 está desfasado respecto de la regulación del Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo.

Propuesta.

- Se incluye entre los medios de ventilación del artículo 6.7.6 la ventilación híbrida y se ajustan sus definiciones a las del Documento Básico de Salubridad del CTE.
- Se suprime el apartado 4 del artículo 6.7.9 y, en su apartado 3, se hace una remisión genérica a los niveles de iluminación exigidos en las normativas sectoriales de aplicación.

Alternativa de no abordar estas problemáticas (alternativa 0)

La presente ficha aborda la modificación de algunos preceptos del título 6 de las NNUU para concretar cuestiones relativas las condiciones de salubridad.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:02
CSV : 433DMLV3O1F495A4



La alternativa 0 sería no abordar la modificación perdiendo la oportunidad de adecuar determinados preceptos aclarando la normativa de aplicación para que contemplen solo las condiciones de salubridad de los edificios suprimiendo las referencias a la calidad de las construcciones, materia que no es objeto de control municipal a través de los medios de intervención urbanística. También se quedarían sin modificar y mejorar las determinaciones relativas a la definición, dimensiones, construcciones y cubrimientos de los patios y los artículos seguirían manteniendo referencias a regulaciones obsoletas.

No se han identificado, en el escenario actual, efectos ambientales negativos asociados a las materias sobre las que intervienen las modificaciones normativas, por lo que la no aplicación de la propuesta no generaría efectos perjudiciales sobre el medio ambiente.

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

- Acuerdos nº14. Construcción de ascensores en patios de parcela de edificios existentes. Se integra en el artículo 6.7.18.
- Acuerdo nº180. Anchuras mínimas distintas en diferentes niveles de un mismo patio de parcela cerrado. Se integra en el artículo 6.7.4.
- Acuerdo nº181. Salientes o vuelos en patios de parcela cerrados. Se integra en el artículo 6.7.15.
- Acuerdo nº235. Interpretación del artículo 6.7.17 de las NNUU (acceso a patios). Se integra en el artículo 6.7.17
- Acuerdo nº317. Implantación de un dispositivo bioclimático asimilable a un patio abierto. La parte general de este acuerdo se integra en el artículo 6.7.19.
- Acuerdo nº324. Separación a linderos y escalonamiento de patios en Norma Zonal 4. Se integra en el artículo 6.7.4.

3. INCIDENCIA AMBIENTAL.

La propuesta aclara cuestiones técnicas e incorpora algunos acuerdos de la CS, abordando las condiciones para la intervención en los solares y la ubicación de las edificaciones, lo que redundará en la mejora de la ciudad.

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

La presente propuesta no tiene incidencia en estas materias más allá de facilitar la aplicación de las NNUU.

5. INCIDENCIA ECONÓMICA.

La aclaración de estas cuestiones eliminará dudas de los servicios técnicos y los ciudadanos a la hora de proponer intervenciones en solares y edificaciones, facilitando la promoción y rehabilitación de los mismos.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:02
CSV : 433DMLV3O1F495A4



433DMLV3O1F495A4



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

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 6.7.1, 6.7.2, 6.7.6, 6.7.9, 6.7.12, 6.7.14, 6.7.15, 6.7.17, 6.7.18, 6.7.19 y 6.7.21 de las NNUU; asimismo, se propone la supresión del artículo 6.7.3 y la Sección Primera, renumerando el resto de las secciones; también se propone la modificación de la denominación del Capítulo que pasará a denominarse *Condiciones de Salubridad en los Edificios*, de la Sección primera que pasa a denominarse "*Condiciones de salubridad de los locales*" y de la Sección segunda que pasa a denominarse "*Condiciones de salubridad de los edificios*".

8. INCIDENCIA SOBRE LAS AUTORIZACIONES URBANÍSTICAS OTORGADAS SEGÚN LAS NNUU VIGENTES.

La propuesta no tiene incidencia directa en esta materia.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:02
CSV : 433DMLV3O1F495A4



PROPUESTA N°23

CONDICIONES DE SALUBRIDAD

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
CAPÍTULO 6.7. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS	CAPÍTULO 6.7. CONDICIONES DE SALUBRIDAD EN LOS EDIFICIOS
Artículo 6.7.1 Definición (N-1) <p>Son las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.</p>	Artículo 6.7.1 Definición (N-1) <p>Son las que se establecen para garantizar la salubridad en la utilización de los locales por las personas.</p>
Artículo 6.7.2 Aplicación (N-1) <p>1. Las condiciones de calidad e higiene de los edificios son de aplicación en las obras de reestructuración y en las de nueva edificación excepto las especiales, así como en el resto de las obras en las que por el nivel de intervención, sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.</p> <p>2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el ámbito en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de rango superior al municipal.</p>	Artículo 6.7.2 Aplicación (N-1) <p>1. Las condiciones de salubridad de los edificios son de aplicación en las obras de reestructuración y en las de nueva edificación excepto las especiales, así como en el resto de las obras en las que, por el nivel de intervención, sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.</p> <p>2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el ámbito en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de rango superior al municipal.</p>
Sección Primera. Condiciones de calidad Artículo 6.7.3 Calidad de las construcciones (N-1) <p>1. Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.</p>	Artículo 6.7.3 <p>Suprimido</p>

Información de Firmantes del Documento



433DMLV3O1F495A4



Sección Segunda. Condiciones higiénicas de los locales	Sección Primera. Condiciones de salubridad de los locales
<p>Artículo 6.7.6 Ventilación (N-2)</p> <p>1. La ventilación de piezas y locales podrá resolverse mediante alguna de las siguientes soluciones, sin perjuicio de las limitaciones que se establecen, para los distintos usos y, en su caso, en las normas zonales:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Ventilación natural directa: Mediante huecos abiertos o practicables directamente al exterior. b) Ventilación natural conducida: Mediante conductos o elementos similares que, sin interposición de elementos mecánicos, comuniquen el local o pieza con el exterior, produciéndose la renovación del aire por la diferencia de presión existente entre el interior y el exterior. c) Ventilación forzada: Mediante dispositivos mecánicos de impulsión o extracción de aire. 	<p>Artículo 6.7.6 Ventilación (N-2)</p> <p>La ventilación de piezas y locales podrá resolverse mediante alguna de las siguientes soluciones, sin perjuicio de las limitaciones que se establecen, para los distintos usos y, en su caso, en las normas zonales:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Ventilación natural directa: Mediante huecos abiertos o practicables directamente al exterior. b) Ventilación natural conducida: Mediante conductos o elementos similares que, sin interposición de elementos mecánicos, comunican el local o pieza con el exterior, produciendo la renovación del aire exclusivamente por la acción del viento o por la existencia de un gradiente de temperaturas entre el punto de entrada y el de salida. c) Ventilación mecánica: En la que la renovación del aire se produce por el funcionamiento de aparatos electromecánicos dispuestos al efecto. Puede ser con admisión mecánica, con extracción mecánica o equilibrada. d) Ventilación híbrida: En la que, cuando las condiciones de presión y temperatura ambientales son favorables, la renovación del aire se produce como en la ventilación natural y, cuando son desfavorables, como en la ventilación con extracción mecánica.
<p>Artículo 6.7.9 Condiciones de ventilación e iluminación en locales de uso no residencial (N-2)</p> <p>1. Toda pieza habitable adscrita a un local de uso no residencial dispondrá de ventilación e iluminación que, preferentemente, serán naturales.</p>	<p>Artículo 6.7.9 Condiciones de ventilación e iluminación en locales de uso no residencial (N-2)</p> <p>1. Toda pieza habitable adscrita a un local de uso no residencial dispondrá de ventilación e iluminación que, preferentemente, serán naturales.</p>

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:02
 CSV : 433DMLV3O1F495A4



433DMLV3O1F495A4

<p>2. Se admitirá, no obstante, la ventilación forzada de estas piezas si se garantiza la renovación de aire y aporte de aire exterior que exige la normativa específica, en función del destino de la pieza y de su ocupación previsible.</p> <p>3. Se admitirá, igualmente, la iluminación artificial de estas piezas si se garantiza la existencia de niveles de iluminación adecuados.</p> <p>4. En las piezas en las que se desarrollen actividades de trabajo y no dispongan de huecos de iluminación natural, el nivel de iluminación mínimo será de 500 lux.</p> <p>5. En aquellas piezas habitables adscritas a usos no residenciales, pero que, a estos efectos, pueden ser asimilables al uso residencial, tales como habitaciones de residencias de tercera edad, de centros hospitalarios, etc., el Ayuntamiento exigirá el cumplimiento de las condiciones de ventilación e iluminación señaladas para las piezas adscritas a locales de uso residencial.</p> <p>6. Los locales en los que se desarrollen actividades que, por el proceso productivo que se lleva a cabo u otras circunstancias, requieran condiciones especiales, quedarán eximidos del cumplimiento de las establecidas en este artículo, debiendo cumplirse, en todo caso, las disposiciones contenidas en la legislación laboral aplicable.</p>	<p>2. Se admitirá, no obstante, la ventilación mecánica de estas piezas si se garantiza la renovación de aire y aporte de aire exterior que exige la normativa específica, en función del destino de la pieza y de su ocupación previsible.</p> <p>3. Se admitirá, igualmente, la iluminación artificial de estas piezas si se garantiza la existencia de los niveles de iluminación exigidos por la normativa específica.</p> <p>4. En aquellas piezas habitables adscritas a usos no residenciales, pero que, a estos efectos, pueden ser asimilables al uso residencial, tales como habitaciones de establecimientos hoteleros, de residencias de tercera edad, de centros hospitalarios, etc., el Ayuntamiento exigirá el cumplimiento de las condiciones de ventilación e iluminación señaladas para las piezas adscritas a locales de uso residencial.</p> <p>5. Los locales en los que se desarrollen actividades que, por el proceso productivo que se lleva a cabo u otras circunstancias, requieran condiciones especiales, quedarán eximidos del cumplimiento de las establecidas en este artículo, debiendo cumplirse, en todo caso, las disposiciones contenidas en la legislación laboral aplicable.</p>
<p>Sección Tercera. Condiciones higiénicas de los edificios</p>	<p>Sección Segunda. Condiciones de salubridad de los edificios</p>
<p>Artículo 6.7.12 Patio (N-1)</p> <p>1. Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas de los edificios; también será considerado como tal cualquier espacio no edificado, cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.</p>	<p>Artículo 6.7.12 Patio (N-1)</p> <p>1. Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas de los edificios que proporciona ventilación e iluminación a los locales y viviendas a los que sirve; también será considerado como tal el espacio no edificado con la misma finalidad, cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.</p>

Información de Firmantes del Documento



433DMLV3O1F495A4

<p>2. Atendiendo a su situación en el edificio, se distinguen las siguientes clases:</p> <p>a) Patio de parcela.</p> <p>i) Cerrado: Es aquel que está situado en el interior de la edificación, o el que situado en su perímetro exterior es susceptible de ser cerrado por edificaciones colindantes.</p> <p>ii) Abierto: Es aquel que está situado en el perímetro de las fachadas exteriores de la edificación.</p> <p>b) Patio de manzana: Es aquel que tiene definida gráficamente por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre.</p> <p>c) Patio inglés: Patio situado en fachada exterior cuyo suelo se encuentra por debajo de la rasante de la acera o terreno.</p> <p>d) Patio mancomunado: Se entenderán como patios mancomunados los que se constituyan entre inmuebles colindantes con las dimensiones establecidas en estas Normas.</p> <p>i) Las superficies afectadas se sujetarán a un régimen de mancomunidad mediante la constitución de un derecho real de servidumbre entre ambas superficies o una sola de ellas, o por la constitución de cualquier género de comunidad de bienes entre las mismas, acreditándose mediante su inscripción previa en el Registro de la Propiedad y como condición de la licencia.</p> <p>ii) Al inscribirse la declaración de obra nueva de la edificación, en todo caso, se consignará el régimen de mancomunidad aplicado para su inscripción en el Registro, no pudiéndose cancelar sino mediante título civil suficiente unido a la resolución administrativa que lo autorice. La subsistencia de</p>	<p>2. Atendiendo a su situación en el edificio, se distinguen las siguientes clases:</p> <p>a) Patio de parcela.</p> <p>i) Cerrado: Es aquel que está situado en el interior de la edificación, o el que situado en su perímetro exterior es susceptible de ser cerrado por edificaciones colindantes.</p> <p>ii) Abierto: Es aquel que está situado en el perímetro de las fachadas exteriores de la edificación.</p> <p>b) Patio de manzana: Es aquel que tiene definida gráficamente por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre.</p> <p>c) Patio inglés: Patio situado en fachada exterior cuyo suelo se encuentra por debajo de la rasante de la acera o terreno.</p> <p>d) Patio mancomunado: Se entenderán como patios mancomunados los que se constituyan entre inmuebles colindantes con las dimensiones establecidas en estas Normas.</p> <p>i) Las superficies afectadas se sujetarán a un régimen de mancomunidad mediante la constitución de un derecho real de servidumbre entre ambas superficies o una sola de ellas, o por la constitución de cualquier género de comunidad de bienes entre las mismas, acreditándose mediante su inscripción previa en el Registro de la Propiedad y como condición de la licencia.</p> <p>ii) Al inscribirse la declaración de obra nueva de la edificación, en todo caso, se consignará el régimen de mancomunidad aplicado para su inscripción en el Registro, no pudiéndose cancelar sino mediante título civil suficiente unido a la resolución administrativa que lo autorice. La subsistencia de alguno de los edificios cuyos patios requieran este</p>
--	--

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:02
 CSV : 433DMLV3O1F495A4



<p>alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima impedirá la referida cancelación.</p> <p>iii) Se permite la separación de estos patios mancomunados con rejas de tres (3) metros de altura máxima a contar desde el suelo del patio más bajo.</p> <p>iv) En el caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios exceda de tres metros, la reja de separación sólo podrá exceder en dos metros desde el suelo del patio más alto.</p>	<p>complemento para alcanzar la dimensión mínima impedirá la referida cancelación.</p> <p>iii) Se permite la separación de estos patios mancomunados con rejas de tres (3) metros de altura máxima a contar desde el suelo del patio más bajo.</p> <p>iv) En el caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios exceda de tres metros, la reja de separación sólo podrá exceder en dos metros desde el suelo del patio más alto.</p>
<p>Artículo 6.7.14 Medición de la altura de los patios cerrados (H) (N-1)</p> <p>1. La altura de patio (H) se medirá a la coronación del más alto de los paramentos que lo conforman, medida desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos de luz y ventilación a las fachadas del mismo. No se tendrá en cuenta la altura de las partes de paramentos más altos de la edificación que individualmente o en su conjunto delimiten el ámbito del patio cerrado en menos del veinticinco por ciento (25%) de su perímetro.</p>	<p>Artículo 6.7.14 Medición de la altura de los patios cerrados (H) (N-1)</p> <p>1. La altura de patio (H) se medirá a la coronación del más alto de los paramentos que lo conforman, medida desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos de luz y ventilación a las fachadas del mismo. No se tendrá en cuenta la altura de las partes de paramentos más altos de la edificación que individualmente o en su conjunto delimiten el ámbito del patio cerrado en menos del veinticinco por ciento (25%) de su perímetro.</p> <p>2. Cuando el patio se configure de manera no uniforme, su altura se medirá, según lo indicado en el apartado anterior, sin considerar las alturas parciales que puedan tener los distintos escalonamientos.</p> <p>3. En los casos en los que se disponga una planta de ático y sus fachadas se encuentren separadas de las fachadas del patio una dimensión igual o superior a tres (3) metros, esta planta no intervendrá en la medición de la altura del patio.</p>
<p>Artículo 6.7.15 Dimensión de los patios de parcela cerrados (N-2)</p>	<p>Artículo 6.7.15 Dimensión de los patios de parcela cerrados (N-2)</p>

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:02
 CSV : 433DMLV3O1F495A4



433DMLV3O1F495A4

1. Patios en viviendas unifamiliares.

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

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

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

- b) Dimensiones de los patios de parcela cerrados:

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

- c) Las dimensiones de los patios cerrados podrán reducirse: las correspondientes a un tercio de H ($H/3$), hasta un cuarto de H ($H/4$) y las de un cuarto de H ($H/4$) hasta un quinto de H ($H/5$), siempre que la superficie de la planta obtenida a partir de las dimensiones básicas del cuadro se incremente, multiplicándola por un coeficiente que se obtendrá como cociente entre la dimensión inicial y la reducida. En ningún caso las dimensiones serán inferiores a las mínimas establecidas.

- d) En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no

1. Patios en viviendas unifamiliares.

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

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

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

- b) Dimensiones de los patios de parcela cerrados:

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

- c) Las dimensiones de los patios cerrados podrán reducirse: las correspondientes a un tercio de H ($H/3$), hasta un cuarto de H ($H/4$) y las de un cuarto de H ($H/4$) hasta un quinto de H ($H/5$), siempre que la superficie de la planta obtenida a partir de las dimensiones básicas del cuadro se incremente, multiplicándola por un coeficiente que se obtendrá como cociente entre la dimensión inicial y la reducida. En ningún caso las dimensiones serán inferiores a las mínimas establecidas.

- d) En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos **del patio rectangular**

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:02
CSV : 433DMLV3O1F495A4



433DMLV3O1F495A4



<p>podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.</p> <p>e) Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal ciego el de la linde aun cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante, atendiéndose a lo establecido en el art. 6.7.12, apartado 2,d).</p>	<p>equivalente y, simultáneamente, que las luces rectas de los huecos respeten las distancias mínimas establecidas en el cuadro en función de las piezas a las que pertenezcan. A estos efectos, se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.</p> <p>e) Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal ciego el de la linde aun cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante, atendiéndose a lo establecido en el art. 6.7.12, apartado 2. d).</p> <p>f) Cuando en las fachadas de los patios se incorporan salientes o vuelos, las dimensiones mínimas obtenidas del cuadro se respetarán desde el borde de las bandejas de los vuelos.</p>
<p>Artículo 6.7.17 Acceso a patios (N-1)</p> <p>Salvo en vivienda unifamiliar cualquier tipo de patio tendrá acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía del mismo.</p>	<p>Artículo 6.7.17 Acceso a patios (N-1)</p> <p>Salvo en vivienda unifamiliar, cualquier tipo de patio tendrá acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario o privativo que posibilite la obligada limpieza y policía del mismo.</p>
<p>Artículo 6.7.18 Construcciones en los patios (N-2)</p> <p>1. En las zonas de uso cualificado residencial no se autorizarán obras de ampliación o sustitución de cuerpos de edificación existente, que ocupen los patios de parcela, salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas en las normas zonales de aplicación o en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General y las contempladas en el art. 6.7.21.</p>	<p>Artículo 6.7.18 Construcciones en los patios (N-2)</p> <p>1. En las zonas de uso cualificado residencial no se autorizarán obras de ampliación o sustitución de cuerpos de edificación existente, que ocupen los patios de parcela, salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas en las normas zonales de aplicación o en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General y las contempladas en el art. 6.7.21.</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:02
 CSV : 433DMLV3O1F495A4



433DMLV3O1F495A4



No obstante, y cuando no puedan resolverse razonablemente las condiciones de seguridad por otro sistema, podrán ubicarse las escaleras de emergencia en los patios de parcela existentes, requiriendo informe favorable de los servicios municipales competentes.

Asimismo, se podrá ubicar en dichos espacios, ascensores cuando razonablemente no puedan desarrollarse de otra manera.

2. En los linderos de las parcelas podrán cerrarse los patios con muros de fábrica de altura máxima de tres (3) metros salvo en patios mancomunados

2. Cuando no puedan resolverse razonablemente las condiciones de seguridad por otro sistema, podrán ubicarse las escaleras de emergencia en los patios de parcela existentes requiriendo informe favorable de los servicios municipales competentes. **Estás escaleras, que se ejecutarán con elementos calados no macizos, no podrán ocupar en planta más de la mitad de la superficie del patio.**

3. Podrán instalarse torres de ascensor en los patios de los edificios existentes carentes de esta dotación cuando ésta sea la única solución técnicamente viable, sin que se apliquen en estos casos las condiciones sobre dimensiones de patios y luces rectas del artículo 6.7.15, si bien se respetaran las siguientes condiciones:

- a) En todo caso se mantendrá libre de ocupación un tercio (1/3) de la superficie del patio.
- b) Los cerramientos de la torre de ascensor serán permeables y transparentes.
- c) No se empleará el patio como fuente de entrada de aire para sistemas generales de ventilación.
- d) Cuando la superficie libre del patio resulte inferior a nueve (9) metros cuadrados, se adoptarán las medidas compensatorias adicionales siguientes:
 - i) Se dispondrá un sistema de ventilación mecánica del patio.
 - ii) Se trasladarán a cubierta las evacuaciones de gases de combustión y de cocción que se realicen al patio.
 - iii) No se empleará el patio como fuente de entrada de aire para el sistema general de ventilación.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:02
CSV : 433DMLV3O1F495A4



433DMLV3O1F495A4



<p>que se cerrarán de acuerdo con lo establecido en el art. 6.7.12, apartado 2, d) iii) y iv).</p> <p>3. En las obras de ampliación o reestructuración, siempre que exista remanente de edificabilidad, se admite que el patio arranque en cualquier nivel, computando como edificabilidad la superficie de patio, en proyección horizontal, de las plantas en que se cubre.</p>	<p>4. En los linderos de las parcelas podrán cerrarse los patios con muros de fábrica de altura máxima de tres (3) metros salvo en patios mancomunados que se cerrarán de acuerdo con lo establecido en el art. 6.7.12, apartado 2, d) iii) y iv).</p> <p>5. En las obras de ampliación o reestructuración, siempre que exista remanente de edificabilidad, se admite que el patio arranque en cualquier nivel, computando como edificabilidad la superficie de patio, en proyección horizontal, de las plantas en que se cubre.</p>
<p>Artículo 6.7.19 Dimensión de los patios de parcela abiertos (N-2)</p> <p>1. Tendrán la consideración de patios abiertos aquellos que estando situados en el perímetro de las fachadas exteriores de la edificación, cumplan con la relación de forma $P \leq 1,5 F$, siendo (P) la profundidad del patio medida desde el plano de fachada y (F) el ancho de la embocadura (ver anexo de gráficos).</p> <p>2. Cuando el valor de (P), en cualquier punto, sea inferior o igual a ciento cincuenta (150) centímetros, no se considerará como patio abierto.</p> <p>3. La embocadura (F) del patio será igual o mayor que (H/3), con un mínimo de seis (6) metros, de la altura tomada desde el suelo de la pieza situada más baja con huecos de luz y ventilación al patio, hasta la coronación del paramento de menor altura de los que conforman el patio.</p> <p>4. Se admite reducir la embocadura del patio hasta (H/5), con un mínimo de tres (3) metros, cuando los paramentos enfrentados sean ciegos, manteniéndose en todo caso la relación $P \leq 1,5 F$.</p> <p>5. Cuando la profundidad (P) no sea superior a su embocadura (F), se admiten patios abiertos con un ancho mínimo de tres (3) metros.</p>	<p>Artículo 6.7.19 Dimensión de los patios de parcela abiertos (N-2)</p> <p>1. Tendrán la consideración de patios abiertos aquellos que, estando situados en el perímetro de las fachadas exteriores de la edificación, cumplan con la relación de forma $P \leq 1,5 F$, siendo (P) la profundidad del patio medida desde el plano de fachada y (F) el ancho de la embocadura (ver anexo de gráficos). Se tratarán como patios de parcela cerrados aquellos en los que la relación de forma sea $P > 1,5 F$.</p> <p>2. Cuando el valor de (P), en cualquier punto, sea inferior o igual a ciento cincuenta (150) centímetros, no se considerará como patio abierto.</p> <p>3. La embocadura (F) del patio será igual o mayor que (H/3), con un mínimo de seis (6) metros, de la altura tomada desde el suelo de la pieza situada más baja con huecos de luz y ventilación al patio, hasta la coronación del paramento de menor altura de los que conforman el patio.</p> <p>4. Se admite reducir la embocadura del patio hasta (H/5), con un mínimo de tres (3) metros, cuando los paramentos enfrentados sean ciegos, manteniéndose en todo caso la relación $P \leq 1,5 F$.</p> <p>5. Cuando la profundidad (P) no sea superior a su embocadura (F), se admiten patios abiertos con un ancho mínimo de tres (3) metros.</p>

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:02
 CSV : 433DMLV3O1F495A4



433DMLV3O1F495A4

<p>6. Se autorizan patios abiertos que resulten de la combinación de las condiciones de los puntos 1.3.4 ó 1.3.5.</p> <p>7. Se admiten patios abiertos cubiertos, siempre que como mínimo sirvan a dos (2) plantas consecutivas y cumplan con las condiciones expuestas en los puntos anteriores, salvo en su fondo que será inferior o igual a vez y media del ancho de su embocadura y en ningún caso superior a su alto. La medición de altura se tomará a la cara inferior del forjado que los cubre.</p>	<p>6. Se autorizan patios abiertos que resulten de la combinación de las condiciones de los puntos 1.3.4 ó 1.3.5.</p> <p>7. Se admiten patios abiertos cubiertos, siempre que como mínimo sirvan a dos (2) plantas consecutivas y cumplan con las condiciones expuestas en los puntos anteriores, salvo en su fondo que será inferior o igual a vez y media del ancho de su embocadura y en ningún caso superior a su alto. La medición de altura se tomará a la cara inferior del forjado que los cubre.</p>
<p>Artículo 6.7.21 Cubrimiento de patios (N-2)</p> <p>Salvo prohibición expresa en la normativa de uso o zona, cabrá el cubrimiento de patios de parcela con claraboyas o lucernarios traslúcidos, con las siguientes condiciones:</p> <p>a) La cubierta se situará por encima de la cota de coronación del más alto de los paramentos de fachada que delimiten el patio.</p> <p>Los elementos que integren esta cubierta deberán dejar un espacio en todo o en parte del perímetro del patio desprovisto de cualquier tipo de cierre, con los muros del patio, que permita una superficie mínima de ventilación superior al veinticinco por ciento (25%) de la del patio cubierto.</p> <p>En este caso la superficie cubierta no computará a efectos de edificabilidad.</p> <p>b) Las condiciones específicas y las características de los materiales de la cubierta, cumplirán con las determinaciones establecidas en la Ordenanza de Prevención de Incendios.</p>	<p>Artículo 6.7.21 Cubrimiento de patios (N-2)</p> <p>Salvo prohibición expresa en la normativa de uso o zona, cabrá el cubrimiento de patios de parcela con claraboyas o lucernarios traslúcidos, con las siguientes condiciones:</p> <p>a) La cubierta se situará por encima de la cota de coronación del más alto de los paramentos de fachada que delimiten el patio.</p> <p>Los elementos que integren esta cubierta deberán dejar un espacio en todo o en parte del perímetro del patio desprovisto de cualquier tipo de cierre, con los muros del patio, que permita una superficie mínima de ventilación superior al veinticinco por ciento (25%) de la del patio cubierto.</p> <p>En este caso la superficie cubierta no computará a efectos de edificabilidad.</p> <p>b) La configuración específica y las características de los materiales de la cubierta garantizarán el cumplimiento de las condiciones de seguridad en caso de incendio aplicables.</p>

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:02
 CSV : 433DMLV3O1F495A4



PROPUESTA N°24

CONDICIONES DE DOTACIONES DE SERVICIO, DE ACCESO Y SEGURIDAD Y ESTÉTICAS

1. PROBLEMÁTICA, ALTERNATIVAS Y PROPUESTAS.

1.1. Dotaciones al servicio de los edificios

Problemática:

- El articulado de las NNUU sobre dotaciones al servicio de los edificios está desactualizado puesto que, en unos casos, se citan normativas derogadas y, en otros, su contenido es contrario a la normativa sectorial municipal y supramunicipal vigente.
- Entre las dotaciones de servicio obligatorias no se incluyen las instalaciones de generación de energías renovables exigidas actualmente por el Documento Básico de Ahorro de Energía del CTE.
- La regulación de la dotación de servicio de aparatos elevadores contenida en el artículo 6.8.13 de las NNUU no se corresponde, y en algunos aspectos entra en contradicción, con las determinaciones sobre la materia del Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad del CTE.

Propuesta:

- Excepto para las dotaciones de servicio de generación de energías renovables y de aparatos elevadores, se sustituyen las referencias a normativas sectoriales concretas por menciones genéricas de las aplicables en función de la materia, para evitar la desactualización sobrevenida de las NNUU en caso de modificaciones normativas. Asimismo, se corrigen las contradicciones entre el texto de las NNUU y las normativas sectoriales de aplicación.
- Se incluye entre las dotaciones de servicio obligatorias la dotación de generación de energías renovables exigida por el Documento Básico de Ahorro de Energía del CTE, para lo cual se crea el nuevo artículo 6.8.7.bis.
- Se modifica la regulación del artículo 6.8.13 de las NNUU:
 - Se remite al cumplimiento de las determinaciones del Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad del CTE, en lo referente a la exigencia de la dotación de aparatos elevadores.

Información de Firmantes del Documento



- Se mantiene la regulación en cuanto al número de ascensores y se contempla la posible sustitución parcial de ascensores por otros elementos mecánicos de movilidad vertical.
- Las citas y remisiones a normativas concretas incluyen el inciso “o norma que lo sustituya”, para evitar la desactualización sobrevenida de las NNUU por futuras modificaciones normativas.

1.2. Condiciones de acceso y seguridad

Problemática:

- La regulación contenida en el Capítulo 6.9 “Condiciones de acceso y seguridad en los edificios” entra en contradicción con las prescripciones de la normativa supramunicipal de aplicación, en particular los Documentos Básicos de Seguridad en Caso de Incendio y de Seguridad de Utilización y Accesibilidad del CTE.

Propuesta:

- Para evitar duplicidades y contradicciones normativas, la actual regulación del Capítulo 6.9 de las NNUU se sustituye por la remisión al cumplimiento de la normativa supramunicipal de aplicación.
 - En el artículo 6.9.3 de las NNUU, sobre acceso a las edificaciones, se mantienen las condiciones de señalización exterior y de exigencia de acceso independiente para usos distintos del residencial y se incluye la condición de que en los accesos a las edificaciones estén adecuadamente iluminados y se eviten salientes o resaltos que dificulten su visibilidad.
 - El artículo 6.9.4 de las NNUU pasa a denominarse “Seguridad de utilización y accesibilidad”:
 - Se remite al Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad del CTE y, en aquello que no se le oponga, a la normativa vigente de la Comunidad de Madrid sobre la materia (Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y su Reglamento Técnico de Desarrollo, Decreto 13/2007, de 15 de marzo) y a la que ésta pueda dictar en desarrollo de la normativa básica estatal.
 - Para los establecimientos y edificios industriales, aunque están fuera del ámbito de aplicación del Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad del CTE, se impone, para evitar lagunas normativas, su cumplimiento en aquellos aspectos que no sean incompatibles con la propia naturaleza de la actividad o con su reglamentación específica.
 - El artículo 6.9.4 de las NNUU pasa a denominarse “Seguridad en caso de incendio”:

Información de Firmantes del Documento



- Se remite al Documento Básico de Seguridad en Caso de Incendio del CTE y al Reglamento de Seguridad Contra Incendios en Establecimientos Industriales o normativas que los sustituyan, según sus propios ámbitos de aplicación, y, en aquello que no se les oponga, a la normativa municipal vigente en la materia (Ordenanza de Protección Contra Incendios de 28 de junio de 1993) y la que se pueda dictar en desarrollo de la normativa básica estatal.
- Las determinaciones sobre dimensiones mínimas de la puerta de acceso y anchura mínima de los portales, se consideran condiciones de confort necesarias en la categoría de vivienda colectiva del uso residencial, por lo que se trasladan al artículo 7.3.7 “Accesos comunes a las viviendas” (Propuesta nº9)
- Se suprime el resto del articulado del Capítulo 6.9 de las NNUU.
- Las citas y remisiones a normativas concretas incluyen el inciso “o norma que lo sustituya”, para evitar la desactualización sobrevenida de las NNUU por futuras modificaciones normativas.

1.3. Condiciones estéticas

1.3.1 Salientes permitidos en planta baja respecto de la alineación oficial.

Problemática:

- El artículo 6.10.12 de las NNUU admite, en aceras con anchura superior a 75 cm, rebasar la alineación oficial con salientes de hasta 15 cm, para la decoración y protección de locales y portales, lo cual reduce el ancho libre de la acera perjudicando el tráfico peatonal e impidiendo, para determinados anchos de acera, su utilización por usuarios de sillas de rueda.

Propuesta.

- Establecer en el artículo 6.10.12 de las NNUU que el saliente de 15 cm en planta baja para la decoración y protección de portales solo se admitirá cuando el ancho de acera resultante sea igual o superior a 1,20 m.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:01
CSV : 4PCJMG8TJ8P8IF1T



1.3.2. Muestras, banderines y otros elementos de publicidad exterior.

Problemática:

- La regulación de los artículos 6.10.12 y 6.10.13 de las NNUU, sobre condiciones de las muestras y banderines, también se contempla, con ciertas divergencias, en la vigente Ordenanza Reguladora de la Publicidad Exterior de 30 de enero de 2009, BOCM de 17 de febrero de 2009 (OPE).
- El artículo 6.10.15 sobre otros elementos de publicidad exterior, contiene el mandato de adaptación de la Ordenanza Reguladora de la Publicidad exterior al régimen normativo de las NNUU, mandato ya cumplido con la aprobación de la vigente OPE.

Propuesta.

- En los artículos 6.10.12 y 6.10.13 de las NNUU se regulan las muestras y banderines por remisión a la ordenanza municipal reguladora de la publicidad y la identificación exterior.
- En el artículo 6.10.15 de las NNUU, en cuanto a la regulación de otros elementos de publicidad exterior, se remite al cumplimiento de la ordenanza municipal reguladora de la publicidad exterior, a la vez que se suprime el mandato de adaptación de Ordenanza Reguladora de la Publicidad exterior al régimen de las NNUU

1.3.3. Cerramientos.

Problemática:

- El artículo 6.10.17 de las NNUU no indica las cotas de origen desde las que deben de medirse los cerramientos de las parcelas. La práctica habitual es realizar la medición desde la rasante de la propia parcela. Cuando las parcelas colindantes se encuentran por debajo, surgen en los linderos lienzos de muros que pueden llegar a alcanzar alturas excesivas, que perjudican las condiciones de vistas y soleamiento de estas parcelas.
- Problemas similares pueden producirse con los cerramientos a vías y espacios libres públicos en edificación aislada.

Propuesta.

- Se modifica la redacción del artículo 6.10.17 de las NNUU:
 - Se establece que las alturas de los cerramientos de las parcelas se medirán desde la rasante del terreno de la parcela considerada.

Información de Firmantes del Documento



- Cuando las parcelas colindantes se encuentren por debajo, la parte opaca del cerramiento no podrá superar una altura de 4 m, medidos desde la rasante del terreno de estas, completándose el cerramiento con protecciones diáfanos. De esta forma se limita la potencia del frente opaco que puede enfrentarse a las parcelas más bajas. Este límite de 4 m responde a la suma de la altura máxima del cerramiento (2,50 m) y el máximo desnivel admitido entre rasantes de parcelas colindantes (1,50 m) que contempla la propuesta nº6. Planta.
- En edificación aislada, considerando que en los espacios de retranqueo la edificación bajo rasante preceptivamente tiene que ser enteramente subterránea (artículos 6.3.9 y 6.4.3.4 de las NNUU) y para preservar la imagen urbana, se establece la rasante de la acera o terreno de la vía o espacio libre público como origen para la medición de la altura de los cerramientos.

Alternativa de no abordar estas problemáticas (alternativa 0).

La presente ficha aborda la modificación de algunos preceptos del título 6 de las NNUU para concretar cuestiones relativas las condiciones de las dotaciones al servicio de los edificios, de acceso, de seguridad y estéticas.

La alternativa 0 sería no abordar la modificación perdiendo la oportunidad de sustituir las referencias a normativas sectoriales concretas por menciones genéricas de las aplicables en función de la materia, para evitar la desactualización sobrevenida de las NNUU y de incorporar entre las dotaciones de servicio obligatorias la dotación de generación de energías renovables exigida por el Documento Básico de Ahorro de Energía del CTE y de mejorar las condiciones de accesibilidad, en concreto de los usuarios de sillas de ruedas, en las aceras limitando el saliente de planta baja para la decoración y protección de las aceras cuando sea inferior a 1,20 m.

También se perdería la ocasión de remitir la regulación de las muestras, banderines y otros elementos de publicidad exterior, a la ordenanza municipal reguladora de la publicidad y la identificación exterior y de concretar la regulación de los cerramientos.

No se han identificado, en el escenario actual, efectos ambientales negativos asociados a las materias sobre las que intervienen las modificaciones normativas, por lo que la no aplicación de la propuesta no generaría efectos perjudiciales sobre el medio ambiente.

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

- Acuerdo nº77. Cómputo de plantas servidas por los ascensores. No se integra. Se considera superado por los actuales requerimientos de confort y accesibilidad de la edificación residencial.
- Acuerdo nº95. Accesibilidad de trasteros. Superado por la nueva redacción de los artículos 6.8.13 y 7.3.7 (Propuesta nº9 “Uso residencial”).
- Acuerdo nº120. Necesidad de que el ascensor sirva a las plantas bajo rasante destinadas a garaje-aparcamiento. Superado por la nueva redacción del artículo 6.8.13.

Información de Firmantes del Documento



4PCJMG8TJ8P8IF1T

- Acuerdo nº205. Recomendación del defensor del pueblo sobre la posibilidad de modificar el artículo 6.10.6 de las NNUU sobre cerramientos de terraza. Se integra en el artículo 6.10.6.
- Acuerdo nº218. Interpretación del artículo 6.9.6. de las NNUU, ancho mínimo de pasillos o corredores abiertos: Superado por la nueva redacción del artículo 6.9.4.
- Acuerdo nº256. Implantación de pantallas acústicas. Se integra en el artículo 6.10.17.
- Acuerdo nº331. Instalación de escaleras exteriores de evacuación para posibilitar la adecuación de edificios existentes a la normativa de seguridad en caso de incendio. Se integra en el artículo 6.10.6.
- Acuerdo nº352. Interpretación de diversos aspectos relacionados con la modificación puntual de la NNUU del PG97 para facilitar la mejora energética y la protección acústica de los edificios. Primer apartado superado por la nueva redacción del artículo 6.10.6. Segundo apartado integrado en el artículo 6.6.19 (Propuesta nº5).
- Acuerdo nº356. Instalación de trasteros prefabricados en cubiertas planas de edificios. Se integra parcialmente en el artículo 6.10.6 y superado parcialmente por la nueva redacción del artículo 2.3.3.
- Acuerdo nº362. Criterios estéticos y compositivos para las instalaciones en cubiertas. Se integra, con matizaciones para facilitar la incorporación de equipos destinados a mejorar la accesibilidad y la eficiencia energética de los edificios existentes, en el artículo 6.10.6.

3. INCIDENCIA AMBIENTAL.

La propuesta aclara cuestiones técnicas e incorpora algunos acuerdos de la CS, esclareciendo las condiciones para abordar la intervención en los solares y la ubicación de las edificaciones, lo que redundará en la mejora de la ciudad.

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

La presente propuesta no tiene incidencia en estas materias más allá de facilitar la aplicación de las NNUU.

La presente propuesta clarifica la regulación de los salientes permitidos en planta baja respecto de la alineación oficial, con el objetivo de evitar reducciones en el ancho libre de la acera que pudieran perjudicar el flujo peatonal o llegar en ocasiones a impedir el libre tránsito por la misma a usuarios de sillas de rueda o a carritos de bebés, lo cual tiene incidencia directa en mejorar la accesibilidad y la vida de las familias.

5. INCIDENCIA ECONÓMICA.

La aclaración de estas cuestiones eliminará dudas de los servicios técnicos y los ciudadanos a la hora de proponer intervenciones en solares y edificaciones, facilitando la promoción y rehabilitación de los mismos.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:01
CSV : 4PCJMG8TJ8P8IF1T



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

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 6.8.2, 6.8.3, 6.8.4, 6.8.5, 6.8.6, 6.8.8, 6.8.9, 6.8.10, 6.8.11, 6.8.12, 6.8.13, 6.9.1, 6.9.2, 6.9.3, 6.9.4, 6.9.5, 6.10.2, 6.10.6, 6.10.8, 6.10.10, 6.10.12, 6.10.13, 6.10.15, 6.10.17 y 6.10.18 de las NNUU.

Se propone suprimir artículos 6.9.6, 6.9.7, 6.9.8, 6.9.9, 6.9.10 y 6.9.11 de las NNUU.

Se propone la creación del artículo 6.8.7.bis, en las NNUU.

8. INCIDENCIA SOBRE LAS AUTORIZACIONES URBANÍSTICAS OTORGADAS SEGÚN LAS NNUU VIGENTES.

La propuesta no tiene incidencia directa en esta materia.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:01
CSV : 4PCJMG8TJ8P8IF1T



PROPUESTA N°24**CONDICIONES DE DOTACIONES DE SERVICIO, DE ACCESO Y SEGURIDAD Y ESTÉTICAS**

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
CAPÍTULO 6.8 CONDICIONES DE LAS DOTACIONES DE SERVICIO DE LOS EDIFICIOS.	
<p>Artículo 6.8.2 Ámbito de aplicación (N-2)</p> <p>1. Las condiciones que se señalan en el presente Capítulo serán de aplicación a aquellos inmuebles resultantes de obras de nueva edificación y reestructuración general, así como a los locales resultantes de obras que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.</p> <p>2. Sin perjuicio de lo anterior, las dotaciones de servicio de los edificios deberán cumplir la normativa de carácter general o sectorial que les sea aplicable.</p> <p>3. En las dotaciones de servicio de los edificios para las que no exista normativa específica obligatoria, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las disposiciones contenidas en las Normas Tecnológicas de la Edificación.</p>	<p>Artículo 6.8.2 Ámbito de aplicación (N-2)</p> <p>1. Las condiciones que se señalan en el presente Capítulo serán de aplicación a aquellos inmuebles resultantes de obras de nueva edificación y reestructuración general, así como a los locales resultantes de obras que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.</p> <p>2. Sin perjuicio de lo anterior, las dotaciones de servicio de los edificios deberán cumplir la normativa de carácter general o sectorial que les sea aplicable.</p>
<p>Artículo 6.8.3 Dotaciones obligatorias (N-2)</p> <p>1. Todos los edificios y locales mencionados en el artículo anterior dispondrán de las siguientes dotaciones de servicio obligatorias:</p> <p>a) Abastecimiento de agua potable.</p> <p>b) Energía eléctrica.</p>	<p>Artículo 6.8.3 Dotaciones obligatorias (N-2)</p> <p>1. Todos los edificios y locales mencionados en el artículo anterior dispondrán de las siguientes dotaciones de servicio obligatorias:</p> <p>a) Abastecimiento de agua potable.</p> <p>b) Energía eléctrica.</p>

Información de Firmantes del Documento



<p>c) Calefacción.</p> <p>d) Agua caliente sanitaria.</p> <p>e) Servicios higiénicos.</p> <p>f) Saneamiento.</p> <p>g) Evacuación de residuos sólidos urbanos.</p> <p>h) Aparcamiento.</p> <p>2. Se exceptúan aquellos edificios en los que la obligación de disponer de alguna de las dotaciones señaladas en el apartado anterior sea manifiestamente innecesaria, en función del uso al que se destinen o de la actividad que se desarrolle en los mismos.</p> <p>3. Las dotaciones de servicio de evacuación de humos, gases y polvos, comunicaciones y aparatos elevadores serán obligatorias en los edificios, usos y actividades en los que se cumplan las condiciones señaladas en la Sección segunda de este Capítulo.</p>	<p>c) Calefacción y climatización.</p> <p>d) Agua caliente sanitaria.</p> <p>e) Generación de energías renovables.</p> <p>f) Servicios higiénicos.</p> <p>g) Saneamiento.</p> <p>h) Evacuación de residuos sólidos urbanos.</p> <p>i) Aparcamiento.</p> <p>2. Se exceptúan aquellos edificios en los que la obligación de disponer de alguna de las dotaciones señaladas en el apartado anterior sea manifiestamente innecesaria, en función del uso al que se destinen o de la actividad que se desarrolle en los mismos.</p> <p>3. Las dotaciones de servicio de evacuación de humos, gases y polvos, comunicaciones y aparatos elevadores serán obligatorias en los edificios, usos y actividades en los que se cumplan las condiciones señaladas en la Sección segunda de este Capítulo.</p>
<p>Sección Primera. Dotaciones de servicio obligatorias con carácter general</p> <p>Artículo 6.8.4 Dotación de servicio de abastecimiento y distribución interior de agua potable (N-2)</p> <p>1. Todo edificio dispondrá de abastecimiento de agua potable y red interior de distribución hasta los aseos, cocinas y otros puntos de consumo de agua proyectados en función del uso previsto.</p>	<p>Sección Primera. Dotaciones de servicio obligatorias con carácter general</p> <p>Artículo 6.8.4 Dotación de servicio de abastecimiento y distribución interior de agua potable (N-2)</p> <p>1. Todo edificio dispondrá de abastecimiento de agua potable y red interior de distribución hasta los aseos, cocinas y otros puntos de consumo de agua proyectados en función del uso previsto.</p>



4PCJMG8TJ8P8IF1T

<p>2. La fuente de suministro será la red pública de abastecimiento y distribución de agua. Cuando la conexión a la red pública no sea posible, previamente a la concesión de licencia municipal de edificación o de actividad deberá acreditarse la disponibilidad de suministro alternativo autorizado por la Administración competente, justificándose la calidad, caudal, presión y previsión de regularidad en el suministro, de acuerdo con el uso previsto en el edificio.</p>	<p>2. La dotación respetará las condiciones de la normativa supramunicipal de aplicación y de la Ordenanza que regule la gestión y uso eficiente del agua.</p>
<p>Artículo 6.8.5 Dotación de servicio de energía eléctrica (N-2)</p> <p>1. Todo edificio contará con suministro de energía eléctrica desde la red de servicio público de la Empresa distribuidora, instalación de enlace con la citada red de distribución e instalación interior hasta cada uno de los puntos de utilización.</p> <p>2. En los edificios en los que se prevea la existencia de consumidores diferenciados se dispondrá un local específico para albergar los equipos de medida, con acceso desde zonas comunes del edificio.</p>	<p>Artículo 6.8.5 Dotación de servicio de energía eléctrica (N-2)</p> <p>1. Todo edificio contará con suministro de energía eléctrica desde la red de servicio público de la Empresa distribuidora, instalación de enlace con la citada red de distribución e instalación interior hasta cada uno de los puntos de utilización.</p> <p>2. Salvo en los supuestos en que la normativa sectorial admita su disposición en armario, los edificios en los que se prevea la existencia de consumidores diferenciados contarán con un local específico para albergar los equipos de medida, con acceso desde zonas comunes del edificio.</p>
<p>Artículo 6.8.6 Dotación de servicio de calefacción y climatización (N-2)</p> <p>1. Todo edificio en el que se prevea presencia habitual de personas dispondrá de un sistema de calefacción que permita el mantenimiento, en los distintos locales y piezas del edificio, de una temperatura adecuada en función de la actividad que se desarrolle en cada uno de ellos.</p> <p>Esta instalación podrá complementarse mediante un sistema de ventilación o refrigeración, pudiendo integrarse todos ellos en una única instalación de climatización.</p>	<p>Artículo 6.8.6 Dotación de servicio de calefacción y climatización (N-2)</p> <p>1. Todo edificio en el que se prevea presencia habitual de personas dispondrá de un sistema de calefacción que permita el mantenimiento, en los distintos locales y piezas del edificio, de una temperatura adecuada en función de la actividad que se desarrolle en cada uno de ellos.</p> <p>Esta instalación podrá complementarse mediante un sistema de ventilación y/o refrigeración, pudiendo integrarse todos ellos en una única instalación de climatización. En las obras de nueva edificación o reestructuración general o total se dispondrá, al menos, preinstalación de refrigeración.</p>

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:01
 CSV : 4PCJMG8TJ8P8IF1T



4PCJMG8TJ8P8IF1T

<p>2. El diseño de las instalaciones se efectuará sobre los criterios de ahorro energético y minimización de la contaminación y se ajustará a lo dispuesto en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente y demás normativa aplicable.</p>	<p>2. El diseño de las instalaciones se efectuará con criterios de eficiencia energética y sostenibilidad ambiental, ajustándose a lo establecido en la normativa sectorial municipal y supramunicipal de aplicación.</p>
	<p>Artículo 6.8.7 bis Dotación de servicios de generación de energías renovables</p> <p>Todos los edificios dispondrán de dotación para la generación de energía eléctrica y para usos térmicos en la forma y condiciones establecidas en el documento básico de ahorro de energía del Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya y, en su caso, en la Ordenanza que la contemple.</p>
<p>Artículo 6.8.8 Servicios higiénicos (N-2)</p> <p>1. Todos los usos o actividades dispondrán de los servicios higiénicos exigidos por la normativa sectorial aplicable.</p> <p>2. Supletoriamente, cuando no exista regulación específica o normativa sectorial podrán aplicarse para el cálculo de la dotación de servicios higiénicos los siguientes criterios:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Hasta doscientos (200) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados se aumentará un retrete y un lavabo, separándose para cada uno de los sexos. b) No obstante, un estudio justificado de la ocupación máxima prevista y otros parámetros relacionados con el aforo y la simultaneidad de su utilización, podrá justificar distintas dotaciones. 	<p>Artículo 6.8.8 Servicios higiénicos (N-2)</p> <p>1. Todos los usos o actividades dispondrán de los servicios higiénicos exigidos por la normativa sectorial aplicable.</p> <p>2. Supletoriamente, cuando no exista regulación específica o normativa sectorial podrán aplicarse para el cálculo de la dotación de servicios higiénicos los siguientes criterios:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Hasta doscientos (200) metros cuadrados, un inodoro y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados se aumentará un inodoro y un lavabo. b) No obstante, un estudio justificado de la ocupación máxima prevista y otros parámetros relacionados con el aforo y la simultaneidad de su utilización podrá justificar distintas dotaciones.

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:01
 CSV : 4PCJMG8TJ8P8IF1T



4PCJMG8TJ8P8IF1T

<p>c) En ningún caso en locales de uso público, los retretes podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de separación.</p> <p>d) En el caso de locales agrupados, podrán agruparse las dotaciones de aseos, manteniendo el número y condiciones partiendo de la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.</p>	<p>3. En cuanto a la dotación y características de los aseos accesibles, se estará a lo establecido en el documento básico de seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya y, en su caso, en la normativa que pueda dictar la Comunidad de Madrid al respecto.</p> <p>4. En los locales de uso público, los inodoros no podrán comunicar directamente con el resto del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de separación. Este vestíbulo no será necesario en los aseos accesibles.</p> <p>5. En el caso de locales agrupados, podrán agruparse las dotaciones de aseos, manteniendo el número y condiciones partiendo de la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.</p>
<p>Artículo 6.8.9 Dotación de servicio de evacuación de residuos sólidos urbanos (N-2)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Con excepción de los destinados a vivienda unifamiliar, todos los edificios dispondrán de un local con capacidad y dimensiones adecuadas para el almacenamiento, previo a su retirada por los servicios municipales, de los residuos sólidos urbanos y otros residuos asimilables a éstos que se generen. Este servicio podrá estar situado en edificación independiente. 2. Estos locales estarán dotados de ventilación natural o forzada independiente y cumplirán las condiciones contenidas en la ordenanza municipal reguladora . El acceso a los mismos se efectuará desde zonas comunes del inmueble. 3. En aquellos edificios en los que se desarrollen usos o actividades que puedan generar cantidades significativas de residuos susceptibles de 	<p>Artículo 6.8.9 Dotación de servicio de evacuación de residuos sólidos urbanos (N-2)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Con excepción de los destinados a vivienda unifamiliar, todos los edificios dispondrán de un local con capacidad y dimensiones adecuadas para la recepción, previa a su retirada por los servicios municipales, de los residuos sólidos urbanos y otros residuos asimilables a éstos que se generen. Este local podrá estar situado en edificación independiente. 2. El acceso a los locales de recepción de residuos, aunque se sitúen en edificación independiente, se realizará desde zona comunes de circulación del edificio o de la parcela. 3. Los locales de recepción de residuos cumplirán las condiciones establecidas en la Ordenanza que regule la gestión de residuos.

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:01
 CSV : 4PCJMG8TJ8P8IF1T



4PCJMG8TJ8P8IF1T

<p>sufrir alteraciones por efecto de la temperatura, el Ayuntamiento se instalará un sistema de refrigeración del local.</p> <p>4. La dotación de servicio de evacuación de residuos sólidos urbanos en los edificios servidos por sistemas de recogida y tratamiento centralizado de basuras cumplirá las condiciones que establezca el Ayuntamiento en función del sistema concreto que se instale.</p>	
<p>Artículo 6.8.10 Dotación de servicio de saneamiento (N-2)</p> <p>1. Todo edificio o actividad dispondrá de un sistema de evacuación hasta la red pública de alcantarillado de las aguas residuales generadas.</p> <p>2. Con carácter general no podrán efectuarse vertidos de sustancias corrosivas, tóxicas, nocivas o peligrosas, ni de sólidos o desechos viscosos susceptibles de producir obstrucciones en la red de alcantarillado o en las estaciones de depuración o vertidos de sustancias que den color a las aguas residuales no eliminable en el proceso de depuración.</p> <p>3. Las condiciones a las que deben ajustarse los vertidos de aguas residuales no domésticas serán las establecidas en la correspondiente Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente y reglamentación supramunicipal aplicable.</p> <p>4. El Ayuntamiento podrá exigir instalaciones de pretratamiento de los vertidos en aquellas actividades que produzcan aguas residuales susceptibles de superar las concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permitidos por la normativa aplicable.</p> <p>5. No podrán instalarse trituradores de basuras domésticas con vertido a la red de alcantarillado.</p>	<p>Artículo 6.8.10 Dotación de servicio de saneamiento (N-2)</p> <p>1. Todo edificio o actividad dispondrá de un sistema de evacuación de las aguas pluviales y/o residuales hasta la red pública de alcantarillado. En edificación abierta el vertido de aguas pluviales podrá realizarse en la propia parcela.</p> <p>2. El vertido de aguas pluviales y residuales a la red pública de alcantarillado se realizará según las condiciones establecidas en la normativa supramunicipal de aplicación y en la Ordenanza que regule la gestión y uso eficiente del agua.</p>

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:01
 CSV : 4PCJMG8TJ8P8IF1T



4PCJMG8TJ8P8IF1T

<p>6. Todos los edificios dispondrán de una instalación de recogida y evacuación de aguas pluviales hasta la red pública de alcantarillado. En edificación aislada, este vertido podrá efectuarse en la propia parcela.</p>	
<p>Sección Segunda. Otras dotaciones de servicio obligatorias</p> <p>Artículo 6.8.11 Dotación de servicio de evacuación de gases, humos y polvos (N-2)</p> <p>1. La evacuación de gases, humos y polvos producidos en cocinas no domésticas, generadores de calor y actividades industriales se efectuará mediante chimenea independiente con punto de emisión por encima de la cubierta del edificio, no permitiéndose las salidas directas a fachadas o patios. Se exceptúan de esta prescripción general aquellos generadores de calor domésticos cuya normativa específica permita la evacuación directa al exterior de los productos de la combustión, debiendo cumplirse en todo caso las condiciones estéticas reguladas en el art. 6.10.8.</p> <p>2. Las condiciones específicas a las que deben ajustarse estos servicios son las establecidas en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente y en la normativa supramunicipal correspondiente.</p>	<p>Sección Segunda. Otras dotaciones de servicio obligatorias</p> <p>Artículo 6.8.11 Dotación de servicio de evacuación de gases, humos y polvos (N-2)</p> <p>1. La evacuación de gases, humos y polvos producidos en cocinas no domésticas, generadores de calor y actividades industriales se efectuará mediante chimenea independiente con punto de emisión por encima de la cubierta del edificio, no permitiéndose las salidas directas a fachadas o patios. Se exceptúan de esta prescripción general aquellos generadores de calor domésticos cuya normativa específica permita la evacuación directa al exterior de los productos de la combustión, debiendo cumplirse en todo caso las condiciones estéticas reguladas en el art. 6.10.8.</p> <p>2. Las condiciones específicas a las que deben ajustarse estas instalaciones serán las establecidas en la Ordenanza sobre calidad del aire y en la normativa supramunicipal correspondiente.</p>
<p>Artículo 6.8.12 Dotación de servicio de comunicaciones (N-2)</p> <p>1. Todos los edificios se diseñarán con previsión de acometida y red interior de distribución telefónica. Salvo en edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar, se preverá en planta baja, bajo rasante o en construcciones permitidas por encima de la altura, una pieza para instalaciones de telecomunicaciones en las condiciones que establezca la normativa específica aplicable.</p>	<p>Artículo 6.8.12 Dotación de servicio de comunicaciones (N-2)</p> <p>1. Todos los edificios contarán, conforme con la normativa estatal sobre la materia, con infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicaciones y con la reserva de los locales preceptivos para alojar los correspondientes equipos.</p>

Información de Firmantes del Documento



4PCJMG8TJ8P8IF1T

<p>2. Con independencia de su instalación definitiva, todos los edificios destinados a uso residencial en edificación colectiva se diseñarán con previsión de las siguientes instalaciones de comunicación:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Interfonía entre el acceso del edificio y cada vivienda. b) Instalación receptora de televisión, radio y telefonía. c) Servicio de recepción de correspondencia. <p>3. Las antenas de recepción de señales cuando se instalen se emplazarán en los puntos del edificio o de la parcela en los que el impacto visual sea menor.</p> <p>4. Las antenas e instalaciones similares situadas en las cubiertas no podrán superar la altura de cuatro (4) metros por encima de la altura máxima total del edificio, salvo que razones técnicas justificadas lo hagan imprescindible. En estos casos, el Ayuntamiento podrá imponer soluciones que minimicen el impacto visual de la instalación desde la vía pública. En cualquier caso, estas instalaciones en edificios sometidos a algún nivel de protección requerirán informe favorable de la CIPHAN.</p>	<p>2. Los edificios destinados al uso residencial en la categoría de vivienda colectiva contarán, además de los anteriores, con los siguientes elementos de comunicación:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Interfonía entre el acceso del edificio y cada vivienda. b) Servicio de recepción de correspondencia. <p>3. Las antenas e instalaciones similares se emplazarán en los puntos del edificio o de la parcela en los que el impacto visual sea menor. Cuando se sitúen en las cubiertas no podrán superar la altura de cuatro (4) metros por encima de la altura máxima total del edificio, salvo que razones técnicas justificadas lo hagan imprescindible. Estas instalaciones en edificios protegidos requerirán informe favorable de la CPPHAN.</p>
<p>Artículo 6.8.13 Dotación de servicio de aparatos elevadores (N-2)</p> <p>1. Sin perjuicio de mayores restricciones que pudieran establecerse en las condiciones particulares de los usos, deberán disponer de ascensor todos aquellos edificios en los que sea necesario salvar en su interior una diferencia de altura superior a ochocientos ochenta (880) centímetros entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante no destinadas exclusivamente a instalaciones.</p>	<p>Artículo 6.8.13 Dotación de servicio de aparatos elevadores (N-2)</p> <p>1. Las edificaciones de cualquier uso dispondrán de ascensor accesible en la forma y condiciones establecidas en el documento básico de seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya y, en su caso, en la normativa que pueda dictar la Comunidad de Madrid al respecto.</p>

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:01
 CSV : 4PCJMG8TJ8P8IF1T



4PCJMG8TJ8P8IF1T

<p>2. De la obligación señalada en el apartado anterior quedan excluidos los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquellos en los que se justifique la improcedencia de instalar esta dotación de servicio.</p> <p>3. La instalación de montacargas para el transporte de mercancías, plataformas elevadoras, escaleras mecánicas, cintas transportadoras o tapices rodantes en rampa no cubrirá la necesidad de disponer de ascensor, salvo en casos excepcionales de edificios destinados a usos industrial o terciario, en sus clases comercial u oficinas, en los que se justifique que el servicio de transporte vertical de personas queda cubierto mediante escaleras mecánicas o soluciones similares.</p> <p>4. La diferencia de cota entre la parada en planta baja de, al menos, uno de los ascensores y la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación en el eje de uno de los accesos del edificio no podrá ser superior a ciento cincuenta (150) centímetros, en la totalidad del recorrido o en alguno de sus tramos, salvo en edificios existentes en los que justificadamente podrá superarse dicha cota.</p> <p>5. El número de ascensores a instalar se determinará en función del número previsto de usuarios y del de plantas servidas. En el caso de que el número de estas plantas sea igual o superior a ocho (8) se instalarán, al menos, dos ascensores.</p> <p>6. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera. A estos efectos se considerarán zonas comunes de circulación los garajes y los pasillos de servicio a locales comunitarios, de instalaciones, trasteros o archivos.</p> <p>7. En todo caso deberán cumplirse las disposiciones de la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid (C.M.) y demás normativa sectorial aplicable.</p>	<p>2. Solamente podrán ser sustituidos ascensores por escaleras mecánicas u otros elementos similares, en casos excepcionales de edificios destinados a usos industrial o terciario, en sus clases comercial u oficinas, en los que se justifique que el servicio de transporte vertical de personas queda cubierto y siempre que se disponga, al menos, un ascensor accesible.</p> <p>3. El número de ascensores a instalar se determinará en función del número previsto de usuarios y del de plantas servidas. Cuando el número de plantas servidas sea igual o superior a ocho (8) se instalarán, al menos, dos ascensores.</p> <p>4. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera. A estos efectos se considerarán zonas comunes de circulación los garajes y los pasillos de servicio a locales comunitarios, de instalaciones, trasteros o archivos.</p>
--	---

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:01
 CSV : 4PCJMG8TJ8P8IF1T



4PCJMG8TJ8P8IF1T

CAPÍTULO 6.9. CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.	CAPÍTULO 6.9. CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.
<p>Artículo 6.9.1 Definición (N-1)</p> <p>Son las condiciones a que han de someterse las edificaciones a efectos de garantizar la adecuada accesibilidad a los distintos locales y piezas que las componen, así como a prevenir daños personales y materiales originados por incendios, descargas atmosféricas o caídas.</p>	<p>Artículo 6.9.1 Definición (N-1)</p> <p>Son las condiciones a que han de someterse las edificaciones con la finalidad de garantizar las adecuadas condiciones de acceso y su utilización no discriminatoria, así como evitar que sus usuarios sufran daños por su propio uso y reducir y prevenir el riesgo derivado de incendio.</p>
<p>Artículo 6.9.2 Ámbito de aplicación (N-2)</p> <p>Las condiciones que se señalan en el presente Capítulo son de aplicación, con las excepciones contempladas en las presentes Normas, a todas las obras, a excepción de las de consolidación y conservación. Cumplirán la legislación supramunicipal vigente en la materia.</p>	<p>Artículo 6.9.2 Ámbito de aplicación (N-2)</p> <p>Este Capítulo es de aplicación a todas las obras, a excepción de las de consolidación y conservación y mantenimiento, y en la forma establecida en la normativa supramunicipal a cuyo cumplimiento se remite su articulado.</p>
<p>Artículo 6.9.3 Accesos a las edificaciones (N-2)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio. 2. Los accesos a las edificaciones deberán cumplir con la Ley sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid (CM), así como con las demás disposiciones municipales o supramunicipales vigentes sobre esta materia. 	<p>Artículo 6.9.3 Acceso a las edificaciones (N-2)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio. 2. En los accesos a las edificaciones se evitarán salientes o resaltos que dificulten la visibilidad y contarán con iluminación adecuada, tanto diurna como nocturna.

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:01
 CSV : 4PCJMG8TJ8P8IF1T



4PCJMG8TJ8P8IF1T

<p>3. Cuando así se determine en las normas de uso o de zona, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con este uso principal.</p>	<p>3. Cuando así se determine en las normas de uso o de zona, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con este uso principal.</p>
<p>Artículo 6.9.4 Señalización en los edificios (N-2)</p> <p>1. En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para personas discapacitadas y de movilidad reducida, señalamiento de peldañado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.</p> <p>2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales, antes de la</p>	<p>Artículo 6.9.4 Seguridad de utilización y accesibilidad.</p> <p>1. Las edificaciones respetarán las determinaciones establecidas en el documento básico de seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya y, en aquello que no se le oponga, en la normativa de la Comunidad de Madrid sobre la materia.</p> <p>2. En los edificios y establecimientos de uso industrial se aplicarán las determinaciones del documento básico de seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación, o normativa que lo sustituya, en todos aquellos aspectos que no sean incompatibles con la propia naturaleza de la actividad o con su reglamentación específica.</p>

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:01
 CSV : 4PCJMG8TJ8P8IF1T



<p>autorización de la puesta en uso del inmueble o local así como de revisión en cualquier momento.</p>	
<p>Artículo 6.9.5 Puerta de acceso (N-2)</p> <p>1. Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura libre, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, no será inferior a ciento treinta (130) centímetros, con una altura que será mayor o igual a doscientos once (211) centímetros.</p> <p>2. Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.</p>	<p>Artículo 6.9.5 Seguridad en caso de incendio.</p> <p>Las edificaciones respetarán las determinaciones del documento básico de seguridad en caso de incendio del Código Técnico de la Edificación y del Reglamento de seguridad contra incendios en establecimientos industriales, o normativas que los sustituyan, según sus propios ámbitos de aplicación, y, en aquello que no se les oponga, la normativa municipal en la materia.</p>
<p>Artículo 6.9.6 Circulación interior (N-2)</p> <p>Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:</p>	<p>Artículo 6.9.6</p> <p>Suprimido</p>

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:01
 CSV : 4PCJMG8TJ8P8IF1T



<p>a) Los portales tendrán una anchura mínima de dos (2) metros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.</p> <p>b) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán un ancho superior a ciento veinte (120) centímetros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a cuatro (4); si se da servicio a más unidades, la dimensión será superior a ciento cuarenta (140) centímetros.</p> <p>c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública, debiendo en cualquier caso aplicarse la Ley sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.</p>	
<p>Artículo 6.9.7 Escaleras (N-2)</p> <p>1. Las escaleras cumplirán las condiciones siguientes:</p> <p>a) La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, en edificios de hasta cinco (5) plantas no podrá ser inferior a cien (100) centímetros. En edificios de más de cinco (5) plantas el ancho de la escalera será igual o superior a ciento treinta (130) centímetros. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local.</p> <p>En edificios de uso residencial, las escaleras se regulan directamente por las condiciones específicas establecidas al efecto para dicho uso.</p> <p>b) El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro y la anchura de éste será uniforme. La dimensión de los peldaños se ajustará a la fórmula $2t+h= 64$. La altura de tabica (t) será igual o inferior a dieciocho con cincuenta (18,50) centímetros, y la anchura de huella (h) mayor o igual a veintisiete (27) centímetros.</p>	<p>Artículo 6.9.7</p> <p>Suprimido</p>

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:01
 CSV : 4PCJMG8TJ8P8IF1T



La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a doscientos veinte (220) centímetros.

Las escaleras que aun no constituyendo camino de evacuación intercomuniquen dos sectores de incendio deberán realizarse de forma que no permitan la propagación de incendios a su través entre dichos sectores.

- c) Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de ciento setenta (170) centímetros. Si existiendo huecos, éstos abrieran hacia el interior de los locales, o mediante puertas deslizantes, la anchura del rellano no será inferior a ciento veinticinco (125) centímetros.
- d) No se admiten escaleras de uso público sin luz natural, debiendo atenderse como mínimo a lo dispuesto por la Ordenanza de Prevención de Incendios del Ayuntamiento de Madrid en lo referente a ventilación. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a través de fachada interior o de patio de parcela, dispondrá como mínimo de un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado.
- e) En edificios cuya altura de evacuación no sea superior a diez (10) metros, se admite la construcción de escaleras con luz y ventilación cenital, sujetas a las siguientes condiciones:
- i) Las escaleras constituirán sector de incendio, para el caso de que la altura de evacuación sea superior a seis metros y medio (6,5) realizado de acuerdo con lo que a tal efecto dispone la Ordenanza de Prevención de Incendios.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:01
CSV : 4PCJMG8TJ8P8IF1T



<p>ii) La superficie de iluminación del lucernario, será como mínimo de dos tercios (2/3) de la superficie en planta de la caja de escalera, debiendo tener asimismo una superficie practicable para ventilación, igual o superior a un (1) metro cuadrado por cada una de las plantas del edificio.</p> <p>iii) El hueco central libre de la escalera, tendrá un lado mínimo de cincuenta (50) centímetros y una superficie no inferior a un (1) metro cuadrado.</p> <p>f) Podrán construirse escaleras sin cerramientos de fábrica, cuando la solución de acceso a los locales a que sirvan cuente con vestíbulos cortavientos que garanticen la inexistencia de pérdidas térmicas.</p> <p>2. Las condiciones reguladas en el apartado anterior no son aplicables a las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, que tendrán una anchura mínima de sesenta (60) centímetros, y podrán construirse como mejor convenga al usuario.</p> <p>3. Las escaleras de emergencia reunirán las condiciones que a tales efectos determina la Ordenanza de Prevención de Incendios.</p>	
<p>Artículo 6.9.8 Condiciones de diseño del entorno de los edificios. Accesibilidad a las edificaciones (N-2)</p> <p>1. Todos los edificios de nueva edificación, reunirán las condiciones de accesibilidad y seguridad frente a incendios que determina la Ordenanza de Prevención de Incendios, así como las disposiciones municipales y supramunicipales vigentes a tales efectos.</p> <p>2. Las rampas de acceso a los garajes-aparcamientos, podrán servir de acceso a los vehículos de extinción de incendios, siempre que el tramo considerado a estos efectos no tenga una pendiente superior al diez por ciento (10%).</p>	<p>Artículo 6.9.8</p> <p>Suprimido</p>

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:01
 CSV : 4PCJMG8TJ8P8IF1T



<p>Artículo 6.9.9 Otras condiciones de prevención de incendios (N-2)</p> <p>1. Los edificios y las actividades deberán cumplir las condiciones que señalan las normativas supramunicipal y municipal vigentes en materia de prevención de incendios.</p> <p>2. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.</p>	<p>Artículo 6.9.9</p> <p>Suprimido</p>
<p>Artículo 6.9.10 Instalación de pararrayos (N-2)</p> <p>1. Dispondrán de un sistema exterior de captación y derivación a tierra de descargas atmosféricas todos los edificios que cumplan alguna de las condiciones siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Su altura total es superior a cuarenta y tres (43) metros. b) El número de plantas sobre rasante es superior a doce (12). c) En su interior se fabrican, manipulan o almacenan productos radiactivos, explosivos, tóxicos o fácilmente inflamables. d) Su índice de riesgo, en función de las características del edificio y de su entorno y de acuerdo con los criterios contenidos en la Norma NTE-IPP, es superior a veintisiete (27) unidades. <p>2. Quedarán eximidos de la obligación de disponer de pararrayos aquellos edificios en los que, a juicio de los servicios competentes, no sea conveniente su instalación.</p>	<p>Artículo 6.9.10</p> <p>Suprimido</p>

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:01
 CSV : 4PCJMG8TJ8P8IF1T



Artículo 6.9.11 Prevención de caídas (N-2)

1. Todas las escaleras estarán dotadas de, al menos, un pasamanos situado a noventa (90) centímetros de altura. Las escaleras de anchura igual o superior a ciento veinte (120) centímetros dispondrán de pasamanos a ambos lados. Para anchuras iguales o superiores a doscientos cuarenta (240) centímetros se colocarán pasamanos intermedios en la directriz del tramo.
2. Las huellas de las escaleras serán de material no deslizante.
3. La existencia de escalones aislados en zonas de circulación se señalará adecuadamente.
4. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros.
5. Los huecos de los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltes del pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros; para alturas sobre suelo superiores a veinte (20) metros las dimensiones de antepechos y barandillas serán, respectivamente, de ciento cinco (105) y ciento diez (110) centímetros. Con los mismos criterios se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.
6. El diseño de las barandillas, antepechos y otros elementos de protección similares garantizará la seguridad de las personas contra caídas.

Artículo 6.9.11**Suprimido**

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:01
CSV : 4PCJMG8TJ8P8IF1T



CAPÍTULO 6.10. CONDICIONES ESTÉTICAS	CAPÍTULO 6.10. CONDICIONES ESTÉTICAS
<p>Artículo 6.10.2 Aplicación (N-2)</p> <p>Son de aplicación a toda actuación sujeta a licencia municipal. El Ayuntamiento en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas además de en las presentes condiciones generales, en las normas zonales, así como en las ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente.</p> <p>En cualquier caso la aplicación de las condiciones reguladas en el presente Capítulo, en edificios sometidos a algún tipo de protección requerirán informe favorable de la CIPHAN.</p>	<p>Artículo 6.10.2 Aplicación (N-2)</p> <p>Son de aplicación a toda actuación sujeta a licencia municipal. El Ayuntamiento, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas además de en las presentes condiciones generales, en las normas zonales, así como en las ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente.</p> <p>En cualquier caso, la aplicación de las condiciones reguladas en el presente Capítulo en edificios sometidos a algún tipo de protección, requerirá informe favorable de la CPPHAN.</p>
<p>Artículo 6.10.6 Modificación de fachadas (N-2)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto de edificación adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes, en cuyo caso se deberán mejorar su comportamiento acústico y térmico de acuerdo a las condiciones que establece el Código Técnico de la Edificación CTE. 2. Se podrá autorizar el acristalamiento de terrazas existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio. En casos justificados, podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su coste en las licencias correspondientes. 	<p>Artículo 6.10.6 Modificación de fachadas y cubiertas (N-2)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto de edificación adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes, en cuyo caso se deberán mejorar su comportamiento acústico y térmico de acuerdo a las condiciones que establece el Código Técnico de la Edificación. 2. Se podrá autorizar el acristalamiento de terrazas existentes, de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, al que deberán adaptarse los cerramientos futuros que se vayan realizando o sustituyendo en las terrazas del edificio. El proyecto de conjunto deberá presentarse por la comunidad o el propietario del edificio En casos justificados, podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración de este

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:01
 CSV : 4PCJMG8TJ8P8IF1T



4PCJMG8TJ8P8IF1T

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

3. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas al objeto de ajustarlas a una solución de proyecto unitario.
4. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idéntica solución en los huecos.
5. Se admite, mediante proyecto conjunto de la fachada, la modificación del diseño de los miradores existentes para adecuarlos a un mejor comportamiento acústico y térmico. Para esta mejora de su funcionamiento ambiental se permite combinar partes opacas, traslúcidas y transparentes y la implantación de elementos de protección solar.

proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su coste en las licencias correspondientes.

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

3. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas al objeto de ajustarlas a una solución de proyecto unitario.
4. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idéntica solución en los huecos.
5. Se admite, mediante proyecto conjunto de la fachada, la modificación del diseño de los miradores existentes para adecuarlos a un mejor comportamiento acústico y térmico, **pudiendo combinarse partes transparentes y traslúcidas e implantar elementos de protección solar.**
6. **Con la finalidad de adaptar los edificios existentes a las condiciones de seguridad en caso de incendio, podrá autorizarse la instalación de escaleras abiertas exteriores adosadas a las fachadas y, en caso necesario, voladas rebasando la alineación oficial, siempre que sea la única alternativa técnicamente viable y se minimice su impacto urbano y la afección a las parcelas colindantes. En caso de ser imprescindible, su desembarco podrá realizarse sobre la vía pública, en cuyo caso, el último tramo será basculante dejando, cuando esté plegado, una altura libre sobre la acera igual o superior a trescientos cuarenta (340) centímetros.**
7. **En obras de ampliación de plantas de ático para alojar trasteros, los materiales y tratamiento de sus fachadas estarán en consonancia con las del resto de fachadas y cubiertas del edificio.**

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:01
CSV : 4PCJMG8TJ8P8IF1T





	<p>8. En la realización de obras en edificios existentes para la mejora de las condiciones de accesibilidad y de eficiencia energética, que impliquen la implantación de nuevas instalaciones en las cubiertas, se evitarán impactos negativos sobre la imagen urbana y del edificio, para lo cual:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) En las cubiertas inclinadas los equipos se dispondrán preferentemente bajo los faldones de cubierta, ventilando a través de elementos calados situados en los planos de los faldones, pudiendo modificarse si fuera necesario el trazado de estos para ocultar los equipos. Salvo imposibilidad técnica y excepto los paneles de captación solar, no se admitirán instalaciones situadas directamente sobre los faldones de cubierta. b) Los equipos podrán situarse sobre las cubiertas planas, si bien, cuando sobrepasen la altura de los petos de protección, sus vistas se ocultarán mediante la interposición de pantallas ligeras y cumpliendo las exigencias medioambientales. c) En los edificios catalogados, las instalaciones deberán ubicarse bajo faldones de cubierta sin alterar la envolvente del edificio. Si resultara imprescindible situar los equipos sobre zonas de cubierta plana, no se considerará alterada la envolvente del edificio. Tampoco se entenderá alterada la envolvente del edificio cuando se incorporen cuerpos de edificación sobre la cubierta cuya finalidad sea dotar al edificio de las condiciones de accesibilidad universal. En todo caso, la solución concreta de cada caso requerirá dictamen favorable de la CPPHAN.
<p>Artículo 6.10.8 Instalaciones en la fachada (N-2)</p> <p>1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30)</p>	<p>Artículo 6.10.8 Instalaciones en la fachada (N-2)</p> <p>1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30)</p>

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:01
 CSV : 4PCJMG8TJ8P8IF1T



<p>centímetros del plano de fachada, ni perjudicar la estética de la misma. No obstante, en edificios de uso exclusivo no residencial se podrá superar esta dimensión justificadamente por razones funcionales o compositivas.</p> <p>2. La instalación de aparatos de aire acondicionado o de deflectores de salidas de humos de calderas individuales, visibles desde la vía pública, requerirá un estudio de conjunto para su integración en la fachada del edificio que deberá presentar la comunidad de propietarios o propietario del mismo. Estas instalaciones podrán sobresalir hasta un máximo de cuarenta y cinco (45) centímetros, siempre que se interpongan elementos no macizos que salvaguarden la integración estética de la fachada, tales como celosías, rejillas, etc., o se haya previsto su integración arquitectónica en el proyecto de nueva edificación.</p> <p>3. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales, situados en fachadas, cumplirán las condiciones reguladas en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano.</p> <p>4. Los conductos de ventilación, además del cumplimiento de la Normativa sectorial aplicable, cuando discurren por fachada se diseñarán de forma integrada en la composición y características de la fachada del edificio.</p>	<p>centímetros del plano de fachada, ni perjudicar la estética de la misma. No obstante, en edificios de uso exclusivo no residencial se podrá superar esta dimensión justificadamente por razones funcionales o compositivas.</p> <p>2. La instalación de aparatos de aire acondicionado o de deflectores de salidas de humos de calderas individuales, visibles desde la vía pública, requerirá un estudio de conjunto para su integración en la fachada del edificio que deberá presentar la comunidad de propietarios o propietario del mismo. Estas instalaciones podrán sobresalir hasta un máximo de cuarenta y cinco (45) centímetros, siempre que se interpongan elementos no macizos que salvaguarden la integración estética de la fachada, tales como celosías, rejillas, etc., o se haya previsto su integración arquitectónica en el proyecto de nueva edificación.</p> <p>3. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales, situados en fachadas, cumplirán las condiciones de la Ordenanza sobre calidad del aire.</p> <p>4. Los conductos de ventilación, además del cumplimiento de la normativa sectorial aplicable, cuando discurren por fachada se diseñarán de forma integrada en la composición y características de la fachada del edificio.</p>
<p>Artículo 6.10.10 Portadas, escaparates, rejas y cierres metálicos (N-2)</p> <p>La alineación oficial no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros con ninguna clase de decoración o protección de los locales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor de setenta y cinco (75) centímetros no será permitido saliente alguno.</p>	<p>Artículo 6.10.10 Portadas, escaparates, rejas y cierres metálicos (N-2)</p> <p>La alineación oficial podrá rebasarse en planta baja con salientes inferiores a quince (15) centímetros por la decoración o protección de los locales, portales o cualquier otro elemento análogo. No se admitirá ningún tipo de saliente cuando no sea posible mantener un ancho libre de acera igual o superior a ciento veinte (120) centímetros.</p>

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:01
 CSV : 4PCJMG8TJ8P8IF1T



4PCJMG8TJ8P8IF1T

Artículo 6.10.12 Muestras (N-2)

1. Son los anuncios paralelos al plano de fachada. Tendrán un saliente máximo respecto a ésta de diez (10) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

- a) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de anchura inferior a noventa (90) centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a cincuenta (50) centímetros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, ocupando como dimensión máxima un cuadrado de veinticinco (25) centímetros de lado y dos (2) milímetros de grueso, podrán situarse en las jambas. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual al espesor de las mismas.
- b) Las muestras colocadas en plantas de piso de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de setenta (70) centímetros de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada uno, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.
- c) En edificio exclusivo de uso no residencial, podrán colocarse anuncios opacos como coronación de los edificios, que podrán cubrir toda la longitud de la fachada, con una altura no superior al décimo (1/10) de la que tenga dicha fachada, sin exceder de dos (2) metros, y siempre que esté ejecutada con letra suelta.

En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de la fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran

Artículo 6.10.12 Muestras (N-2)

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

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:01
CSV : 4PCJMG8TJ8P8IF1T



<p>elementos decorativos o huecos o descompongan la ordenación de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.</p> <p>d) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de diez (10) metros del anuncio o veinte (20) metros si lo tuviera enfrente.</p> <p>e) Los anuncios luminosos en coronación de edificios cumplirán las condiciones que fija la Ordenanza Reguladora de Publicidad Exterior.</p> <p>f) La publicidad en paredes medianeras cumplirá con las determinaciones que fija la Ordenanza Reguladora de Publicidad Exterior a tal efecto.</p>	
<p>Artículo 6.10.13 Banderines (N-2)</p> <p>1. Son los anuncios normales al plano de fachada. Estarán situados, en todos sus puntos, a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de doscientos veinticinco (225) centímetros, con un saliente máximo igual al fijado para los balcones en el art. 6.6.19. Su dimensión vertical máxima será de noventa (90) centímetros. Se podrá adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual a su espesor. En las plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.</p>	<p>Artículo 6.10.13 Banderines (N-2)</p> <p>Los anuncios normales al plano de fachada respetarán las determinaciones establecidas al respecto en la Ordenanza reguladora de la publicidad y de la identificación exterior.</p>

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:01
 CSV : 4PCJMG8TJ8P8IF1T



4PCJMG8TJ8P8IF1T

<p>2. En zonas de edificación no residencial se permitirán los banderines verticales con altura superior a noventa (90) centímetros, con un saliente máximo igual que el señalado para las marquesinas en el art. 6.10.9.</p> <p>3. Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de veinte (20) metros del anuncio.</p>	
<p>Artículo 6.10.15 Otros elementos de publicidad exterior (N-2)</p> <p>1. Cumplirán las determinaciones de la Ordenanza Reguladora de la Publicidad Exterior.</p> <p>2. El Ayuntamiento en el plazo de un (1) año desde la entrada en vigor del Plan General, adaptará la Ordenanza Reguladora de Publicidad Exterior a las presentes Normas, y en particular al régimen normativo instituido para edificios sometidos a protección individualizada o incluidos en conjuntos histórico-artísticos. En tanto no se produzca dicha adaptación cualquier licencia de publicidad exterior en edificios sometidos a cualquier tipo de protección deberá ser informada por la CIPHAN, regulada en el Capítulo 4.11.</p>	<p>Artículo 6.10.15 Otros elementos de publicidad exterior (N-2)</p> <p>Cumplirán las determinaciones de la Ordenanza reguladora de las condiciones de la publicidad y de la identificación exterior.</p>
<p>Artículo 6.10.17 Cerramientos (N-2)</p> <p>1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros,</p>	<p>Artículo 6.10.17 Cerramientos (N-2)</p> <p>1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación</p>

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:01
 CSV : 4PCJMG8TJ8P8IF1T



4PCJMG8TJ8P8IF1T

fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

2. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:

- a) Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.
- b) Por medio de cerramientos, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros.
- c) Aquellos edificios que por su uso o características del entorno requieran especiales medidas de seguridad o ambientales, podrán ajustar el cerramiento a sus necesidades con autorización del Organismo Municipal competente.

oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

2. Las parcelas podrán cerrarse en sus linderos con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros. **La altura indicada se medirá, en cada lindero, desde la rasante del terreno de la parcela considerada, si bien, cuando las parcelas colindantes se encuentren por debajo de dicha rasante, la parte opaca del cerramiento no podrá superar una altura de cuatrocientos (400) centímetros medidos desde la rasante del terreno de estas, completándose el resto del cerramiento con protecciones diáfanas.**

3. En las zonas de edificación aislada, el cerramiento de las parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:

- a) Con elementos **opacos** de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.
- b) Por medio de cerramientos, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros.
- c) **Las alturas indicadas se medirán desde la rasante de la acera o terreno de la vía o espacio libre público.**

4. Aquellos edificios que por su uso o características del entorno requieran especiales medidas de seguridad o ambientales, podrán ajustar el cerramiento a sus necesidades con autorización del **servicio municipal competente.**

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:01
CSV : 4PCJMG8TJ8P8IF1T



<p>3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.</p>	<p>5. Podrán autorizarse cerramientos mediante pantallas acústicas con la finalidad de alcanzar los valores límites de nivel sonoro establecidos en la normativa sobre contaminación acústica, previo informe favorable de los servicios municipales competentes en materia de medio ambiente, que verificará los valores ambientales, la eficacia del sistema y las dimensiones de las pantallas.</p> <p>6. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.</p>
<p>Artículo 6.10.18 Protección del arbolado (N-2)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, ni esté catalogado deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte. 2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata. 3. En las franjas de retranqueo obligatorio, salvo condiciones específicas reguladas en la norma zonal o en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente, será preceptiva la plantación de especies vegetales preferentemente arbóreas. 4. Los patios o espacios libres existentes, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte. 5. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En 	<p>Artículo 6.10.18 Protección del arbolado (N-2)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, ni esté catalogado deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte. 2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata. 3. En las franjas de retranqueo obligatorio, salvo condiciones específicas reguladas en la norma zonal o en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente, será preceptiva la plantación de especies vegetales preferentemente arbóreas. 4. Los patios o espacios libres existentes, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte. 5. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:01
 CSV : 4PCJMG8TJ8P8IF1T



4PCJMG8TJ8P8IF1T

estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro. En su caso se estará a lo dispuesto en la Ordenanza de Protección del Medio Ambiente.

6. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiese dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

7. Las condiciones de diseño y mantenimiento de la clase zonas verdes se regulan por las Ordenanzas Municipales específicas, por las condiciones de implantación de nuevas zonas verdes y de protección de los elementos existentes. En todo caso se estará a lo determinado en el Título 4 de estas Normas, y en el libro 4 de la Ordenanza de Protección del Medio Ambiente.

estos casos, se exigirá y garantizará que, durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro. En su caso se estará a lo dispuesto en la **Ordenanza sobre protección de las zonas verdes.**

6. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiese dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

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

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:01
CSV : 4PCJMG8TJ8P8IF1T



PROPUESTA N°25**CONDICIONES PARTICULARES DE LOS APARCAMIENTOS****1. PROBLEMÁTICA, ALTERNATIVAS Y PROPUESTAS.****1.1. Clasificación de los aparcamientos.****Problemática:**

- Las NNUU, en su artículo 7.5.1, diferencian entre los aparcamientos públicos, destinados a proporcionar plazas de aparcamiento al servicio del público en general, de los aparcamientos privados, cuyo destino es incorporar la dotación de aparcamiento al servicio de los usos o del entorno.

El régimen de utilización de los aparcamientos públicos es el transitorio o rotacional y el de los aparcamientos privados es el estable. La diferenciación actual de las NNUU de los aparcamientos, entre públicos y privados, ha presentado la problemática siguiente:

- Confusión respecto de la titularidad, ya que la denominación actual da lugar a identificar los garajes públicos como de titularidad pública y los garajes privados como de titularidad privada.
- En los garajes privados al servicio de usos en los que, por sus propias características, el tránsito de usuarios es frecuente, el régimen de utilización no es el estable sino el transitorio, por lo que su funcionamiento se asemeja más al de los garajes públicos que a los privados; sin embargo, salvo en el caso de los aparcamientos de las grandes superficies comerciales, sus condiciones funcionales normativas son las de los aparcamientos privados.

Propuesta.

- Se modifica la clasificación y denominación de las clases de aparcamientos del artículo 7.5.1, pasando los actuales aparcamientos públicos a denominarse aparcamientos de rotación y los aparcamientos privados a denominarse aparcamientos dotacionales. Asimismo, se modifican las denominaciones de las Secciones Segunda y Tercera del Capítulo 7.5, que pasan a denominarse condiciones particulares de los aparcamientos dotacionales y condiciones particulares de los aparcamientos rotacionales, respectivamente.
 - La denominación de las distintas clases de aparcamientos queda en la forma siguiente:
 - Aparcamiento rotacional.
 - Aparcamiento dotacional.

Información de Firmantes del Documento



4C714JJ4SQEG98MD

- Aparcamiento mixto.
- Se establece la aplicación de las condiciones de los aparcamientos rotacionales a aquellos aparcamientos adscritos a usos en los que el tránsito de usuarios es frecuente. Esta condición afecta a los usos terciario comercial, en las categorías de mediano comercio y grandes superficies comerciales, al terciario recreativo, al equipamiento de salud con hospitalización y al equipamiento educativo de enseñanza superior, y se recoge en el artículo 7.5.19 el cual se contempla en la Propuesta nº12 “Dotación de servicio de aparcamiento”.

1.2. Dimensiones de plazas de aparcamientos y funcionalidad de los garajes.

Problemática:

- Los automóviles comercializados en los últimos años han aumentado considerablemente de tamaño respecto de los que existían anteriormente, lo que ha provocado la desactualización de las condiciones normativas sobre la funcionalidad de los garajes aparcamientos (dimensiones de las plazas de aparcamiento y configuración de accesos y viales de circulación) contenidas en las NNUU. Por otra parte, las NNUU no contemplan las plazas de aparcamiento para bicicletas y otros vehículos de movilidad activa.

Propuesta:

- En cuanto a las plazas de aparcamiento, se modifica el artículo 7.5.10 para garajes dotacionales y, por remisión, el artículo 7.5.21 para los rotacionales, en el sentido siguiente:
 - Analizados los datos sobre dimensiones medias de los distintos segmentos de vehículos y sus porcentajes de venta en los últimos años, se aumentan, en la línea de los PG de otras capitales de provincia, las dimensiones de las plazas de aparcamiento para adaptarlas a las dimensiones medias de los vehículos actuales.
 - Se eliminan las plazas de aparcamiento para vehículos pequeños, solo válidas para vehículos del segmento A, que en la práctica se utilizan para vehículos mayores, con la consiguiente invasión de las calles de circulación.
 - Se incorpora la plaza de aparcamiento para bicicletas y otros vehículos de movilidad activa, cuyas dimensiones se han obtenido de la consulta del Manual de aparcamiento de bicicletas del Instituto para la diversificación y ahorro de la energía del Ministerio de Industria.

El cuadro de dimensiones de las plazas de aparcamiento queda en la forma siguiente:

Información de Firmantes del Documento



TIPO DE VEHÍCULO	LONGITUD (m)	ANCHURA (m)
Bicicletas y otros vehículos de movilidad activa	2	1
Motocicletas	2,50	1,50
Automóviles medios	4,50	2,50
Automóviles grandes	5	2,50
Industriales ligeros	6	2,75
Industriales pesados	9	3
Autobuses	12	3

- Se eleva a la mitad de la capacidad del garaje el número mínimo de plazas de aparcamiento para vehículos grandes, para adecuarlo a los porcentajes de ventas de los distintos segmentos de vehículos.
 - Se contempla la plaza mixta como unión de plazas de automóvil y de motocicleta, respetando las dimensiones parciales mínimas del cuadro.
 - La reserva y condiciones de las plazas accesibles para usuarios con movilidad reducida se remite a lo establecido en el Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad del CTE y en la normativa que pueda dictar la Comunidad de Madrid sobre la materia.
 - Se establece genéricamente la unidad operativa de carga y descarga, ahora solo definida para el uso industrial en el artículo 7.5.35, como una plaza de aparcamiento de vehículo industrial, ligero o pesado, dotada de bandas perimetrales libres de 1m.
- Respecto a los espacios de circulación interior en el garaje aparcamiento, se modifica el artículo 7.5.13 para los garajes dotaciones y el 7.5.24 para los rotacionales, en el sentido siguiente:
 - Los valores actualmente recomendados de la tabla de anchos de viales de acceso a plazas de aparcamiento del artículo 7.5.13, pasan a ser de cumplimiento obligatorio.
 - Se suprime la reducción de dimensiones de viales admitida en el artículo 7.5.13 para garajes de planta muy irregular.
 - La reducción de anchura admitida en los viales (hasta 3 m en los dotacionales y hasta 3,50 m en los rotacionales), solo se admitirá en longitudes inferiores a 5 m (15 m en la actualidad).
- En cuanto a la configuración de los accesos a los garajes aparcamientos dotaciones, se modifica el artículo 7.5.11 en la manera siguiente:
 - Se modifica la particularidad del acceso a los garajes de menos de 600 m² a través del portal de la finca, suprimiendo la diferenciación para los garajes de menos de 200 m², simplificando su redacción y adaptándolo a las determinaciones del Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad del CTE.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:01
 CSV : 4C714JJ4SQEG98MD



- Se modifica la exigencia de semáforos en los accesos a garajes de menos de 2.000 m² formados por un solo vial de sentido alternativo, que se dispondrá cuando la longitud del acceso sea superior a 10 m o los tramos sean de directriz curva.
- Se iguala la longitud del zaguán horizontal de acceso al garaje a la contemplada en el Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad del CTE.

1.3. Altura libre de piso en los garajes aparcamientos.

Problemática:

- La altura libre de piso mínima exigida para los garajes contemplada en el artículo 7.5.14 para los dotacionales (2,15 m) y en el artículo 7.5.25 para los rotacionales (2,30 m en primera planta y 2,10 en las restantes) es escasa, y más considerando las reducciones permitidas por descuelgues de elementos constructivos y de instalaciones. Estas alturas tan reducidas son contradictorias con las exigidas en la Sección SUA del Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad del CTE, plantean problemas de gálibo con los automóviles actuales y dificultan la evacuación en caso de incendio y las labores de extinción al imposibilitar la estratificación de los humos.
- No se contempla el gálibo necesario cuando en el garaje aparcamiento se realizan labores de carga y descarga con vehículos industriales.

Propuesta:

- En los garajes dotacionales (artículo 7.5.14), se incrementa la altura libre de piso a 2,30 m, la cual podrá reducirse puntualmente por descuelgues de elementos constructivos e instalaciones hasta 2,10 m, admitiendo en vivienda unifamiliar una altura libre mínima de 2,25 m, con reducciones puntuales de hasta 2,0 m. En los garajes rotacionales (artículo 7.5.25), la altura libre de piso mínima de 2,30 m se exige en todas las plantas, admitiendo la reducción por descuelgues hasta los 2,10 m, en zonas que no sean de circulación de vehículos.
- Para los garajes aparcamiento dotacionales y rotacionales se establece que, cuando se prevea en ellos la utilización de vehículos industriales en zonas de carga y descarga, la altura libre de piso no será inferior a 3,50 m.

1.4. Infraestructura para recarga de vehículos de cero emisiones.

Problemática:

- Las NNUU no contienen previsión sobre las infraestructuras necesaria para la recarga de vehículos eléctricos, ahora exigidos por el Real Decreto Ley 29/2021, de 21 de diciembre, por el que se adoptan medidas urgentes en el ámbito energético para el fomento de la movilidad eléctrica, el autoconsumo y el despliegue de energías renovables, y en la Ordenanza de Calidad del Aire y Sostenibilidad, de 30 de marzo de

Información de Firmantes del Documento



2021 (BOAM 16/04/2021), necesarios e imprescindible para el proceso de descarbonización de la ciudad y la potenciación de la movilidad sostenible.

Propuesta:

- Se incorpora en las NNUU la exigencia de las infraestructuras para recarga de vehículos de cero emisiones, remitiendo a la normativa municipal y supramunicipal sobre la materia. Se opta por sustituir la referencia a los vehículos eléctricos por la más genérica de vehículos de cero emisiones, en previsión de otros sistemas de propulsión que puedan desarrollarse en un futuro. Para los aparcamientos dotacionales, esta exigencia se recoge modificando el artículo 7.5.18, ahora referido a la seguridad contra incendios, materia de carácter general cuya exigencia ya se recoge en el artículo 6.9.5; para los aparcamientos rotacionales, se incorpora en un nuevo apartado del artículo 7.5.26.

1.5. Adaptación normativa.

Problemática:

- Diversos artículos de las Secciones Segunda y Tercera del Capítulo 7.5 de las NNUU contienen regulaciones que no se corresponden con otras normativas convergentes vigentes de nivel municipal o supramunicipal, en concreto:
 - Lo establecido en los artículos 7.5.12 (aparcamientos dotacionales) y 7.5.23 (aparcamientos rotacionales) sobre el acceso peatonal contiguo al acceso de vehículos, no es concordante con lo previsto en el Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad del CTE.
 - La ventilación de los garajes aparcamientos dotacionales, y de los rotacionales por remisión, se regula en el artículo 7.5.12 de forma distinta a la de los Documentos Básicos de Salubridad y de Seguridad en Caso de Incendios del CTE; además, el artículo contiene remisiones a articulado derogado de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano.
 - El sistema separador de grasas y sólidos previo a la acometida al alcantarillado exigido en el artículo 7.5.16 para los aparcamientos dotacionales, y para los rotacionales por remisión, no se corresponde con el sistema especificado en la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua, de 31 de mayo de 2006 (BOAM 31/05/2006).
 - El artículo 7.5.30 contiene una regulación de los aparcamientos mecánicos Clase I, que fue complementada por la Ordenanza de Condiciones Aplicables a los Aparcamientos Robotizados, de 30 de marzo de 2011 (BOCM 23/04/2011), si bien, en algunos aspectos, ambas regulaciones no son totalmente coincidentes; además, el artículo contiene remisiones a articulado derogado de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano.
 - En el artículo 119 de la Ordenanza de Movilidad Sostenible, de 5 de octubre de 2018 (BOCM 23/10/2018), se recogen las actividades complementarias que pueden disponerse en los aparcamientos rotacionales de iniciativa municipal, las cuales no se corresponden con las previstas en el apartado 5 del artículo 7.5.26 de las NNUU.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:01
CSV : 4C714JJ4SQEG98MD



Propuesta:

- Se modifica la regulación de los artículos 7.5.12, 7.5.23 y 7.5.16, remitiendo a las condiciones de la normativa municipal y supramunicipal correspondiente:
 - Los accesos peatonales a los aparcamientos (artículos 7.5.12 y 7.5.23) a los Documentos Básicos de Seguridad en Caso de Incendio y de Seguridad de Utilización y Accesibilidad del CTE.
 - La ventilación de los aparcamientos (artículo 7.5.12) a los Documentos Básicos Salubridad y de Seguridad en Caso de Incendio del CTE y a la ordenanza municipal sobre calidad del aire.
- En el artículo 7.5.16 se sustituye el sistema separador de grasas y sólidos por el sistema separador de hidrocarburos y decantador de sólidos de la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua.
- Se modifica el artículo 7.5.30, que regula los aparcamientos mecánicos Clase I, en la forma siguiente:
 - Se elimina el apartado referente al diseño de la instalación de ventilación, contradictorio con lo preceptuado en la Ordenanza de Condiciones Aplicables a los Aparcamientos Robotizados.
 - Se sustituye la remisión a la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, por la genérica a la normativa sobre contaminación acústica.
 - Se incluye un nuevo apartado, remitiendo al cumplimiento de las condiciones de la Ordenanza sobre aparcamientos robotizados.
- Se modifica el apartado 5 del artículo 7.5.26, para dar cabida, en los aparcamientos rotacionales, a las actividades complementarias que, de forma genérica, pueda contemplar la Ordenanza reguladora de la movilidad sostenible urbana.

Alternativa de no abordar estas problemáticas (alternativa 0).

La presente ficha aborda la modificación de las condiciones particulares de los aparcamientos, conforme a las alternativas/propuestas seleccionadas en cada caso.

La alternativa 0 sería no abordar la modificación, persistiendo las problemáticas expresadas en los diferentes apartados y perdiendo la oportunidad de mejorar el régimen de clasificación y denominación de las clases de aparcamientos del artículo 7.5.1, pasando los actuales aparcamientos públicos a denominarse aparcamientos de rotación y los aparcamientos privados a denominarse aparcamientos dotacionales, también se contemplan los aparcamientos mixtos para aquellos que reúnan en un mismo contenedor los dos tipos de aparcamientos anteriormente mencionados.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:01
CSV : 4C714JJ4SQEG98MD



También se perdería la oportunidad de adecuar las dimensiones de los aparcamientos y las condiciones de funcionalidad para dotar a los mismos de unas condiciones adecuadas a las dimensiones que en la actualidad tienen los vehículos que son mucho mayores que las de los vehículos existentes cuando se aprobó el PG97. Se modifican las normas para contemplar las plazas de aparcamiento para bicicletas y otros vehículos de movilidad activa.

Se estaría también desaprovechando la ocasión de regular la altura libre de piso en los garajes aparcamientos para adecuar su contenido a lo recogido en la Sección SUA del Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad del CTE y de incorporar en las NNUU la regulación de la infraestructura para recarga de vehículos de cero emisiones, exigida en el Real Decreto Ley 29/2021, de 21 de diciembre, por el que se adoptan medidas urgentes en el ámbito energético para el fomento de la movilidad eléctrica, el autoconsumo y el despliegue de energías renovables, y en la Ordenanza de Calidad del Aire y Sostenibilidad, de 30 de marzo de 2021 (BOAM 16/04/2021), necesarios e imprescindible para el proceso de descarbonización de la ciudad y la potenciación de la movilidad sostenible y de modificar el contenido de los artículos para eliminar las referencias normativas obsoletas.

Como se ha explicado, esta propuesta incluye una serie de medidas de fomento de la bicicleta y otros vehículos de movilidad activa y eléctrica, con un beneficio directo sobre la calidad del aire y la contaminación acústica, por lo que su no aplicación podría generar una evolución negativa del escenario actual en estos factores ambientales.

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 que plantea esta propuesta son favorables a la mejora del medio ambiente y la movilidad urbana, puesto que incluyen la previsión de la infraestructura para recarga de vehículos de cero emisiones, y se mejora la funcionalidad y maniobras en su utilización.

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

La propuesta incluye medidas que mejorarán las condiciones particulares de los aparcamientos para hacerlos más accesibles y adecuados al parque móvil y a las dimensiones actuales de los vehículos.

5. INCIDENCIA ECONÓMICA.

Los aparcamientos se irán renovando con dimensiones más adecuadas, no afectando las medidas a los ya construidos y en funcionamiento.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:01
CSV : 4C714JJ4SQEG98MD



4C714JJ4SQEG98MD



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 los aparcamientos a las dimensiones actuales de los vehículos.

7. NORMAS URBANÍSTICAS. TEXTO VIGENTE Y PROPUESTO.

Se propone la modificación de los artículos 7.5.1, 7.5.9, 7.5.10, 7.5.11, 7.5.12, 7.5.13, 7.5.14, 7.5.15, 7.5.16, 7.5.18, 7.5.20, 7.5.21, 7.5.22, 7.5.23, 7.5.24, 7.5.25, 7.5.26 y 7.5.30 de las NNUU, asimismo, se modifica la denominación de las Secciones Segunda y Tercera del Capítulo 7.5.

8. INCIDENCIA SOBRE LAS AUTORIZACIONES URBANÍSTICAS OTORGADAS SEGÚN LAS NNUU VIGENTES.

La propuesta contempla condiciones más restrictivas que las actuales, no obstante, tal como se contempla en el artículo 7.1.2 (P.8 Régimen, clasificación y condiciones generales de los usos), estas condiciones no serán de aplicación a los garajes aparcamiento implantados con título habilitante otorgado con anterioridad a la entrada en vigor de la MPG, salvo en aquellas actuaciones que modifiquen los parámetros específicamente regulados por ellas.

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:01
CSV : 4C714JJ4SQEG98MD



PROPUESTA N°25

USO GARAJE APARCAMIENTO. CONDICIONES

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
CAPÍTULO 7.5. USO DE GARAJE-APARCAMIENTO	CAPÍTULO 7.5. USO DE GARAJE-APARCAMIENTO
<p>Artículo 7.5.1 Definición y clases (N-1)</p> <p>1. Se entiende como aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos, que no constituye estacionamiento en la vía pública. Cuando se ubica en espacio edificado adquiere la condición de garaje. Se entiende como estacionamiento el espacio destinado, en la vía pública, a la permanencia temporal de un vehículo.</p> <p>2. Con independencia del régimen de titularidad pública o privada de los garajes-aparcamientos, a los efectos de estas Normas y del establecimiento de las condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:</p> <p>a) Aparcamiento público (P): Es el destinado a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público. Su régimen de utilización característico es el transitorio o de rotación, en el que cualquier usuario puede acceder a cualquier plaza con estancia, generalmente, de corta o media duración.</p> <p>b) Aparcamiento privado (p): Es el destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como dotación al servicio de los usos de un edificio o a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno. Su régimen de utilización predominante es el estable, en el que sus usuarios acceden a plazas generalmente determinadas y de larga duración.</p> <p>Las plazas de aparcamiento destinadas a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno tienen el carácter de plazas de libre disposición. La conversión de estas plazas en aparcamiento público requerirá el</p>	<p>Artículo 7.5.1 Definición y clases (N-1)</p> <p>1. Se entiende como aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos, que no constituye estacionamiento en la vía pública. Cuando se ubica en espacio edificado adquiere la condición de garaje. Se entiende como estacionamiento el espacio destinado, en la vía pública, a la permanencia temporal de un vehículo.</p> <p>2. Con independencia del régimen de titularidad pública o privada de los garajes-aparcamientos, a los efectos de estas Normas y del establecimiento de las condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:</p> <p>a) Aparcamiento rotacional (R): Es el destinado a la provisión de plazas de aparcamiento al servicio del público en general. Su régimen de utilización característico es el transitorio o de rotación, en el que cualquier usuario puede acceder a cualquier plaza con estancia, generalmente, de corta o media duración.</p> <p>b) Aparcamiento dotacional (D): Es el destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como dotación al servicio de los usos de un edificio o a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno. Su régimen de utilización predominante es el estable, en el que sus usuarios acceden a plazas generalmente determinadas y de larga duración; si bien, el régimen de utilización puede ser el transitorio o de rotación para determinados usos en los que, por sus propias características, el tránsito de usuarios es frecuente; a estos aparcamientos, según se establece en</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:01
 CSV : 4C714JJ4SQUEG98MD



4C714JJ4SQUEG98MD



cumplimiento de las condiciones particulares que para la implantación de los mismos se establecen en las presentes Normas, y quedará supeditada a informe favorable de los servicios municipales competentes tras el análisis de la capacidad funcional del aparcamiento para su utilización pública o mixta.

- c) Aparcamiento mixto (p+P): Combinación de aparcamiento privado y aparcamiento público. Será deseable la separación funcional entre ambos, entendiéndose por separación funcional cuando los vehículos que acceden a plazas de aparcamiento público no circulan por el espacio que, en las distintas plantas sirve de acceso directo a plazas del aparcamiento privado.

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

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

el artículo 7.5.19, se les aplicarán las condiciones de los aparcamientos rotacionales, salvo las referentes a las soluciones de implantación, que serán las del artículo 7.5.9.

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

- c) Aparcamiento mixto (D+R): Combinación de aparcamiento dotacional y aparcamiento **rotacional**. Será deseable la separación funcional entre ambos, entendiéndose por separación funcional cuando los vehículos que acceden a plazas de aparcamiento **rotacionales** no circulan por el espacio que, en las distintas plantas, sirve de acceso directo a plazas del aparcamiento **dotacional**.

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

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

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:01
CSV : 4C714JJ4SQEG98MD



Sección Segunda. Condiciones particulares de los aparcamientos privados	Sección Segunda. Condiciones particulares de los aparcamientos dotacionales
<p>Artículo 7.5.9 Soluciones de implantación (N-2)</p> <p>Salvo determinación en contra de las condiciones particulares de los usos o de las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes, los aparcamientos privados podrán implantarse:</p> <p>1. En espacios no edificados:</p> <p>Podrá destinarse a aparcamiento de vehículos hasta el cuarenta por ciento (40%) de su superficie.</p> <p>No se admitirán, en este caso, más obras que las de pavimentación, debiendo respetarse, en el mayor grado que sea posible, el arbolado existente.</p> <p>En los espacios libres de las parcelas no se permiten aparcamientos sobre rasante que impliquen apilamiento de vehículos.</p> <p>2. En espacios edificados:</p> <p>a) En edificios exclusivos, sobre o bajo rasante.</p> <p>b) En plantas baja o inferiores a la baja de los edificios.</p> <p>c) En plantas de piso de las edificaciones destinadas a usos exclusivos no residenciales.</p> <p>d) En las azoteas de los edificios, de usos exclusivos no residenciales.</p> <p>En los puntos c) y d) el aparcamiento se dispondrá de forma tal que los vehículos no sean visibles desde cualquier punto de la vía o espacios públicos a los que de frente la parcela.</p>	<p>Artículo 7.5.9 Soluciones de implantación (N-2)</p> <p>Salvo determinación en contra de las condiciones particulares de los usos o de las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes, los aparcamientos dotacionales podrán implantarse:</p> <p>1. En espacios no edificados:</p> <p>Podrá destinarse a aparcamiento de vehículos hasta el cuarenta por ciento (40%) de su superficie.</p> <p>No se admitirán, en este caso, más obras que las de pavimentación, debiendo respetarse, en el mayor grado que sea posible, el arbolado existente.</p> <p>En los espacios libres de las parcelas no se permiten aparcamientos sobre rasante que impliquen apilamiento de vehículos.</p> <p>2. En espacios edificados:</p> <p>a) En edificios exclusivos, sobre o bajo rasante.</p> <p>b) En plantas baja o inferiores a la baja de los edificios.</p> <p>c) En plantas de piso de las edificaciones destinadas a usos exclusivos no residenciales.</p> <p>d) En las azoteas de los edificios de usos exclusivos no residenciales.</p> <p>En los puntos c) y d) el aparcamiento se dispondrá de forma tal que los vehículos no sean visibles desde cualquier punto de la vía o espacios públicos a los que de frente la parcela.</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:01
 CSV : 4C714JJ4SQEG98MD



4C714JJ4SQEG98MD



<p>3. Podrán autorizarse aparcamientos en régimen mancomunado.</p> <p>4. Con carácter provisional y sujeta a las condiciones que establece el art. 136 de la Ley del Suelo, podrá autorizarse la utilización de solares vacantes como aparcamientos en superficie, debiendo efectuarse una pavimentación y un cerramiento adecuados.</p>	<p>3. Podrán autorizarse aparcamientos en régimen mancomunado.</p> <p>4. Con carácter transitorio y sujeta a las condiciones del artículo 2.2.7, podrá autorizarse la utilización de solares vacantes como aparcamientos en superficie, debiendo efectuarse una pavimentación y un cerramiento adecuados.</p>																								
<p>Artículo 7.5.10 Plaza de aparcamiento (N-2)</p> <p>1. Se define plaza de aparcamiento el espacio debidamente señalado destinado a la estancia de vehículos.</p> <p>Sus dimensiones mínimas serán las siguientes:</p> <p>a) Para vehículos de dos ruedas: Doscientos cincuenta (250) centímetros de longitud por ciento cincuenta (150) centímetros de anchura.</p> <p>b) Para vehículos automóviles pequeños y medios: Cuatrocientos (400) centímetros y cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de longitud, respectivamente, por doscientos veinticinco (225) centímetros de anchura.</p> <p>c) Para vehículos automóviles grandes: Cinco (5) metros de longitud por doscientos cuarenta (240) centímetros de anchura.</p> <p>d) Para vehículos de personas discapacitadas o con movilidad reducida: Las dimensiones y disposición de plazas de aparcamiento destinadas a personas discapacitadas o de movilidad reducida, se regulan por las prescripciones al efecto contenidas en la Ley 8/1993 de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la C.M. y demás disposiciones legales vigentes sobre la materia.</p>	<p>Artículo 7.5.10 Plaza de aparcamiento dotacional (N-2)</p> <p>1. Se define plaza de aparcamiento el espacio debidamente señalado destinado a la estancia de vehículos.</p> <p>Sus dimensiones mínimas en función del tipo de vehículo serán las que figuran en el cuadro siguiente:</p> <table border="1" data-bbox="1173 687 2051 1050"> <thead> <tr> <th>TIPO DE VEHÍCULO</th> <th>LONGITUD (m)</th> <th>ANCHURA (m)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bicicletas y otros vehículos de movilidad activa</td> <td>2</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Motocicletas</td> <td>2,50</td> <td>1,50</td> </tr> <tr> <td>Automóviles medios</td> <td>4,50</td> <td>2,50</td> </tr> <tr> <td>Automóviles grandes</td> <td>5</td> <td>2,50</td> </tr> <tr> <td>Industriales ligeros</td> <td>6</td> <td>2,75</td> </tr> <tr> <td>Industriales pesados</td> <td>9</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Autobuses</td> <td>12</td> <td>3</td> </tr> </tbody> </table>	TIPO DE VEHÍCULO	LONGITUD (m)	ANCHURA (m)	Bicicletas y otros vehículos de movilidad activa	2	1	Motocicletas	2,50	1,50	Automóviles medios	4,50	2,50	Automóviles grandes	5	2,50	Industriales ligeros	6	2,75	Industriales pesados	9	3	Autobuses	12	3
TIPO DE VEHÍCULO	LONGITUD (m)	ANCHURA (m)																							
Bicicletas y otros vehículos de movilidad activa	2	1																							
Motocicletas	2,50	1,50																							
Automóviles medios	4,50	2,50																							
Automóviles grandes	5	2,50																							
Industriales ligeros	6	2,75																							
Industriales pesados	9	3																							
Autobuses	12	3																							

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:01
 CSV : 4C714JJ4SQEG98MD



4C714JJ4SQEG98MD



e) Para vehículos industriales ligeros: Quinientos setenta (570) centímetros de longitud por doscientos cincuenta (250) centímetros de anchura.

f) Para vehículos industriales pesados y autobuses: Nueve (9) metros de longitud por tres (3) metros de anchura.

2. Las anchuras citadas se entenderán dimensiones libres entre ejes de marcas delimitadoras perimetrales de la plaza, admitiéndose una reducción por existencia de pilares u otros obstáculos fijos, de hasta un diez por ciento (10%) de la anchura en, como máximo, el veinte por ciento (20%) de la longitud de la plaza.

Las plazas delimitadas lateralmente por un muro, tabique u obstáculo continuo fijo similar dispondrán de un sobreecho de veinte (20) centímetros.

3. La delimitación de cada plaza se efectuará mediante marcas en el pavimento, no pudiendo independizarse del resto del aparcamiento mediante ningún tipo de cerramiento.

4. En el caso de actuaciones conjuntas destinadas exclusivamente a viviendas unifamiliares en régimen especial, cabrá independizar las plazas del aparcamiento conjunto en las siguientes condiciones:

- a) En el Estudio de Detalle exigido para dicho régimen se preverá la resolución del garaje-aparcamiento conjunto.
- b) La totalidad de las plazas del aparcamiento estarán vinculadas a las viviendas.
- c) Desde las plazas de aparcamiento vinculadas a cada vivienda, se accederá directamente a la misma sin utilización de espacios comunes, con interposición de vestíbulo de independencia.

2. El total de plazas para automóviles del garaje aparcamiento se repartirá por mitades para automóviles medios y grandes.

3. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales anteriores, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

4. Respetando las dimensiones parciales indicadas en el cuadro, serán admisibles plazas mixtas compuestas por la unión de una plaza de automóvil y una plaza de motocicleta. Salvo este supuesto, no será admisible el estacionamiento de más de un vehículo en una sola plaza de aparcamiento.

5. La reserva y condiciones de las plazas accesibles para usuarios con movilidad reducida se regula según lo establecido en el documento básico de seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya y, en su caso, en la normativa que pueda dictar la Comunidad de Madrid sobre la materia.

6. Se admite la reducción del ancho de las plazas por existencia de pilares u otros obstáculos fijos, de hasta un diez por ciento (10%) de la anchura en, como máximo, el veinte por ciento (20%) de la longitud de la plaza.

7. Las plazas delimitadas lateralmente por un muro, tabique u obstáculo continuo fijo similar dispondrán de un sobreecho de veinte (20) centímetros.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:01
CSV : 4C714JJ4SQEG98MD



- d) La iluminación, ventilación, condiciones ambientales y de seguridad de las plazas vinculadas se resolverá con independencia del resto del aparcamiento y los elementos compartimentadores de las plazas tendrán la resistencia al fuego obligada por la normativa aplicable.
- e) En ningún caso estos espacios perderán la condición de garaje-aparcamiento.

5. Los aparcamientos dispondrán:

- a) Para vehículos automóviles grandes, un mínimo del quince por ciento (15%) de sus plazas, admitiéndose para vehículos automóviles pequeños hasta un diez por ciento (10%) del número total de plazas.
- b) La dotación de plazas de aparcamiento para vehículos de personas discapacitadas o de movilidad reducida, se regula por las prescripciones al efecto contenidas por la Ley 8/1993 de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la C.M. y demás disposiciones legales vigentes sobre la materia.

8. La delimitación de cada plaza se efectuará mediante marcas en el pavimento, no pudiendo independizarse del resto del aparcamiento mediante ningún tipo de cerramiento. **En las plazas mixtas, se diferenciarán la de automóvil y la de motocicleta.**

9. **Las dimensiones de las plazas se medirán a los bordes exteriores de las marcas delimitadoras. Cuando se sitúen plazas en línea o batería adosadas con marcas delimitadoras comunes, la medición se realizará al eje de la marca común.**

10. En el caso de actuaciones conjuntas destinadas exclusivamente a viviendas unifamiliares en régimen especial, cabrá independizar las plazas del aparcamiento conjunto en las siguientes condiciones:

- a) En el Estudio de Detalle exigido para dicho régimen se preverá la resolución del garaje-aparcamiento conjunto.
- b) La totalidad de las plazas del aparcamiento estarán vinculadas a las viviendas.
- c) Desde las plazas de aparcamiento vinculadas a cada vivienda, se accederá directamente a la misma sin utilización de espacios comunes, con interposición de vestíbulo de independencia.
- d) La iluminación, ventilación, condiciones ambientales y de seguridad de las plazas vinculadas se resolverá con independencia del resto del aparcamiento y los elementos compartimentadores de las plazas tendrán la resistencia al fuego obligada por la normativa aplicable.
- e) En ningún caso estos espacios perderán la condición de garaje-aparcamiento.

11. La unidad operativa de carga y descarga se conforma por una plaza de aparcamiento para vehículo industrial, ligero o pesado, dotada de bandas perimetrales libres de un (1) metro.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:01
CSV : 4C714JJ4SQEG98MD



4C714JJ4SQEG98MD



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

1. Los accesos de vehículos a los garajes-aparcamientos podrán resolverse mediante:

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

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

2. Los garajes-aparcamientos dispondrán como mínimo:

- a) Cuando su superficie útil sea inferior a dos mil (2.000) metros cuadrados, de un acceso formado por un vial de sentido alternativo.
 - i) Los tramos de rampa integrados en el mismo serán de directriz recta. No obstante, cuando por la configuración de la parcela la aplicación de esta condición impida resolver la dotación de aparcamiento al servicio del edificio en plantas

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

1. Los accesos de vehículos a los garajes-aparcamientos podrán resolverse mediante:

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

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

2. Los garajes-aparcamientos dispondrán como mínimo:

- a) Cuando su superficie útil sea inferior a dos mil (2.000) metros cuadrados, de un acceso formado por un vial de sentido alternativo.
 - i) Los tramos de rampa integrados en el mismo serán de directriz recta. No obstante, cuando por la configuración de la parcela la aplicación de esta condición impida resolver la dotación de aparcamiento al servicio del edificio en plantas bajo rasante se

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:01
CSV : 4C714JJ4SQEG98MD



bajo rasante se admitirá al efecto que los tramos de rampa integrados en el acceso sean de directriz curva.

- ii) Cuando la longitud total del acceso sea superior a veinticinco (25) metros o los tramos de rampa superen los quince (15) metros, se dispondrá de semáforos en los extremos de aquél.
- b) En los garajes de superficie útil inferior a seiscientos (600) metros cuadrados se podrá utilizar como acceso el portal del inmueble cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados podrán servir también para dar entrada a locales con usos distintos, siempre que las puertas que den al mismo sean de la resistencia al fuego obligada por normativa aplicable y el ancho del acceso sea superior a cuatro (4) metros; en los de menos de doscientos (200) metros cuadrados, habrá de ser superior este acceso a tres (3) metros, debiendo establecerse una diferencia de nivel o separación física entre la zona de vehículos y la peatonal, con una anchura mínima para ésta de sesenta (60) centímetros.
- c) Los garajes-aparcamientos de superficie útil comprendida entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados de superficie útil, dispondrán de un acceso formado por un vial con dos sentidos diferenciados o dos accesos formados por un vial de sentido único independientes, uno para entrada de vehículos y otro para salida.
- d) Los garajes-aparcamiento de superficie útil superior a seis mil (6.000) metros cuadrados, dispondrán de dos accesos constituidos, cada uno de ellos, por un vial con dos sentidos diferenciados. Estos accesos únicamente podrán dar a la misma vía pública cuando la distancia entre los ejes de ambos sea superior a cuarenta (40) metros. Cada uno de los accesos podrá ser sustituido por dos accesos de un vial de sentido único.

admitirá al efecto que los tramos de rampa integrados en el acceso sean de directriz curva.

- ii) Cuando la longitud total del acceso sea superior a diez (10) metros o existan tramos de directriz curva, se dispondrán semáforos en los extremos de aquél.
- b) En los garajes aparcamiento de superficie útil inferior a seiscientos (600) metros cuadrados se podrá utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio y el ancho del acceso sea superior a cuatro (4) metros.
- c) Los garajes-aparcamientos de superficie útil comprendida entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados de superficie útil, dispondrán de un acceso formado por un vial con dos sentidos diferenciados o dos accesos formados por un vial de sentido único independientes, uno para entrada de vehículos y otro para salida.
- d) Los garajes-aparcamiento de superficie útil superior a seis mil (6.000) metros cuadrados, dispondrán de dos accesos constituidos, cada uno de ellos, por un vial con dos sentidos diferenciados. Estos accesos únicamente podrán dar a la misma vía pública cuando la distancia entre los ejes de ambos sea superior a cuarenta (40) metros. Cada uno de los accesos podrá ser sustituido por dos accesos de un vial de sentido único.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:01
CSV : 4C714JJ4SQEG98MD



4C714JJ4SQEG98MD



<p>3. El Ayuntamiento podrá, previo informe de los servicios técnicos competentes, denegar la licencia municipal correspondiente cuando concorra alguna de las circunstancias siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) La salida de vehículos se sitúe en un emplazamiento de baja visibilidad o en vías de Intensidad Media Diaria (IMD) superior a ochenta mil (80.000) vehículos. b) La salida o el acceso se sitúe en lugares que incidan negativamente en el tráfico o para llegar al mismo sea necesario atravesar aceras públicas considerables como áreas estanciales. c) En las situaciones señaladas en el art. 7.14.10. <p>4. Las dimensiones mínimas libres de los huecos de acceso de vehículos al interior de los garajes-aparcamientos cumplirán las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Su anchura mínima será coincidente con los accesos a los que sirve. En edificios catalogados la anchura mínima podrá reducirse previa justificación. b) Su altura mínima en todos sus puntos será la misma que el mayor de los gálibos a los que sirve. En edificios catalogados la altura mínima podrá reducirse previa justificación. c) En todas las salidas de los garajes al exterior se situará, dentro de la parcela, un espacio de cuatro (4) metros de fondo mínimo cuyo pavimento tenga una pendiente máxima del cinco por ciento (5%) y se ajuste a la rasante de la acera sin alterar su trazado. En vivienda unifamiliar podrá incrementarse la pendiente de este espacio hasta un nueve por ciento (9%). d) La puerta del garaje-aparcamiento no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial. 	<p>3. El Ayuntamiento podrá, previo informe de los servicios municipales competentes en materia de movilidad, denegar la licencia municipal correspondiente cuando concorra alguna de las circunstancias siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) La salida de vehículos se sitúe en un emplazamiento de baja visibilidad o en vías de Intensidad Media Diaria (IMD) superior a ochenta mil (80.000) vehículos. b) La salida o el acceso se sitúe en lugares que incidan negativamente en el tráfico. c) En las situaciones señaladas en el art. 7.14.10. <p>4. Las dimensiones mínimas libres de los huecos de acceso de vehículos al interior de los garajes-aparcamientos cumplirán las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Su anchura mínima será coincidente con los accesos a los que sirve. En edificios catalogados la anchura mínima podrá reducirse previa justificación. b) Su altura mínima en todos sus puntos será la misma que el mayor de los gálibos a los que sirve. En edificios catalogados la altura mínima podrá reducirse previa justificación. c) En todas las salidas de los garajes al exterior se situará, dentro de la parcela, un espacio de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de fondo mínimo cuyo pavimento tenga una pendiente máxima del cinco por ciento (5%) y se ajuste a la rasante de la acera sin alterar su trazado y sin afectar a los itinerarios accesibles. En vivienda unifamiliar podrá incrementarse la pendiente de este espacio hasta un nueve por ciento (9%). d) La puerta del garaje-aparcamiento no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial.
---	---

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:01
 CSV : 4C714JJ4SQEG98MD



e) Si la puerta es de accionamiento automático dispondrá de un sistema de seguridad que provoque su parada en caso de existir algún obstáculo.

f) Los accesos se situarán, salvo imposibilidad manifiesta, de tal forma que no se destruya el arbolado existente.

5. Las rampas tendrán una pendiente máxima del dieciocho por ciento (18%) en los tramos de directriz recta y del dieciséis por ciento (16%) en los de directriz curva, medida esta última pendiente en el eje de la rampa, si está formada por un vial de sentido único o alternativo, o en el eje del sentido interior, si está formada por vial con dos sentidos diferenciados.

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

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

b) Reduciendo la pendiente de la rampa hasta un máximo del nueve por ciento (9%) en, al menos, los dos (2) metros anteriores a la línea de acuerdo.

c) Estas condiciones de acuerdo no serán de aplicación en el caso de acceso a garaje-aparcamiento de una vivienda unifamiliar.

6. La anchura de las rampas se determinará en función de los viales que las forman, según los criterios expresados en este artículo y en función de las superficies de aparcamiento a las que sirvan. En los tramos curvos, el radio de curvatura medido en el eje del sentido interior no será inferior a seis (6) metros.

e) Si la puerta es de accionamiento automático dispondrá de un sistema de seguridad que provoque su parada en caso de existir algún obstáculo.

f) Los accesos se situarán, salvo imposibilidad manifiesta, de tal forma que no se destruya el arbolado existente.

5. Las rampas tendrán una pendiente máxima del dieciocho por ciento (18%) en los tramos de directriz recta y del dieciséis por ciento (16%) en los de directriz curva, medida esta última pendiente en el eje de la rampa, si está formada por un vial de sentido único o alternativo, o en el eje del sentido interior, si está formada por vial con dos sentidos diferenciados.

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

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

e) Reduciendo la pendiente de la rampa hasta un máximo del nueve por ciento (9%) en, al menos, los dos (2) metros anteriores a la línea de acuerdo.

f) Estas condiciones de acuerdo no serán de aplicación en el caso de acceso a garaje-aparcamiento de una vivienda unifamiliar.

6. La anchura de las rampas se determinará en función de los viales que las forman, según los criterios expresados en este artículo y en función de las superficies de aparcamiento a las que sirvan. En los tramos curvos, el radio de curvatura medido en el eje del sentido interior no será inferior a seis (6) metros.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:01
CSV : 4C714JJ4SQEG98MD



<p>7. Se admitirá la utilización de aparatos elevadores montacoches. Cuando el acceso de vehículos se efectúe exclusivamente por este sistema, se instalará un elevador por cada veinte (20) plazas o fracción superior a diez (10) y se dispondrá un espacio de espera diseñado de forma que dicha espera no afecte a la circulación en la vía pública, lo que deberá justificarse razonadamente en el proyecto que se presente para la solicitud de la oportuna licencia municipal.</p> <p>8. Las rampas y accesos a garajes-aparcamientos o de intercomunicación entre distintas plantas que discurran a través de patios o espacios libres, deberán ir dotados, en su caso, de los elementos ligeros de insonorización adecuados para el cumplimiento de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano. Su altura máxima será inferior o igual a doscientos cincuenta (250) centímetros.</p>	<p>7. Se admitirá la utilización de aparatos elevadores montacoches. Cuando el acceso de vehículos se efectúe exclusivamente por este sistema, se instalará un elevador por cada veinte (20) plazas o fracción superior a diez (10) y se dispondrá un espacio de espera diseñado de forma que dicha espera no afecte a la circulación en la vía pública, lo que deberá justificarse razonadamente en el proyecto que se presente para la solicitud de la oportuna licencia municipal.</p> <p>8. Las rampas y accesos a garajes-aparcamientos o de intercomunicación entre distintas plantas que discurran a través de patios o espacios libres, deberán ir dotados, si es necesario para alcanzar los valores límites de nivel sonoro establecidos en la normativa sobre contaminación acústica, de los elementos ligeros de insonorización adecuados, cuya altura no será superior a doscientos cincuenta (250) centímetros.</p>
<p>Artículo 7.5.12 Accesos de peatones a los aparcamientos (N-2)</p> <p>1. El número de accesos y salidas de peatones de los garajes-aparcamientos y las condiciones a las que deben ajustarse serán las establecidas por la Ordenanza de Prevención de Incendios.</p> <p>2. Con independencia de su consideración a efectos de evacuación en caso de siniestro, podrá disponerse contiguo a accesos o salidas de vehículos siempre que el primero tenga una anchura libre mínima de sesenta (60) centímetros, esté diferenciado del segundo mediante pavimento a distinto nivel o elementos de separación física y disponga en su salida al exterior de puerta peatonal independiente.</p> <p>3. El garaje-aparcamiento cumplirá, en su caso, la legislación vigente en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.</p>	<p>Artículo 7.5.12 Accesos de peatones a los aparcamientos dotacionales (N-2)</p> <p>El número de accesos y salidas de peatones de los garajes-aparcamientos, y las condiciones a las que deben ajustarse serán las establecidas en los documentos básicos de seguridad en caso de incendio y de seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación, o normativas que los sustituyan.</p>

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:01
 CSV : 4C714JJ4SQEG98MD



4C714JJ4SQEG98MD

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

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

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

α : ángulo de aparcamiento en grados sexagesimales.
A: anchura del vial en metros.

3. La anchura mínima libre de los viales proyectados para circulación en sentido único será de tres (3) metros.
4. La anchura mínima libre de los viales proyectados para circulación en dos sentidos diferenciados será de cuatrocientos setenta y cinco (475) centímetros.
5. Se admitirá la reducción de la anchura de los viales en los de dos sentidos diferenciados de circulación hasta un mínimo de tres (3) metros, siempre que la longitud del tramo no supere los quince (15) metros y quede garantizado el acceso a las plazas.

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

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

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

α : ángulo de aparcamiento en grados sexagesimales.
A: anchura del vial en metros.

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

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:01
CSV : 4C714JJ4SQEG98MD



4C714JJ4SQEG98MD

<p>6. En garajes de planta muy irregular, de funcionalidad reducida por la existencia de pilares, patios, núcleos de comunicación vertical, o en los que existan condiciones de carácter restrictivo derivadas de la catalogación del inmueble, el Ayuntamiento podrá admitir reducciones de la anchura de los pasillos de circulación en aras a la obtención de la dotación de servicio de aparcamiento del edificio.</p>	
<p>Artículo 7.5.14 Altura libre en garajes privados (N-2)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La altura libre de piso no será inferior a doscientos quince (215) centímetros. 2. La altura libre podrá reducirse puntualmente a dos (2) metros por descuelgues de elementos constructivos, conductos o equipos de ventilación, instalaciones, tuberías o similares. 3. En zonas de circulación de vehículos, el gálibo mínimo no será en ningún caso inferior a doscientos cinco (205) centímetros. 4. En garajes de viviendas unifamiliares, la altura mínima libre de piso será de dos (2) metros, admitiéndose la reducción puntual de esta altura en zonas que no afecten a la maniobrabilidad de las plazas y circulación de peatones. 	<p>Artículo 7.5.14 Altura libre en garajes dotacionales (N-2)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La altura libre de piso no será inferior a doscientos treinta (230) centímetros. 2. La altura libre podrá reducirse puntualmente hasta doscientos diez (210) centímetros por descuelgues de elementos constructivos, conductos o equipos de ventilación, instalaciones, tuberías o similares. 3. En garajes de viviendas unifamiliares, la altura mínima libre de piso será de doscientos veinticinco (225) centímetros, admitiéndose reducciones puntuales hasta doscientos (200) centímetros. 4. Cuando se prevea la utilización de vehículos industriales en zonas de carga y descarga alojadas en el garaje, la altura libre de piso, tanto en estas zonas como en los itinerarios de acceso a ellas, no será inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros.
<p>Artículo 7.5.15 Ventilación (N-2)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. A fin de evitar la acumulación de gases procedentes de los motores de los vehículos, todos los garajes dispondrán de ventilación adecuada, que podrá ser natural o forzada. 	<p>Artículo 7.5.15 Ventilación (N-2)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. A fin de evitar la acumulación de gases procedentes de los motores de los vehículos, todos los garajes dispondrán de sistemas de ventilación realizados conforme a lo dispuesto en los documentos básicos de

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:01
 CSV : 4C714JJ4SQEG98MD



4C714JJ4SQEG98MD

2. Se admitirá la ventilación natural como solución única de ventilación de una planta de un garaje, siempre que se trate de plantas sobre rasante en los términos regulados en las presentes Normas. En este supuesto la aportación de aire exterior deberá situarse cerca del suelo.

3. La ventilación natural se efectuará mediante:

- a) Huecos permanentemente abiertos que discurran hasta la cubierta del edificio con una sección mínima total de un (1) metro cuadrado por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie útil de garaje, situándose un hueco, al menos, en cada cuadrado de veinte (20) metros de lado en que idealmente pueda dividirse el local.
- b) En garajes de superficie inferior a dos mil (2.000) metros cuadrados y en aquellos que se sitúen en edificio exclusivo, sin límite de superficie, la ventilación podrá efectuarse mediante huecos de fachada permanentemente abiertos al exterior cuya superficie será la indicada en el apartado anterior, debiendo tenerse en cuenta las siguientes limitaciones:
 - i) Los huecos distarán tres (3) metros, como mínimo, de otros huecos de fachada.
 - ii) Los huecos podrán practicarse a patios si la superficie de éstos es superior a veinticinco (25) metros cuadrados. En este supuesto no cabrá el cubrimiento del patio.

En todos los casos deberán proyectarse huecos opuestos para la entrada de aire, debiendo justificarse que el diseño propuesto en cada caso proporciona un barrido adecuado de todo el local.

4. En el caso de que se instale ventilación forzada, se cumplirán las siguientes condiciones:

salubridad y de seguridad en caso de incendio del Código Técnico de la Edificación, o normativas que los sustituyan.

2. En los garajes con ventilación mecánica, el sistema de detección y medida de monóxido de carbono y la evacuación del aire al exterior respetaran las determinaciones de la Ordenanza sobre calidad del aire.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:01
CSV : 4C714JJ4SQEG98MD



4C714JJ4SQEG98MD



- a) El sistema garantizará un caudal de extracción de siete (7) renovaciones por hora.
- b) Cada una de las plantas estará servida por, al menos, dos equipos de ventilación independientes.
- c) La instalación de ventilación estará directamente conectada con un sistema de detección de monóxido de carbono que cumplirá las condiciones que determine la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano.
- d) La totalidad de la instalación se diseñará bajo el criterio de que en ningún punto del local de garaje se alcance una concentración de monóxido de carbono de 50 ppm. A tal efecto, ningún punto del local quedará a una distancia superior a doce (12) metros de una rejilla de aspiración; no obstante podrán admitirse otras soluciones técnicas que garanticen el cumplimiento de esta condición.
- e) El cuadro de mando de los ventiladores se situará en las proximidades de un acceso peatonal y, preferiblemente, en el exterior del recinto del garaje.
- f) La evacuación de gases al exterior se efectuará mediante chimenea exclusiva para este uso que cumpla las condiciones que determine la Ordenanza municipal correspondiente.
- g) Si la chimenea desemboca en zona pisable accesible al público cumplirá las condiciones siguientes:
- i) El punto de emisión de gases al exterior estará situado a una altura mínima de 2,50 metros sobre la cota de la zona pisable.
 - ii) La chimenea se protegerá en un radio de 2,50 metros para evitar el paso de personas.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:01
CSV : 4C714JJ4SQEG98MD



<p>iii) El Ayuntamiento podrá admitir una reducción de la altura de la chimenea con un aumento del radio de protección, si se garantiza que los niveles de inmisión en el exterior de la zona de protección no superan los valores señalados por la normativa aplicable.</p> <p>5. La ventilación regulada en el presente artículo se establece sin perjuicio de la necesaria evacuación natural de humos en caso de incendio exigida por la normativa específica.</p>	
<p>Artículo 7.5.16 Saneamiento (N-2)</p> <p>1. A efectos de evacuación de aguas, los pavimentos de los garajes podrán tener una pendiente de hasta un cinco por ciento (5%), como máximo y un uno por ciento (1%) como mínimo en algún sentido.</p> <p>2. Todos los garajes dispondrán de un sistema de evacuación de aguas por gravedad o bombeo, formado por una red de saneamiento dotada de sumideros sifónicos y sistema normalizado separador de grasas y sólidos previo a la acometida a la red de alcantarillado.</p>	<p>Artículo 7.5.16 Saneamiento (N-2)</p> <p>1. A efectos de evacuación de aguas, los pavimentos de los garajes podrán tener una pendiente de hasta un cinco por ciento (5%), como máximo y un uno por ciento (1%) como mínimo en algún sentido.</p> <p>2. Todos los garajes dispondrán de un sistema de evacuación de aguas por gravedad o bombeo, formado por una red de saneamiento dotada de sumideros sifónicos y sistema normalizado separador de hidrocarburos y decantador de sólidos, previo a la acometida a la red de alcantarillado.</p>
<p>Artículo 7.5.18 Seguridad contra incendios (N-2)</p> <p>Los garajes cumplirán la normativa supramunicipal y municipal vigente en materia de prevención de incendios.</p>	<p>Artículo 7.5.18 Infraestructura para recarga de vehículos de cero emisiones. (N-2)</p> <p>Los aparcamientos dispondrán de la infraestructura para recarga de vehículos de cero emisiones, en la forma y con las condiciones establecidas por la normativa municipal y supramunicipal sobre la materia.</p>

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:01
 CSV : 4C714JJ4SQEG98MD



4C714JJ4SQEG98MD

Sección Tercera. Condiciones particulares de los aparcamientos públicos	Sección Tercera. Condiciones particulares de los aparcamientos rotacionales
<p>Artículo 7.5.20 Soluciones para su implantación (N-2)</p> <p>1. Los aparcamientos públicos podrán implantarse:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) En los emplazamientos expresamente previstos en el Plan General y en los intercambiadores propuestos en el Plano de Estructura de Sistema de Transportes (ST). b) En las parcelas calificadas como servicios de transporte. c) En los emplazamientos que determine el Plan Especial de Aparcamientos. <p>En tanto no se redacte dicho Plan Especial, el Ayuntamiento podrá autorizar la implantación de aparcamientos públicos, de iniciativa privada o pública no Municipal, previa redacción de un Plan Especial específico, que sea informado favorablemente por los servicios municipales competentes. En cualquier caso dicho Plan Especial justificará la conveniencia del aparcamiento en razón del déficit y/o demanda de plazas de estacionamiento existente en el área y de la compatibilidad de su impacto en el tráfico de la misma.</p> <p>2. Los aparcamientos públicos y mixtos de iniciativa municipal podrán implantarse, previo informe de los servicios municipales competentes, justificativo de su conveniencia, en los siguientes emplazamientos:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Bajo suelos calificados como vía pública o zona verde, siempre que en superficie se mantenga el uso establecido por el Plan. 	<p>Artículo 7.5.20 Soluciones para su implantación (N-2)</p> <p>1. Los aparcamientos rotacionales podrán implantarse:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) En los emplazamientos expresamente previstos en el Plan General y en los intercambiadores propuestos en el Plano de Estructura de Sistema de Transportes (ST). b) En las parcelas calificadas como servicios de transporte. <p>2. Podrá autorizarse la implantación de aparcamientos rotacionales, de iniciativa privada o pública no Municipal, mediante un Plan Especial específico informado favorablemente por los servicios municipales competentes en materia de movilidad. El Plan Especial justificará la conveniencia del aparcamiento en razón del déficit y/o demanda de plazas de estacionamiento existente en el área y de la compatibilidad de su impacto en el tráfico de la misma.</p> <p>3. Los aparcamientos rotacionales y mixtos de iniciativa municipal podrán implantarse, previo informe de los servicios municipales competentes en materia de movilidad justificativo de su conveniencia, en los siguientes emplazamientos:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Bajo suelos calificados como vía pública o zona verde, siempre que en superficie se mantenga el uso establecido por el Plan.

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:01
 CSV : 4C714JJ4SQEG98MD



4C714JJ4SQEG98MD

b) En los espacios libres o edificados de las parcelas dotacionales públicas, siendo admisibles todas las situaciones contempladas en estas Normas para la implantación de aparcamientos privados.

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

3. La construcción de un aparcamiento público quedará condicionada a que la actuación no desnaturalice el uso de los terrenos y a los siguientes compromisos:

- a) La reconstrucción de la situación previa en superficie, si el aparcamiento se construye bajo rasante y dicha situación se encontrara consolidada, sin perjuicio, si así lo dispusiera el Ayuntamiento, de la mejora de esta última.
- b) El otorgamiento simultáneo a tal superficie del destino que el Plan General fije, en el caso de que no lo hubiese alcanzado.
- c) La reparación de los daños que la actuación pudiera causar.

4. En cualquier caso los aparcamientos públicos de iniciativa no municipal requerirán previamente a la concesión de licencia, informe favorable de los servicios municipales competentes.

5. Podrá autorizarse con carácter provisional y sujeta a las condiciones que establece el art. 136 de la Ley del Suelo, la utilización de solares vacantes como aparcamientos en superficie, debiendo efectuarse una pavimentación y un cerramiento adecuados.

b) En los espacios libres o edificados de las parcelas dotacionales públicas, siendo admisibles todas las situaciones contempladas en estas Normas para la implantación de aparcamientos privados.

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

4. La construcción de un aparcamiento **rotacional** quedará condicionada a que la actuación no desnaturalice el uso de los terrenos y a los siguientes compromisos:

- a) La reconstrucción de la situación previa en superficie, si el aparcamiento se construye bajo rasante y dicha situación se encontrara consolidada, sin perjuicio, si así lo dispusiera el Ayuntamiento, de la mejora de esta última.
- b) El otorgamiento simultáneo a tal superficie del destino que el Plan General fije, en el caso de que no lo hubiese alcanzado.
- c) La reparación de los daños que la actuación pudiera causar.

5. En cualquier caso, los aparcamientos **rotacionales** de iniciativa no municipal requerirán previamente a la concesión de licencia, informe favorable de los servicios municipales competentes **en materia de movilidad**.

6. Podrá autorizarse, con carácter **transitorio** y sujeta a las condiciones **del artículo 2.2.7**, la utilización de solares vacantes como aparcamientos en superficie, debiendo efectuarse una pavimentación y un cerramiento adecuados.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:01
CSV : 4C714JJ4SQEG98MD



4C714JJ4SQEG98MD



<p>Artículo 7.5.21 Plaza de aparcamiento público (N-2)</p> <p>Las dimensiones y condiciones de delimitación, serán las reguladas para los garajesaparcamientos privados, art. 7.5.10, a excepción de las plazas para vehículos automóviles pequeños y medios que dispondrán de una anchura mínima de doscientos cuarenta (240) centímetros.</p>	<p>Artículo 7.5.21 Plaza de aparcamiento rotacional (N-2)</p> <p>Se aplicarán las condiciones reguladas para los garajes aparcamientos dotacionales en el artículo 7.5.10.</p>
<p>Artículo 7.5.22 Accesos de vehículos a garajes-aparcamientos públicos (N-2)</p> <p>Serán de aplicación las condiciones señaladas en el art. 7.5.11 con las siguientes excepciones:</p> <p>1. Los accesos de vehículos a los garajes-aparcamientos públicos podrán resolverse mediante:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Vial de sentido único, de trescientos cincuenta (350) centímetros de anchura mínima si es de directriz recta y de cuatrocientos (400) centímetros si es de directriz curva, utilizándose exclusivamente como entrada o como salida de vehículos del garaje. b) Vial de sentido alternativo, exclusivamente con directriz recta, de las mismas características dimensionales que el de sentido único, utilizándose como entrada o salida indistintamente. c) Vial con dos sentidos diferenciados, uno de ellos de entrada y otro de salida, permitiendo el cruce de vehículos. Su anchura mínima total si son de directriz recta será de seiscientos cincuenta (650) centímetros, trescientos veinticinco (325) centímetros por sentido, y si son de directriz curva de setecientos cincuenta (750) centímetros, trescientos setenta y cinco (375) centímetros por sentido. 	<p>Artículo 7.5.22 Accesos de vehículos a garajes-aparcamientos rotacionales (N-2)</p> <p>Serán de aplicación las condiciones señaladas en el art. 7.5.11 con las siguientes excepciones:</p> <p>1. Los accesos de vehículos a los garajes-aparcamientos rotacionales podrán resolverse mediante:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Vial de sentido único, de trescientos cincuenta (350) centímetros de anchura mínima si es de directriz recta y de cuatrocientos (400) centímetros si es de directriz curva, utilizándose exclusivamente como entrada o como salida de vehículos del garaje. b) Vial de sentido alternativo, exclusivamente con directriz recta, de las mismas características dimensionales que el de sentido único, utilizándose como entrada o salida indistintamente. c) Vial con dos sentidos diferenciados, uno de ellos de entrada y otro de salida, permitiendo el cruce de vehículos. Su anchura mínima total si son de directriz recta será de seiscientos cincuenta (650) centímetros, trescientos veinticinco (325) centímetros por sentido, y si son de directriz curva de setecientos cincuenta (750) centímetros, trescientos setenta y cinco (375) centímetros por sentido.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:01
 CSV : 4C714JJ4SQEG98MD



4C714JJ4SQEG98MD

<p>Estas soluciones serán aplicables a las rampas de acceso y comunicación entre plantas.</p> <p>2. Los garajes-aparcamientos dispondrán como mínimo:</p> <p>a) Cuando su superficie útil sea inferior a mil quinientos (1.500) metros cuadrados, de un acceso formado por un vial de sentido alternativo, dotado de semáforos en sus extremos.</p> <p>b) Los garajes-aparcamientos de superficie útil comprendida entre mil quinientos (1.500) y seis mil (6.000) metros cuadrados de superficie útil, dispondrán de un acceso formado por un vial con dos sentidos diferenciados o dos accesos formados por un vial de sentido único independientes, uno para entrada de vehículos y otro para salida.</p> <p>c) Los garajes-aparcamientos de superficie útil superior a seis mil (6.000) metros cuadrados, dispondrán de dos accesos constituidos cada uno de ellos, por un vial con dos sentidos diferenciados. Estos accesos únicamente podrán dar a la misma vía pública cuando la distancia entre los ejes de ambos sea superior a cuarenta (40) metros. Cada uno de los accesos podrá ser sustituido por dos accesos de un vial de sentido único.</p>	<p>Estas soluciones serán aplicables a las rampas de acceso y comunicación entre plantas.</p> <p>2. Los garajes-aparcamientos dispondrán como mínimo:</p> <p>a) Cuando su superficie útil sea inferior a mil quinientos (1.500) metros cuadrados, de un acceso formado por un vial de sentido alternativo, dotado de semáforos en sus extremos.</p> <p>b) Los garajes-aparcamientos de superficie útil comprendida entre mil quinientos (1.500) y seis mil (6.000) metros cuadrados de superficie útil, dispondrán de un acceso formado por un vial con dos sentidos diferenciados o dos accesos formados por un vial de sentido único independientes, uno para entrada de vehículos y otro para salida.</p> <p>c) Los garajes-aparcamientos de superficie útil superior a seis mil (6.000) metros cuadrados, dispondrán de dos accesos constituidos cada uno de ellos, por un vial con dos sentidos diferenciados. Estos accesos únicamente podrán dar a la misma vía pública cuando la distancia entre los ejes de ambos sea superior a cuarenta (40) metros. Cada uno de los accesos podrá ser sustituido por dos accesos de un vial de sentido único.</p>
<p>Artículo 7.5.23 Accesos de peatones a los aparcamientos públicos (N-2)</p> <p>1. Se cumplirán, en todo caso, las disposiciones contenidas en la legislación vigente en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, así como la normativa supramunicipal y municipal vigente en materia de prevención de incendios.</p> <p>2. Con independencia de su consideración a efectos de evacuación en caso de siniestro, podrá disponerse de acceso peatonal contiguo a acceso de vehículos, siempre que el primero disponga de una anchura mínima de noventa (90) centímetros, esté diferenciado mediante pavimento a</p>	<p>Artículo 7.5.23 Accesos de peatones a los aparcamientos rotacionales (N-2)</p> <p>Se aplicarán las condiciones reguladas para los garajes aparcamientos dotacionales en el artículo 7.5.12.</p>

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:01
 CSV : 4C714JJ4SQEG98MD



4C714JJ4SQEG98MD

diferente nivel o elementos de separación física y disponga en su salida al exterior de puerta peatonal independiente.

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

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

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

α : ángulo de aparcamiento en grados sexagesimales.
A: anchura del vial en metros.

3. La anchura mínima libre de los viales proyectados para circulación en dos sentidos diferenciados será de quinientos cincuenta (550) centímetros.
4. Se admitirá la reducción de la anchura de los viales en los de dos sentidos diferenciados de circulación hasta un mínimo de trescientos cincuenta (350) centímetros, siempre que la longitud del tramo no supere los quince (15) metros y quede garantizado el acceso a las plazas.

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

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

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

α : ángulo de aparcamiento en grados sexagesimales.
A: anchura del vial en metros.

3. La anchura mínima libre de los viales proyectados para circulación en sentido único será de trescientos cincuenta (350) centímetros.
4. La anchura mínima libre de los viales proyectados para circulación en dos sentidos diferenciados será de quinientos cincuenta (550) centímetros.
5. Se admitirá la reducción de la anchura de los viales en los de dos sentidos diferenciados de circulación hasta un mínimo (350) centímetros, siempre que la longitud del tramo no supere los **cinco (5)** metros y quede garantizado el acceso a las plazas.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:01
CSV : 4C714JJ4SQEG98MD



4C714JJ4SQEG98MD



<p>Artículo 7.5.25 Altura libre en garajes públicos (N-2)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La altura libre de piso será de doscientos treinta (230) centímetros en planta primera y de 210 en las restantes. 2. La altura libre podrá reducirse puntualmente por descuelgues de elementos constructivos, conductos o equipos de ventilación, instalaciones, tuberías o similares, en zonas que no sean de circulación de vehículos y no afecten a la maniobrabilidad de las plazas y circulación de peatones. 3. En zonas de circulación de vehículos, el gálibo mínimo no será en ningún caso inferior a doscientos treinta (230) centímetros en primera planta y doscientos diez (210) en las restantes. 4. En zonas de circulación de peatones el gálibo mínimo no será inferior, en ningún caso, a doscientos diez (210) centímetros. 	<p>Artículo 7.5.25 Altura libre en garajes rotacionales (N-2)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La altura libre de piso no será inferior a doscientos treinta (230) centímetros. 2. La altura libre podrá reducirse puntualmente a doscientos diez (210) centímetros por descuelgues de elementos constructivos, conductos o equipos de ventilación, instalaciones, tuberías o similares, en zonas que no sean de circulación de vehículos y no afecten a la maniobrabilidad de las plazas. 3. Cuando se prevea la utilización de vehículos industriales en zonas de carga y descarga alojadas en el garaje, la altura libre de piso, tanto en estas zonas como en los itinerarios de acceso a ellas, no será inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros.
<p>Artículo 7.5.26 Otras condiciones de diseño (N-2)</p> <p>Los aparcamientos públicos cumplirán además con las siguientes condiciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. El Ayuntamiento podrá imponer soluciones concretas en relación con los accesos a los aparcamientos públicos y con las salidas de vehículos al exterior cuando razones justificadas basadas en la ordenación del tráfico de la zona, afección a zonas verdes o arbolado u otros similares así lo aconsejen. 2. La ventilación, se regulará por lo establecido para los garajes privados en el art. 7.5.15. 3. El saneamiento se regulará por lo establecido para los aparcamientos privados en el art. 7.5.16. 	<p>Artículo 7.5.26 Otras condiciones de diseño (N-2)</p> <p>Los aparcamientos rotacionales cumplirán además con las siguientes condiciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. El Ayuntamiento podrá imponer soluciones concretas en relación con los accesos a los aparcamientos rotacionales y con las salidas de vehículos al exterior cuando razones justificadas basadas en la ordenación del tráfico de la zona, afección a zonas verdes o arbolado u otros similares así lo aconsejen. 2. La ventilación, se regulará por lo establecido para los garajes privados en el art. 7.5.15. 3. El saneamiento se regulará por lo establecido para los aparcamientos privados en el art. 7.5.16.

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:01
 CSV : 4C714JJ4SQEG98MD



4C714JJ4SQEG98MD

- | | |
|--|---|
| <p>4. Los aparcamientos públicos dispondrán de sistema de iluminación artificial que proporcione un mínimo de cincuenta (50) lux en zonas de aparcamiento, cien (100) lux en zonas de circulación de vehículos y peatones y quinientos (500) lux en embocaduras de rampas, con un factor de uniformidad mínimo de 0,25.</p> <p>5. Además de la actividad de lavado de vehículos que se admite con carácter general, el Ayuntamiento podrá autorizar en los aparcamientos de uso público la instalación de actividades asociadas al servicio del automóvil y el almacenamiento temporal de mercancías no perecederas, tóxicas ni peligrosas, en las condiciones exigidas por la normativa sectorial de aplicación.</p> <p>6. Los aparcamientos públicos que se construyan bajo espacios libres se diseñarán de forma que la cubierta pueda soportar una capa de tierra de ciento treinta (130) centímetros de espesor y una densidad de 1,75 kg/dm³, salvo aprobación expresa por parte del Ayuntamiento de una solución de cubierta alternativa.</p> <p>7. En los aparcamientos públicos en superficie se efectuará una pavimentación y drenaje adecuados, debiendo ajardinarse o arbolarse los espacios residuales.</p> <p>8. Los aparcamientos dispondrán de aseos, separados para cada sexo, con ventilación natural o forzada independiente de la del aparcamiento.</p> | <p>4. Los aparcamientos rotacionales dispondrán de sistema de iluminación artificial que proporcione un mínimo de cincuenta (50) lux en zonas de aparcamiento, cien (100) lux en zonas de circulación de vehículos y peatones y quinientos (500) lux en embocaduras de rampas, con un factor de uniformidad mínimo de 0,25.</p> <p>5. Además de la actividad de lavado de vehículos que se admite con carácter general, el Ayuntamiento podrá autorizar en los aparcamientos rotacionales la instalación de actividades asociadas al servicio del automóvil y otras que pueda contemplar la Ordenanza reguladora de movilidad urbana sostenible.</p> <p>6. Los aparcamientos rotacionales dispondrán de la infraestructura para recarga de vehículos de cero emisiones, en la forma y con las condiciones establecidas por la normativa municipal y supramunicipal sobre la materia.</p> <p>7. Los aparcamientos rotacionales que se construyan bajo espacios libres se diseñarán de forma que permita el ajardinamiento de su cubierta, el cual podrá realizarse por cualquier tecnología que garantice la viabilidad de su plantación y mantenimiento.</p> <p>8. En los aparcamientos rotacionales en superficie se efectuará una pavimentación y drenaje adecuados, debiendo ajardinarse o arbolarse los espacios residuales.</p> <p>9. Los aparcamientos dispondrán de aseos, separados para cada sexo, con ventilación natural o forzada independiente de la del aparcamiento.</p> |
|--|---|

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:01
 CSV : 4C714JJ4SQEG98MD



4C714JJ4SQEG98MD

Sección Cuarta. Condiciones particulares de los aparcamientos mecánicos	Sección Cuarta. Condiciones particulares de los aparcamientos mecánicos
<p>Artículo 7.5.30 Condiciones de los aparcamientos clase I (N-2)</p> <p>1. Accesos y salidas de vehículos.</p> <p>a) El área de recepción se situará en el interior de la parcela y su dimensionamiento se justificará en el proyecto que se presente, mediante un estudio de incidencia sobre el tráfico en la red viaria circundante. Su capacidad mínima será de dos (2) vehículos.</p> <p>b) El área de entrega de vehículos se situará en el interior de la parcela y tendrá capacidad, como mínimo, para un (1) vehículo. Dispondrá, además, de un espacio adecuado para la espera de los usuarios.</p> <p>2. Accesos y salidas de peatones.</p> <p>Para la determinación del número mínimo y disposición de las salidas peatonales en las zonas accesibles a los usuarios del aparcamiento se aplicarán las condiciones generales de evacuación contenidas en la normativa de prevención de incendios. Las áreas interiores destinadas a mantenimiento y similares dispondrán de salidas de emergencia.</p> <p>3. Ventilación.</p> <p>a) Las áreas de recepción y entrega de vehículos y, en general, todas aquellas en las que exista circulación de vehículos por sus propios medios, dispondrán de sistemas de ventilación que impidan la acumulación de gases de combustión.</p> <p>b) Los criterios de diseño de las instalaciones de ventilación serán los señalados en el art. 7.5.15 de estas Normas.</p>	<p>Artículo 7.5.30 Condiciones de los aparcamientos clase I (N-2)</p> <p>1. Accesos y salidas de vehículos.</p> <p>a) El área de recepción se situará en el interior de la parcela y su dimensionamiento se justificará en el proyecto que se presente, mediante un estudio de incidencia sobre el tráfico en la red viaria circundante. Su capacidad mínima será de dos (2) vehículos.</p> <p>b) El área de entrega de vehículos se situará en el interior de la parcela y tendrá capacidad, como mínimo, para un (1) vehículo. Dispondrá, además, de un espacio adecuado para la espera de los usuarios.</p> <p>2. Accesos y salidas de peatones.</p> <p>Para la determinación del número mínimo y disposición de las salidas peatonales en las zonas accesibles a los usuarios del aparcamiento se aplicarán las condiciones generales de evacuación contenidas en la normativa de prevención de incendios. Las áreas interiores destinadas a mantenimiento y similares dispondrán de salidas de emergencia.</p> <p>3. Ventilación.</p> <p>Las áreas de recepción y entrega de vehículos y, en general, todas aquellas en las que exista circulación de vehículos por sus propios medios, dispondrán de sistemas de ventilación que impidan la acumulación de gases de combustión.</p>

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:01
 CSV : 4C714JJ4SQEG98MD



4C714JJ4SQEG98MD

<p>4. Transmisión de ruidos y vibraciones.</p> <p>El funcionamiento de los equipos de elevación y transporte estará sujeto a las condiciones que en materia de aislamiento acústico y de generación y transmisión de ruidos y vibraciones establezca la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano.</p> <p>5. Saneamiento.</p> <p>Los aparcamientos mecánicos clase I cumplirán las condiciones fijadas en estas Normas para los aparcamientos convencionales en lo relativo a esta instalación.</p> <p>6. Condiciones de seguridad.</p> <p>a) Los aparcamientos regulados en este artículo podrán ser asimilados a almacenamientos a efectos de aplicación de la normativa sectorial de prevención de incendios, sin perjuicio de las soluciones alternativas que puedan proponerse al amparo de lo dispuesto en la ordenanza municipal específica.</p> <p>b) Por otra parte, con carácter supletorio y en tanto no se encuentre vigente normativa específica de obligado cumplimiento, se establecen como medidas de seguridad mínimas en aparcamientos clase I las siguientes:</p> <p>i) Las plataformas y otros dispositivos de transporte y almacenamiento temporal de vehículos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Estarán dimensionados para soportar una carga de, al menos, dos mil (2.000) kilogramos por vehículo. En el acceso a cada uno de ellos se señalará la carga y dimensiones máximas admisibles. 	<p>4. Transmisión de ruidos y vibraciones.</p> <p>El funcionamiento de los equipos de elevación y transporte estará sujeto a las condiciones que en materia de aislamiento acústico y de generación y transmisión de ruidos y vibraciones establezca la normativa sobre contaminación acústica.</p> <p>5. Saneamiento.</p> <p>Los aparcamientos mecánicos clase I cumplirán las condiciones fijadas en estas Normas para los aparcamientos convencionales en lo relativo a esta instalación.</p> <p>6. Condiciones de seguridad.</p> <p>a) Los aparcamientos regulados en este artículo podrán ser asimilados a almacenamientos a efectos de aplicación de la normativa sectorial de prevención de incendios, sin perjuicio de las soluciones alternativas que puedan proponerse al amparo de lo dispuesto en la ordenanza municipal específica.</p> <p>b) Por otra parte, con carácter supletorio y en tanto no se encuentre vigente normativa específica de obligado cumplimiento, se establecen como medidas de seguridad mínimas en aparcamientos clase I las siguientes:</p> <p>i) Las plataformas y otros dispositivos de transporte y almacenamiento temporal de vehículos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Estarán dimensionados para soportar una carga de, al menos, dos mil (2.000) kilogramos por vehículo. En el acceso a cada uno de ellos se señalará la carga y dimensiones máximas admisibles.
--	--

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:01
 CSV : 4C714JJ4SQEG98MD



- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Estarán dotados de sistemas que impidan todo movimiento involuntario de los vehículos durante su desplazamiento y almacenamiento. • Dispondrán de un sistema de parada automática en el caso de presencia de personas en las áreas de recorrido de los equipos de transporte o de almacenamiento de vehículos. • Dispondrán de un dispositivo de parada de emergencia accionable manualmente. <p>ii) Cada uno de los niveles de almacenamiento de vehículos será accesible al personal de los servicios de auxilio exterior.</p> <p>iii) Se señalarán claramente las zonas no accesibles al público.</p> <p>iv) El aparcamiento estará dotado de suministro complementario de energía eléctrica en baja tensión.</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Estarán dotados de sistemas que impidan todo movimiento involuntario de los vehículos durante su desplazamiento y almacenamiento. • Dispondrán de un sistema de parada automática en el caso de presencia de personas en las áreas de recorrido de los equipos de transporte o de almacenamiento de vehículos. • Dispondrán de un dispositivo de parada de emergencia accionable manualmente. <p>ii) Cada uno de los niveles de almacenamiento de vehículos será accesible al personal de los servicios de auxilio exterior.</p> <p>iii) Se señalarán claramente las zonas no accesibles al público.</p> <p>iv) El aparcamiento estará dotado de suministro complementario de energía eléctrica en baja tensión.</p> |
|--|--|

7. Además de las anteriores, se cumplirán las condiciones adicionales establecidas en la Ordenanza sobre aparcamientos robotizados y la normativa supramunicipal sobre la materia.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:57:01
 CSV : 4C714JJ4SQEG98MD



PROPUESTA Nº26

NORMAS ZONALES 4, 5, 7, 8 y 10

1. PROBLEMÁTICA, ALTERNATIVAS Y PROPUESTAS.

1.1. Alteración de las condiciones particulares del suelo urbano

Problemática:

- El artículo 8.0.3 contempla la posibilidad de alterar las condiciones de parcelación, posición, ocupación, volumen y forma de la edificación y situación de los usos mediante estudio de detalle, función que excede de la establecida para este instrumento de planeamiento en el artículo 53 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid (LSCM). Esta divergencia entre la previsión de las NNUU y la regulación de la LSCM ha motivado la anulación jurisprudencial de diversos estudios de detalle formulados al amparo de la previsión del artículo 8.0.3, lo que obliga a su adaptación.

Propuesta.

- Se modifica el contenido del artículo 8.0.3 para evitar contradicciones con la LSCM, estableciendo de forma genérica que la alteración de las condiciones particulares del suelo urbano se podrá realizar a través del instrumento de planeamiento adecuado, estudio de detalle o plan especial.

1.2. Norma Zonal 4. Edificación en manzana cerrada.

1.2.1 Cuerpos de edificación de planta baja destinados al uso complementario industrial con fondo superior a 12 m.

Problemática:

- En el ámbito de la NZ 4, según lo previsto en los artículos 8.4.7 y 8.4.15, es posible la construcción de un cuerpo de edificación de planta baja destinado al uso complementario industrial, el cual puede superar el fondo edificable de 12 m hasta alcanzar 18 m de fondo y sin computar edificabilidad. Estos cuerpos de edificación, que ya se contemplaban en la NZ 4 del PG 85, quedan permanentemente vinculados al uso industrial, sin que pueda implantarse en ellos otro uso, ni el cualificado residencial, ni otros usos complementarios permitidos en planta baja, puesto que ello conllevaría el incumplimiento de las condiciones normativas de posición, ocupación y edificabilidad. En la actualidad, muchos

Información de Firmantes del Documento



de estos locales se encuentran vacantes y sin uso, con el consiguiente deterioro del propio local y de su entorno urbano, y otros están ocupados ilegalmente por actividades no industriales, sin posibilidad de legalización.

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:

- Modificar la regulación de los artículos 8.4.7 y 8.4.15, suprimiendo la posibilidad de construcción de los cuerpos de edificación de planta baja que superan el fondo de 12 m con destino al uso industrial.

Ventajas:

- Hacia el futuro, se eliminaría la problemática ya que en las nuevas edificaciones no sería posible la construcción de esos cuerpos de edificación.
- Los cuerpos de edificación existentes quedarían en situación de fuera de ordenación relativa y se regularían según las condiciones del artículo 2.3.3.2, por lo que serían posibles las nuevas implantaciones o cambios de uso o actividades dentro de los permitidos por la NZ4, siempre que la implantación se realizara mediante obras admitidas en esa situación.
- La ocupación y puesta en uso de los locales detendría su deterioro y mejoraría su entorno y la imagen urbana.

Inconvenientes:

- Los edificios en su totalidad, y no solo los cuerpos de edificación de planta baja, quedarían en situación de fuera de ordenación relativa y, por ello, sujetos a las limitaciones en su régimen de obras permitidas; así, la resolución de un problema propio de los locales industriales de planta baja afectaría a la totalidad de los locales y viviendas de los edificios.

Alternativa 2:

- Modificar la regulación de los artículos 8.4.7 y 8.4.15, admitiendo los cuerpos de edificación de planta baja que superan el fondo de 12 m para todos los usos complementarios admitidos en situación de planta baja por la NZ 4.

Ventajas:

- Se resolvería la problemática en su totalidad, ya que sería posible implantar en esos cuerpos de edificación cualquiera de los usos complementarios admitidos en situación de planta baja por la NZ 4.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:59
CSV : 4TV1F8PAKK0G5F7G



- La ocupación y puesta en uso de los locales detendría su deterioro y mejoraría su entorno y la imagen urbana.

Inconvenientes:

- Se convertiría en norma lo que el PG97 estableció como una excepción para un uso determinado, lo que modificaría las condiciones normativas de posición, ocupación y edificabilidad de la NZ 4.
- El incremento de edificabilidad y aprovechamiento obligaría a contemplar las medidas compensatorias necesarias para mantener la cantidad y calidad de las dotaciones en el ámbito de la NZ 4, y las correspondientes plusvalías.

Propuesta. Alternativa 3:

- Modificar la regulación de los artículos 8.4.7 y 8.4.15, admitiendo en los cuerpos de edificación de planta baja que superan el fondo de 12 m, además del uso complementario industrial, el uso complementario dotacional, debido a su carácter social, asistencial y de servicio general. Las condiciones de este cuerpo de edificación, que ahora se recogen en el artículo 8.4.15 específicamente para el uso complementario industrial, se trasladan al artículo 8.4.7 que regula las condiciones de fondo edificable.

Ventajas:

- La posibilidad de construcción de los cuerpos de edificación de planta baja que superan los 12 m de fondo seguiría siendo una excepción en función de su destino, el uso industrial que ya se contemplaba y el uso dotacional con su carácter social, asistencial y de servicio general, por lo que no se verán afectadas las condiciones normativas de posición, ocupación y edificabilidad de la NZ 4.
- Se amplía la oferta de actividades que pueden implantarse en esos cuerpos de edificación, facilitando así la ocupación y puesta en uso de los locales ahora vacantes.
- Se potenciará la implantación en esos cuerpos de edificación de actividades dotacionales, tanto públicas como privadas, que mejorarán la red de equipamientos del suelo urbano consolidado.
- La ocupación y puesta en uso de los locales detendrá su deterioro, mejorará su entorno, ampliará la posibilidad de dotaciones a la población y colaborará en la mejora de la imagen urbana, todo ello en ámbitos urbanos muy consolidados y en ocasiones carentes de la oferta dotacional deseable.

Inconvenientes:

- No se aprecian.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:59
CSV : 4TV1F8PAKK0G5F7G



4TV1F8PAKK0G5F7G



1.2.2. Regulaciones obsoletas.

Problemática:

- En el artículo 8.4.2, al referirse a la ampliación de edificios existentes de uso industrial, se menciona la Ordenanza de prevención de incendios como normativa aplicable de protección en caso de incendio, cuando la norma de aplicación es el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

Propuesta.

- Se suprime la mención al cumplimiento de la normativa de protección en caso de incendios, ya que esta es una obligación de carácter general que ya se recoge en el artículo 6.9.5 (Propuesta nº14).

1.3. Norma Zonal 5. Edificación en bloques abiertos.

1.3.1. Construcciones destinadas a portería.

Problemática:

- El artículo 8.5.6.3 admite construcciones destinadas a portería en los espacios libres. La propuesta nº7 "Factor verde y acondicionamiento de espacios libres", en el artículo 6.10.20.2.f, permite de forma genérica para toda la tipología de edificación aislada o en bloques abiertos las mismas construcciones y con las mismas condiciones del artículo 8.5.6.3, produciéndose una duplicidad regulatoria.

Propuesta.

- Se suprime en el artículo 8.5.6.3 la referencia a las construcciones destinadas a portería, que quedan reguladas para toda la edificación aislada o en bloques abiertos en el artículo 6.10.20.2.f.

1.3.2. Regulaciones obsoletas.

Problemática:

- El artículo 8.5.12 contempla una regulación sobre las condiciones de acceso y maniobra de los vehículos de extinción de incendios a los espacios libres interiores en configuraciones en manzana cerrada y semicerrada, la cual no se corresponde con la que establecida en el Documento Básico de Seguridad en Caso de Incendio del CTE.

Información de Firmantes del Documento



Propuesta.

- Se suprime la regulación sobre el acceso de vehículos de extinción de incendios a los espacios libres interiores, sin hacer remisión alguna a la normativa de protección contra incendios, puesto que su cumplimiento es una obligación de carácter general que ya se recoge en el artículo 6.9.5 (Propuesta nº25).
- Se aclara que las condiciones dimensionales del espacio libre interior, según el anexo de gráficos, son solo de aplicación cuando existan viviendas exteriores que recaigan exclusivamente al mismo.

1.4. Norma Zonal 7. Edificación en baja densidad.**1.4.1. Usos de los cuerpos de edificación de planta baja con fachada a las calles General Aranzaz, Mesena, Asura y Agastia.****Problemática:**

- El artículo 8.7.9.2 admite, al igual que hacía la NZ 7 de PG 85, incrementar la edificabilidad del grado 1º de la NZ 7 en los edificios con fachada a las calles General Aranzaz, Mesena, Asura y Agastia, mediante cuerpos de edificación de planta baja situados sobre la alineación oficial, destinados a uso terciario en clase de comercio y oficina o a uso industrial. Esta determinación ha provocado dos acuerdos de la CS, los nº255 y 343:
 - En el acuerdo nº255, la CS proponía una modificación normativa, la cual no se ha llevado a cabo, que armonizase los usos indicados en el artículo 8.7.9.2 con los recogidos en el régimen de usos compatibles del artículo 8.7.18, puesto que no son coincidentes; el uso industrial no se incluye entre los complementarios de ninguno de los dos niveles de compatibilidad del grado 1º de la NZ 7 y hay usos complementarios permitidos que no se contemplan en los cuerpos de planta baja (terciario recreativo, otros servicios terciarios y dotacional).
 - En el acuerdo nº343, la CS considera que entre los usos admitidos en el cuerpo de edificación de planta baja debe entenderse incluida la categoría de establecimientos para el consumo de comidas y bebidas del terciario recreativo, para permitir la implantación de estas actividades al igual que se hacía con el PG 85, en el cual estaban incluidas dentro de uso terciario comercial.
- En la regulación de la altura máxima del cuerpo de edificación, fijada en 4 m respecto de la rasante de la acera en el punto medio de la fachada, se omite indicar a qué altura se refiere, cornisa, coronación o total.

Información de Firmantes del Documento



Propuesta.

- Integrar simultáneamente los acuerdos de la CS nº255 y 343, armonizando los artículos 8.7.9.2 y 8.7.18, para lo cual, los cuerpos de planta baja de las edificaciones con fachada a las calles General Aranzaz, Mesena, Asura y Agastia, podrán destinarse a cualquiera de los usos complementarios contemplados en situación de planta baja para los dos niveles del grado 1º de la NZ 7.
- Se establece que la altura máxima de 4 m del cuerpo de edificación sea la de cornisa, que es la que permite una altura libre de piso adecuada para alojar los usos a los que se destina.

1.4.2. Errata en el apartado 1 del artículo 8.7.8 de las NNUU. Ocupación en la NZ 7.**Problemática:**

- El apartado 1 del artículo 8.7.8 de las NNUU, que establece la ocupación máxima en el grado 1º de la NZ 7, contiene una errata, de tal forma que donde dice: “(...) la ocupación sobre rasante será inferior o igual al treinta y cinco por ciento (35%) de la **superficie edificable** (...)” debe decir: “(...) la ocupación sobre rasante será inferior o igual al treinta y cinco por ciento (35%) de la **superficie de la parcela edificable** (...)”.

Propuesta.

- Corregir la errata contenida en el apartado 1 del artículo 8.7.8 de las NNUU en el sentido indicado.

1.4.3. Concordancia en cuanto al tratamiento de los espacios libres de parcela del artículo 8.7.16 con la nueva regulación sobre el Factor verde y el tratamiento de los espacios libres privados de la Propuesta nº7.**Problemática:**

- En la Propuesta nº7 “Factor verde y acondicionamiento de espacios libres” se ha introducido el nuevo parámetro normativo del Factor verde, destinado a mejorar la sostenibilidad, confort térmico y bioclimático y el medio ambiente de la ciudad, modificado para ello los artículos 6.10.20 y 6.10.21. La condición que contiene el artículo 8.7.16 para la NZ 7 entraría en contradicción con la nueva regulación sobre el Factor verde y el tratamiento de los espacios libres privados.

Propuesta.

- Modificar el artículo 8.7.16 para que sea coincidente con la nueva regulación de los artículos 6.10.20 y 6.10.21 sobre el Factor verde y el tratamiento de los espacios libres privados.

Información de Firmantes del Documento



1.5. Norma Zonal 8. Edificación en vivienda unifamiliar.

1.5.1 Parcela mínima.

Problemática:

- El artículo 8.8.4 exige de la condición de parcela mínima a aquellas parcelas que a la entrada en vigor del PG97 constaran inscritas en el Registro de la Propiedad como una unidad predial independiente, respondiendo su deslinde a un acto de parcelación urbanística con aprobación municipal. La condición de inscripción en el Registro de la Propiedad previamente a la aprobación del PG97 es sencilla de acreditar en todos los supuestos, pero no el acto de aprobación municipal de la parcelación, cuestión que puede resultar imposible en los casos de parcelaciones antiguas cuyos antecedentes administrativos no figuren en los archivos municipales. Además, su existencia puede deducirse directamente de la inscripción en el Registro de la Propiedad, puesto que las sucesivas legislaciones urbanísticas han exigido que se acredite el otorgamiento de licencia para autorizar e inscribir escrituras de división de terrenos.

Propuesta.

- Se modifica el artículo 8.8.4 para que la condición de parcela mínima se exceptúe en las parcelas inscritas en el Registro de la Propiedad a la entrada en vigor del PG97, eliminando la exigencia de acreditar que su deslinde responda a un acto de parcelación urbanística con aprobación municipal.

Alternativa de no abordar estas problemáticas (alternativa 0).

La presente ficha aborda la modificación de determinados preceptos del título 8 relativos a las normas zonales 4, 5, 7,8 y 10, conforme a las alternativas/propuestas seleccionadas en cada caso.

La alternativa 0 sería no abordar la modificación, persistiendo las problemáticas expresadas en los diferentes apartados y perdiendo la oportunidad de:

- En cuanto a la alteración de las condiciones particulares del suelo urbano, modificar el contenido del artículo 8.0.3 para evitar contradicciones con la LSCM, estableciendo de forma genérica que la alteración de las condiciones particulares del suelo urbano se podrá realizar a través del instrumento de planeamiento adecuado, estudio de detalle o plan especial
- En la Norma Zonal 4 “Edificación en manzana cerrada”, regular los cuerpos de edificación de planta baja destinados al uso complementario industrial con fondo superior a 12 m y eliminar de la normativa las referencias a regulaciones obsoletas.
- En la Norma Zonal 5 “Edificación en bloques abiertos”, mejorar las condiciones de las construcciones destinadas a portería y eliminar de la normativa las referencias a regulaciones obsoletas.

Información de Firmantes del Documento



- En la Norma Zonal 7 “*Edificación en baja densidad*”, la mejora de los usos de los cuerpos de edificación de planta baja con fachada a las calles General Aranzaz, Mesena, Asura y Agastia, corregir una errata en el apartado 1 del artículo 8.7.8 de las NNUU. Ocupación en la NZ 7 e incluir la concordancia en cuanto al tratamiento de los espacios libres de parcela del artículo 8.7.16 con la nueva regulación sobre el Factor verde y el tratamiento de los espacios libres privados de la Propuesta nº7
- En la Norma Zonal 8 “*Edificación en vivienda unifamiliar*” regular la parcela mínima.

No se han identificado, en el escenario actual, efectos ambientales negativos asociados a las materias sobre las que intervienen las modificaciones normativas, por lo que la no aplicación de la propuesta no generaría efectos perjudiciales sobre el medio ambiente.

2. ACUERDOS DE LA COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL PLAN GENERAL E INSTRUCCIONES DE SERVICIO

2.1 Acuerdos de la CS.

2.1.1. Capítulo preliminar del Título 8.

- Acuerdo nº200. Interpretación del artículo 8.0.3 de las normas urbanísticas, sobre los estudios de detalle, a la vista de la ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la comunidad de Madrid. Superado con la nueva redacción del artículo 8.0.3.
- Acuerdo nº209. Interpretación del artículo 8.0.2 de las Normas Urbanísticas: sustitución de actividades existentes por actividades comprendidas entre los usos autorizable. Se integra en el artículo 8.0.2.

2.1.2. NZ 4. Edificación en manzana cerrada.

- Acuerdo nº10. Discordancia en el texto del artículo 8.4.8.3 de las NNUU. Se integra en el artículo 8.4.8.
- Acuerdo nº310. Condiciones de posición respecto al lindero testero para el desarrollo de una nueva edificación en una parcela, con fondo menor o igual a doce (12) metros, regulada por la NZ 4. Se integra en el artículo 8.4.5.

2.1.3. NZ 5. Edificación en bloques abiertos.

- Acuerdo nº353. Separación entre edificios de una misma parcela en NZ 5. Se integra en el artículo 8.5.6

2.1.4. NZ 7. Edificación en baja densidad.

- Acuerdo nº255. Usos de posible implantación en locales de planta baja en obra de nueva edificación con fachada a calle Mesena. Se integra, según lo indicado, en el artículo 8.7.9.
- Acuerdo nº343. Usos admisibles en los cuerpos de edificación en planta baja resultantes de la aplicación del artículo 8.7.9.2. Se integra, según lo indicado, en el artículo 8.7.9.

Información de Firmantes del Documento



2.1.5. NZ 8. Edificación en vivienda unifamiliar.

- Acuerdo nº45. Condiciones de parcelación: arts. 8.8.5.1c) y 8.8.5.2c) de las NNUU. Se integra en el artículo 8.8.5.
- Acuerdo nº156. Interpretación del artículo 6.6.15 de las Normas Urbanísticas: posición de la planta baja, en relación con la "cota de origen y referencia", en obras de nueva edificación ubicadas en ámbitos de NZ 8, grados 1º, 2º, 3º, 4º y 6º. Se integra, con matices en correspondencia con la nueva redacción del artículo 6.6.15 (propuesta nº9), en el artículo 8.8.10.
- Acuerdo nº176. Interpretación de los artículos 8.8.6.4 y 8.8.12 de las NNUU: adosamiento a linderos en la NZ 8, Grados 3º, 4º y 5º. Se integra en el artículo 8.8.6.
- Acuerdo nº203. Construcción de plantas bajo rasante en edificios destinados a usos alternativos en NZ 8. Se integra en el artículo 8.8.8.
- Acuerdo nº247. Ocupación bajo rasante en la NZ 8 para usos alternativos. Se integra en el artículo 8.8.8.
- Acuerdo nº328. Adosamiento en NZ8 grado 2º nivel a). Se integra en el artículo 8.8.6.

2.1.5. NZ 10. Ejes terciarios.

- Acuerdo nº114. Régimen de compatibilidad de usos en parcelas sitas en ámbitos de planeamiento en suelo urbano con frente a ejes terciarios. Se integra en el artículo 8.10.2.

2.2 Instrucciones:

- Instrucción del Gerente Municipal de Urbanismo de fecha 24 de julio de 2000, sobre condiciones de separación a linderos laterales en NZ 4 cuando las características de la edificación colindante lo hacen necesario. Se integra en el artículo 8.4.5 con matices para igualar su regulación a la de la NZ 1 para situaciones análogas (Propuesta nº16).
- Instrucción de la Directora de Servicios para la Gestión Privada de 5 de junio de 1999, sobre aplicación de lo establecido en el artículo 6.2.10 respecto al espacio interpuesto al régimen especial de vivienda unifamiliar de los grados 3º y 4º de la NZ 8, regulado en el artículo 8.8.15. Se integra en el artículo 8.8.15.

3. INCIDENCIA AMBIENTAL.

La propuesta aclara cuestiones técnicas e incorpora algunos acuerdos de la CS, esclareciendo las condiciones para abordar la intervención en los solares y la ubicación de las edificaciones, lo que redundará en la mejora de la ciudad.

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

La presente propuesta no tiene incidencia en estas materias más allá de facilitar la aplicación de las NNUU.

Información de Firmantes del Documento



5. INCIDENCIA ECONÓMICA.

No se estima una incidencia económica directa más allá de las facilidades que supondrá la aclaración de estas cuestiones que en ocasiones generan dudas en los servicios técnicos y los ciudadanos a la hora de proponer intervenciones en solares y edificaciones.

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

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 8.0.2, 8.0.3, 8.4.2, 8.4.5, 8.4.7, 8.4.8, 8.4.15, 8.5.6, 8.5.12, 8.7.8, 8.7.9, 8.7.16, 8.8.4, 8.8.5, 8.8.6, 8.8.8, 8.8.10, 8.8.15 y 8.10.2 de las NNUU.

8. INCIDENCIA SOBRE LAS AUTORIZACIONES URBANÍSTICAS OTORGADAS SEGÚN LAS NNUU VIGENTES.

La propuesta no tiene incidencia directa en esta materia.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:59
CSV : 4TV1F8PAKK0G5F7G



PROPUESTA N°26**NORMAS ZONALES 4, 5, 7, 8 Y 10**

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
CAPÍTULO 8.0. PRELIMINAR	CAPÍTULO 8.0. PRELIMINAR
<p>Artículo 8.0.2 Aplicación (N-1)</p> <p>Las condiciones particulares de las zonas son de aplicación a las diferentes clases de obras según quede establecido para cada una de las zonas.</p> <p>Las condiciones particulares que establecen los usos incompatibles no son de aplicación a los usos existentes que, sin embargo, no podrán sustituir su actividad salvo por otra comprendida entre los usos cualificados o compatibles en cada zona.</p>	<p>Artículo 8.0.2 Aplicación (N-1)</p> <p>Las condiciones particulares de las zonas son de aplicación a las diferentes clases de obras según quede establecido para cada una de las zonas.</p> <p>Las condiciones particulares que establecen los usos incompatibles no son de aplicación a los usos existentes que, sin embargo, no podrán sustituir su actividad salvo por otra comprendida entre los usos cualificados o compatibles en cada zona. A estos efectos, se consideran incluidos entre los usos compatibles los usos autorizables que hayan adquirido tal carácter, según lo previsto en los artículos 7.2.3.2.c y 7.2.8.d.</p>
<p>Artículo 8.0.3 Alteración de las condiciones particulares (N-2)</p> <p>1. Mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, se podrán alterar las condiciones de parcelación, posición, ocupación, volumen y forma de la edificación, y situación de los usos, sin infligir perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes, con sujeción a los siguientes criterios:</p> <p>El cambio de condiciones de parcelación no podrá suponer incremento de la densidad o del número de viviendas, en normas zonales u ordenanzas particulares de vivienda unifamiliar o vivienda colectiva de baja densidad, deducida en función de la superficie mínima de parcela o del número máximo de viviendas, expresamente establecidas en las mismas, y garantizará el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y seguridad de los edificios.</p>	<p>Artículo 8.0.3 Alteración de las condiciones particulares (N-2)</p> <p>Mediante el instrumento de planeamiento de desarrollo que proceda, se podrán alterar las condiciones de posición, ocupación, volumen y forma de la edificación y situación de los usos, sin infligir perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes.</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:59
 CSV : 4TV1F8PAKK0G5F7G



4TV1F8PAKK0G5F7G



La alteración de las condiciones de ocupación y altura, podrá proponerse cuando en las condiciones generales o particulares de los usos, en las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes, se prevea dicha posibilidad en las condiciones establecidas al efecto.

El cambio de situación de los usos, no podrá implicar incremento de sus superficies respecto de las que se deduzcan de aplicar directamente las condiciones establecidas en las normas zonales u ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente para las situaciones previstas sobre rasante.

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

Artículo 8.4.2 Obras admisibles (N-2)

1. Son obras admisibles todas las reguladas en los arts. 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10.
2. Los edificios existentes de uso exclusivo industrial podrán aumentar su superficie edificada mediante obras de reestructuración o ampliación, con sujeción a la siguiente regulación:
 - a) Ampliación sobre espacio libre de parcela: Cumpliendo las condiciones de separación a linderos establecidas en el art. 8.4.5, así como las condiciones que fija la Ordenanza de Prevención de Incendios.
 - b) Por ampliación en altura: Sin rebasar las alturas admisibles en función del ancho de calle.
 - c) Las obras de ampliación cumplirán las condiciones de obras de nueva planta fijadas en el art. 8.4.15 para el uso autorizable industrial.

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

Artículo 8.4.2 Obras admisibles (N-2)

1. Son obras admisibles todas las reguladas en los arts. 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10.
2. Los edificios existentes de uso exclusivo industrial podrán aumentar su superficie edificada mediante obras de reestructuración o ampliación, con sujeción a la siguiente regulación:
 - a) Ampliación sobre espacio libre de parcela: **Cumpliendo las condiciones de separación a linderos establecidas en el artículo 8.4.5.**
 - b) Por ampliación en altura: Sin rebasar las alturas admisibles en función del ancho de calle.
 - c) Las obras de ampliación cumplirán las condiciones de obras de nueva planta fijadas en el art. 8.4.15 para el uso autorizable industrial.
 - d) No podrán realizarse ampliaciones de edificios que alberguen actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, o que

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:59
CSV : 4TV1F8PAKK0G5F7G



<p>d) No podrán realizarse ampliaciones de edificios que alberguen actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, o que incumplan los niveles de impacto, salvo que se contemple la adopción de las medidas correctoras correspondientes.</p> <p>e) En ningún caso, la edificabilidad total resultante podrá rebasar los dos con cuatro (2,4) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela edificable.</p>	<p>incumplan los niveles de impacto, salvo que se contemple la adopción de las medidas correctoras correspondientes.</p> <p>e) En ningún caso, la edificabilidad total resultante podrá rebasar los dos con cuatro (2,4) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela edificable.</p>
<p>Artículo 8.4.5 Separación a los linderos (N-2)</p> <p>1. Si las características de la edificación colindante lo hiciera necesario, se admite la separación a los linderos laterales con un ancho mínimo de tres (3) metros. En caso de recaer huecos de ventilación, el ancho de la separación al lindero de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados al mismo, cumplirá las condiciones que para patios de parcela cerrados se establecen en estas Normas.</p> <p>En parcelas calificadas como uso dotacional y en caso de que su funcionalidad lo justifique, cabrá separarse de los linderos laterales en las mismas condiciones que en el párrafo anterior.</p> <p>Las medianeras que quedaran al descubierto serán tratadas como fachadas, por el propietario de la nueva edificación.</p>	<p>Artículo 8.4.5 Separación a los linderos (N-2)</p> <p>1. La edificación se adosará a los linderos laterales, salvo:</p> <p>a) Si las condiciones de la edificación colindante lo hicieran necesario, por disponer de huecos de piezas habitables, conformes a licencia, en el lienzo medianero o vertidos a un patio adosado a lindero que no cumpla las dimensiones mínimas establecidas en el artículo 6.7.15, la nueva edificación deberá separarse del lindero lateral con un ancho mínimo de tres (3) metros; en caso de recaer huecos de ventilación de la nueva edificación, el ancho de la separación al lindero cumplirá con las dimensiones de los patios de parcela cerrados del artículo 6.7.15.</p> <p>También será admisible que la nueva edificación se adose al lindero lateral, pero configurando un espacio no edificado con las dimensiones de patio que garantice las condiciones de ventilación e iluminación de los huecos del edificio colindante, de igual manera y en los mismos supuestos que se contemplan en el artículo 8.1.12.b.</p> <p>b) En parcelas calificadas como uso dotacional y en caso de que su funcionalidad lo justifique, cabrá separarse de los linderos laterales en las mismas condiciones que en el párrafo anterior.</p>

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:59
 CSV : 4TV1F8PAKK0G5F7G



4TV1F8PAKK0G5F7G

<p>2. La edificación se separará del lindero testero una distancia igual o superior a un tercio (1/3) de la altura de coronación de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados al mismo, efectuándose dicha medición de la misma forma que para patios determina el art. 6.7.14, con un mínimo de tres (3) metros.</p> <p>3. En parcelas de esquina, entre el fondo de edificación y el lindero correspondiente, se actuará como en el apartado anterior.</p> <p>4. No son de aplicación las condiciones establecidas en los apartados 2 y 3 en parcelas con fondos menores o iguales a doce (12) metros, cuando resuelvan su organización interior sin que existan piezas que recaigan a las fachadas posteriores.</p> <p>5. Cuando la parcela colinde en su lindero lateral con una parcela correspondiente a tipología edificatoria distinta a edificación en manzana cerrada, deberá separarse un mínimo de tres (3) metros de dicho lindero o someterse a las condiciones que determinan los apartados 2, 3 y 4 del art. 6.3.13.</p>	<p>Las medianeras que quedasen al descubierto serán tratadas como fachadas, por el propietario de la nueva edificación.</p> <p>2. La edificación se separará del lindero testero una distancia igual o superior a un tercio (1/3) de la altura de coronación de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados al mismo, efectuándose dicha medición de la misma forma que para patios determina el art. 6.7.14, con un mínimo de tres (3) metros.</p> <p>3. En parcelas de esquina, entre el fondo de edificación y el lindero correspondiente, se actuará como en el apartado anterior.</p> <p>4. No son de aplicación las condiciones establecidas en los apartados 2 y 3 en parcelas con fondos menores o iguales a doce (12) metros, cuando resuelvan su organización interior sin que existan piezas que recaigan a las fachadas posteriores.</p> <p>5. Cuando la parcela colinde con una parcela correspondiente a tipología edificatoria distinta a edificación en manzana cerrada, deberá separarse un mínimo de tres (3) metros de dicho lindero común o adosarse a él según las condiciones de los apartados 2, 3 y 4 del artículo 6.3.13.</p>
<p>Artículo 8.4.7 Fondo edificable (N-2)</p> <p>1. Se establece un fondo máximo edificable de doce (12) metros.</p> <p>2. Este valor sólo podrá superarse, respetando siempre la distancia al lindero testero, en los siguientes casos:</p> <p style="padding-left: 40px;">a) Por los salientes determinados en el art. 6.6.19, apartado 1.</p>	<p>Artículo 8.4.7 Fondo edificable (N-2)</p> <p>1. Se establece un fondo máximo edificable de doce (12) metros.</p> <p>2. Este valor sólo podrá superarse, respetando siempre la distancia al lindero testero, en los siguientes casos:</p> <p style="padding-left: 40px;">a) Por los salientes determinados en el art. 6.6.19, apartado 1.</p>

Información de Firmantes del Documento



4TV1F8PAKK0G5F7G

b) En el caso de terrazas, el saliente será inferior o igual a un (1) metro, y para miradores el fijado en función del ancho de calle según el art. 8.4.13, apartado 1.

La medición de la distancia al testero se tomará desde el límite del saliente.

c) Por cuerpos de edificación salientes en interior d parcela, que cumplan las condiciones que a continuación se enumeran:

- i) Ancho máximo diez (10) metros.
- ii) La separación entre los cuerpos de edificación será igual o superior a los dos tercios (2/3) del de mayor saliente con un mínimo de tres (3) metros.
- iii) La separación a cualquier lindero lateral y al testero será igual a las determinadas en el art. 8.4.5 apartados 1 y 2 respectivamente.
- iv) Cuando se trate de cuerpos salientes a los lados de un ángulo interior de un espacio libre, la separación entre los vértices opuestos más próximos será superior a su saliente, o al mayor de los salientes si son diferentes y como mínimo de tres (3) metros. El espacio formado por los cuerpos salientes y los fondos edificados permitirá inscribir un círculo cuyo diámetro cumpla con las condiciones que para separación a linderos laterales se fija en el art. 8.4.5, apartado 1.
- v) Queda expresamente prohibido cualquier tipo de vuelos en los cuerpos salientes.

d) En planta baja, para el uso complementario industrial, con las condiciones que se señalan en el art. 8.4.15, respetando en cualquier caso la separación al lindero testero, excepto en parcelas con fondo

b) En el caso de terrazas, el saliente será inferior o igual a un (1) metro, y para miradores el fijado en función del ancho de calle según el art. 8.4.13, apartado 1.

La medición de la distancia al testero se tomará desde el límite del saliente.

c) Por cuerpos de edificación salientes en interior d parcela, que cumplan las condiciones que a continuación se enumeran:

- i) Ancho máximo diez (10) metros.
- ii) La separación entre los cuerpos de edificación será igual o superior a los dos tercios (2/3) del de mayor saliente con un mínimo de tres (3) metros.
- iii) La separación a cualquier lindero lateral y al testero será igual a las determinadas en el art. 8.4.5 apartados 1 y 2 respectivamente.
- iv) Cuando se trate de cuerpos salientes a los lados de un ángulo interior de un espacio libre, la separación entre los vértices opuestos más próximos será superior a su saliente, o al mayor de los salientes si son diferentes y como mínimo de tres (3) metros. El espacio formado por los cuerpos salientes y los fondos edificados permitirá inscribir un círculo cuyo diámetro cumpla con las condiciones que para separación a linderos laterales se fija en el art. 8.4.5, apartado 1.
- v) Queda expresamente prohibido cualquier tipo de vuelos en los cuerpos salientes.

d) **En planta baja se admite un cuerpo de edificación destinado a uso complementario industrial y dotacional, sujeto a las siguientes condiciones:**

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:59
CSV : 4TV1F8PAKK0G5F7G



<p>inferior o igual a dieciocho (18) metros en los que no se exige esta separación.</p> <p>3. La nueva edificación no podrá rebasar en los linderos medianeros el fondo edificable máximo de doce (12) metros, salvo en el caso previsto en el punto d) del apartado anterior. Si, al amparo de los restantes supuestos contemplados en el apartado 2, la edificación alcanzara una mayor profundidad, deberá hacerlo dentro del espacio comprendido entre la bisectriz del ángulo formado por los linderos laterales y la línea de fondo máximo edificable.</p>	<p>i) Podrá alcanzar un fondo de dieciocho (18) metros y la superficie correspondiente al mayor fondo sobre los (12) metros de fondo máximo edificable, no computará a efectos de edificabilidad</p> <p>ii) Su altura total máxima será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.</p> <p>iii) Respetará la separación al lindero testero, excepto en parcelas con fondo inferior o igual a dieciocho (18) metros en los que esta separación no será exigible.</p> <p>iv) Estará integrado en un local con frente en contacto con la vía pública en línea igual o mayor a tres (3) metros, constituyendo una única unidad registral.</p> <p>3. La nueva edificación no podrá rebasar en los linderos medianeros el fondo edificable máximo de doce (12) metros, salvo en el caso previsto en el punto d) del apartado anterior. Si, al amparo de los restantes supuestos contemplados en el apartado 2, la edificación alcanzara una mayor profundidad, deberá hacerlo dentro del espacio comprendido entre la bisectriz del ángulo formado por los linderos laterales y la línea de fondo máximo edificable.</p>
<p>Artículo 8.4.8 Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación (N-2)</p> <p>1. En plantas sobre rasante la ocupación es la resultante de aplicar las condiciones fijadas en los arts. 8.4.5, 8.4.6. y 8.4.7.</p> <p>2. Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.</p>	<p>Artículo 8.4.8 Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación (N-2)</p> <p>1. En plantas sobre rasante la ocupación es la resultante de aplicar las condiciones fijadas en los arts. 8.4.5, 8.4.6. y 8.4.7.</p> <p>2. Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.</p>

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:59
 CSV : 4TV1F8PAKK0G5F7G



<p>3. En parcelas con frentes a calles opuestas, la distancia entre los planos de fachadas exteriores opuestas a las situadas en las alineaciones oficiales de cada vía, será en todos los puntos igual o superior a dos tercios (2/3) del promedio de las alturas de coronación, medidas desde el nivel correspondiente al punto medio del segmento que une los puntos medios de las alineaciones exteriores de los frentes de la parcela.</p> <p>La condición anterior no será de aplicación en el supuesto de que la distancia existente entre los puntos medios de los frentes de parcela en las alineaciones oficiales, sea inferior o igual a veinticuatro (24) metros, o bien, inferior o igual a diecisiete (17) metros más dos tercios (2/3) (14+2H:3) de la mayor altura de cornisa y que resulte admisible en aplicación del art. 8.4.10. A efectos de aplicación de este apartado y del art. 8.4.9, se entiende por calles opuestas aquellas cuyos ejes forman entre sí un ángulo inferior a noventa (90) grados sexagesimales.</p>	<p>3. En parcelas con frentes a calles opuestas, la distancia entre los planos de fachadas exteriores opuestas a las situadas en las alineaciones oficiales de cada vía, será en todos los puntos igual o superior a dos tercios (2/3) del promedio de las alturas de coronación, medidas desde el nivel correspondiente al punto medio del segmento que une los puntos medios de las alineaciones exteriores de los frentes de la parcela</p> <p>La condición anterior no será de aplicación en el supuesto de que la distancia existente entre los puntos medios de los frentes de parcela en las alineaciones oficiales, sea inferior o igual a veinticuatro (24) metros, o bien, inferior o igual a diecisiete (17) metros más dos tercios (2/3) (17+2H:3) de la mayor altura de cornisa y que resulte admisible en aplicación del art. 8.4.10. A efectos de aplicación de este apartado y del art. 8.4.9, se entiende por calles opuestas aquellas cuyos ejes forman entre sí un ángulo inferior a noventa (90) grados sexagesimales.</p>
<p>Artículo 8.4.15 Usos compatibles (N-2)</p> <p>a) USO ASOCIADO</p> <p>Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2.</p> <p>b) USO COMPLEMENTARIO</p> <p>i) Industrial.</p> <p>En situación de planta inferior a la baja y baja. En planta baja se admite un cuerpo de edificación de una sola planta hasta dieciocho (18) metros de fondo, dedicado a una actividad industrial, con una altura total de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros. La superficie correspondiente al mayor</p>	<p>Artículo 8.4.15 Usos compatibles (N-2)</p> <p>a) USO ASOCIADO</p> <p>Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2.</p> <p>b) USO COMPLEMENTARIO</p> <p>i) Industrial.</p> <p>En situación de planta inferior a la baja y baja.</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:59
 CSV : 4TV1F8PAKK0G5F7G



4TV1F8PAKK0G5F7G

fondo a partir de los doce (12) metros de fondo máximo edificable, no computará a efectos de edificabilidad.

El cuerpo de edificación de planta baja deberá estar integrado en un local con frente en contacto con la vía pública en línea igual o mayor a tres (3) metros, constituyendo una única unidad registral.

ii) Terciario.

Oficinas, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

Comercial, categoría de mediano comercio, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

Recreativo, en categoría ii), en situación de planta inferior a la baja, baja y primera y en categoría i), en situación de planta inferior a la baja y baja.

Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

Hospedaje, en cualquier situación.

iii) Dotacional.

En situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

c) USO ALTERNATIVO.

i) Terciario.

Hospedaje, en edificio exclusivo.

ii) Terciario.

Oficinas, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

Comercial, categoría de mediano comercio, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

Recreativo, en categoría ii), en situación de planta inferior a la baja, baja y primera y en categoría i), en situación de planta inferior a la baja y baja.

Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

Hospedaje, en cualquier situación.

iii) Dotacional.

En situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

c) USO ALTERNATIVO.

i) Terciario.

Hospedaje, en edificio exclusivo.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:59
CSV : 4TV1F8PAKK0G5F7G



<p>ii) Dotacional.</p> <p>En edificio exclusivo.</p>	<p>ii) Dotacional.</p> <p>En edificio exclusivo.</p>
<p>CAPÍTULO 8.5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 5: EDIFICACIÓN EN BLOQUES ABIERTOS</p>	<p>CAPÍTULO 8.5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 5: EDIFICACIÓN EN BLOQUES ABIERTOS</p>
<p>Artículo 8.5.6 Posición de la edificación (N-2)</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>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.</p>	<p>Artículo 8.5.6 Posición de la edificación (N-2)</p> <ol style="list-style-type: none"> 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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:59
 CSV : 4TV1F8PAKK0G5F7G



4TV1F8PAKK0G5F7G



<p>4. Posición respecto a las parcelas colindantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>5. Separación entre edificios dentro de una misma parcela:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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: <ul style="list-style-type: none"> i) Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos. ii) Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables. c) Cuando no exista solape entre las construcciones, el valor de la separación podrá reducirse hasta un tercio de su altura (H:3) con un mínimo de cuatro (4) metros. 	<p>4. Posición respecto a las parcelas colindantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>5. Separación entre edificios dentro de una misma parcela:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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: <ul style="list-style-type: none"> i) Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos. ii) Cuando una de las fachadas sea paramento ciego y todos los huecos de la fachada enfrentada correspondan a piezas no habitables. iii) Cuando todos los huecos de ambas fachadas enfrentadas correspondan a piezas no habitables. c) Cuando no exista solape entre las construcciones, el valor de la separación podrá reducirse hasta un tercio de su altura (H:3) con un mínimo de cuatro (4) metros.
--	--

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:59
CSV : 4TV1F8PAKK0G5F7G



<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Artículo 8.5.12 Espacio libre interior (N-2)</p> <p>1. Cuando un conjunto edificatorio constituido por diferentes edificios situados en la misma o distintas parcelas, conforme una disposición en tipología de edificación cerrada o semicerrada, los espacios libres delimitados por dicho conjunto, respetarán las dimensiones que se establecen en el anexo de gráficos.</p> <p>2. Cuando existan viviendas exteriores que recaigan exclusivamente a este espacio libre interior, la forma del mismo y sus condiciones de acceso, permitirán el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios, a cuyos efectos la embocadura mínima será de cinco (5) metros, y se preverá un área pavimentada de maniobra en el perímetro del espacio interior de ancho superior a tres (3) metros. No obstante, se admitirán otras soluciones que garanticen las condiciones de seguridad establecidas para vivienda exterior.</p>	<p>Artículo 8.5.12 Espacio libre interior (N-2)</p> <p>Cuando un conjunto edificatorio constituido por diferentes edificios situados en la misma o distintas parcelas, conforme una disposición en tipología de edificación cerrada o semicerrada y existan viviendas exteriores que recaigan exclusivamente al espacio libre delimitado por dicho conjunto, ese espacio libre respetará las dimensiones que se establecen en el anexo de gráficos.</p>

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:59
 CSV : 4TV1F8PAKK0G5F7G



CAPÍTULO 8.7. EDIFICACIÓN EN BAJA DENSIDAD	CAPÍTULO 8.7. EDIFICACIÓN EN BAJA DENSIDAD
<p>Artículo 8.7.8 Ocupación (N-2)</p> <p>1. En el grado 1º, la ocupación sobre rasante será inferior o igual al treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie edificable y la ocupación bajo rasante podrá alcanzar el sesenta por ciento (60%), pudiendo en plantas enteramente subterráneas, en parcelas con superficie hasta mil seiscientos (1.600) metros cuadrados, ocuparse la totalidad de la parcela edificable y en parcelas con superficie superior a mil seiscientos (1.600) metros cuadrados, dicha ocupación será el resultado de aplicar el cien por cien (100%) a los mil seiscientos (1.600) metros cuadrados primeros, incrementados con el sesenta por ciento (60%) sobre el resto de la superficie.</p> <p>2. En el grado 2º, la ocupación de la parcela por el conjunto de edificaciones situadas sobre y bajo rasante, no podrá ser superior al treinta por ciento (30%) de la superficie de parcela edificable.</p> <p>3. En el grado 3º, la ocupación de la parcela por el conjunto de edificaciones situadas sobre y bajo rasante, no podrá ser superior al cuarenta por ciento (40%) de la superficie de parcela edificable.</p>	<p>Artículo 8.7.8 Ocupación (N-2)</p> <p>1. En el grado 1º, la ocupación sobre rasante será inferior o igual al treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie de la parcela edificable y la ocupación bajo rasante podrá alcanzar el sesenta por ciento (60%), pudiendo en plantas enteramente subterráneas, en parcelas con superficie hasta mil seiscientos (1.600) metros cuadrados, ocuparse la totalidad de la parcela edificable y en parcelas con superficie superior a mil seiscientos (1.600) metros cuadrados, dicha ocupación será el resultado de aplicar el cien por cien (100%) a los mil seiscientos (1.600) metros cuadrados primeros, incrementados con el sesenta por ciento (60%) sobre el resto de la superficie.</p> <p>2. En el grado 2º, la ocupación de la parcela por el conjunto de edificaciones situadas sobre y bajo rasante, no podrá ser superior al treinta por ciento (30%) de la superficie de parcela edificable.</p> <p>3. En el grado 3º, la ocupación de la parcela por el conjunto de edificaciones situadas sobre y bajo rasante, no podrá ser superior al cuarenta por ciento (40%) de la superficie de parcela edificable.</p>
<p>Artículo 8.7.9 Coeficiente de edificabilidad (N-1)</p> <p>1. El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece para cada grado en:</p> <p>a) Grado 1º: Ocho (8) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados.</p> <p>b) Grado 2º: Cinco (5) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados.</p>	<p>Artículo 8.7.9 Coeficiente de edificabilidad (N-1)</p> <p>1. El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece para cada grado en:</p> <p>a) Grado 1º: Ocho (8) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados.</p> <p>b) Grado 2º: Cinco (5) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados.</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:59
 CSV : 4TV1F8PAKK0G5F7G



4TV1F8PAKK0G5F7G



c) Grado 3º: Siete (7) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados.

2. La edificabilidad en grado 1º en las parcelas con fachada a las calles del General Aranz, Mesena, Asura y Agastia, podrá incrementarse con cuerpos de edificación en planta baja con una superficie de cuatro (4) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados aplicados sobre la superficie de la franja paralela a la alineación oficial de las calles señaladas, de fondo máximo de veinte (20) metros, destinados a uso terciario en clase de comercio y oficina o a uso industrial.

En la superficie máxima de ocupación sobre rasante definida en el art. 8.7.8, no se incluirá la ocupación correspondiente a estos cuerpos de edificación, que cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La edificación se organizará en línea de fachada, sobre la alineación o mediante acceso desde la vía pública por intermedio de soportal o acera.
- b) Deberán respetarse las condiciones de seguridad en cuanto a acceso de vehículos contra incendios.
- c) La altura máxima del cuerpo de edificación será de una (1) planta y cuatro (4) metros de altura máxima respecto a la rasante de la acera, medido en el punto medio de su fachada.
- d) La edificación principal podrá adosarse o superponerse a este cuerpo, que se destinará a usos terciarios o industria, manteniéndose el resto de condiciones de posición que para él se establezcan en esta norma.
- e) El cuerpo de edificación podrá adosarse directamente a uno de los linderos laterales, en un fondo máximo de cuatro (4) metros,

c) Grado 3º: Siete (7) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados.

2. La edificabilidad en grado 1º en las parcelas con fachada a las calles del General Aranz, Mesena, Asura y Agastia, podrá incrementarse con cuerpos de edificación en planta baja con una superficie de cuatro (4) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados aplicados sobre la superficie de la franja paralela a la alineación oficial de las calles señaladas, de fondo máximo de veinte (20) metros, **destinados a cualquiera de los usos complementarios admitidos en situación de planta baja en el artículo 8.7.18 para los dos niveles de este grado.**

En la superficie máxima de ocupación sobre rasante definida en el art. 8.7.8, no se incluirá la ocupación correspondiente a estos cuerpos de edificación, que cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La edificación se organizará en línea de fachada, sobre la alineación o mediante acceso desde la vía pública por intermedio de soportal o acera.
- b) La altura máxima del cuerpo de edificación será de una (1) planta y cuatro (4) metros de altura **de cornisa** máxima, **medida desde** la rasante de la acera, en el punto medio de su fachada.
- c) La edificación principal podrá adosarse o superponerse a este cuerpo, que se destinará a usos terciarios o industria, manteniéndose el resto de las condiciones de posición que para él se establezcan en esta norma.
- d) El cuerpo de edificación podrá adosarse directamente a uno de los linderos laterales, en un fondo máximo de cuatro (4) metros,

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:59
CSV : 4TV1F8PAKK0G5F7G



respetando el resto las condiciones generales de posición o adosamiento a linderos.	respetando el resto las condiciones generales de posición o adosamiento a linderos.
Artículo 8.7.16 Espacios libres de parcela (N-2) Los espacios libres 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 de parcela regulado en artículo 6.10.21 mediante su ajardinamiento y/o arbolado, que podrá realizarse por cualquier tecnología que garantice la viabilidad de su plantación y mantenimiento.
CAPÍTULO 8.8. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 8: EDIFICACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR	CAPÍTULO 8.8. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 8: EDIFICACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR
Artículo 8.8.4 Parcela mínima (N-1) 1. Se establecen los siguientes valores de superficie mínima de parcela para cada grado: <ul style="list-style-type: none"> a) Grado 1º: Dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados. b) Grado 2º: Mil (1.000) metros cuadrados c) Grado 3º: Doscientos cincuenta (250) metros cuadrados. d) Grado 4º: Doscientos cincuenta (250) metros cuadrados. e) Grado 5º: Ciento cincuenta (150) metros cuadrados. f) Grado 6º: Setecientos cincuenta (750) metros cuadrados. 2. No será de aplicación la superficie de parcela mínima, que se establece en este artículo, en aquellas que concurren las circunstancias siguientes:	Artículo 8.8.4 Parcela mínima (N-1) 1. Se establecen los siguientes valores de superficie mínima de parcela para cada grado: <ul style="list-style-type: none"> a) Grado 1º: Dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados. b) Grado 2º: Mil (1.000) metros cuadrados c) Grado 3º: Doscientos cincuenta (250) metros cuadrados. d) Grado 4º: Doscientos cincuenta (250) metros cuadrados. e) Grado 5º: Ciento cincuenta (150) metros cuadrados. f) Grado 6º: Setecientos cincuenta (750) metros cuadrados. 2. No será de aplicación la superficie de parcela mínima, que se establece en este artículo, en aquellas que concurren las circunstancias siguientes:

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:59
 CSV : 4TV1F8PAKK0G5F7G



<p>a) La parcela que a la entrada en vigor del Plan General, constara inscrita en el Registro de la Propiedad como una unidad predial independiente, respondiendo su deslinde a un acto de parcelación urbanística con aprobación municipal, y su extensión y forma permita desarrollar una vivienda con las condiciones establecidas para vivienda mínima en el art. 7.3.4, apartado 1, respetando las restantes condiciones particulares de su grado correspondiente.</p> <p>b) Parcelas intersticiales que no sean reparcelables, siempre que la parcela tenga una forma y superficie en la que se pueda construir una vivienda que cumpla con las condiciones establecidas para vivienda mínima en el art. 7.3.4, apartado 1, respetando las restantes condiciones particulares de su grado correspondiente.</p> <p>c) En los ámbitos regulados por el grado 2º nivel "a", las parcelas que a la entrada en vigor del Plan General, constaran inscritas en el Registro de la Propiedad como una unidad predial independiente, respondiendo su deslinde a un acto de parcelación urbanística con aprobación municipal, les serán de aplicación las condiciones de posición del grado 3º.</p> <p>3. Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.</p>	<p>a) La parcela que, a la entrada en vigor del Plan General, constara inscrita en el Registro de la Propiedad como una unidad predial independiente, y su extensión y forma permitan desarrollar una vivienda con las condiciones establecidas para vivienda mínima en el artículo 7.3.4.1, respetando las restantes condiciones particulares de su grado correspondiente.</p> <p>b) Parcelas intersticiales que no sean reparcelables, siempre que la parcela tenga una forma y superficie en la que se pueda construir una vivienda que cumpla con las condiciones establecidas para vivienda mínima en el artículo 7.3.4.1, respetando las restantes condiciones particulares de su grado correspondiente.</p> <p>c) En los ámbitos regulados por el grado 2º nivel "a", a las parcelas que, a la entrada en vigor del Plan General, constaran inscritas en el Registro de la Propiedad como una unidad predial independiente, les serán de aplicación las condiciones de posición del grado 3º.</p> <p>3. Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.</p>
<p>Artículo 8.8.5 Condiciones de parcelación (N-2)</p> <p>1. No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas que incumplan, las superficies mínimas de parcela señaladas en el artículo anterior y las siguientes dimensiones mínimas en su lindero frontal:</p> <p>a) Grado 1º: Diez (10) metros lineales.</p> <p>b) Grado 2º: Diez (10) metros lineales.</p>	<p>Artículo 8.8.5 Condiciones de parcelación (N-2)</p> <p>1. No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas que incumplan, las superficies mínimas de parcela señaladas en el artículo anterior y las siguientes dimensiones mínimas en su lindero frontal:</p> <p>a) Grado 1º: Diez (10) metros lineales.</p> <p>b) Grado 2º: Diez (10) metros lineales.</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:59
 CSV : 4TV1F8PAKK0G5F7G



<p>c) Grados 3º y 4º: Ocho (8) metros lineales y cinco (5) metros lineales en tipología de vivienda agrupada en hilera o adosada.</p> <p>d) Grado 5º: Cinco (5) metros lineales.</p> <p>e) Grado 6º: Diez (10) metros lineales.</p> <p>2. La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a:</p> <p>a) Grado 1º: Treinta (30) metros.</p> <p>b) Grados 2º y 6º: Veinte (20) metros.</p> <p>c) Grado 3º: Diez (10) metros.</p> <p>d) Grado 4º: Ocho (8) metros.</p> <p>e) Grado 5º: Cinco (5) metros.</p> <p>3. En parcelaciones de vivienda unifamiliar adosada, agrupada o en hilera en el grado 3º, la proporción entre el fondo de la parcela y su frente no excederá de cinco a uno (5:1).</p>	<p>c) Grados 3º y 4º: Ocho (8) metros lineales y cinco (5) metros lineales en tipología de vivienda agrupada en hilera o adosada.</p> <p>d) Grado 5º: Cinco (5) metros lineales.</p> <p>e) Grado 6º: Diez (10) metros lineales.</p> <p>2. La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a:</p> <p>a) Grado 1º: Treinta (30) metros.</p> <p>b) Grados 2º y 6º: Veinte (20) metros.</p> <p>c) Grado 3º: Diez (10) metros y cinco (5) metros lineales en tipología de vivienda agrupada en hilera o adosada.</p> <p>d) Grado 4º: Ocho (8) metros y cinco (5) metros lineales en tipología de vivienda agrupada en hilera o adosada.</p> <p>e) Grado 5º: Cinco (5) metros.</p> <p>3. En parcelaciones de vivienda unifamiliar adosada, agrupada o en hilera en el grado 3º, la proporción entre el fondo de la parcela y su frente no excederá de cinco a uno (5:1).</p>
<p>Artículo 8.8.6 Separación a linderos (N-2)</p> <p>1. La separación de las fachadas a los linderos laterales será como mínimo:</p> <p>a) Grado 1º: Siete (7) metros.</p> <p>b) Grado 2º: Cinco (5) metros.</p>	<p>Artículo 8.8.6 Separación a linderos (N-2)</p> <p>1. La separación de las fachadas a los linderos laterales será como mínimo:</p> <p>a) Grado 1º: Siete (7) metros.</p> <p>b) Grado 2º: Cinco (5) metros.</p>

Información de Firmantes del Documento



<p>c) Grado 3º: Tres (3) metros.</p> <p>d) Grado 4º: Tres (3) metros.</p> <p>e) Grado 5º: Tres (3) metros.</p> <p>f) Grado 6º: La separación de la línea de edificación a los linderos laterales será igual o superior a la mitad de su altura (H/2) con un mínimo de tres (3) metros, tomando como valor de H la altura de cornisa correspondiente al lindero.</p> <p>2. Respecto al lindero testero, la separación será igual o superior a 2H:3 con un mínimo de cuatro (4) metros. Siendo el valor de (H), la altura de cornisa de los citados cuerpos, salvo en el grado 6º, en el que se tomará como valor de (H) la mayor de las alturas de cornisa de la construcción.</p> <p>3. En los grados 3º, 4º y 5º, la edificación podrá adosarse a uno de los linderos, y en grado 6º a uno de los linderos laterales o al testero, en las condiciones que determina el art. 6.3.13.</p> <p>4. En los grados 3º, 4º y 5º, la construcción podrá adosarse a los linderos en solución de vivienda unifamiliar agrupada, en hilera o adosada, en las condiciones del art. 6.3.13, apartados 2 y 4, extendidas al conjunto de las parcelas afectadas.</p> <p>5. En cualquier caso, el conjunto continuo de planos de fachadas, no superará una longitud máxima de cuarenta y ocho (48) metros lineales, pudiéndose superar esta dimensión a través de Estudio de Detalle, sin rebasar en ningún caso los sesenta y cuatro (64) metros lineales.</p>	<p>c) Grado 3º: Tres (3) metros.</p> <p>d) Grado 4º: Tres (3) metros.</p> <p>e) Grado 5º: Tres (3) metros.</p> <p>f) Grado 6º: La separación de la línea de edificación a los linderos laterales será igual o superior a la mitad de su altura (H/2) con un mínimo de tres (3) metros, tomando como valor de H la altura de cornisa correspondiente al lindero.</p> <p>2. Respecto al lindero testero, la separación será igual o superior a 2H:3 con un mínimo de cuatro (4) metros. Siendo el valor de (H), la altura de cornisa de los citados cuerpos, salvo en el grado 6º, en el que se tomará como valor de (H) la mayor de las alturas de cornisa de la construcción.</p> <p>3. En los grados 3º, 4º y 5º, la edificación podrá adosarse a uno de los linderos, y en grado 6º a uno de los linderos laterales o al testero, en las condiciones que determina el art. 6.3.13.</p> <p>4. En el grado 2º, nivel a, solo será posible el adosamiento a linderos en los supuestos y forma previstos en el artículo 8.8.4.2.c.</p> <p>5. En los grados 3º, 4º y 5º, la construcción podrá adosarse a los linderos en solución de vivienda unifamiliar agrupada, en hilera o adosada, en las condiciones del artículo 6.3.13, extendidas al conjunto de las parcelas afectadas.</p> <p>6. En cualquier caso, el conjunto continuo de planos de fachadas no superará una longitud máxima de cuarenta y ocho (48) metros lineales, pudiéndose superar esta dimensión a través de Estudio de Detalle, sin rebasar en ningún caso los sesenta y cuatro (64) metros lineales.</p>
---	---

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:59
 CSV : 4TV1F8PAKK0G5F7G



<p>Artículo 8.8.8 Ocupación (N-2)</p> <p>1. La ocupación de la parcela por el conjunto de edificaciones situadas sobre y bajo rasante, no podrá ser superior al resultado de aplicar a la superficie de parcela edificable los siguientes coeficientes de ocupación:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Grado 1º: Veinte por ciento (20%). b) Grado 2º: Treinta por ciento (30%). c) Grado 3º: Cuarenta por ciento (40%). d) Grado 4º: Cincuenta por ciento (50%). e) Grado 5º: Cincuenta por ciento (50%). f) Grado 6º: Treinta por ciento (30%). <p>2. Únicamente se admite una planta bajo rasante.</p> <p>3. Los espacios libres deberán ajustarse a las condiciones reguladas en el art. 6.10.20.</p>	<p>Artículo 8.8.8 Ocupación (N-2)</p> <p>1. La ocupación del conjunto formado por las edificaciones situadas sobre y bajo rasante, no podrá ser superior al resultado de aplicar a la superficie de parcela edificable los siguientes coeficientes de ocupación:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Grado 1º: Veinte por ciento (20%). b) Grado 2º: Treinta por ciento (30%). c) Grado 3º: Cuarenta por ciento (40%). d) Grado 4º: Cincuenta por ciento (50%). e) Grado 5º: Cincuenta por ciento (50%). f) Grado 6º: Treinta por ciento (30%). <p>2. Únicamente se admite una planta bajo rasante. Esta limitación no se aplicará para los usos alternativos y autorizables cuando las plantas bajo rasante se destinen a garaje aparcamiento o a instalaciones al servicio del edificio.</p> <p>3. Los espacios libres deberán ajustarse a las condiciones reguladas en el art. 6.10.20.</p>
<p>Artículo 8.8.10 Altura de cornisa (N-2)</p> <p>La cota de origen y referencia para la medición de la altura de cornisa será la del contacto de edificación con el terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúa el acceso al edificio.</p>	<p>Artículo 8.8.10 Altura de cornisa (N-2)</p> <p>1. En los grados 1º, 2º, 3º, 4º y 6º, la cota del origen y referencia será la del contacto de la edificación con el terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúa el acceso al edificio, respecto de la cual la edificación no podrá superar una altura de tres (3) plantas, ni una altura de cornisa de mil</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:59
 CSV : 4TV1F8PAKK0G5F7G



<p>1. En los grados 1º, 2º, 3º, 4º y 6º, la edificación no podrá superar una altura de tres (3) plantas, ni una altura de cornisa de mil cincuenta (1.050) centímetros.</p> <p>2. En el grado 5º, la altura de la edificación no podrá exceder de dos (2) plantas ni de siete (7) metros a cornisa, medidos desde la cota de origen y referencia de la planta baja; dicha cota de origen y referencia no podrá situarse a más de ciento cincuenta (150) centímetros sobre la rasante de la acera en el punto medio del frente de parcela.</p> <p>3. Sobre la última planta en los grados 1º, 2º, 3º, 4º y 6º, se admite la construcción de una planta, con una superficie máxima inferior o igual al diez por ciento (10%) de la superficie edificada de la planta sobre la que se sitúe. Su altura de coronación no superará los mil doscientos cincuenta (1.250) centímetros.</p>	<p>cincuenta (1.050) centímetros. En el resto de las fachadas no se podrá superar una altura de cornisa de mil doscientos (1.200) centímetros, medidos desde la cota del terreno en los puntos medios de cada fachada.</p> <p>2. En el grado 5º, la altura de la edificación no podrá exceder de dos (2) plantas ni de siete (7) metros a cornisa, medidos desde la cota de nivelación de la planta baja.</p> <p>3. En todos los grados, la planta baja se situará conforme con lo establecido en el artículo 6.6.15.1.</p> <p>4. Sobre la última planta en los grados 1º, 2º, 3º, 4º y 6º, se admite la construcción de una planta, con una superficie máxima inferior o igual al diez por ciento (10%) de la superficie edificada de la planta sobre la que se sitúe. Su altura de coronación no superará los mil doscientos cincuenta (1.250) centímetros, medidos desde la cota de origen y referencia.</p>
<p>Artículo 8.8.15 Condiciones especiales de los grados 3º y 4º (N-1)</p> <p>1. Edificación en régimen especial de vivienda unifamiliar.</p> <p>A través de un proyecto de parcelación, podrán admitirse actuaciones sometidas al régimen especial de vivienda unifamiliar, regulado en el art. 7.3.1, con las siguientes condiciones adicionales:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Será necesario tramitar simultáneamente un Estudio de Detalle que resuelva la ordenación de conjunto. b) La superficie del espacio libre privado de la parte de cada parcela donde se sitúa cada vivienda unifamiliar, deberá cumplir las condiciones impuestas a los patios. c) La superficie del elemento común de la parcelación tendrá la consideración de espacio libre, y su forma permitirá en su interior, la 	<p>Artículo 8.8.15 Condiciones especiales de los grados 3º y 4º (N-1)</p> <p>1. Edificación en régimen especial de vivienda unifamiliar.</p> <p>A través de un proyecto de parcelación, podrán admitirse actuaciones sometidas al régimen especial de vivienda unifamiliar, regulado en el art. 7.3.1, con las siguientes condiciones adicionales:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Será necesario tramitar previamente un Estudio de Detalle que resuelva la ordenación de conjunto. b) La superficie del espacio libre privado de la parte de cada parcela donde se sitúa cada vivienda unifamiliar, deberá cumplir las condiciones impuestas a los patios. c) La superficie del elemento común de la parcelación tendrá la consideración de espacio libre, y su forma permitirá en su interior, la

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:59
 CSV : 4TV1F8PAKK0G5F7G



4TV1F8PAKK0G5F7G



inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a veinte (20) metros. Dicho espacio libre podrá destinarse a uso de jardín, piscinas o instalaciones deportivas al aire libre, no pudiendo resolverse a su costa y en superficie la dotación de plazas de aparcamiento. Podrá ser ocupado bajo rasante por una planta enteramente subterránea destinada, exclusivamente, a garaje e instalaciones al servicio de las edificaciones. Su cubierta permitirá el ajardinamiento.

- d) El garaje-aparcamiento será común para todas las viviendas unifamiliares ordenadas, no permitiéndose acceso exclusivo directo desde la vía pública a ninguna de ellas.
- e) Se centralizará la recogida de basuras en un único espacio, con situación inmediata a la vía pública.
- f) En actuaciones sometidas a este régimen únicamente se admiten los usos asociados.

2. Edificación en vivienda colectiva.

Con carácter alternativo, se podrá implantar el uso residencial en categoría de vivienda colectiva, en edificaciones sometidas a las siguientes condiciones:

- a) El número máximo de viviendas no superará el número entero que resulte de dividir, la superficie de la parcela edificable, por la superficie mínima de parcela establecida para el grado correspondiente.

inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a veinte (20) metros. Dicho espacio libre podrá destinarse a uso de jardín, piscinas o instalaciones deportivas al aire libre, no pudiendo resolverse a su costa y en superficie la dotación de plazas de aparcamiento. Podrá ser ocupado bajo rasante por una planta enteramente subterránea destinada, exclusivamente, a garaje e instalaciones al servicio de las edificaciones. Su cubierta permitirá el ajardinamiento.

Cuando el elemento común cumpla la función de espacio interpuesto, sus condiciones serán las establecidas para este espacio en el artículo 6.2.10.

- d) El garaje-aparcamiento será común para todas las viviendas unifamiliares ordenadas, no permitiéndose acceso exclusivo directo desde la vía pública a ninguna de ellas.
- e) Se centralizará la recogida de basuras en un único espacio, con situación inmediata a la vía pública.
- f) En actuaciones sometidas a este régimen únicamente se admiten los usos asociados.

2. Edificación en vivienda colectiva.

Con carácter alternativo, se podrá implantar el uso residencial en categoría de vivienda colectiva, en edificaciones sometidas a las siguientes condiciones:

- a) El número máximo de viviendas no superará el número entero que resulte de dividir, la superficie de la parcela edificable, por la superficie mínima de parcela establecida para el grado correspondiente.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:59
CSV : 4TV1F8PAKK0G5F7G



- | | |
|--|--|
| <p>b) Se mantienen íntegramente las condiciones de edificabilidad, ocupación, altura y número máximo de plantas sobre y bajo rasante, establecida para cada grado de aplicación.</p> <p>c) Cada edificio deberá inscribirse en un círculo de diámetro no superior a treinta (30) metros, y sus fachadas no tendrán una longitud superior a veinte (20) metros.</p> <p>d) Los edificios respetarán las separaciones a linderos y retranqueos a la alineación oficial, determinados para cada grado. En ningún caso las nuevas edificaciones podrán adosarse a las parcelas colindantes.</p> <p>e) En el caso de que en la parcela se sitúen varios edificios, cada uno de ellos cumplirá con las condiciones fijadas en el punto c). Para el caso de que estén enfrentados guardarán una separación igual o superior a la altura de cornisa del más alto, con un mínimo de cinco (5) metros. Se aplicará este parámetro a cada uno de los cuerpos de edificación. Para el caso de que los edificios no estén enfrentados, la distancia mínima entre ellos será de cinco (5) metros lineales.</p> <p>f) El garaje-aparcamiento destinado a dotación de aparcamiento al servicio de la edificación, será común para todas las viviendas, quedando prohibido el acceso exclusivo desde la vía pública a cualquiera de ellas. Su situación será enteramente subterránea en una sola planta.</p> <p>g) El espacio libre deberá destinarse a jardín, piscinas o instalaciones deportivas descubiertas, no pudiendo ocupar estas últimas una superficie superior al cincuenta por ciento (50%) de dicho espacio libre. El espacio libre no podrá destinarse a aparcamientos en superficie, cumpliéndose el resto de las condiciones reguladas por el artículo 6.10.20.</p> | <p>b) Se mantienen íntegramente las condiciones de edificabilidad, ocupación, altura y número máximo de plantas sobre y bajo rasante, establecida para cada grado de aplicación.</p> <p>c) Cada edificio deberá inscribirse en un círculo de diámetro no superior a treinta (30) metros, y sus fachadas no tendrán una longitud superior a veinte (20) metros.</p> <p>d) Los edificios respetarán las separaciones a linderos y retranqueos a la alineación oficial, determinados para cada grado. En ningún caso las nuevas edificaciones podrán adosarse a las parcelas colindantes.</p> <p>e) En el caso de que en la parcela se sitúen varios edificios, cada uno de ellos cumplirá con las condiciones fijadas en el punto c). Para el caso de que estén enfrentados guardarán una separación igual o superior a la altura de cornisa del más alto, con un mínimo de cinco (5) metros. Se aplicará este parámetro a cada uno de los cuerpos de edificación. Para el caso de que los edificios no estén enfrentados, la distancia mínima entre ellos será de cinco (5) metros lineales.</p> <p>f) El garaje-aparcamiento destinado a dotación de aparcamiento al servicio de la edificación, será común para todas las viviendas, quedando prohibido el acceso exclusivo desde la vía pública a cualquiera de ellas. Su situación será enteramente subterránea en una sola planta.</p> <p>g) El espacio libre deberá destinarse a jardín, piscinas o instalaciones deportivas descubiertas, no pudiendo ocupar estas últimas una superficie superior al cincuenta por ciento (50%) de dicho espacio libre. El espacio libre no podrá destinarse a aparcamientos en superficie, cumpliéndose el resto de las condiciones reguladas por el artículo 6.10.20.</p> |
|--|--|

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:59
 CSV : 4TV1F8PAKK0G5F7G



Artículo 8.10.2 Contenido (N-2)

1. La regulación afecta al régimen de compatibilidad de usos de la zona afectada por el eje terciario.
2. La regulación es de aplicación a la superficie total de las parcelas con frente al eje terciario, prevaleciendo, en cuanto al régimen de usos, sobre las condiciones particulares de la norma zonal correspondiente.

3. En las calles pertenecientes a los ejes terciarios, se admite como uso alternativo, en régimen de edificio exclusivo, el uso de servicios terciarios.

Se admite además como complementario el uso terciario en la clase de comercial, en las categorías de pequeño y mediano comercio en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

4. El régimen de usos en los ejes terciarios es de aplicación, tanto en implantaciones de usos resultantes de obras de nueva edificación, como en transformaciones de usos en la edificación existente.

5. Las plazas incluidas dentro de ejes terciarios se entienden sometidas al régimen urbanístico de los mismos.

6. A los efectos de compatibilidad de usos terciarios en el ámbito del APE.00.01 se estará a lo dispuesto en el Plano de Usos y Actividades.

Artículo 8.10.2 Contenido (N-2)

1. La regulación afecta al régimen de compatibilidad de usos de la zona afectada por el eje terciario.
2. La regulación es de aplicación a la superficie total de las parcelas con frente al eje terciario, prevaleciendo, en cuanto al régimen de usos, sobre las condiciones particulares de la norma zonal correspondiente.

3. En las calles pertenecientes a los ejes terciarios, se admite como uso alternativo, en régimen de edificio exclusivo, el uso de servicios terciarios.

Se admite además como complementario el uso terciario en la clase de comercial, en las categorías de pequeño y mediano comercio en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

4. El régimen de usos en los ejes terciarios es de aplicación, tanto en implantaciones de usos resultantes de obras de nueva edificación, como en transformaciones de usos en la edificación existente.

5. Las plazas incluidas dentro de ejes terciarios se entienden sometidas al régimen urbanístico de los mismos.

6. A las parcelas que estén incluidas en ámbitos de planeamiento en suelo urbano y a la vez tengan frente a un eje terciario, se les aplicará el régimen establecido en los apartados anteriores, salvo determinación en contra derivada de las condiciones de protección del patrimonio.

7. A los efectos de compatibilidad de usos terciarios en el ámbito del APE.00.01 se estará a lo dispuesto en el Plano de Usos y Actividades.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:59
CSV : 4TV1F8PAKK0G5F7G



<p>7. En las parcelas con frente a las calles San Francisco de Sales, Reina Victoria, Raimundo Fernández Villaverde, Francisco Silvela, Plaza de Manuel Becerra y Doctor Esquerdo, no incluidas en el APE 00.01, se permite como uso autorizable el terciario en régimen de edificio exclusivo, salvo el hospedaje que se admite como uso alternativo.</p> <p>8. En lo relativo a grandes superficies resulta de aplicación lo regulado en el art. 7.6.7.</p>	<p>8. En las parcelas con frente a las calles San Francisco de Sales, Reina Victoria, Raimundo Fernández Villaverde, Francisco Silvela, Plaza de Manuel Becerra y Doctor Esquerdo, no incluidas en el APE 00.01, se permite como uso autorizable el terciario en régimen de edificio exclusivo, salvo el hospedaje que se admite como uso alternativo.</p> <p>9. En lo relativo a grandes superficies resulta de aplicación lo regulado en el art. 7.6.7.</p>
---	---



Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:59
CSV : 4TV1F8PAKK0G5F7G



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.			✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
19		LICENCIAS Y DECLARACIONES RESPONSABLES URBANÍSTICAS, DEBER DE CONSERVACIÓN Y FUERA DE ORDENACIÓN.	✓		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
20	3	REGIMEN URBANÍSTICO DE LAS APIs, UZIs, APEs Y APRs.	✓		✓			✓	✓	✓					
3	4	SIMPLIFICACIÓN Y REORGANIZACION DE LA NORMATIVA DE PROTECCIÓN.	✓		✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
4	5	REORGANIZACIÓN TÍTULO 5 Y 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.	✓			✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓
21		CONDICIONES DE PARCELA, POSICIÓN Y OCUPACIÓN.			✓				✓	✓	✓				
22		VOLUMEN CONSTRUIDO, ALTURA EN FUNCIÓN DEL ANCHO DE CALLE Y CLASES DE EDIFICIOS.			✓				✓	✓	✓				
23		CONDICIONES DE SALUBRIDAD.	✓		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓	
24		CONDICIONES DE LAS DOTACIONES DE SERVICIO, DE ACCESO Y SEGURIDAD Y ESTÉTICAS.	✓		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
8		8	RÉGIMEN, CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.		✓	✓		✓	✓	✓	✓		✓		✓
9	7	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 Y PARA EL TRANSPORTE.	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
15		USO DOTACIONAL ZONA VERDE Y HUERTO URBANO.			✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓
25		CONDICIONES PARTICULARES DE LOS APARCAMIENTOS.		✓	✓		✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓	
16	8	NORMA ZONAL 1.	✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
17		NORMA ZONAL 3.	✓				✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓
18		NORMA ZONAL 9.		✓	✓			✓	✓	✓		✓		✓	✓
26		NORMA ZONAL 9 NORMAS ZONALES 4, 5, 7, 8 y 10.		✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓				✓



Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 18:35:30
 CSV : 4UTQ6S7BTMM8FTOI



ACUERDOS DE LA VILLA 2020. PROGRAMA OPERATIVO DE GOBIERNO 2019-2023.

PROPUESTA N°1

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.

Planes transversales:

- Sostenibilidad ambiental.
- Subvenciones, ayudas.

MPG - Acuerdos Villa y POG 2019-2023.

1 de 32

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:58
CSV : 4GMTJ0SEBLK81CMQ



4GMTJ0SEBLK81CMQ



- Accesibilidad.
- Racionalización y simplificación de procedimientos y procesos.
- Normativa.

PROPUESTA N°2**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 infrutilizados 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 transversales:

- Sostenibilidad ambiental.
- Madrid 360.
- Madrid Capital 21. Plan de Equipamientos 2019-2027
- Normativa.

MPG - Acuerdos Villa y POG 2019-2023.

2 de 32

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:58
CSV : 4GMTJOSEBLK81CMQ



PROPUESTA N°3	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 transversales:

- Racionalización y simplificación de procedimientos y procesos.
- Normativa.

PROPUESTA N°4	REORGANIZACIÓN DEL TÍTULO 5 Y 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.

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.

MPG - Acuerdos Villa y POG 2019-2023.

3 de 32

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:58
CSV : 4GMTJOSEBLK81CMQ



4GMTJOSEBLK81CMQ



- Estrategia/Proyecto Planificación y normativa urbanística. Actuación: Refundición y simplificación de la normativa urbanística. MEC.GT2.030/317.

Planes transversales:

- Racionalización y simplificación de procedimientos y procesos.
- Normativa.

PROPUESTA N°5	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.
- 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.

MPG - Acuerdos Villa y POG 2019-2023.

4 de 32

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:58
CSV : 4GMTJOSEBLK81CMQ



4GMTJOSEBLK81CMQ

Objetivos de desarrollo sostenible:

- 7. Energía accesible y no contaminante.
- 10. Reducción de las desigualdades.
- 11. Ciudades y comunidades sostenibles.

Planes transversales:

- Sostenibilidad ambiental.
- Subvenciones, ayudas.
- Accesibilidad.
- Madrid 360.
- Racionalización y simplificación de procedimientos y procesos.
- Normativa.

PROPUESTA N°6**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.

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.

MPG - Acuerdos Villa y POG 2019-2023.

5 de 32

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:58
 CSV : 4GMTJOSEBLK81CMQ



- 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 transversales:

- Sostenibilidad ambiental.
- Subvenciones, ayudas.
- Racionalización y simplificación de procedimientos y procesos.
- Normativa.

PROPUESTA N°7
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.

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.

MPG - Acuerdos Villa y POG 2019-2023.

6 de 32

Información de Firmantes del Documento

 MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

 Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:58
 CSV : 4GMTJOSEBLK81CMQ


4GMTJOSEBLK81CMQ

- 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 transversales:

- Sostenibilidad ambiental.
- Madrid 360.
- Subvenciones, ayudas.
- Normativa.

PROPUESTA N°8	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.

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.

MPG - Acuerdos Villa y POG 2019-2023.

7 de 32

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:58
CSV : 4GMTJOSEBLK81CMQ



Objetivos de desarrollo sostenible:

- 11. Ciudades y comunidades sostenibles.

Planes transversales:

- Racionalización y simplificación de procedimientos y procesos.
- Normativa

PROPUESTA N°9	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.

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.

MPG - Acuerdos Villa y POG 2019-2023.

8 de 32

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:58
 CSV : 4GMTJOSEBLK81CMQ



4GMTJOSEBLK81CMQ

- 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 transversales:

- Sostenibilidad social.
- Subvenciones, ayudas.
- Sostenibilidad ambiental.
- Madrid 360.
- Normativa.

PROPUESTA N°10

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.

MPG - Acuerdos Villa y POG 2019-2023.

9 de 32

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:58
CSV : 4GMTJOSEBLK81CMQ



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 transversales:

- Sostenibilidad social.
- Normativa.

PROPUESTA N°11**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.

MPG - Acuerdos Villa y POG 2019-2023.

10 de 32

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:58
 CSV : 4GMTJ0SEBLK81CMQ



4GMTJ0SEBLK81CMQ



- 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 transversales:

- Obras, equipamientos e instalaciones.
- Sostenibilidad ambiental.
- Madrid 360.
- Normativa.

PROPUESTA N°12	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.

MPG - Acuerdos Villa y POG 2019-2023.

11 de 32

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:58
 CSV : 4GMTJOSEBLK81CMQ



Planes transversales:

- Sostenibilidad ambiental.
- Madrid 360.
- Normativa.

PROPUESTA N°13**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 transversales:

- Normativa.

MPG - Acuerdos Villa y POG 2019-2023.

12 de 32

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:58
CSV : 4GMTJOSEBLK81CMQ



PROPUESTA N°14**USO DOTACIONAL SERVICIOS COLECTIVOS, SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES Y PARA EL TRANSPORTE**

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.

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 transversales:

- Sostenibilidad ambiental.
- Normativa.

MPG - Acuerdos Villa y POG 2019-2023.

13 de 32

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:58
CSV : 4GMTJOSEBLK81CMQ



PROPUESTA N°15**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.
- Estrategia/Proyecto Planificación y normativa urbanística. Actuación: Refundición y simplificación de la normativa urbanística. MEC.GT2.030/317.

Planes transversales:

- Normativa.

PROPUESTA N°16**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.

MPG - Acuerdos Villa y POG 2019-2023.

14 de 32

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:58
 CSV : 4GMTJOSEBLK81CMQ



 4GMTJOSEBLK81CMQ


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 transversales:

- Sostenibilidad ambiental.
- Racionalización y simplificación de procedimientos y procesos.
- Normativa.

PROPUESTA N°17**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.

MPG - Acuerdos Villa y POG 2019-2023.

15 de 32

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:58
 CSV : 4GMTJOSEBLK81CMQ



 4GMTJOSEBLK81CMQ


Objetivos de desarrollo sostenible:

- 7. Energía accesible y no contaminante.
- 11. Ciudades y comunidades sostenibles.

Planes transversales:

- Racionalización y simplificación de procedimientos y procesos.
- Normativa.

PROPUESTA N°18**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 transversales:

- Normativa.

MPG - Acuerdos Villa y POG 2019-2023.

16 de 32

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:58
CSV : 4GMTJ0SEBLK81CMQ



PROPUESTA N°19**LICENCIAS Y DECLARACIONES RESPONSABLES URBANÍSTICAS, DEBER DE CONSERVACIÓN Y FUERA DE ORDENACIÓN**

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.

Planes transversales:

- Sostenibilidad ambiental.
- Subvenciones, ayudas.
- Accesibilidad.
- Racionalización y simplificación de procedimientos y procesos.
- Normativa.

MPG - Acuerdos Villa y POG 2019-2023.

17 de 32

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:58
 CSV : 4GMTJOSEBLK81CMQ



 4GMTJOSEBLK81CMQ


PROPUESTA N°20

RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS APIs, UZIs, APEs y APRs.

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 transversales:

- Obras, equipamientos e instalaciones.
- Sostenibilidad ambiental.
- Madrid 360.
- Normativa.

MPG - Acuerdos Villa y POG 2019-2023.

18 de 32

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:58
CSV : 4GMTJOSEBLK81CMQ



PROPUESTA N°21**CONDICIONES DE PARCELA, POSICIÓN Y OCUPACIÓN**

Alineada con:

Acuerdos de la Villa:

- Agilización de licencias: MS.GT2.060/068 y MS.GT2.061/069.
- Regeneración y renovación. Diagnóstico: Contexto general: MS.GT2.062/070.

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:

- 11. Ciudades y comunidades sostenibles.

Planes transversales:

- Racionalización y simplificación de procedimientos y procesos.
- Normativa.

PROPUESTA N°22**VOLUMEN CONSTRUIDO, ALTURA EN FUNCIÓN DEL ANCHO DE CALLE Y CLASES DE EDIFICIOS**

Alineada con:

Acuerdos de la Villa:

- Agilización de licencias: MS.GT2.060/068 y MS.GT2.061/069.
- Regeneración y renovación. Diagnóstico: Contexto general: MS.GT2.062/070.

MPG - Acuerdos Villa y POG 2019-2023.

19 de 32

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:58
 CSV : 4GMTJOSEBLK81CMQ



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:

- 11. Ciudades y comunidades sostenibles.

Planes transversales:

- Racionalización y simplificación de procedimientos y procesos.
- Normativa.

PROPUESTA N°23**CONDICIONES DE SALUBRIDAD**

Alineada con:

Acuerdos de la Villa:

- Agilización de licencias: MS.GT2.060/068 y MS.GT2.061/069.
- Regeneración y renovación. Diagnóstico: Contexto general: MS.GT2.062/070.

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.

MPG - Acuerdos Villa y POG 2019-2023.

20 de 32

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:58
 CSV : 4GMTJOSEBLK81CMQ



Objetivos de desarrollo sostenible:

- 11. Ciudades y comunidades sostenibles.

Planes transversales:

- Racionalización y simplificación de procedimientos y procesos.
- Normativa.

PROPUESTA N°24	CONDICIONES DE DOTACIONES DE SERVICIO, DE ACCESO Y SEGURIDAD Y ESTÉTICAS
-----------------------	---

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.

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.

MPG - Acuerdos Villa y POG 2019-2023.

21 de 32

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:58
CSV : 4GMTJOSEBLK81CMQ



Planes transversales:

- Sostenibilidad ambiental.
- Accesibilidad.
- Normativa.

PROPUESTA N°25**CONDICIONES PARTICULARES DE LOS APARCAMIENTOS****Acuerdos de la Villa:**

- Medidas normativas: MS.GT2.041/049.
- Accesibilidad: MS.GT2.054/062.
- 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 transversales:

- Sostenibilidad ambiental.
- Madrid 360.
- Normativa.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:58
CSV : 4GMTJOSEBLK81CMQ



PROPUESTA N°26

NORMAS ZONALES 4, 5, 7, 8 y 10

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.

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.

Planes transversales:

- Sostenibilidad ambiental.
- Accesibilidad.
- Normativa.

MPG - Acuerdos Villa y POG 2019-2023.

23 de 32

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:58
CSV : 4GMTJOSEBLK81CMQ



A continuación, se transcriben 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 PÚBLICO 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

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:58
CSV : 4GMTJ0SEBLK81CMQ



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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:58
CSV : 4GMTJOSEBLK81CMQ



- 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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:58
CSV : 4GMTJOSEBLK81CMQ



- 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,

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:58
CSV : 4GMTJ0SEBLK81CMQ



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 aquella 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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:58
CSV : 4GMTJOSEBLK81CMQ



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**

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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:58
CSV : 4GMTJOSEBLK81CMQ



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 aparcabici 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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:58
CSV : 4GMTJOSEBLK81CMQ



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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:58
CSV : 4GMTJOSEBLK81CMQ



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.



Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 15:56:58
CSV : 4GMTJ0SEBLK81CMQ



ANÁLISIS DE LOS ACUERDOS DE LA COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL PGOUM					
SESIÓN	Nº	ASUNTO	VALORADOS EN MPG	OBSOLETOS	CASOS CONCRETOS
Nº2 11/12/1997	1	Programa de vivienda.			
	2	Implatación de viviendas de integración social en parcela calificadas de equipamiento.			
	3	Condiciones de parcelación en NZ 3 Gº 2º			
	4	Delimitación de unidades de ejecución en suelo urbano.			
	5	Superficie de anexos en APIs y UZIs			
	6	Uso asociado de autoescuela en estación de Cantoblanco			
	7	Cesiones de aprovechamiento en las unidades de ejecución que se delimiten en el suelo urbano consolidado del PG.			
	8	Dotaciones de ascensores en edificios de viviendas.			
	9	Discordancia documentación del PG alineación en C/ Luis Mitjans			
	10	Discordancia en el texto del artículo 8.4.8 apartado 3 de las NNUU fórmula (17) metros más dos tercios (2/3) (14+2H:3)			
	11	Instrucciones de aplicación del art. 3.2.7. dictadas por el GMU.			
Nº3 12/2/1998	12	Superficie destinada a usos complementarios en NZ 9 Gº 4º			
	13	Proyecto de instrucción para la tramitación de PCUAUs su relación con las correspondientes licencias.			
	14	Construcción de ascensores en patios de parcela de edificios existentes			
	15	Aparente contradicción al regular los accesos de locales con usos complementarios			
	16	Posibilidad de admitir en la Norma Zonal 1 nivel A como uso autorizable en planta primera la clase otros servicios terciarios			
	17	Propuesta corrección Plano de Ordenación c/ Rafaela Pascual			
	18	Tratamiento de las edificaciones y actividades preexistentes en la Colonia Fin de Semana Área de Planeamiento Específico APE 20.10			
	19	Condiciones de parcelación en NZ 3 Gº 2º			
	20	Avda. Albufera nº 153. Régimen de usos NZ 3 Gº 2º			
	21	Paso vehículos c/ Arturo Soría			
	22	Consulta sobre implantación comercio en ctra. Carabanchel a Toledo Km 2 (NZ 9 Gº 4º)			
	23	Consulta sobre aprovechamiento para uso residencial en planta "bajo cubierta"			



4006BK5C4IM5173G



ANÁLISIS DE LOS ACUERDOS DE LA COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL PGOUM					
SESIÓN	Nº	ASUNTO	VALORADOS EN MPG	OBSOLETOS	CASOS CONCRETOS
Nº 4 12/03/1998	24	Obras de ampliación para trasteros en NZ 3			
	25	Legalización trasteros en edificio de uso exclusivo terciario hospedaje			
	26	Obras de reestructuración general en edificios en situación de fuera de ordenación relativa			
	27	Acceso rodado a través de espacios libres			
	28	Régimen de usos en el API 08.07 Polígono Industrial Carretera de Burgos			
	29	Consulta relativa a la modificación de la UZI 0.03 Glorieta Eisenhower			
	30	Regulación de equipamientos en la N Z3 Gº 2º			
	31	Regulación de equipamientos educativos en APIs UZIs y NZ 3 Gº 2º			
	32	Superficie de plazas de aparcamiento a los efectos de valoración en enajenaciones de parcelas municipales			
Nº 5 16/04/1998	33	Compatibilidad de áticos y torreones cuando ambos son admitidos por la norma de aplicación.			
	34	Ocupación total del solar con planta bajo rasante.			
	35	Condiciones para la ejecución simultánea de obras de urbanización			
	36	Parcela 8 de la UA V-8 del API 09.14 Valdemarín Oeste			
	37	Cambio de uso en edificio fuera de ordenación relativa			
Nº 6 21/05/1998	38	Elevación de altura de la torre de la iglesia en el complejo parroquial Nuestra Señora de la Cabeza.			
	39	Implantación de centro de desarrollo empresarial destinado a la formación y gestionado por organismo de la administración pública en parcelas de equipamiento			
	40	Discrepancias en el señalamiento de una finca como dotación en diferente nivel de implantación territorial.			
	41	Errata en la edición municipal de las NN UU al incluir el uso de hospedaje como alternativo en la NZ 1			
	42	Omisión en el plano de calificación y usos del APE 20.06 Colonia Las Margaritas.			
	43	Aclaración respecto al nivel de aplicación en la N Z 9 Gº 4º en los ámbitos en los que no especifican en el plano de ordenación			
	44	Error en el epígrafe de planeamiento incorporado de la ficha del API 21.06 "Campo de la Naciones"			
Nº 7 18/06/1998	45	Condiciones de parcelación NZ 8 Gº 3º y 4º			
	46	Uso asociado de autoescuela en estación de Cantoblanco			
	47	Régimen de usos para la nueva implantación o modificación de actividades en la manzana de la c/ José Ortega y Gasset, 55 y Conde de Peñalver, 51			
	48	Implantación de garaje-aparcamiento subterráneo en dos parcelas situadas en calle Monforte de Lemos, números 77 y 79			
	49	Usos compatibles en las parcelas D-1 y D-2 del API 15.17 "Puente de Ventas"			
	50	Edificios catalogados en el API 13.07 Puente de Vallecas norte pero no incluidos en el catálogo de edificios protegidos			
	51	Definición de aforo a los efectos de aplicación de la normativa del PG			
	52	Cambio de uso de plazas de garaje de libre disposición de la dotación de aparcamiento			
	53	Discrepancias entre la separación entre edificios y la posición en ficha del API 15.05 para torre de 12 Plantas			
	54	Parcela 8 UA V-8 del API 09.14: discrepancias entre resolución alegación y documentación gráfica.			
	55	Implantación de viviendas de integración social en parcela calificadas de equipamiento singular.			



ANÁLISIS DE LOS ACUERDOS DE LA COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL PGOUM					
SESIÓN	Nº	ASUNTO	VALORADOS EN MPG	OBSOLETOS	CASOS CONCRETOS
Nº 8 23/07/1998	56	Construcción de zonas comunitarias en NZ 3, mediante el cierre de plantas bajas porticadas			
	57	Obras de ampliación para trasteros en la Norma Zonal 3, grado 2º			
	58	Construcción casetas de portería en espacios libres de parcelas en NZ 3			
	59	Pendiente de las rampas en accesos comunes a las viviendas			
	60	Actividad comercial en estación de metro de Aluche			
	61	Implantación de minicines en parcela de equipamiento básico en API 21.12			
	62	Dotación de servicio de aparatos elevadores. Art. 6.8.13. 1 y 5 NN UU			
	63	Construcción de centro de día y residencia en la parcela nº 97 de las Rosas.			
	64	Edificabilidad de la parcela c/ Fortuny, 32, Estudio de Detalle			
	65	Régimen de obras en los edificios de catalogación singular			
	66	Cómputo de edificabilidad de aparcamiento en API 14.02			
	67	Garaje-aparcamiento y servicios la c/ Fernán Núñez, 19			
	68	Transformación directa a uso residencial de la parcela sita en el Pº de la Alameda nº 50			
Nº 10 23/10/1998	69	Posibles modificaciones en los planos de análisis de la edificación			
	70	Dictamen de la CIPHAM Gº 6º NZ 1			
	71	Actividades de servicios sanitarios			
	72	Superficie máxima de trasteros			
	73	Construcción de entreplanta el última planta con forjado de techo inclinado			
	74	Disposición complementaria respecto al uso comercial como alternativos en fichas APIs 10.10 y 10.11			
	75	Usos a establecer en la parcela dotacional deportiva del Pº Imperial, API 02.14 "Pasillo verde ferroviario"			
	76	Condiciones de planeamiento del API21.06 "Campo de las Naciones"			
	77	Número de plantas servidas por ascensor			
Nº 11 19/11/1998	78	Usos admisibles en el estadio Vicente Calderón			
	79	Cálculo de edificabilidad en Gº 6º NZ 1			
	80	Parcela situada en la Avda de Santa Eugenia nº 58			
	81	Régimen de usos de la parcela de la c/ Virgen del Puig nº 3, 5 y 7			
Nº 12 17/12/1998	82	Condiciones de los usos compatibles y autorizables			
	83	Adecuación, en NZ 9 Gº 1º y 2º, de edificios a los usos alternativos mediante plan especial y obras de reestructuración.			
	84	Transformación de usos en patios de manzana NZ 1 Gº 1º y 3º			
	85	Modificación controlada del modelo B de las APEs 04.03 y 05.18			
	86	Catálogo de edificios y normas de protección en los edificios protegidos del API 21.10 Casco de Barajas			
	87	Régimen aplicable a las situaciones resultantes de infracciones urbanísticas prescritas			
	88	Suelos capaces de admitir la implantación de un centro de protección animal			
	89	Aclaración del acuerdo relativo a interpretación de usos admisibles en el Estadio Vicente Calderón			
	90	Implantación de Tanatorio en Km 12,100 de la Ctra. de La Coruña			



4006BK5C4IM5173G



ANÁLISIS DE LOS ACUERDOS DE LA COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL PGOUM					
SESIÓN	Nº	ASUNTO	VALORADOS EN MPG	OBSOLETOS	CASOS CONCRETOS
Nº 14 10/2/1999	91	Cambio del modo de obtención de las dotaciones públicas en suelo urbano excluidas de unidad de ejecución			
	92	Régimen de aplicación a la parcela de la c/ José Rodríguez Pinilla nº4			
	93	Actividades de reparto a domicilio: aparcamiento de motocicletas en la vía pública			
	94	Normativa aplicación del API 17.07 Camino de Getafe.			
	95	Accesibilidad y condiciones de trasteros			
	96	Utilización cubierta garaje c/ Camino viejo de Leganes c/v Alejandro Sánchez			
	97	APR con norma zonal vinculante.			
Nº 15 11/3/1999	98	Alineación natural			
	99	Programa de vivienda			
	100	Modificación controlada en APEs de Colonias Históricas			
Nº 16 29/4/1999	101	Encuadre en el régimen de los usos de los gimnasios			
	102	Sustitución de edificios industriales por edificaciones destinadas a uso residencial dotacional de servicios colectivos			
	103	Palacio de Congresos y Exposiciones sito en el Paseo de la Castellana, número 99			
	104	Actividad de esteticista como despacho profesional con la implantación de dos cabinas			
	105	Establecimiento de alineaciones en suelo urbano común en la documentación del PGOUM			
	106	Liberalización del número de viviendas en las áreas de planeamiento incorporado (API) y áreas de suelo urbanizable incorporado (UZI)			
Nº 17 27/5/1999	107	Implantación de una instalación de suministro de gasóleo A para consumo propio de cooperativa de taxistas			
	108	Centro especial de empleo en el API 19.01 "Valdebernardo"			
	109	Régimen de compatibilidad de usos aplicable a edificios residenciales existentes en el ámbito de la norma zonal 9.1			
	110	Posibilidad de autorizar provisionalmente actividades en edificio en situación de fuera de ordenación absoluta			



4006BK5C4IM5173G



ANÁLISIS DE LOS ACUERDOS DE LA COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL PGOUM					
SESIÓN	Nº	ASUNTO	VALORADOS EN MPG	OBSOLETOS	CASOS CONCRETOS
Nº 19 24/11/1999	111	Ampliación de la sede del Instituto Nacional de Estadística, en Paseo de la Castellana, nº. 183.			
	112	Ampliación de edificio dotacionales en NZ 3			
	113	Garaje-aparcamiento en Avda. Manoteras, s/n, Urbanización Virgen del Cortijo Sesión			
	114	Parcelas de suelo urbano con frente a ejes terciarios			
	115	Alcance y precisión en las determinaciones del Plan General en el APE 02.13 "Calle Cobre y Parque Tierno Galván			
	116	Discrepanciade usos en parcela del APE 05.15 "Colonia las Magnolias"			
	117	Parcela I-1 de Mercamadrid			
	118	Eximir del pago de la constante k, de asunción de cargas, a las residencias de los jefes de las misiones diplomáticas			
	119	Carácter de las determinaciones urbanísticas sobre usos contempladas en los API 10.10 y API 10.11			
	120	Necesidad de que el ascensor sirva a las plantas bajo rasante destinadas a garaje-aparcamiento			
	121	Instalación de ascensores adosados a las fachadas de los edificios ocupando suelo de titularidad municipal			
	122	Implantación en planta 21 de una oficina en el "Edificio Martes", calle Lenguas, nº 16			
	123	Paseo del Marqués de Zafra, número 50. Discrepancia entre los planos de catálogo de elementos protegidos y el plano de ordenación			
	124	Régimen de usos aplicable a la parcela sita en calle Apolonio Morales c/v a Bendición de Campos			
125	Altura en relación con el ancho de vía pública cuando la parcela tiene fachadas a plazas, calle Saturno, números 78 y 80				
126	Implantación del circo estable en las parcelas sitas en la Ronda de Atocha, nº 35, y en la calle Sebastián Elcano, número 25				
Nº 20 2/3/2000	127	Alcance y precisión en las determinaciones del Plan General en el Área de Planeamiento remitido APR. 09.09 "Talleres Talgo"			
	128	implantación de un centro especial de empleo, dependiente de la Fundación Juan XXIII, en la parcela 16.1 del APE 19.10 "Valderribas", calificada de equipamiento básico (EB)			
	129	Interpretación del artículo 6.10.20, apartados 1 y 2: aplicación a una parcela regulada por norma zonal 9.5º			
	130	Aplicación de los Artículos 4.3.8.2 y 8.1.32 y la disposición transitoria tercera a la finca sita en la calle Montera, nº 25 y 27			
	131	Posibilidad de admitir una central de telefonía móvil como uso industrial			
	132	Parcelas destinadas a gasolinera en el P.K. 12,600 de la ctra. N-II: contradicción en la documentación del APE 20.10 "Colonia Fin de semana y Llorente"			
	133	Actividades económicas que pueden estar comprendidas en la clase de uso industrial denominado servicios empresariales			
	134	Implantación de dos "Residencias de menores en situación de desamparo familiar o social", dependientes de la Comunidad de Madrid			
	135	Subsanación de error material en el plano P-05 de calificación y regulación de usos del APE 05.25: calificación de la finca sita en la calle San Telmo, nº 61			
	136	Recuperación de fachadas en el ámbito del APE 00.01 centro histórico			
	137	Interpretación del artículo 8.0.3 de las Normas Urbanísticas sobre construcción de áticos			
	138	Viabilidad urbanística de una escuela municipal de circo			
	139	Longitud total de miradores respecto a fachada, en edificio situado en calle Alfonso VIII, números 16 y 18			
	140	Aplicación del artículo 8.4.8.3 de las Normas Urbanísticas a la parcela con frente a la calle Porfirio, nº 10, y a la calle Nenúfar, nº 37			
141	Discrepancia entre la licencia solicitada de "intensificación de uso" del cine mirasol y el Plan Especial para la conservación del uso de cines y teatros				
142	Coexistencia en una parcela regulada por la Norma Zonal 9.4º, de uso alternativo (terciario hospedaje) con el uso cualificado (industrial), implantados en edificaciones de uso exclusivo				



4006BK5C4IM5173G



ANÁLISIS DE LOS ACUERDOS DE LA COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL PGOUM					
SESIÓN	Nº	ASUNTO	VALORADOS EN MPG	OBSOLETOS	CASOS CONCRETOS
Nº 21 16/3/2000	143	Modificaciones del Plan General en Áreas de Planeamiento incorporado			
	144	Edificio c/ Francisco Silvela nº 106 NZ 3 G 2º			
	145	Obligatoriedad de estudio de impacto ambiental en los Planes de desarrollo cuando asignen usos industriales			
Nº 22 13/4/2000	146	Condiciones de ordenación del área de planeamiento remitido APR 19.01 "La Marsala"			
	147	APR 4.01 calle Peyre			
Nº 23 1/6/2000	148	Transformación de local a vivienda en edificio de la calle Fuencarral, número 45			
	149	Superficie máxima de los usos asociados y del conjunto de usos compatibles excluidos los usos alternativos, en Norma Zonal 9			
	150	Condición de separación a linderos en Norma Zonal 1			
	151	Criterios aplicables a los planeamientos de desarrollo de las APR y APE			
	152	Centro Integrado de Barajas", en el ámbito del Área de Planeamiento Incorporado 21.13 Sesión			
	153	Usos autorizables en la Norma Zonal 1			
	154	Modificaciones en Áreas de Planeamiento Incorporado			
	155	Superficie máxima destinable a usos compatibles o autorizables			
Nº 24 13/7/2000	156	Posición de la planta baja, en relación con la "cota de origen y referencia", Norma Zonal 8 (edificación en vivienda unifamiliar)			
	157	Edificio situado en la calle Navahonda, número 16, dentro del API 11.12 "Mercedes Arteaga-Jacinto Verdaguer"			
	158	Edificio de nueva planta en la parcela situada en calle Roberto Domingo, número 1			
	159	Dotación de aparcamiento en edificios existentes			
	160	Parcela situada en el paseo Federico García Lorca, números 26, 28 y 30			
Nº 25 2/11/2000	161	Iniciación del procedimiento expropiatorio para las dotaciones que se prevé obtener en APIs mediante la reparcelación económica del PGOUM 1985			
	162	Iniciación del proceso expropiatorio para las dotaciones que siendo aún de titularidad privada figuran como obtenidas en el Plan General			
	163	Centro de Salud en la parcela sita en la calle Aquitania, número 22			
	164	Régimen de fuera de ordenación aplicable a edificios incluidos en ÁPR.			
	165	Implantación del uso de oficinas en el APE 08.05 "Cardenal Herrera Oria"			
	166	Construcción translúcida desmontable			
	167	Alineación oficial y construcción en la c/ Marqués de Viana nº 38			
Nº 26 14/12/2000	168	Parcela nº 14 del API 14.02 "Camino de Vinateros - Arroyo de la Media Legua"			
	169	Uso de la actividad consistente en posibilitar la conexión a Internet de cualquier persona, desde un local abierto al público en general.			
	170	Parcela equipamiento privado c/ Castrillo de Azca c/v Avda. Santa Eugenia NZ 3 G 2º			
	171	Interpretación de la Disposición Transitoria Tercera del Plan General			
	172	Accesos peatonales a edificios a través de zonas verdes públicas			



ANÁLISIS DE LOS ACUERDOS DE LA COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL PGOUM					
SESIÓN	Nº	ASUNTO	VALORADOS EN MPG	OBSOLETOS	CASOS CONCRETOS
Nº 27 1/3/2001	173	Interpretación de las condiciones de los cuerpos secundarios admitidos en los APes de las Colonias Históricas.			
	174	Interpretación de la ficha de condiciones vinculantes del APR 06.07 "Santiago Cordero"			
	175	Parcela de equipamiento privado c/ Anita Vindel nº 42			
	176	Solución de vivienda unifamiliar agrupada en hilera o adosada en NZ 8 Gº 3º, 4º y 5º			
Nº 28 29/3/2001	177	Trasteros situados bajo "cubierta plana", por encima de la altura de coronación del edificio			
	178	Instalaciones en el espacio libre de la parcela sita en el nº 36b de la c/ Guadalajara			
Nº 29 23/5/2001	179	Posición de la planta de ático respecto de la fachada vertida al espacio libre de parcela en Gº 6º NZ 1			
	180	Escalonamiento de patios de parcela			
	181	Vuelos en patios de parcela cerrados			
	182	Garaje -aparcamiento enteramente subterráneo en NZ 3 Gº 1º			
	183	Interpretación de las NNUU a la vista del Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas, Establecimientos, Locales e Instalaciones, de la CM. Decreto 184/1998			
Nº 30 26/7/2001	184	Actividades implantadas en la reserva de equipamiento cultural del Centro Cívico Comercial de Madrid Sur API 13.10			
	185	Cómputo de edificabilidad de locales de instalaciones en edificios de uso exclusivo no residencial.			
	186	Cómputo de edificabilidad de los aseos y vestuarios de pisc			
	187	Altura de coronación y separación a linderos de cerramientos acristalados de pistas deportivas de Pádel			
	188	Usos en construcciones en patio de manzana en la finca de la c/ Bretón de los Herreros nº 44. Distintas actividades en un mismo local.			
	189	Posibilidad de implantar la Escuela Superior de Hostelería de Madrid en la parcela situada en la c/ Serrano nº 208			
	190	Implantación de viviendas de integración social el parcela de equipamiento básico en API 11.01 "Camino Alto de San Isidro"			
Nº 31 25/10/2001	191	Apertura de huecos de iluminación y ventilación al lindero testero de la parcela sita en la c/ Clara de Campoamor número 37			
	192	Implantación de un Centro Especial de Empleo en la parcela E.4. del API 14-03 "Ensanche Este-El Vandel" calificada de equipamiento básico (EB)			
	193	Alcance y precisión de las determinaciones del Plan General en la Unidad UE 4 "Aguacate Duquesa de Tamames del APE 11.08 "Casco de Carabanchel Alto"			
	194	Posibilidad de permitir cuerpos volados cerrados en ámbitos regulados por la Norma Zonal 1 Grado 6º			
	195	Interpretación del Artículo 6.6.19.d) de las Normas Urbanísticas: cómputo de miradores en fachadas			
	196	Implantación de un crematorio en la calle Valdegovia números 8 y 10			
Nº 32 22/11/2001	197	Aclaración del acuerdo adoptado con fecha 1 de junio de 2000 relativo a la condición de separación a linderos			
	198	Cómputo de la dotación de plazas de aparcamiento en los centros parroquiales			
	199	Clasificación del uso correspondiente a la actividad de sede o domicilio social de un grupo político			
	200	Interpretación del artículo 8.0.3 de las normas urbanísticas, sobre los estudios de detalle, a la vista de la ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la comunidad de Madrid			
	201	Computo de edificabilidad de la superficie bajo rasante destinada al acceso de vehículos de transporte y de recogida de basuras			



4006BK5C4IM5173G



ANÁLISIS DE LOS ACUERDOS DE LA COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL PGOUM					
SESIÓN	Nº	ASUNTO	VALORADOS EN MPG	OBSOLETOS	CASOS CONCRETOS
Nº 33 20/12/2001	202	Condición de solar de la parcela situada en C/Comuneros de Castilla nº 13 adyacente a la Sacramental de Santamaría			
	203	Construcción de plantas bajo rasante en edificios destinados a usos alternativos en norma zonal 8			
	204	Plantas bajo cubierta destinadas a uso residencial: licencia para 9 viviendas unifamiliares en C/Anita Vindel s/n			
	205	Recomendación del defensor del pueblo sobre la posibilidad de modificar el artículo 6.10.6 apartados 2 y 3 de las normas urbanísticas: cerramientos de terraza			
Nº 34 7/3/2002	206	Aplicabilidad del acuerdo de la Comisión de Seguimiento del Plan General correspondiente al tema nº 100 al APE 12.04 "Colonia San Fermín"			
	207	Parcelación en el solar de la calle Beleño número 3 en el ámbito del APE 05.09 "Ciudad JardínAlfonso XIII"			
	208	Uso en que se puede encuadrar la actividad de "estudios de radiodifusión"			
	209	Sustitución de actividades existentes por actividades comprendidas entre los usos autorizable			
	210	Sustitución de la actividad textil por la de servicios empresariales mediante obras de reestructuración parcial en un edificio de uso exclusivo industrial ubicado en un ámbito regulado por la norma zonal 4			
	211	Reforzamiento y mejora del acristalamiento en los pisos áticos			
	212	Implantación de elementos estructurales sin cerramiento o fachada: aplicación al edificio de nueva planta proyectado en la c/ Mateo Inurria nº 35			
	213	Límite máximo de superficie destinable al conjunto de usos complementarios en un edificio existente			
	214	Cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo en suelo urbano común			
215	Interpretación del régimen de cesiones previsto en el artículo 8.9.17.1.c) de las normas urbanísticas: c/ Sebastián Elcano 26-28 30-32				
Nº 35 5/4/2002	216	Ratificación de los informes emitidos por la dirección de servicios del Plan General sobre la posibilidad de implantación de un tanatorio en la Sacramental de Santa María			
Nº 36 24/6/2002	217	Construcción de torres, espadañas y/o campanarios			
	218	Ancho mínimo de pasillos distribuidores en el proyecto de 36 viviendas y garajes Ciudad Pegaso y de la EMV			
	219	Posibilidad de reducir la altura máxima de cornisa por motivos estéticos en el solar situado en la Plaza de Tarifa nº 1			
	220	Cálculo de la altura máxima edificable en la parcela c/ Pastor Muriel, c/v a c/ Faustino Osorio y Pablo Sarasate			
	221	Remodelación de plantas bajas en edificios sometidos a nivel de protección 2 y 3 c/ Serrano nº 27			
Nº 37 5/12/2002	222	Regulación de equipamientos en la NZ 3 Gº 2º			
	223	Admitir torreones en los ámbitos de API y APR cuya regulación hace referencia a la norma zonal 4 del plan general de 1985			
	224	Posibilidad de implantar el uso residencial en parcelas menores de 100 m2 en el API 13.07 "Puente de Vallecas Norte" y API 13.08 "Puente de Vallecas Sur"			
	225	Pérgolas y petos de azoteas de ático. Construcciones e instalaciones en patios de parcela de edificios existentes			
	226	Tipo de cubierta admisible por encima de las plantas ático			
	227	Encuadramiento de la actividad del instituto superior de estudios de seguridad de la comunidad de Madrid. Carretera de Colmenar Viejo Km. 13,800			
	228	Obras de carácter provisional permitidas en los APES			
	229	Acceso al garaje-aparcamiento del edificio proyectado en la calle Juan Zofio nº 52			
	230	Interpretación sobre adosamiento			
	231	Espadaña-campanario de la parroquia Nuestra Señora de la Palabra en c/ Valdebernardo			



4006BK5C4IM5173G



ANÁLISIS DE LOS ACUERDOS DE LA COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL PGOUM					
SESIÓN	Nº	ASUNTO	VALORADOS EN MPG	OBSOLETOS	CASOS CONCRETOS
Nº 38 12/5/2003	232	Cálculo de edificabilidad en parcela calificada con el grado 6º de la norma zonal 1, que presenta alineaciones oficiales a calles a las que corresponden diferentes "coeficientes ponderados de edificabilidad (z)" en razón de su anchura			
	233	Solar en calle Serrano, 27			
	234	Idoneidad de la aplicación del capítulo 8.11 "condiciones particulares de la remodelación" a la finca sita en la calle Gavia Seca, nº 10			
	235	Acceso a patios			
	236	Implantación de un uso deportivo en una parcela de equipamiento incluida en el API 14.06 "Ensanche Este Pavones"			
	237	Aplicación de los estudios de detalle para la construcción de áticos			
	238	Implantación de una academia de idiomas en un edificio situado en la calle Rafael Calvo, número 8			
	239	Modificación del uso en locales destinados a cochera-taller, en el API 13.04 "Palomeras Bajas" (c/ Río san Lorenzo nº 12)			
	240	Modificación de usos complementarios en la estación de servicio situada en c/ Arturo Soria, 29			
	241	Aplicación vinculante del APR 17.03 "Estaciones de Villaverde" a las parcelas exteriores a dicho APR calificadas de norma zonal 4			
Nº 40 17/12/2003	242	Integración de usos de carácter residencial en la misión diplomática del estado de Kuwait en España. (Avenida de Miraflores, 61 -colonia puerta de hierro)			
	243	Instalación de cubierta retráctil sobre piscina existente en el Club de Campo Cilla de Madrid y construcción de un pabellón de vestuarios anexo (APE 9.20 "manzanares norte")			
	244	Obras admisibles en los ámbitos de las áreas de planeamiento específico de colonias históricas en caso de demolición no autorizada (c/ Maestro Chapi nº 24/APE 05-22 "Colonia Albéniz")			
	245	Admisibilidad de elemento constructivo no contemplado explícitamente en las normas urbanísticas			
	246	Transformación de locales de planta baja a viviendas en edificios de vivienda colectiva			
	247	Ocupación bajo rasante en la norma zonal 8 para usos alternativos (parcela ocupada por el centro comercial "sexta avenida")			
	248	Interpretación del artículo 8.4.10 de las normas urbanísticas: número de plantas admisibles (c/ Elisa nº 10)			
	249	Solicitudes de licencia para edificios destinados a "loft" en ámbitos regulados por la norma zonal 9, grado 4º, nivel A			
Nº 41 22/6/2004	250	Criterios aplicables a las posibles alteraciones de las determinaciones de planeamiento. Adecuación al nuevo marco legal			
	251	Implantación de usos terciarios en el ámbito del APE 09.21 "Fuente del Rey"			
	252	Normativa aplicable a la parcela ocupada por el antiguo cine Bristol del PERI 14.03			
	253	Implantación de actividades en planta inferior a la baja (sótano) en las áreas de planeamiento incorporado (API) cuyo planeamiento remite a las áreas de planeamiento diferenciado (APD)			
	254	Número de plantas admisibles en la calle Puerto Porzuna, 21, en función de la alineación oficial de la parcela			
	255	Usos de posible implantación en locales de planta baja en obra de nueva edificación con fachada a calle Mesena, en Norma Zonal 7 grado 1º			
	256	Implantación de pantallas acústicas			
	257	Implantación de un gimnasio en planta primera de edificio exclusivo (edificio comercial) en situación de fuera de ordenación relativa, ubicado en calle Belzunegui, 26, en Norma Zonal 3.1. a)			
	258	Implantación de uso comercial como complementario al autorizable de oficinas en edificio exclusivo, en parcela regulada por la N Z 8 G 4º			
	259	Usos admisibles en la planta baja de un edificio incluido en el APE 16.05 "casco de Hortaleza"			



4006BK5C4IM5173G



ANÁLISIS DE LOS ACUERDOS DE LA COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL PGOUM					
SESIÓN	Nº	ASUNTO	VALORADOS EN MPG	OBSOLETOS	CASOS CONCRETOS
Nº 42 23/6/2005	260	Edificabilidad máxima que corresponde a las parcelas reguladas por la Norma Zonal 9 (actividades económicas), en sus grados 4º nivel "b" y 5º destinadas al uso dotacional de servicios públicos funerarios en su topología de tanatorio de titularidad privada			
	261	Régimen de usos admisible en edificios o locales de titularidad privada, ubicados en parcelas calificadas por el plan general de 1997, como uso dotacional existente de Servicios de la Administración Pública, donde se ejercen actividades no encuadradas en dicho uso dotacional (c/ Evaristo San Miguel, 8			
	262	Alcance de las obras realizadas en la c/ Cedaceros número 6			
	263	Regulación de la instalación de cubiertas retractiles sobre piscinas en espacios libres de parcelas			
	264	Posición del ático en relación con la fachada recayente al espacio libre interior de una parcela calificada con el grado 6º de la Norma Zonal 1 ubicada en una manzana atípica de ensanche			
	265	Construcción de salientes en fachada de edificio proyectado para hotel ubicado en una parcela regulada por el grado 3º de la Norma Zonal 9 (c/ Emilio Vargas 3-5)			
	266	Salientes máximos para los elementos de protección solar en fachadas de edificios (c/ Príncipe de Vergara 195)			
	267	Interpretación de adosamiento a linderos en colonia el bosque, (área de planeamiento específico APE 16.04			
Nº 43 28/10/2005	268	Implantación de apartamentos turísticos en ámbitos de uso cualificado industrial o industrial en coexistencia con terciario de oficinas			
	269	Implantación de la actividad de estación para la inspección técnica de vehículos (ITV) en el régimen de usos del plan general			
	270	Proyecto de garaje-aparcamiento en la calle Santa Irene, 5; concepto de planta enteramente subterránea			
	271	Instalación de elementos individualizados de captación de señales de Radio, TV o de producción de frío en la norma zonal 1			
	272	Disposición de la edificabilidad existente en NZ 1 G 5º y NZ 3 1º			
	273	Posibilidad de cubrir las rampas de los garajes que discurren por patio de manzana (en los ámbitos del APE 00.01 y cascos históricos de distritos periféricos			
	274	Número de plantas en el solar de la c/ Vital Aza, 14, NZ 4			
	275	Implantación del uso de equipamiento para el bienestar social en la parcela de equipamiento básico sita en la calle Isla Malaita c/v calle Isla de Tabarca.			
Nº 44 1/3/2006	276	Remitir a estudio ponencia técnica transformación en viviendas de una nave situada en patio de manzana, regulada por la norma zonal 4 (c/ Prudencio Álvaro 47)			
	277	Aprobación nuevas normas reguladoras de la comisión de seguimiento			
	278	Superficie mínima de los locales destinados a la implantación del uso industrial en su clase de servicios empresariales			
	279	Regulación urbanística de los servicios funerarios en su tipología de crematorio			
	280	Posición de la edificación en una parcela regulada por la NZ 4 donde las características de las edificaciones colindantes hacen inviable su desarrollo dentro del fondo máximo edificable de 12 mts. parcela de la c/ Pedro Jiménez 17.			
	281	Colocación de antepechos interiores opacos, como medida de protección contra incendios, en miradores acristalados de edificios con altura de evacuación mayor de 28 mts. (parcela A-5 del API 08.06 vereda de ganapanes-peña chica)			
	282	Modificación de la pendiente de los faldones de cubierta en el APE 04.02. Colonia Fuente del Berro y Fomento-Iturbe			
	283	Separación de la edificación con relación a un lindero lateral, en una parcela regulada por la NZ 1.6º colindante con el APE 04.02 Colonia Fuente del Berro y Fomento-Iturbe (c/ Eduardo Aunós 11)			
	284	Transformación en viviendas de una nave situada en patio de manzana regulada por la NZ 4 (c/ Prudencio Álvaro 47)			
	285	Transformación en viviendas de unos locales que forman parte de un edificio destinado a centro comercial regulado por la NZ 3.1.a. (c/ Mirabel s/n c/v a c/ Oliva de Plasencia 1. Centro Comercial San Ignacio)			
286	Instalación de ascensores en fachada de edificios existentes ocupando suelo edificado de zona verde				



4006BK5C4IM5173G



ANÁLISIS DE LOS ACUERDOS DE LA COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL PGOUM					
SESIÓN	Nº	ASUNTO	VALORADOS EN MPG	OBSOLETOS	CASOS CONCRETOS
Nº 45 1/6/2006	287	Instalación de ascensores en fachada de edificios residenciales existentes ocupando suelo privado en ámbitos regulados por la norma zonal 5			
	288	Adecuación de la composición del texto de los puntos 3 y 4 del art. 6.6.8 (altura en relación con el ancho de la vía pública) de las normas urbanísticas			
	289	Aplicación del art. 6.6.8 (altura en relación con el ancho de la vía pública) en parcelas con alineaciones oficiales a plazas y calles, conjuntamente (c/ Géminis c/v c/ Trópico)			
	290	Desarrollo adicional de miradores, en edificios de vivienda colectiva, existentes en ámbitos regulados por la NZ 3 (volumetría específica) en su grado 1º (c/ Ángel Luis de la Herran 4-6-8)			
	291	Instalación de ascensores en fachada de edificios residenciales existentes, ocupando suelo privado, en ámbitos regulados por la NZ 8 (edificación en vivienda unifamiliar) en su grado 4º (c/ Alfonso Rodríguez Santamaría 5)			
	292	Transformación en viviendas de locales situados en la planta baja de edificios residenciales de vivienda colectiva ubicados en el API 12.03 "Norte Polideportivo de Orcasitas"			
	293	Implantación de la actividad de estación para la inspección técnica de vehículos (ITV) en áreas y sectores de planeamiento con uso característico industrial situados al exterior del anillo definido por la M-30			
	294	Adecuación de la configuración del espacio libre interior a una parcela regulada por el grado 6º de la Nz 1 (c/ López de Hoyos 127)			
	295	Posibilidad de actuación en edificios existentes en la Quinta Vista Alegre			
Nº 46 19/12/2006	296	"Zonas comunitarias" en conjuntos residenciales de vivienda unifamiliar mediante la extensión de la aplicación del art. 7.3.4.2 e) de las NN.UU. para vivienda colectiva (c/ Argentona s/n)			
	297	Obras de sustitución, en parcela regulada por el grado 1.º de la NZ 3 (volumetría específica), no consecutivas a la demolición de la anterior edificación, existente al aprobarse definitivamente el plan general de 1997 (c/ Ramón Patuel 17 c/v San Marcelo)			
	298	Anulación del art. 8.3.5.3. b) que regula las obras de nueva planta en el grado 1.º de la nz 3 (volumetría específica). Sentencia del tribunal superior de justicia de Madrid.			
	299	Implantación de garaje-aparcamiento público, como uso autorizable en régimen especial, en parcelas calificadas con el uso dotacional de servicios públicos, en sus diversas clases			
	300	Implantación de la actividad de concesionario de automóviles en parcelas ubicadas en áreas de planeamiento incorporado (API) que incorporan el régimen de usos de las normas zonales 9 y 10 del Plan del 1985 (API 11.15)			
	301	Diferenciación entre linderos laterales y testeros, cuando el lindero común entre dos parcelas describe sucesivos quiebros ortogonales (calle Fernández Cid nº 5).			
	302	Desarrollo de edificio exclusivo de oficinas como uso compatible en una parcela de uso cualificado industrial regulada por la NZ 9.4º b) (Avda. de la Democracia, 9)			
Nº 47 22/3/2007	303	Implantación de la actividad de esteticista en locales sin accesos independiente desde el exterior, ubicados en planta baja, inferior a la baja y primera, de edificios residenciales			
	304	Transformación a viviendas de locales situados en planta baja de edificios residenciales de vivienda colectiva ubicados en el API 19.02 "Anillo Verde de Vicálvaro"			
	305	Nivel de usos que corresponde al ámbito regulado por el grado 3º de la NZ 8 situado en la confluencia de la Avenida de Daroca con el Camino Viejo de Vicálvaro (Colonia Militar de Vicálvaro y entorno)			
	306	Condiciones de edificabilidad que corresponden a la parcela 21 del APE 19.05 Colonia Valderribas			
	307	Acuerdo recíproco entre propietarios colindantes para la ampliación en planta baja con adosamiento a lindero medianero en APE 11.10. "Colonia Tercio y Terol"			
	308	Implantación de distintos usos o clases de uso en un único local. Concepto de actividad			



4006BK5C4IM5173G



ANÁLISIS DE LOS ACUERDOS DE LA COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL PGOUM					
SESIÓN	Nº	ASUNTO	VALORADOS EN MPG	OBSOLETOS	CASOS CONCRETOS
Nº 48 18/2/2008	309	Obras permitidas en los modelos EO del APE 05.09 "Colonia Ciudad Jardín Alfonso XIII-Municipal"			
	310	Condiciones de posición respecto al lindero testero para el desarrollo de una nueva edificación en una parcela, con fondo menor o igual a doce (12) metros, regulada por la NZ 4, colindante con la Colonia Histórica "Cruz del Rayo" APE 05.15			
	311	Autorización de la construcción de garajes-aparcamientos subterráneos en parcelas libres de edificación reguladas por la Nz 3. 1º			
	312	Implantación de viviendas tuteladas para adultos con autismo mediante la sustitución o ampliación de un edificio existente en una parcela calificada como uso dotacional de equipamiento básico ubicada en un ámbito regulado por la NZ 3.1.a			
	313	Tipología que corresponde a las superficies establecidas, sin mayor especificación, en la regulación del uso terciario comercial en Nz. 3.1 artículo 8.3.12			
	314	Transformación en vivienda de un local sin uso definido en un ámbito regulado por la Nz. 3.2º			
	315	Transformación en vivienda de un local en edificio fuera de ordenación absoluta			
	316	Sustitución unilateral de vivienda unifamiliar pareada por edificio residencial de vivienda colectiva, en parcela regulada por la Nz. 8.3ª.a. C/ Alfar nº 7			
	317	Implantación de un dispositivo bioclimático asimilable a un patio abierto configurado a modo de invernadero en un edificio de oficinas.			
	318	Rectificación de alineación oficial en parcelas c/ Ofelia Nieto, 36			
319	Normativa reguladora del A. P. E. 09.20 "Manzanares Norte" del Plan General				
Nº 2/2008 12/11/2008	320	Implantación de tanatorios privados en parcelas de suelo clasificado como suelo urbanizable por el Plan General que han pasado a tener condición de suelo urbano, como consecuencia del desarrollo y ejecución del propio Plan General.			
	321	Órgano competente para emitir el informe preceptivo en que debe sustentarse la autorización de la construcción de elementos arquitectónicos ornamentales de carácter singular. Perfeccionamiento acuerdo nº 217			
	322	Recuperación del uso original, residencial en vivienda colectiva, en un edificio existente regulado por la Norma Zonal 8.4º, edificación en vivienda unifamiliar, destinado al uso dotacional de equipamiento de salud. C/ Arga, 19			
	323	Aforo máximo admisible a los efectos de autorizar la ampliación en planta primera de la actividad de restaurante existente en las plantas baja e inferior a la baja de un edificio regulado por el nivel de usos A de la N Z 1.C/ Cava de San Miguel, 8			
	324	Separación a linderos y escalonamiento de patios en Norma Zonal 4, edificación en manzana cerrada. C/ Hermanos del Moral, 79			
	325	Instalación de paneles solares fotovoltaicos como cubrición de plazas de aparcamiento ubicadas en la cubierta de un edificio industrial existente que supera la altura máxima actualmente permitida. C/ San Romualdo, 26			
	326	Instalación de paneles solares en espacio libre de parcela.			
	327	Régimen de usos compatibles de la zona R.C. Edificación en bloques abiertos de la UZP 1.03 "Ensanche de Vallecas".			
328	Adosamiento en Norma Zonal 8.2.a)				



4006BK5C4IM5173G



ANÁLISIS DE LOS ACUERDOS DE LA COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL PGOUM					
SESIÓN	Nº	ASUNTO	VALORADOS EN MPG	OBSOLETOS	CASOS CONCRETOS
Nº 1/2009 28/1/2009	329	Transformación de locales de planta baja a viviendas en edificios de vivienda colectiva. Perfeccionamiento del Acuerdo 246.			
	330	Uso autorizable garaje aparcamiento bajo rasante en NZ 3 Gº 1º			
	331	Instalación de escaleras exteriores de evacuación para posibilitar la adecuación de edificios existentes a la normativa de seguridad en caso de incendio			
Nº 2/2009 18/5/2009	332	Consulta sobre el APD 02.03 que rige las condiciones particulares del API 02.09 "Manzana Paseo Pontones, Imperial y Alejandro Dumas"			
	333	Posibilidad de implantar varios usos cualificados en una misma parcela			
Nº 3/2009 30/9/2009	334	Cómputo de edificabilidad en las zonas diáfanas sin cerramiento de las plantas bajas			
Nº 1/2010 8/4/2010	335	Implantación usos complementarios edificaciones existentes en NZ 3 Gº 1º			
	336	Aplicación del artículo 7.11.1. apartado 1 e) de las Normas Urbanísticas en parcelas calificadas de uso Dotacional de Servicios Públicos			
	337	Área de Planeamiento Específico 15.15 "Mercado de Bami"			
	338	Aplicación del régimen de usos complementarios del API 02.09 "Manzana Paseo Pontones, Imperial y Alejandro Dumas"			
Nº 2/2010 10/6/2010	339	Interpretación del Uso Dotacional de Servicios Públicos, en la categoría de "Abastecimiento Alimentario."			
Nº 1/2011 12/12/2011	340	Implantación de usos complementarios en edificios existentes regulados por la NZ 3 Gº 2 agotando la edificabilidad en planta baja y primera			
	341	Regulación urbanística de los servicios funerarios en su tipología de crematorios			
	342	Implantación de usos compatibles en un edificio exclusivo con uso distinto al cualificado			
	343	Usos admisibles en los cuerpos de edificación en planta baja en parcelas con frente a las calles General Aranz, Mesena, Asura y Agastia reguladas por la NZ 7.1º			
	344	Edificabilidad remanente. Evaluación y aplicación de la misma. Parcelas A3 y A8 de Azca			
Nº 1/2012 26/4/2012	345	Implantación de la actividad de Estación ITV			
	346	Viabilidad de desarrollar el abastecimiento de artículos de consumo y primera necesidad bajo la configuración de supermercado, en parcelas calificadas de servicios públicos de nivel básico destinadas a la categoría de abastecimiento alimentario			
	347	Interpretación relativa a la instalación de Paneles solares en espacios libres de parcela			
	348	Aplicación del artículo 8.1.28.4.3 de las NN en los cambios de clase de uso de las edificaciones complementarias cuando supongan afectación a terceros			
Nº 1/2018 23/1/2018	349	Interpretación sobre la adscripción de uso y condiciones de aplicación que se han de requerir a los apartamentos turísticos y a las viviendas de uso turístico			
	350	Aplicación acuerdo nº 272 sobre edificabilidad existente en NZ 1 Gº 5º y NZ 3 G 1º			
Nº 2/2018 17/10/2018	351	Interpretación del artículo 7.10.3 de las Normas Urbanísticas. Usos-Actividades teatrales, de cine, conciertos o actividades similares			
	352	Interpretación de diversos aspectos relacionados con MPG para facilitar la mejora energética y la protección acústica de los edificios			
	353	Interpretación del apartado 5 del artículo 8.5.6 de las NNUU. Separación entre edificios de una misma parcela			
	354	Interpretación de los artículos 7.12.1 y 7.6.1 de las Normas Urbanísticas. Actividad desarrollada en los locales de Embajadas			



4006BK5C4IM5173G



ANÁLISIS DE LOS ACUERDOS DE LA COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL PGOUM					
SESIÓN	Nº	ASUNTO	VALORADOS EN MPG	OBSOLETOS	CASOS CONCRETOS
Nº 1/2019 21/5/2019	355	Instalación de cubiertas en los espacios libres de parcela de los equipamientos			
	356	Instalación de trasteros prefabricados en cubiertas planas de edificios			
	357	Interpretación normativa PE 18.320 de modificación del APD de Mercamadrid.			
	358	Condiciones de los patios en el ámbito de la Norma Zonal 1.			
	359	Carácter vinculante del número de vivienda en NZ 3 Gº 2º			
	360	Interpretación sobre la aplicación del régimen de usos en mercados de carácter privado			
	361	Exigencia de aval construcción aparcamientos			
	362	Criterios estéticos y compositivos para las instalaciones en cubiertas			
	363	Uso terciario en su clase de hospedaje			
	364	Inclusión del uso deportivo (gimnasio) en el uso de otros servicios terciarios, además de uso dotacional deportivo.			
	365	Suelos incluidos en APE y definidos al mismo tiempo como Sistemas Generales.			
	366	Normativa sobre patios de manzana en NZ 1			

RESUMEN	
ACUERDOS VALORADOS EN MPG	173
ACUERDO OBSOLETOS	63
ACUERDOS SOBRE CASOS CONCRETOS	130
TOTALES	366



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 PGOU-M-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 PGOU-M-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.



4C7GU0BPKUKPUB9T



MPG 00/316	<p>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.</p>
MPG 00/319	<p>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 Valdeiribas; 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-EI 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.</p>
MPG 00/320	<p>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</p>
MPG 00/321	<p>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.</p>
MPG 00/324	<p>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.</p>
MPG 00/325	<p>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.</p>
MPG 00/327	<p>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.</p>
MPG 00/329	<p>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.</p>
MPG 00/331	<p>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.</p>



MPG 00/334	<p>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).</p> <p>Apr. Def. 19.01.2012 BOCM 02.02.2012-28.07.2012 - Exp. 711/2011/01623 - Arch. 11/003.</p>
MPG 00/335	<p>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".</p> <p>Modifica completamente el citado capítulo de las NNUU.</p> <p>Apr. Def. 10.05.2016 BOCM 19.05.2016 - Exp. 711/2011/01991 - Arch. 11/062.</p>
MPG 00/338	<p>Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 para la adecuación normativa en materia de protección del patrimonio histórico.</p> <p>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.</p> <p>Apr. Def. 14.11.2013 BOCM 15.11.2013 - Exp. 711/2012/29058 - Arch. 12/049.</p>
MPG 00/341	<p>Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 para facilitar la mejora energética y de protección acústica de edificios.</p> <p>Modifica los artículos 1.4.8; 6.5.3; 6.6.19 y 6.10.6 de las NNUU.</p> <p>Apr. Def. 07.06.2016 - 29.08.2016 BOCM 15.06.2016 - 11.10.2016 -Exp. 711/2015/04592 - Arch. 15/047.</p>
PE 00/307	<p>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.</p> <p>Apr. Def. 28.11.2002 BOCM 18.02.2003 - Exp. 716/2002/00076 - Arch. 02/083.</p>
PE 00/308	<p>Plan Especial de mejora de la ordenación pormenorizada relativo al régimen del uso terciario en su clase de hospedaje en el suelo urbano.</p> <p>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.</p> <p>Apr. Def. 27.01.2005 BOCM 11.03.2005 - Exp. 716/2004/00070 - Arch. 04/021.</p>
MPE 00/308	<p>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.</p> <p>Apr. Def. 25.09.2013 BOCM 05.11.2013-23.09.2014 - Exp. 711/2013/05685 Arch. 13/005.</p>
PE 00/310	<p>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.</p> <p>Apr. Def. 27.06.2012 BOCM 09.08.2012 - Exp. 711/2011/30561 - Arch. 11/022.</p>
PE 00/311	<p>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.</p> <p>Modifica los artículos 8.9.17 y 8.9.18 de las NNUU.</p> <p>Apr. Def. 28.11.2012 BOCM 30.01.2013-11.03.2013 - Exp. 711/2011/30057 - Arch. 11/048.</p>
PE 00/312	<p>Plan Especial de mejora de la actividad económica en las Áreas de Planeamiento Incorporado de uso característico industrial o uso residencial con parcelas industriales.</p> <p>Modificación del artículo 3.2.7 de las NNUU en el que se incorpora un nuevo apartado 11.</p> <p>Apr. Def. 28.11.2012 BOCM 30.01.2013 - Exp. 711/2012/14627 - Arch. 12/032.</p>
PE 15/306	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Apr. Def. 24.10.2002 BOCM 09.01.2003 - Exp. 716/2001/00160 - Arch. 01/134.</p>
RPPG 00/301	<p>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.</p> <p>Apr. Def. 01.08.2013 BOCM 02.08.2013 - Exp. 711/2013/01157 - Arch. 13/010.</p>



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.

Información de Firmantes del Documento



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 - Comisa 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 Río 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:*





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.



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 graña 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 registrarán 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



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



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



- 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.

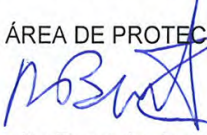
6.- Las intervenciones arqueológicas o paleontológicas reguladas en el Plan General se ajustarán al régimen previsto en el Título V de la Ley 3/2013, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

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

6

Área de Protección del Patrimonio Histórico
Arenal, 18, 3.ª planta - 28013 Madrid

Información de Firmantes del Documento





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



4P86G58P570NARF8





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 conocimiento.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo,

EL DIRECTOR GENERAL
DE PATRIMONIO HISTÓRICO,

Fdo.: Fernando Carrión Morales



Información de Firmantes del Documento



INFORMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

CSV : 4STELR6LLRUL5F0C





Comunidad de 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





Comunidad de Madrid

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.





Comunidad de Madrid

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

Miguel Ángel García Valero

Fdo.: Miguel Ángel García Valero



DISPOSICIÓN TRANSITORIA 2ª Y 3ª.5 LSCM		EQUIVALENCIA TERMINOLOGÍA								
LSCM				MPG2018 / PGOUM97						
DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES	CALSIFICACIÓN Y CATEGORÍA DE SUELO	Suelo Urbano	Consolidado		Consolidado (SUC) / Común urbano		Suelo Urbano	CLASIFICACIÓN DEL SUELO		
			No consolidado		No consolidado (SUNC)					
		Suelo Urbanizable	Sectorizado		Suelo urbanizable incorporado		Suelo Urbanizable			
		No sectorizado		Suelo urbanizable sectorizado pormenorizado						
		Suelo no Urbanizable de Protección		Suelo no urbanizable de protección (NUP)		Suelo no urbanizable común		Suelo no urbanizable		
	REDES PÚBLICAS ESTRUCTURANTES	Supramunicipales	Infraestructuras	Comunicaciones		Servicios de Transporte		Dotaciones	SISTEMAS GENERALES	
				Infr. Sociales		Vía Pública				
				Infr. Energéticas		Vía Pecuaría				
			Equipamientos	Zonas Verdes / EL		Zonas Verdes				Servicios Colectivos (Singular)
				Equip. Sociales		Deportivo				
Equip. Sociales				Equipamientos						
Servicios		Servicios Urbanos		Servicios Públicos						
Servicios		Servicios Urbanos		Servicios de la Administración Pública						
Servicios		Servicios Urbanos		Servicios Infraestructurales						
Generales		Infraestructuras	Comunicaciones		Servicios de Transporte		Dotaciones	SISTEMAS GENERALES		
			Infr. Sociales		Vía Pública (Principal)					
			Infr. Energéticas		Servicios Infraestructurales					
	Equipamientos	Zonas Verdes / EL		Zonas Verdes		Servicios Colectivos (Singular)				
		Equip. Sociales		Deportivo						
		Equip. Sociales		Equipamientos						
Servicios		Servicios Urbanos		Servicios Públicos						
Servicios		Servicios Urbanos		Servicios de la Administración Pública						
Servicios		Servicios Urbanos		Servicios Infraestructurales						
DIVISIÓN DEL SUELO	Área Homogénea (en SUC)		Áreas Homogéneas / Áreas de reparto				Ámbitos de Ordenación		DIVISIÓN URBANÍSTICA DE SUELO (Por razón de la gestión urbanística / razon del planeamiento aplicable)	
	Ámbito de Actuación (en SUNC)	Con Ordenación Pormenorizada		Área de Planeamiento Específico - APE						
		Remitido a planeamiento de desarrollo		Área de Planeamiento Remitido - APR						
Sector (en Surble)		UZI (en Suelo urbanizable incorporado)								
		UZP (en Suelo urbanizable Programado)								
		UNP (en Suelo urbanizable no Programado)								
		UZPp (en Suelo urbanizable sectorizado pormenorizado)								
CONDICIONES BÁSICAS DE ORDENACIÓN	Uso Global		Uso Global / Cualificado característico							
	Área de Reparto (en suelo urbanizable)		Área de Reparto							
	Edificabilidad (m2 construidos)		Edificabilidad							
	Aprovechamiento unitario (en suelo urbanizable sectorizado)		Aprovechamiento tipo / unitario							

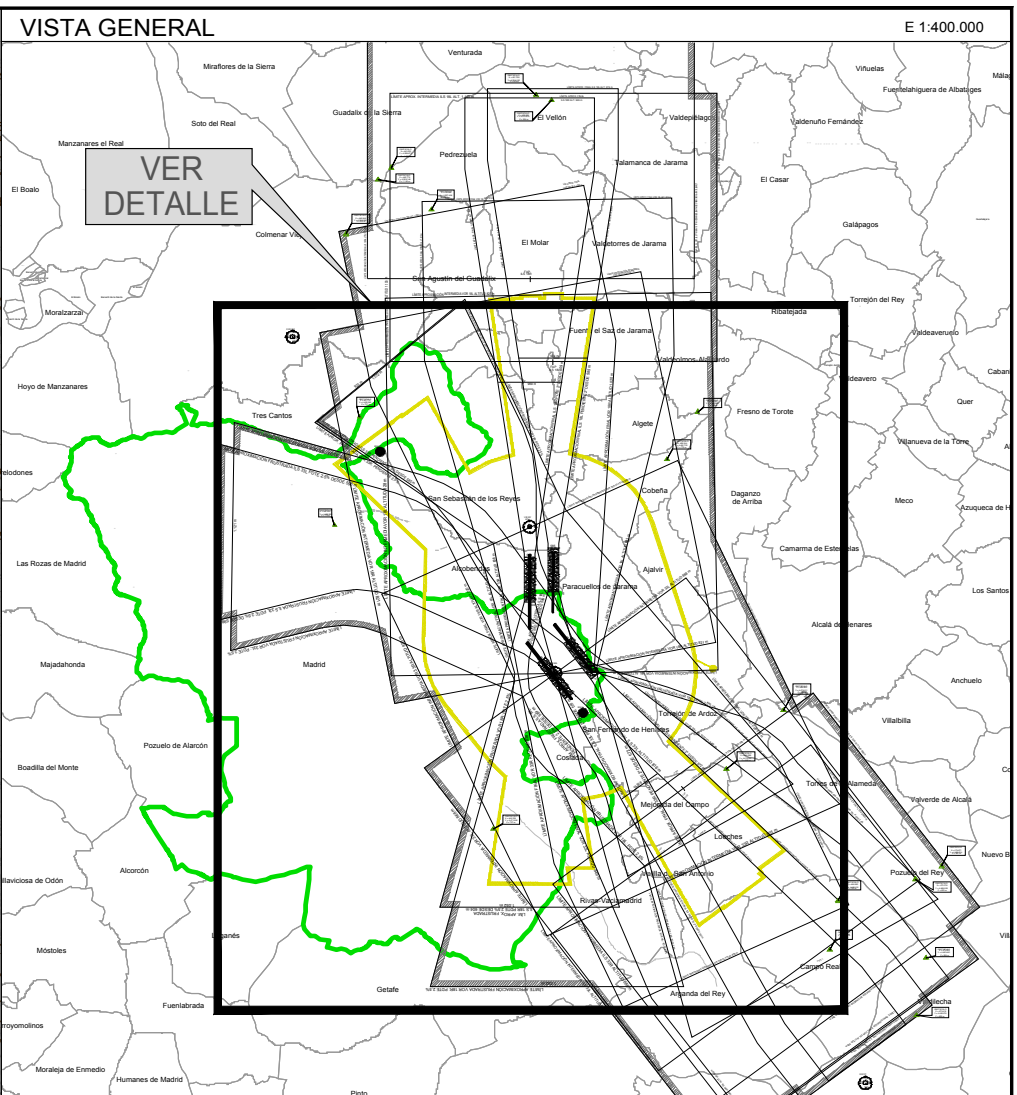
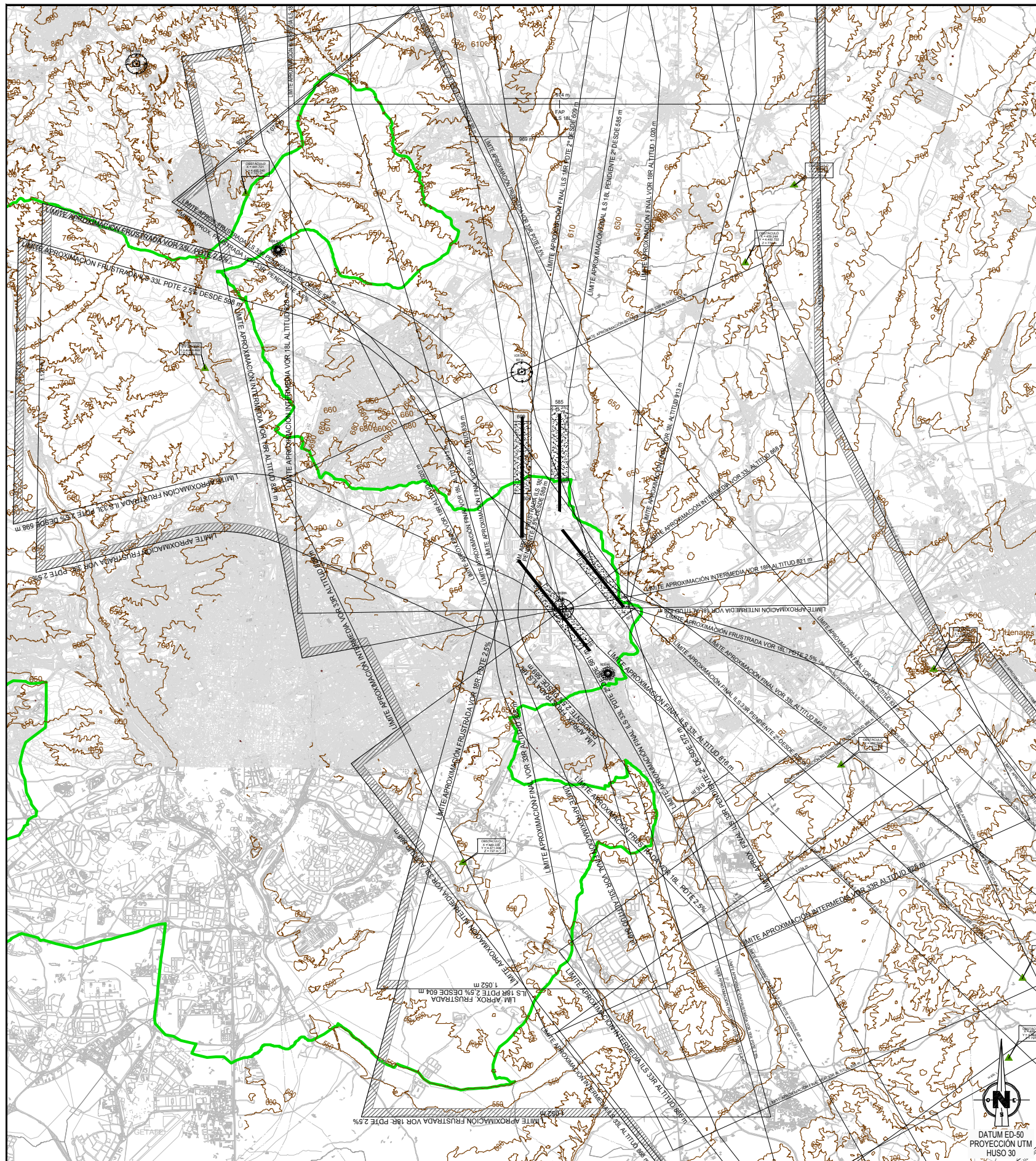


DISPOSICIÓN TRANSITORIA 2ª Y 3ª.5 LSCM						
EQUIVALENCIA TERMINOLOGÍA						
LSCM			MPG2018 / PGOUM97			
DETERMINACIONES PORMENORIZADAS	USOS / COND. ORDENACIÓN	Ordenación Pormenorizada	Ordenación Específica / Carpeta específica			
		Usos Pormenorizados	Uso pormenorizado característico	Uso global /Característico / Cualificado característico		Usos cualificados / Pormenorizados
			Zona urbanística de ordenación /Ordenanza	Clave de Ordenanza / Norma zonal /Zona		
		Coeficiente de edificabilidad (m2c/m2s)	Coeficiente de edificabilidad (m2c/m2s) (m2/m2)			
		Superficie edificable (m2c)	Superficie edificable / Aprovechamiento real (m2e) (m2c)			
		Coeficientes de Homogeneización		Coeficientes de homogeneización / Ponderación		
		Superficie edificable homogeneizada (m2 construidos en el uso característico, m2cug)	Superficie edificable homogeneizada / Ponderada /Aprovechamiento (m2 construidos en el uso característico.			
	Coef. de edificabilidad homogeneizado (m2cug/m2s)	Coef. de edificabilidad homogeneizado / ponderado / Aprovechamiento tipo (m2cug/m2s)				
	REDES PÚBLICAS	Locales	Infraestructuras	Servicios Infraestructurales		DOTACIONES LOCALES
			Equipamientos	Zonas Verdes / EL	Zonas Verdes	
Equip. Sociales				Deportivo		
Servicios			Servicios Urbanos	Equipamientos	Servicios Públicos	
			Servicios de la Administración Pública			
			Vía Pública (Secundaria)			
UNIDADES EJECUCIÓN SIST. EJECUCIÓN				UNIDADES DE EJECUCIÓN SIST. EJECUCIÓN / ACTUACIÓN		

4NPKRJ6CVAE07U1



4AVIBLH2LQ9J6AK2



LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

- 200 SUPERFICIES DE LIMITACIÓN DE ALTURAS DE LAS SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
- ENVOLVENTE SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
- ENVOLVENTE SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS
- CURVA DE NIVEL Y COTA DEL TERRENO
- ÁMBITO DE ESTUDIO. TÉRMINO MUNICIPAL DE MADRID
- LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA SECRETARÍA DE ESTADO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA
 SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD
 DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

AEROPUERTO ADOLFO SUÁREZ MADRID-BARAJAS

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
REAL DECRETO 1080/2009

ESCALA	FECHA	EXP.	PLANO
1:15.000	DICIEMBRE 2021	210489	2.1.2

Información de Firmantes del Documento

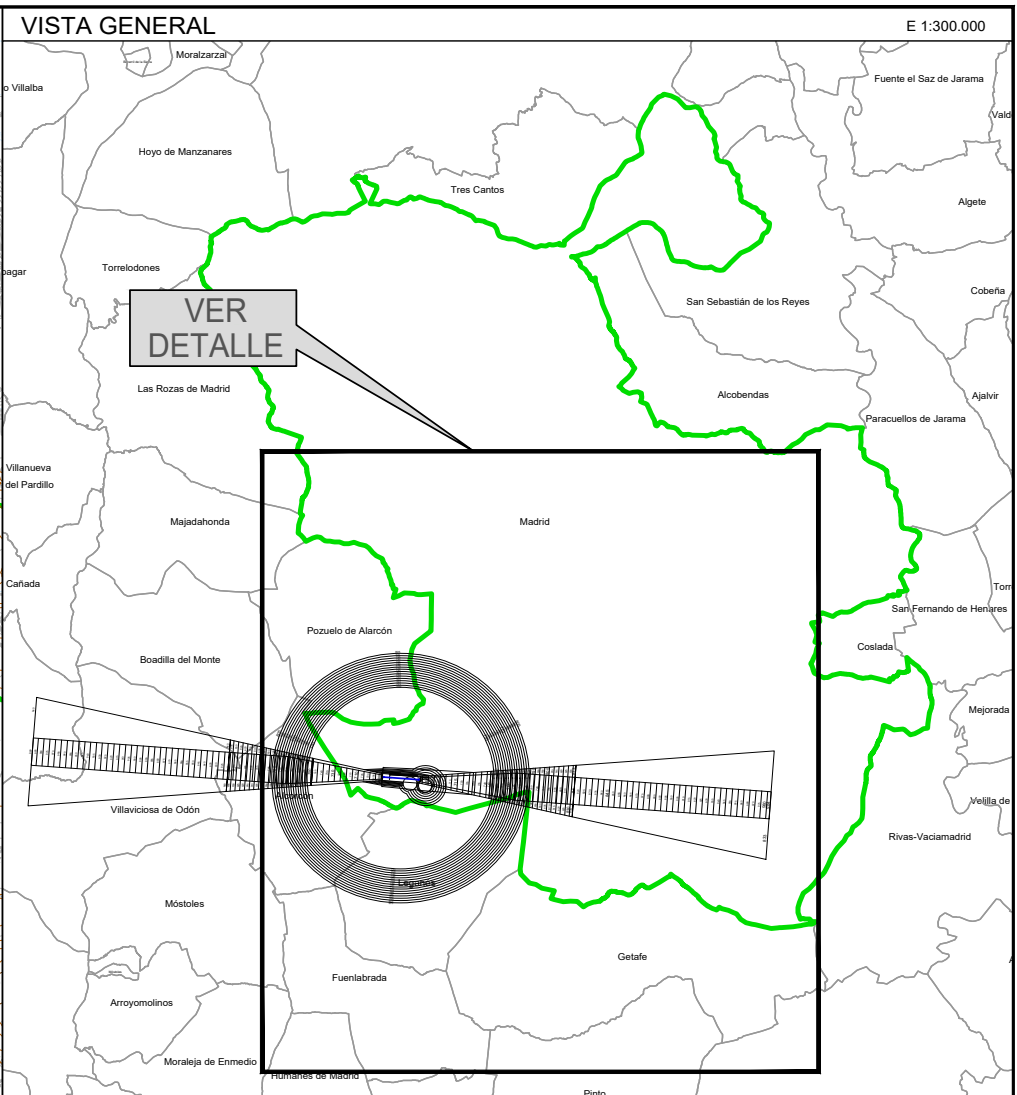
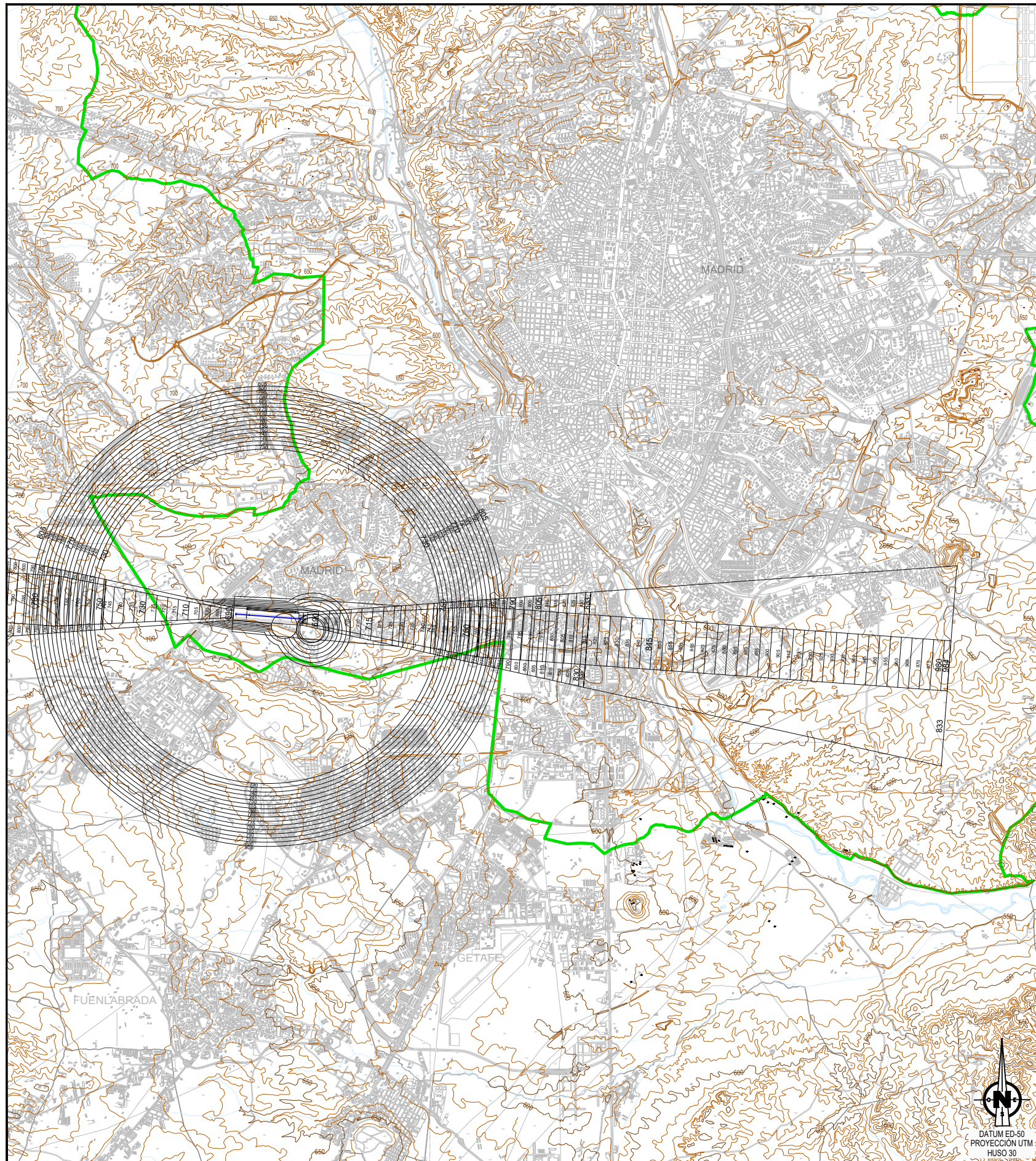


INFORMÁTICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

CSV : 4AVIBLH2LQ9J6AK2



4AVIBLH2LQ9J6AK2



LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

	SUPERFICIES DE LIMITACIÓN DE ALTURAS DE LAS SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS
675	COTA DE LAS SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS
	CURVAS DE NIVEL Y COTAS DEL TERRENO
	ÁMBITO DE ESTUDIO. TÉRMINO MUNICIPAL DE MADRID
	LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA
 SECRETARÍA DE ESTADO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA
 SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD
 DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

AEROPUERTO DE MADRID-CUATRO VIENTOS			
PROPUESTA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS			
SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS			
PLAN DIRECTOR ESTADO ACTUAL			
ESCALA	FECHA	EXP.	PLANO
1:100.000	DICIEMBRE 2021	210489	2.2.1

Información de Firmantes del Documento

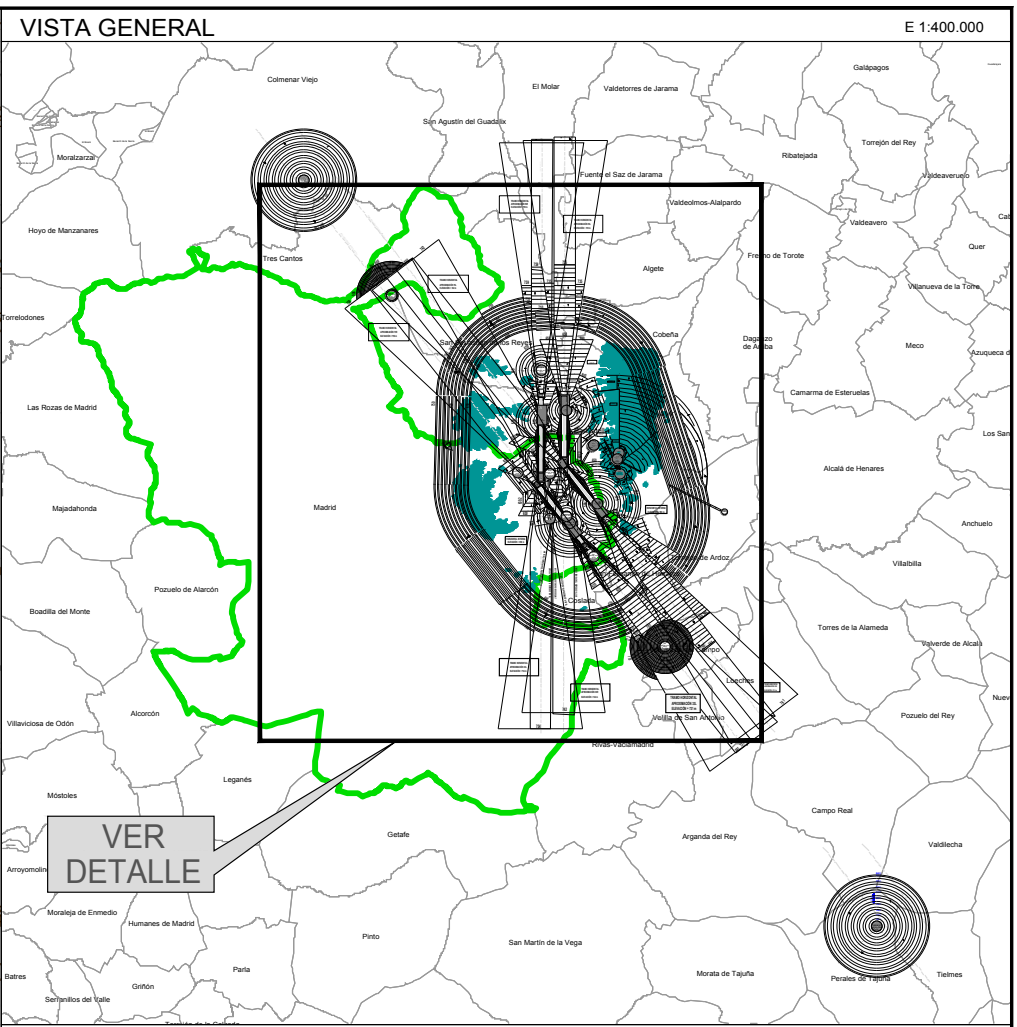
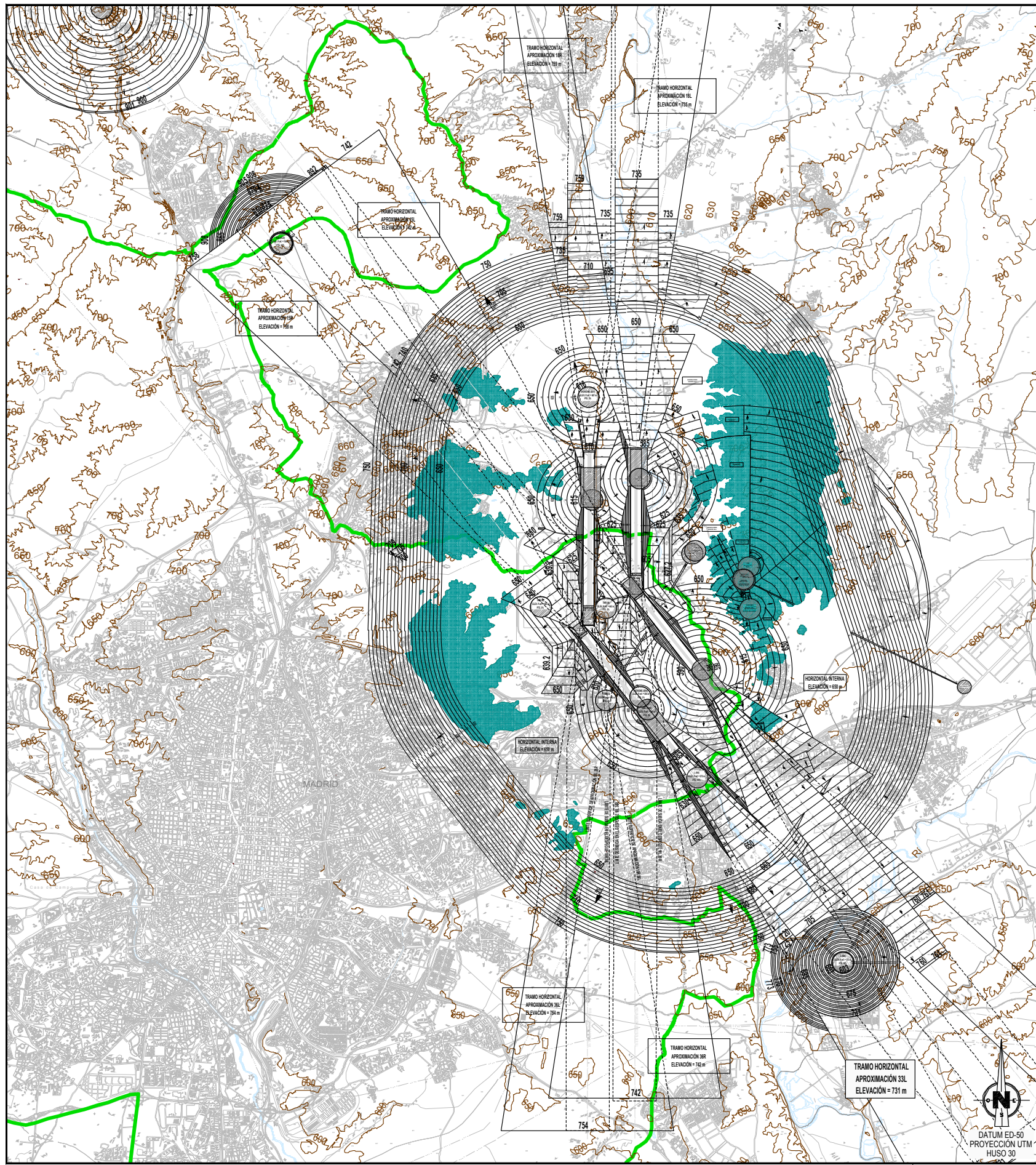


INFORMÁTICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

CSV: 4AVIBLH2LQ9J6AK2



4AVIBLH2LQ9J6AK2



LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

- SUPERFICIES DE LIMITACIÓN DE ALTURAS DE LAS SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS
- COTA DE LAS SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS
- ZONA DE SEGURIDAD DE LAS INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS
- VULNERACIÓN POR EL TERRENO DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
- CURVAS DE NIVEL Y COTAS DEL TERRENO
- ÁMBITO DE ESTUDIO. TÉRMINO MUNICIPAL DE MADRID
- LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES

GOBIERNO DE ESPAÑA
 MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA
 SECRETARÍA DE ESTADO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA
 SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD
 DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

AEROPUERTO ADOLFO SUÁREZ MADRID-BARAJAS

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS
REAL DECRETO 1080/2009

ESCALA	FECHA	EXP.	PLANO
1:12.000	DICIEMBRE 2021	210489	2.1.1

Información de Firmantes del Documento

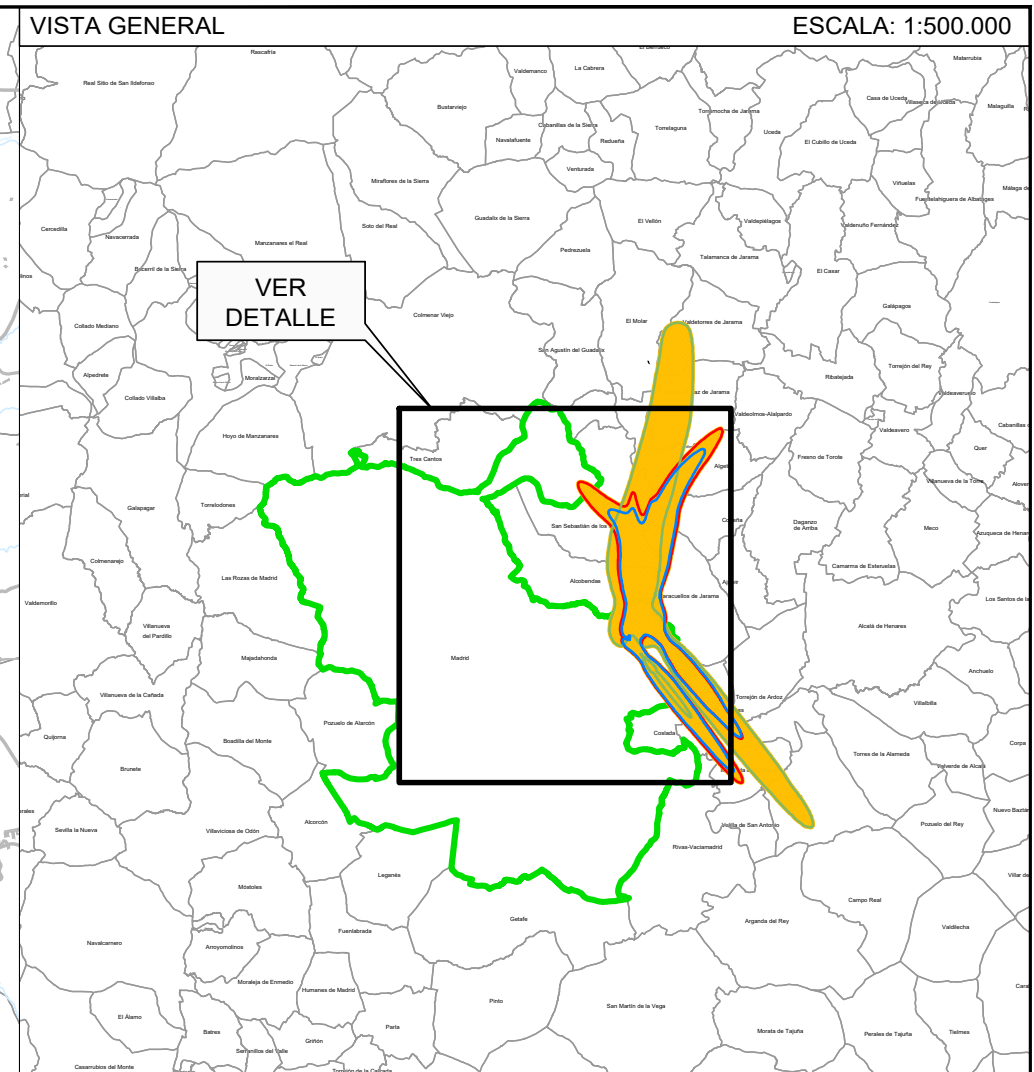
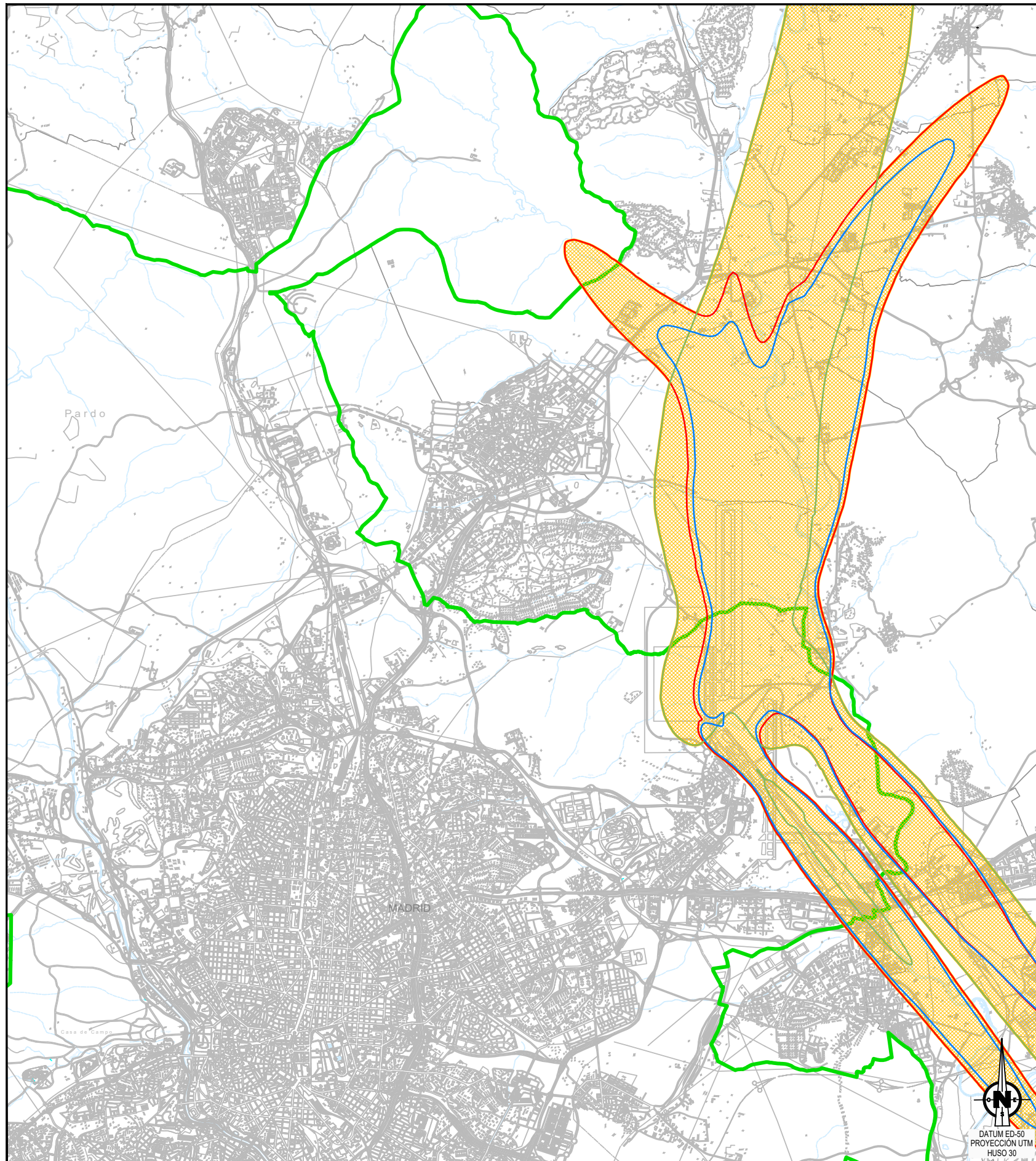


INFORMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

CSV : 4AVIBLH2LQ9J6AK2



4AVIBLH2LQ9J6AK2



LEYENDA DE AFECCIONES ACÚSTICAS

- ENVOLVENTE DÍA 60 dB (A) DE LOS TRES ESCENARIOS
- ENVOLVENTE TARDE 60 dB (A) DE LOS TRES ESCENARIOS
- ENVOLVENTE NOCHE 50 dB (A) DE LOS TRES ESCENARIOS
- ÁREA AFECTADA DELIMITACIÓN DE SERVIDUMBRE ACÚSTICA
- ÁMBITO DE ESTUDIO. TÉRMINO MUNICIPAL DE MADRID
- LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES

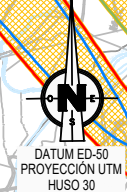
GOBIERNO DE ESPAÑA
 MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA
 SECRETARÍA DE ESTADO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA
 SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD
 DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

AEROPUERTO ADOLFO SUÁREZ MADRID-BARAJAS

AFECCIONES ACÚSTICAS

**SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS ACÚSTICAS
REAL DECRETO 1003/2011**

ESCALA	FECHA	EXP.	PLANO
1:100.000	DICIEMBRE 2021	210489	1



Información de Firmantes del Documento



INFORMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

CSV: 4AVIBLH2LQ9J6AK2





Información de Firmantes del Documento



INFORMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

CSV : 4A0AFNS1LEKFD5HI



Resumen

A medida que las ciudades aumentan en tamaño y densidad, los servicios ecosistémicos proporcionados por la vegetación urbana y las infraestructuras verdes son esenciales para impulsar la ecologización de las ciudades con diseños más sostenibles y habitables. Estos servicios ecosistémicos aportan una amplia gama de funciones y beneficios, que contribuyen a mitigar el calor urbano, mejorar la calidad del aire, gestionar la cantidad y calidad del agua de escorrentía, proporcionar espacios para el recreo, el ejercicio y actividades sociales, impulsar el cultivo de alimentos y jardines comunitarios, y mantener el hábitat para la biodiversidad. En los últimos años, han surgido nuevas herramientas de planificación para ayudar a los arquitectos e ingenieros a lograr múltiples objetivos de sostenibilidad. Algunas ciudades han adoptado la herramienta de Factor Verde (Green Factor) para aumentar la participación y la eficacia de las áreas verdes.

Este documento tiene por objeto presentar la metodología de cálculo y evaluación del Factor Verde para su aplicación a propuestas de ecologización de edificios en la ciudad de Madrid. Concretamente, el estudio consiste en analizar y testear los distintos valores de los coeficientes de ponderación intervinientes en el cálculo del Factor Verde y los índices exigibles a cada tipología edificatoria, así como evaluar la repercusión económica que tendrá el Factor Verde sobre el proceso edificatorio, comparado con la exigencia anterior.

Los resultados obtenidos muestran que, si bien el nuevo índice de Factor Verde tiene un nivel de exigencia superior al de la normativa actual, abre un abanico de posibilidades de ecologización mucho más amplio al contemplar el ajardinamiento, no solo en la superficie libre sobre rasante, sino en las fachadas y cubiertas, con especial relevancia en la plantación de árboles por su gran capacidad de entrega a las funciones ecosistémicas. Además, del estudio económico se desprende que, en general, las nuevas formas de reverdecimiento, no tienen por qué suponer un sobrecoste respecto a la exigencia actual, exceptuando algunas soluciones como las fachadas o las cubiertas verdes. Sin embargo, suele existir la posibilidad de cumplir con sombra vegetal (árboles) con un coste menor que la exigencia actual. En cualquier caso, el impacto económico depende mucho de la tipología edificatoria y de la parcela.





Información de Firmantes del Documento



Índice general

Resumen	I
1 Introducción	1
1.1 Concepto de Factor Verde	1
1.2 Casos de éxito en otras ciudades del mundo	3
1.2.1 Melbourne	3
1.2.2 Helsinki	6
1.2.3 Seattle	7
1.2.4 Londres	11
1.3 Relación entre la vegetación y el clima	14
2 Descripción de las Infraestructuras Verdes en Edificios (IVEs)	17
2.1 Fachada verde	18
2.2 Cubierta verde	20
2.3 Sombra vegetal	21
2.4 Espacio ajardinado sobre rasante	22
3 Identificación de las funciones ecosistémicas	23
3.1 Identificación de las funciones ecosistémicas	23
4 Justificación de los coeficientes de ponderación	27
4.1 Coeficientes de ponderación de las Infraestructuras Verdes de Edificios	27
4.2 Coeficientes de ponderación de tipología edificatoria	30
4.3 Coeficientes de ponderación de tipo de obra	30
5 Metodología de cálculo del Factor Verde (FV)	31
5.1 Fórmula de cálculo	31
5.2 Criterios de medición de las IVEs	32
5.2.1 Fachada verde	32
5.2.2 Cubierta verde	33
5.2.3 Sombra vegetal	33
5.2.4 Espacio ajardinado sobre rasante	34
5.2.5 Bonificaciones	34



6 Validación de la metodología propuesta	35
6.1 Selección de parcelas	35
6.2 Escenarios evaluados	38
6.3 Consideraciones de los cálculos	39
6.4 Resultados	40
6.4.1 Resultado de la simulación de las IVEs en las parcelas seleccionadas	40
6.4.2 Resultado de la simulación del cumplimiento del FV (0,35) en las parcelas seleccionadas	40
6.5 Discusión de los resultados	42
6.5.1 Ventajas e inconvenientes de los distintos niveles de exigencia de Factor Verde	42
6.5.2 Estimación del incremento de coste de la implementación del Factor Verde frente a la exigencia actual	45
7 Conclusiones	49
7.1 Mejora de las funciones respecto a la exigencia actual	49
7.2 Comparativa del FV de Madrid frente a otras ciudades	51
8 Anexos	53
8.1 Simulación de las IVEs en las parcelas seleccionadas	53
8.2 Simulación del cumplimiento del FV (0,35) en las parcelas seleccionadas	75
Bibliografía	99



Capítulo 1

Introducción

1.1. Concepto de Factor Verde

A medida que las ciudades aumentan en tamaño y densidad, los servicios ecosistémicos proporcionados por la vegetación urbana y las infraestructuras verdes son esenciales para impulsar el diseño de ciudades más sostenibles y habitables. Estos servicios ecosistémicos aportan una amplia gama de funciones y beneficios, que contribuyen a mitigar el calor urbano (Santamouris et al. (2018)), mejorar la calidad del aire, gestionar la cantidad y calidad del agua de escorrentía (Liu (2018)), proporcionar espacios para el recreo, el ejercicio y actividades sociales (Lafortezza et al. (2018)), impulsar el cultivo de alimentos y jardines comunitarios (Egerer et al. (2018)) y mantener el hábitat para la biodiversidad (Parris et al. (2018)).

Sin embargo, retener y maximizar la vegetación urbana es un gran desafío al que se enfrentan los gobiernos locales mediante el desarrollo e implementación de nuevas medidas medioambientales. Durante las dos últimas décadas, se ha prestado mucha atención a la calidad y cantidad de espacios verdes en espacios públicos. Actualmente, existe un enfoque cada vez mayor en la gestión de mecanismos para integrar las infraestructuras verdes en los edificios como las cubiertas verdes, las fachadas verdes y los jardines. En este sentido, varias ciudades en todo el mundo han desarrollado herramientas de evaluación de infraestructuras verdes para su aplicación en edificios de obra nueva, rehabilitación y/o ampliación. Tal es el caso de ciudades como Seattle, Helsinki, Malmö y Singapur (Juhola (2018)). Además, en Australia, la ciudad de Melbourne está trabajando en el desarrollo de una herramienta de Factor Verde (Green-Factor-Tool (2020)) para aumentar la ecologización en el ámbito privado de todo el municipio, que incluye acciones para desarrollar y mejorar los procesos regulatorios para integrar las infraestructuras verdes en nue-



vas edificaciones y desarrollos urbanos. La ciudad de Berlín también estableció un programa de Factor de Área de Biotopo (BAF) con el objetivo de reducir la contaminación ambiental en el área del centro de la ciudad, mejorar la funcionalidad del equilibrio natural y promover el desarrollo del biotopo (hábitat para plantas y animales) (Climate-ADAPT (2016)). El London-Plan-Guidance (2021) incluye una nueva iniciativa política denominada "Factor de Ecologización Urbana" (Urban Greening Factor - UGF), con el objetivo acelerar la ecologización de las calles, edificios y espacios públicos de Londres. La política proporcionará nuevas áreas de espacios verdes en el entorno urbano y trabajará junto con las políticas de planificación que protegen los espacios verdes existentes.

El parámetro de Factor Verde permite aumentar la calidad de ecologización en nuevos edificios, contribuyendo a dar respuesta a la Emergencia Climática y de Biodiversidad de la ciudad. Finalmente, el Factor Verde proporciona una guía significativa a los proyectistas que deseen optimizar los conceptos ecológicos y su implementación en los nuevos edificios.

Alineado con estos objetivos de ecologización, el Gobierno del Ayuntamiento de Madrid aprobó el pasado 2021 el avance de la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PG97) para la implantación de un parámetro de Factor Verde que permita fomentar la construcción, rehabilitación y/o ampliación de edificios sostenibles, mejorar las condiciones de confort térmico y bioclimático y el medio ambiente urbano de la ciudad atendiendo a cuatro objetivos básicos:

- Contribuir a la reducción del efecto isla de calor.
- Controlar las ganancias solares.
- Mejorar la calidad del aire en factores como la humedad relativa, la fijación de CO₂ y de partículas.
- Fomentar la cultura de los valores de la naturaleza y la ecología en la actividad de edificación, en la parcela y la ciudad.

La metodología que se ha llevado a cabo para la determinación del Factor Verde en la ciudad de Madrid contempla las siguientes etapas:

1. Descripción de las Infraestructuras Verdes
2. Identificación de las funciones ecosistémicas
3. Justificación de los coeficientes de ponderación



4. Metodología de cálculo del Factor Verde
5. Selección de parcelas y escenarios evaluados
6. Resultados
7. Conclusiones

1.2. Casos de éxito en otras ciudades del mundo

Para el cálculo y evaluación del Factor Verde de Madrid se han estudiado las herramientas y métodos de cálculo que han desarrollado otras ciudades como Melbourne, Helsinki, Seattle y Londres.

1.2.1. Melbourne

La ciudad de Melbourne en Australia ha desarrollado recientemente una herramienta de Factor Verde que se puede usar en línea y permite ayudar a los paisajistas, arquitectos, urbanistas y desarrolladores a comparar y mejorar la eficacia de la ecología en los edificios, facilitando un aumento de la cobertura vegetal en espacios privados. Se trata de una herramienta de prediseño que incorpora estrategias ambientales para priorizar los tipos de ecologización y evaluar los beneficios que proporcionan tanto a los ciudadanos como al medio ambiente.

La herramienta de Factor Verde está respaldada por investigaciones científicas sobre los beneficios ambientales y sociales de las infraestructuras verdes (Bush (2021)). Actualmente, dicha herramienta es voluntaria, aunque insta a los arquitectos y desarrolladores a presentar una evaluación de Factor Verde al solicitar una licencia de obra de nueva (excepto vivienda unifamiliar). **La puntuación objetivo del Factor Verde de la ciudad de Melbourne es de 0,55 para residencial y terciario y 0,25 para industrial.** La idea es que los arquitectos y desarrolladores se familiaricen con el software de cálculo y comprendan los requisitos futuros en cuanto a ecologización. Asimismo, la puntuación de Factor Verde depende de la tipología edificatoria y del uso del edificio. La herramienta evalúa las siguientes tipologías:

1. Residencial grande
2. Residencial medio
3. Uso mixto de altura media



4. Uso mixto de gran altura
5. Vivienda individual
6. Vivienda adosada
7. Industrial

La Figura 1.1, presenta un ejemplo de ecologización horizontal en un edificio (cubiertas verdes) con diferentes escenarios. Para obtener un Factor Verde objetivo de 0,55 se requiere un 40 % más de ecologización respecto a lo que se viene construyendo actualmente (*business as usual*). Aún así, el Factor Verde objetivo se puede optimizar hasta 0,84 cubriendo el máximo posible del espacio de cubiertas con especies vegetales. Cuantas más zonas verdes se plantean en el edificio, mayor es la puntuación del Factor Verde.

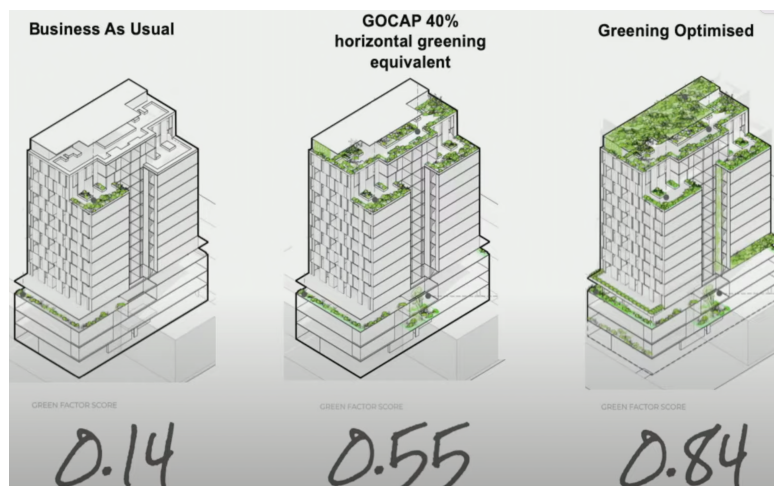


Figura 1.1: Puntuación del Factor Verde en un edificio residencial en función del objetivo de ecologización horizontal. (Imagen extraída del Melbourne Green Tool)

En esencia, la herramienta de Factor Verde ofrece un valor numérico para la relación entre el área cubierta con infraestructuras verdes dentro de una zona seleccionada. El objetivo del análisis del Factor Verde es mejorar la sostenibilidad y ecología del entorno construido mediante el aumento de la superficie verde total, al tiempo que otorga libertad y elección en la selección de tipologías verdes y su ubicación dentro del área de estudio. La herramienta permite a los municipios estimar el impacto de varias estructuras verdes individuales en relación con los objetivos de sostenibilidad que han fijado para la ciudad (o para áreas más pequeñas dentro



de la ciudad), dando a cada elemento un multiplicador que alimenta el cálculo del Factor Verde. La herramienta también permite comparar diferentes tipos de planeamiento y verificar si los requisitos oficiales se cumplen para los espacios verdes. Para realizar el cálculo del Factor Verde y adquirir la calificación se requiere la siguiente información:

- Planos de concepto del edificio
- Superficie de la parcela
- Cantidad de arbolado
- Superficie de otros tipos de vegetación
- Superficie y profundidad del suelo

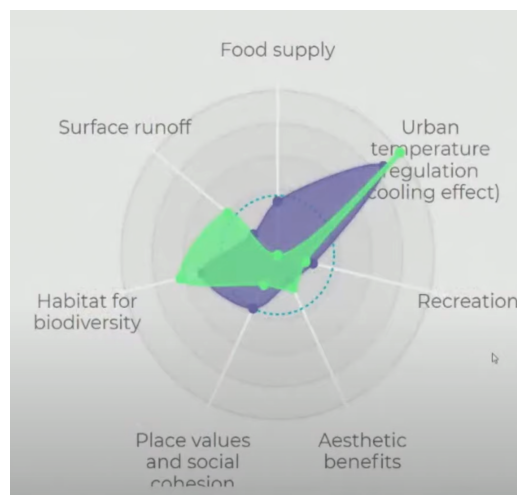


Figura 1.2: Diagrama de la rueda de la sostenibilidad de una edificación en el que se compara la puntuación obtenida con la puntuación óptima y la puntuación objetivo. (Imagen extraída del Melbourne Green Tool)

La Figura 1.2, muestra un ejemplo del resultado obtenido con la herramienta Factor Verde mediante un diagrama que representa la rueda de la sostenibilidad en la que aparece la contribución del diseño del edificio con sus zonas verdes, respecto al Factor Verde óptimo y objetivo, en relación a los parámetros de:

- Reducción del efecto isla de calor urbano



- Provisión de hábitat para la biodiversidad
- Mitigación de escorrentía
- Amenidad social como los espacios de recreo y el bienestar mental
- Valores del entorno y cohesión social
- Valores estéticos
- Producción urbana de alimentos

1.2.2. Helsinki

En el caso de Helsinki, el Factor Verde se desarrolló como parte de un Proyecto de Investigación financiado por la Unión Europea, en colaboración con el Ayuntamiento de la ciudad y con una consultoría privada (Juhola (2018)). La herramienta de Factor Verde de Helsinki ofrece un valor numérico obtenido de la proporción entre la superficie de parcela y la cantidad de zonas verdes diseñadas en el edificio. Se basa en un enfoque de puntuación de parámetros que incluye una lista de especies vegetales comúnmente utilizados en urbanismo. A estas especies se les asignan diferentes pesos que se utilizan para calcular el Factor Verde. Cada especie se evalúa en función de su importancia con respecto a cuatro factores:

- Ecología
- Funcionalidad
- Paisaje
- Mantenimiento

En base a estos parámetros, se desarrolló una clasificación de uso del suelo para identificar una puntuación mínima objetivo para cada clase de suelo (residencial, servicios, comercial e industrial/ logístico), considerando atributos regionales y específicos. Se desarrolló una herramienta en MS Excel para simular dos proyectos piloto (Figura 1.3), con el objetivo de evaluar de forma crítica los enfoques realizados en otras ciudades como Estocolmo y Berlín, para posteriormente recopilar las mejores prácticas, así como los elementos más relevantes del Factor Verde. Además, validó la herramienta a través de la experiencia de uso de varios grupos de expertos. En función de los resultados obtenidos, tras varios procesos iterativos, la herramienta



se fue enriqueciendo con nuevos parámetros y variables que se consideraron importantes para la ciudad. Finalmente, se llevó a cabo una reevaluación exhaustiva de la puntuación de los elementos para reflejar la idoneidad de cada uno adaptado a las condiciones y los valores locales. Se concluyó que la herramienta basada en Excel era sencilla y fácil de usar, como se pudo comprobar en un “Work-shop” organizado para arquitectos, urbanistas y expertos en medioambiente en el otoño de 2013.

Actualmente, la herramienta Factor Verde de Helsinki está bien posicionada en el proceso de planificación del uso del suelo de la ciudad con un **Factor Verde objetivo de 0,9**. Las experiencias de los proyectos piloto en curso y futuros determinarán si el Factor Verde de Helsinki se acepta como un medio para promover los servicios ecosistémicos en la infraestructura verde urbana. Tanto funcionarios públicos como arquitectos, urbanistas y paisajistas afirmaron que la herramienta podría beneficiar a los arquitectos e ingenieros en diferentes etapas del proceso de planificación.

4A0AFNS1LEKFD5HI

Date		17.7.2018	
Instructions		Next	
Limitations	No.	Question	Response
Land use	1	Residential	<input checked="" type="radio"/>
		Services and Offices	<input type="radio"/>
		Commercial	<input type="radio"/>
		Industrial/Logistics	<input type="radio"/>
Yard type	2	Share of rooftop courtyard over 50 %	<input checked="" type="radio"/> Yes <input type="radio"/> No
Drainage system	3	Can the site be connected to a separate drainage system?	<input type="radio"/> Yes <input checked="" type="radio"/> No
Surrounding region	4	Is there a green corridor comprising a nature reserve/body of water/natural vegetation located within 50 m of the site?	<input checked="" type="radio"/> Yes <input type="radio"/> No
Soil/groundwater	5	Is there at least 1 m of permeable soil between surface and any impermeable soil, bed rock or groundwater level?	<input checked="" type="radio"/> Yes <input type="radio"/> No
Stormwater management solutions	6	What is the estimated average/effective depth ¹⁾ of a detention/retention element ²⁾ ? (Area * Depth = estimated capacity)	0,3
	7	What is the estimated average/effective depth ¹⁾ of a biofiltration element ³⁾ ? (Area * Depth = estimated capacity)	0,25
	8	If it is possible to provide a share of the necessary storm water retention capacity outside the block/lot, how big is the share (%)?	20

Target level
0,9
Block ID
Lot ID
Site area, m ²
0
Building footprint, m ²
0
Floor area, m ²
0
Ratio of building footprint to site area
RIAKO/01
Ratio of floor area to site area
RIAKO/01

¹⁾ Average/Effective depth: average depth based on shape (e.g. trapezoidal, triangular, circular, median depth and embankment slopes). With sloped embankments offset is (typically) 0,5-0,5 times smaller than maximum depth. It is recommended to average 0,5 (median) on the site's side (either smaller than bigger). For retention elements (level ponds) the average depth should not include the permanent water level. For biofiltration elements the recommended maximum water depth is about 30 cm.

In general the average depth (h average) equals the projected surface area on top divided by the volume of the structure.

Example:

Trapezoidal prism: Area A = a * L, Volume V = (a+b)/2 * h * L → h average = V/A = (a+b)/2 * h

Triangular prism: Area A = a * L, Volume V = 0,5 * a * h * L → h average = V/A = 0,5 * h

²⁾ Detention: no permanent pool of water (dry ponds), good quantity but limited quality control.
Retention: holds permanent pool of water (wet ponds), permanent water level reduces detention space but increases quality control.

Figura 1.3: Imagen del interfaz de la herramienta Factor Verde de Helsinki desarrollada en Excel. (Imagen extraída del iWater Project)

1.2.3. Seattle

Igual que en el caso de Helsinki, el Factor Verde de Seattle tiene sus precedentes en las ciudades de Berlín (Factor de Área de Biotopo 1997, aplicado a específicos barrios a lo largo la ciudad) y Malmö (Factor de Espacios Verdes 2001, aplicado a distritos residenciales con vivienda plurifamiliar). Seattle comenzó a trabajar con el modelo de Berlín, adaptándolo a su propio contexto.



Actualmente, el Factor Verde de Seattle es un requisito urbanístico, basado en criterios de puntuación, para aumentar la cantidad y calidad del paisajismo en nuevos desarrollos. Los espacios verdes urbanos juegan un papel importante en la imagen y el funcionamiento de los nuevos crecimientos. La Figura 1.4 muestra la evolución del proceso de reverdecimiento de Seattle, desde las condiciones iniciales del territorio hasta el objetivo de ecologización de la ciudad, pasando por los desarrollos urbanos que se han venido diseñando hasta ahora.



Figura 1.4: Evolución del proceso de reverdecimiento de Seattle, desde las condiciones iniciales del territorio hasta el objetivo de ecologización de la ciudad, pasando por los desarrollos urbanos que se han venido diseñando hasta ahora. *(Imagen extraída del SDCI)*

Un buen diseño del paisaje urbano produce un impacto muy beneficioso en la ciudad:

- Mejora la imagen de un vecindario
- Reduce la escorrentía de aguas pluviales
- Refresca las ciudades durante las olas de calor
- Proporciona hábitat para aves e insectos beneficiosos
- Apoya negocios de proximidad
- Reduce la delincuencia



El Departamento de Construcción e Inspecciones de Seattle también ha desarrollado su propia herramienta, basada en MS Excel, para evaluar el Factor Verde tanto a nivel de edificio como de barrio. Dicha herramienta incluye un menú de estrategias para el diseño de paisajes en obra nueva, como se requiere por normativa en barrios comerciales con más de cuatro unidades de vivienda, más de 400 m2 de edificios comerciales, o más de 20 nuevos espacios de estacionamiento. Con este requerimiento, se pretende aumentar la cantidad y calidad de los espacios verdes en áreas urbanas densas al tiempo que permite una mayor flexibilidad para los arquitectos y desarrolladores, en el diseño de sus proyectos. Para que un proyecto cumpla con el Factor Verde de Seattle, deberá alcanzar una puntuación mínima establecida en función de la ubicación del edificio. Se ha desarrollado un "menú" de créditos que se asignan a cada paisaje o infraestructura verde en función de sus características, ubicación en el edificio (fachadas verdes, cubiertas verdes, vegetación sobre rasante, árboles y arbustos). Además, se pueden obtener bonificaciones en los créditos cuando se usan plantas autóctonas y huertos o se recolecta agua de lluvia.

La Figura 1.5 muestra los coeficientes de ponderación de las formas o especies vegetales de que se compone cada una de las infraestructuras verdes.

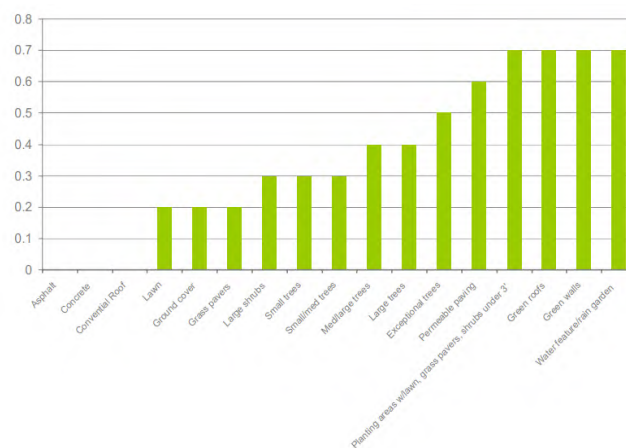


Figura 1.5: Gráfica de los coeficientes de ponderación de los de las formas o especies vegetales para el cálculo del Factor Verde de Seattle. (Imagen extraída del SDCI)

La Figura 1.6 muestra una imagen de la herramienta Factor Verde de Seattle, que consiste en una hoja de puntuación en la que el solicitante ingresa la superficie del paisaje o infraestructura verde junto con sus parámetros característicos. El programa realiza una suma ponderada de cada parámetro multiplicado por un factor comprendido entre 0,1 y 1,0 y dividido por la superficie total de la parcela objeto de estudio. El resultado es un porcentaje que representa el Factor Verde. Si el resultado



no es lo suficientemente satisfactorio, se pueden realizar las modificaciones pertinentes, incluso incorporar soluciones que proporcionen *bonus* de mejora. Actualmente, el **Factor Verde objetivo de Seattle es de 0,3**.

SEATTLE *green factor*

FINAL VERSION 1-23-07

enter sq ft of parcel: 1

You need at least 0.300

Parcel size (ENTER THIS VALUE FIRST)*: 1

SCORE: -

Types of Area**	Square Feet	Factor	Total
A Vegetation planted with a soil depth of less than 24"			
1 Lawn or grass pavers or ground covers	enter sq ft 0	0.2	-
2 Plants and shrubs 3' and higher at maturity	enter sq ft 0	0.3	-
B Vegetation planted with a soil depth of more than 24"			
1 Lawn, grass pavers or other plants less than 3' tall at maturity	enter sq ft 0	0.7	-
2 Shrubs taller than 3' at maturity - calculated at 16 sq ft per plant (typically planted no closer than 18" on center)	enter number of plants 0	0.3	-
3 Tree canopy for "small trees" in SDOT's Street Tree Planting Schedule or equivalent canopy spread of 15' - calculated at 50 sq ft per tree	enter number of plants 0	0.3	-
4 Tree canopy for "small/medium trees" in Street Tree Planting Schedule or equivalent canopy spread of 20' - calculated at 100 sq ft per tree	enter number of plants 0	0.3	-
5 Tree canopy for "medium/large trees" in Street Tree Planting Schedule or equivalent canopy spread of 25' - calculated at 150 sq ft per tree	enter number of plants 0	0.4	-
6 Tree canopy for "large trees" in in Street Tree Planting Schedule or equivalent canopy spread of 30' - calculated at 200 sq ft per tree	enter number of plants 0	0.4	-
7 Tree canopy for preservation of "exceptional trees" or trees with trunk diameter exceeding 24" at four and one half feet above the ground. calculated at 250 sq ft per tree	enter number of plants 0	0.5	-
8 Permeable paving that drains only itself. It must be at grade. - calculated per square foot	enter sq ft 0	0.6	-
C Green roofs - 4" minimum soil depth at time of planting	enter sq ft 0	0.7	-
D Vegetated walls	enter sq ft 0	0.7	-
E Water features (fountains) or rain gardens (where allowed by SPU)	enter sq ft 0	0.7	-
sub-total of sq ft = 0			
Bonuses			
F Landscaping using drought tolerant plants or where at least 50% of annual irrigation needs are met from non-potable sources	enter sq ft 0	0.1	-
G Landscaping visible to passers-by from adjacent public right of way or public open spaces	enter sq ft 0	0.1	-
green factor numerator = -			

* Do not count public rights of way in parcel size calculation.
 ** To calculate your green factor score, you may count the landscape elements that are in public rights of way if they are contiguous with the parcel.

Figura 1.6: Imagen de la ficha de puntuación de la herramienta Factor Verde de Seattle. (Imagen extraída del SDCI)



1.2.4. Londres

El London Plan [London-Plan-Guidance \(2021\)](#) incluye una nueva iniciativa política denominada Factor de Ecologización Urbana (Urban Greening Factor - UGF). Dicha iniciativa tiene como objetivo acelerar la ecologización de las calles, edificios y espacios públicos de Londres. La política proporcionará nuevas áreas de espacios verdes en el entorno urbano y trabajará junto con las políticas de planificación que protegen los espacios verdes existentes.

El UGF es una herramienta diseñada para evaluar la calidad y cantidad de ecologización urbana. Permite que los principales desarrollos demuestren cómo han incluido la ecologización urbana como un elemento fundamental del diseño del edificio y la parcela, con el fin de cumplir con la política *G5 Urban Greening* del Plan de Londres.

Los índices del UGF se establecen en los planes de desarrollo de las ciudades a nivel local. **El UGF objetivo para edificios de uso residencial es de 0,4, mientras que para uso terciario e industrial es de 0,3.**

La evaluación temprana de las opciones de ecologización es un elemento fundamental en las primeras etapas para que las oportunidades de incorporar la ecologización se maximicen y se integren en el proceso de diseño. Por ejemplo, si no hay suficiente espacio libre sobre rasante para cumplir con el objetivo de ecologización, se plantearán las soluciones constructivas pertinentes para la integración de fachadas o cubiertas verdes desde el comienzo del proyecto.

Los diferentes tipos de ecologización que se pueden incorporar en los edificios se categorizan en función de la calidad de la cobertura superficial (Figura 1.7). La UGF asigna un valor a cada tipo de cobertura superficial, que se pondera en función de su **potencial de infiltración de agua de lluvia**. Esto se usa como un *proxy* de naturalización y funcionalidad, en el que las puntuaciones van desde 1 para la vegetación semi-natural (árboles, bosques, etc.) hasta 0 para superficies impermeables (cemento, asfalto, piedra, etc.).

La ponderación de los valores del tipo de cobertura superficial tiene por objetivo fomentar la provisión de una ecologización urbana de mayor calidad, en lugar de grandes cantidades con características de peor calidad. Por ejemplo, mientras que las extensas praderas pueden contribuir al recreo de los ciudadanos, generalmente requerirán un nivel de riego y mantenimiento más intensivo con un valor ecológico relativamente pequeño en comparación con las praderas ricas en especies vegetales. En consecuencia, a las praderas recreativas se les otorga un factor de 0,4, mientras que las praderas ricas en especies reciben un factor de 1.



Surface cover type	Factor
Semi-natural vegetation (e.g. trees, woodland, species-rich grassland) maintained or established on site.	1
Wetland or open water (semi-natural; not chlorinated) maintained or established on site.	1
Intensive green roof or vegetation over structure. Substrate minimum settled depth of 150mm.	0.8
Standard trees planted in connected tree pits with a minimum soil volume equivalent to at least two thirds of the projected canopy area of the mature tree.	0.8

Surface cover type	Factor
Extensive green roof with substrate of minimum settled depth of 80mm (or 60mm beneath vegetation blanket) – meets the requirements of GRO Code 2014.	0.7
Flower-rich perennial planting.	0.7
Rain gardens and other vegetated sustainable drainage elements.	0.7
Hedges (line of mature shrubs one or two shrubs wide)	0.6
Standard trees planted in pits with soil volumes less than two thirds of the projected canopy area of the mature tree.	0.6
Green wall –modular system or climbers rooted in soil.	0.6
Groundcover planting.	0.5
Amenity grassland (species-poor, regularly mown lawn).	0.4
Extensive green roof of sedum mat or other lightweight systems that do not meet GRO Code 2014.	0.3
Water features (chlorinated) or unplanted detention basins.	0.2
Permeable paving.	0.1
Sealed surfaces (e.g. concrete, asphalt, waterproofing, stone)	0

Figura 1.7: Tipos de cobertura vegetal y factores de puntuación (Imagen extraída del London Plan Guidance - Urban Greening Factor)



El uso de la ecologización urbana cumple con las políticas más ambiciosas del Plan de Londres, cuyos requisitos más relevantes son los siguientes:

- D8 Ámbito público
- S4 Juego y recreo informal
- G1 Infraestructura verde
- G4 Espacio abierto
- G6 Biodiversidad y acceso a la naturaleza
- G7 Árboles y bosques
- G8 Cultivo de alimentos
- SI 12 Gestión del riesgo de inundación
- SI 13 Drenaje sostenible
- SI 14 Vías fluviales – papel estratégico
- SI 17 Protección y mejora de las vías fluviales de Londres
- T2 Calles Saludables

La metodología de cálculo del UGF es similar a la de otras ciudades del mundo y cubre las siguientes fases:

1. Asignar a cada tipo de cobertura superficial un valor según la tabla de la Figura 1.7
2. Medir el área de cada tipo de cobertura superficial en m².
3. Multiplicar la puntuación del factor por el área de la superficie vegetal correspondiente.
4. Sumar los valores resultantes de la multiplicación anterior.
5. Dividir el resultado por la superficie de la parcela.



1.3. Relación entre la vegetación y el clima

En el estudio del cálculo del Factor Verde de las ciudades analizadas en la sección anterior se han tenido en cuenta las condiciones climáticas, ya que es un factor clave para determinar los objetivos de ecologización de cada ciudad, basados la capacidad de entrega de la vegetación a las diferentes funciones ecosistémicas.

Gracias a la clasificación climática de Köppen-Geiger (Figura 1.8) se han podido establecer paralelismos entre las distintas ciudades analizadas. Dicha clasificación se fundamenta en que la vegetación natural tiene una clara relación con el clima, por lo que los límites entre un clima y otro se establecen teniendo en cuenta la distribución de la vegetación. Los parámetros para determinar el clima de una zona son las temperaturas y precipitaciones medias anuales y mensuales, así como la estacionalidad de la precipitación.

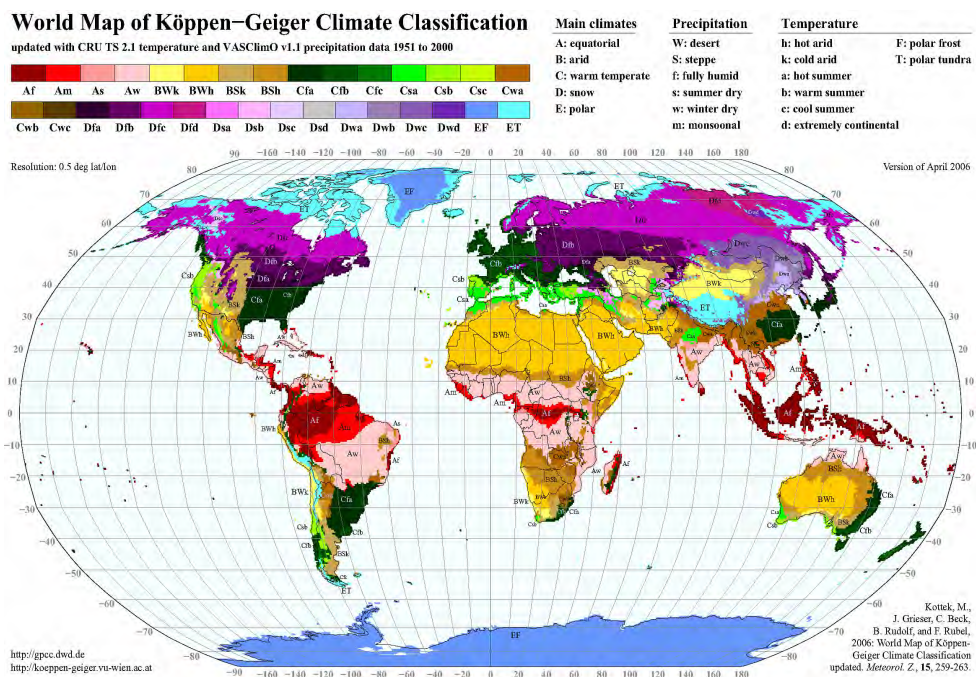


Figura 1.8: Mapa mundial actualizado de la clasificación climática de Köppen-Geiger (Imagen extraída del tiempo.com)

De esta manera, los climas del mundo se dividen en cinco grupos principales: tropical, seco, templado, continental y polar, identificados por la primera letra en



mayúscula en la clasificación. Cada grupo se divide en subgrupos, y cada subgrupo en tipos de clima. Los tipos de clima se identifican con un símbolo de 2 o 3 letras.

Por ejemplo, atendiendo a la clasificación climática de Köppen el clima de Seattle y el de Madrid son bastante parecidos. Aunque el verano de Seattle es más fresco que el de Madrid, ambas ciudades comparten la misma vegetación natural del bosque mediterráneo.

La clasificación de Seattle es Csb y la de Madrid es Csa, donde:

- C: Clima templado. La temperatura media del mes más frío está entre -3°C y 18°C y la del mes más cálido supera los 10°C . En estos climas se encuentran los bosques templados.
- s: Verano seco. El verano es seco con un mínimo de precipitaciones marcado: la precipitación del mes más seco del verano es inferior a la tercera parte de la precipitación del mes más húmedo, y algún mes tiene precipitación inferior a 30 mm.
- a: Subtropical. El verano es caluroso pues se superan los 22°C de media del mes más cálido. Las temperaturas medias superan los 10°C al menos 4 meses al año.
- b: Templado. El verano es fresco pues no se superan los 22°C de media del mes más cálido. Las temperaturas medias superan los 10°C al menos 4 meses al año.

Sin embargo, la clasificación del clima de Melbourne, Londres y Berlín es Cfb. Es decir, son ciudades con clima templado y húmedo con precipitaciones suficientes a lo largo del año. El verano es caluroso, por encima de los 22°C de media del mes más cálido.

- C: Clima templado. La temperatura media del mes más frío está entre -3°C y 18°C y la del mes más cálido supera los 10°C . En estos climas se encuentran los bosques templados.
- f: Húmedo. Precipitaciones suficientes a lo largo del año, sin estación seca.
- b: Templado. El verano es caluroso pues se superan los 22°C de media del mes más cálido. Las temperaturas medias superan los 10°C al menos 4 meses al año.



Por último, la clasificación del clima de Helsinki es Dfb. Es decir, un clima continental con mucha diferencia entre las temperaturas mínimas y las máximas. Los inviernos son extremadamente fríos y con nieve y los veranos son relativamente frescos. La vegetación es el bosque mixto de coníferas y planifolias. Dfb corresponde a las latitudes 40^o y 50^o, como el este de Canadá y el extremo norte de Japón. También se da en el centro y este de Europa y en Rusia entre el clima marítimo y el continental subártico.

- D: Clima continental (inviernos muy fríos). Se caracterizan porque la temperatura media del mes más frío es inferior a -3^oC (o 0^oC) y la del mes más cálido es superior a 10^oC. Son climas con una gran amplitud térmica (muchas diferencias entre las temperaturas mínimas y las máximas). Las estaciones intermedias, otoño y primavera, tienden a ser muy cortas y las precipitaciones exceden a la evaporación. La vegetación propia son los bosques microclimáticos.
- f: Húmedo. Precipitaciones suficientes a lo largo del año, sin estación seca.
- b: Templado. El verano es caluroso pues se superan los 22^oC de media del mes más cálido. Las temperaturas medias superan los 10^oC al menos 4 meses al año.



Capítulo 2

Descripción de las Infraestructuras Verdes en Edificios (IVEs)

Las IVEs son tipologías de reverdecimiento que se pueden implementar en las edificaciones. Se configuran mediante la combinación de una o varias formas vegetales, que se corresponden en gran medida con las especies comúnmente utilizadas por los arquitectos paisajistas, diseñadores y ecologistas urbanos. Las formas vegetales consideradas en este estudio son:

- Árbol (2m–6m de altura con un mínimo de 10 cm de perímetro de tronco)
- Trepadora sobre estructura
- Arbusto (hasta 2 m)
- Cobertura del suelo y sotobosque
- Césped o Tepes (cortado)

Las IVEs consideradas en el Factor Verde de Madrid son:

1. Fachada Verde
2. Cubierta Verde
3. Sombra vegetal
4. Espacios ajardinados sobre rasante



2.1. Fachada verde

1 Definición

Fachada verde es una instalación vertical, o cubierta con una inclinación mayor a 30°, diseñada para albergar el cultivo de plantas. Las fachadas verdes se podrán instalar en paramentos verticales que den a la alineación oficial, a patios de manzana o a patios de parcela abiertos, ya que es requisito indispensable para tener esta consideración, que reciban de luz y ventilación ambiental. El patio de manzana deberá tener unas dimensiones de, al menos, tres por tres metros de superficie. Para que una superficie de fachada compute para el factor verde, el libro del edificio deberá incluir la delimitación y composición de dicha fachada verde y el mantenimiento pertinente que se deberá llevar a cabo.

2 Clasificación

- **Continua:** Fachadas en las que se utiliza una estructura específica donde se asienta un sustrato y un sistema de vegetalización para las plantas se enraícen, aportándoles agua y los distintos nutrientes necesarios para subsistir.



Figura 2.1: A la izquierda se muestra la imagen de la fachada del CEU de Elche y a la derecha un edificio de viviendas en la calle Serrano de Madrid

- **Modular:** Sistemas de fachadas verdes tradicionales en los que las plantas crecen desde jardineras, donde tienen sus raíces. Se entiende por jardinera, para el factor verde, a un elemento fijo y adherido a la fachada con un mínimo de veinte (20) centímetros en cualquiera de sus dimensiones interiores. Las especies más utilizadas son las trepadoras, colgantes, pequeños arbustos y plantas aromáticas. Las jardineras tendrán que ser accesibles para su mantenimiento, para lo cual cualquier parte deberá estar a menos de un (1) metro de distancia de una ventana, puerta, suelo o cubierta accesible.





Figura 2.2: A la izquierda se muestra la imagen de una fachada verde modular con vegetación en las terrazas y a la derecha fachada verde modular con vegetación en jardineras en Madrid

3 Sistemas de “vegetalización”:

- **Enrejados:** Estructuras formadas por cables o varillas de acero inoxidable para el apoyo de plantas trepadoras. También existen módulos tridimensionales a base de perfiles y chapa de acero inoxidable que forman maceteros flotantes, consiguiendo una buena cobertura vegetal sin dañar la fachada.
- **Paneles vegetales:** Es un sistema constructivo de paneles que se unen al edificio mediante una estructura portante de montantes y travesaños que permite despegar los paneles vegetados del cerramiento interior. Las celdas al ser individuales son fáciles de instalar, reemplazar y eliminar y esto hace que no haya que esperar a que crezca la planta para cubrir el edificio. Las especies vegetales incorporadas requieren de un elemento de soporte que tenga en su interior los nutrientes y elementos necesarios que propicien su crecimiento. Las plantas se pueden instalar en cajas metálicas, celdas drenantes o gaviones metálicos.
- **Cultivos hidropónicos:** Los sistemas hidropónicos son aquellos en los que las raíces de las plantas crecen en un medio inerte como puede ser un fieltro no tejido de poliamida, polietileno o poliéster, lana de roca, etc. Son sistemas constructivos muy ligeros y están formados por plantas independientes, lo que facilita el mantenimiento del sistema. El 80% del agua viene de un sistema de almacenamiento y recogida de aguas pluviales y, además, el agua de riego sobrante se recircula para usarla en posteriores riegos. Sin embargo, requiere una cuidadosa instalación, una inversión inicial más grande y mucho más mantenimiento que otros sistemas.



2.2. Cubierta verde

1 Definición

Cubierta Verde es un acondicionamiento vegetal, compuesto por un sustrato y vegetación instalados en la cubierta de un edificio. La cubierta puede ser plana o inclinada.

Se consideran cubiertas verdes de cara al factor verde aquellas con una inclinación máxima de 30°. Las cubiertas con una inclinación mayor se podrán considerar dentro de las fachadas verdes. Para que una superficie de cubierta compute para el factor verde, el libro del edificio deberá incluir la delimitación y composición de dicha cubierta verde y el mantenimiento pertinente que se deberá llevar a cabo.

2 Clasificación

- **Extensiva:** Cubierta con un espesor de la capa de sustrato vegetal mayor de diez (10) y menor de treinta (30) centímetros. Por lo general se utilizan plantas autóctonas, de pequeño tamaño y de crecimiento lento. Tienen pocas necesidades hídricas y requieren un mantenimiento mínimo.



Figura 2.3: Imagen de cubierta vegetal extensiva plana (izquierda) e inclinada (derecha)

- **Intensiva:** Cubierta con espesor de la capa de sustrato vegetal mayor de treinta (30) centímetros. Admite mayor variedad de especies de plantas. Las cubiertas verdes intensivas necesitan más riego y mantenimiento que las extensivas.





Figura 2.4: Imagen de cubierta vegetal intensiva

3 Sistemas de “vegetalización”:

- **Precultivados:** Sistema de cultivo que se compone de cuatro capas: drenaje, filtro, sustrato y manto vegetal, concentrados en una bandeja. Es una solución de muy fácil y rápida instalación. Este sistema se puede adaptar tanto para cubiertas planas como inclinadas. Por ejemplo, tepe de sedum.
- **Multicapa:** Sistemas por plantación de celdas o fragmentos de semillas, lo que permite diversificar la paleta vegetal. La tasa de cobertura vegetal puede alcanzar hasta un 80 % después de un período de 12 a 24 meses. Este sistema se adapta especialmente bien para proyectos de grandes superficies (más de 1.000m²).

2.3. Sombra vegetal

1 Definición

La sombra vegetal es aquella que se produce mediante elementos vegetales. Para el caso del Factor Verde se considera mediante árboles con unas dimensiones mínimas que se definen más adelante.

Las diferentes especies arbóreas contribuyen de manera distinta a las funciones ecosistémicas y los objetivos del factor verde. Las especies de hoja caduca tiene mayor evapotranspiración y beneficios bioclimáticos (favorecen soleamiento en invierno y sombra en verano) pero tienen mayor requerimiento de agua y de mantenimiento. Las especies de hoja perenne se adaptan, en general, mejor al clima de Madrid y requieren menos agua, pero tienen algunos efectos adversos relacionados con alergias, plagas como la oruga procesionaria, etc.



Por eso, hasta que se elabore una herramienta más desarrollada que contemple estas diferencias, se ha simplificado el proceso haciendo solo distinción entre arboles existentes y nuevos, debido a las ventajas que representa un árbol existente en frondosidad, evapotranspiración, durabilidad y mantenimiento frente a uno nuevo.

El árbol deberá estar ubicado sobre un sustrato vegetal con profundidad suficiente para su correcto desarrollo y un área de un (1) metro cuadrado. Dicha área deberá tener una superficie drenante, natural o artificial, que permita la infiltración del agua de lluvia a sustrato vegetal del árbol. Los árboles se podrán plantar tanto en el terreno como en las cubiertas intensivas.

El libro del edificio deberá incluir la ubicación de los árboles existentes o nuevos y el mantenimiento pertinente que se deberá llevar a cabo.

2 Clasificación

- **Árbol adulto existente:** ejemplar de cualquier especie arbórea con más de diez años de antigüedad o veinte centímetros de diámetro de tronco al nivel del suelo que se ubique en suelo urbano.
- **Árbol nuevo:** ejemplar nuevo o existente de frondosas de al menos diez (10) centímetros de perímetro medida a cien (100) centímetros de altura o de coníferas de al menos ciento setenta y cinco (175) centímetros de altura.

2.4. Espacio ajardinado sobre rasante

1 Definición

El espacio ajardinado es una zona del terreno donde se cultivan diferentes especies vegetales. La disposición de jardín requiere la plantación y mantenimiento de los espacios vegetales, lo que tendrá que incluirse en el libro del edificio.

2 Clasificación

- **Sobre terreno:** se considera la disposición de una superficie vegetal continua sobre una capa de tierra vegetal de al menos treinta (30) centímetros de profundidad y terreno no construido en capas inferiores que limiten el flujo natural de infiltración de las aguas pluviales.
- **Sobre sótano:** se considerará como una cubierta vegetal, aplicando para el Factor Verde un coeficiente diferente debido a las distintas funciones ecosistémicas que tiene la vegetación sobre rasante frente a la vegetación en cubierta.



Capítulo 3

Identificación de las funciones ecosistémicas

3.1. Identificación de las funciones ecosistémicas

En este capítulo se identifican las funciones ecosistémicas proporcionadas por la vegetación, que son más relevantes para el contexto urbano a escala de edificio. La priorización de las diferentes funciones se basa en los objetivos medioambientales de la ciudad y en la experiencia de cómo la vegetación urbana, la vegetación privada y otros elementos paisajísticos se incorporan a los planes de desarrollo. En este sentido, y atendiendo a las necesidades específicas de la ciudad de Madrid, las funciones se ponderan de la siguiente manera:

Funciones ecosistémicas	
1. Regulación de la temperatura urbana	60%
2. Purificación y humidificación del aire	20%
3. Mitigación de escorrentías	10%
4. Valoración del lugar y cohesión social	5%
5. Hábitat para la biodiversidad	5%

Figura 3.1: Priorización y ponderación de las funciones ecosistémicas



Los servicios ecosistémicos de regulación son aquellos que permiten el desarrollo de las funciones clave del ecosistema, tales como: mantener el clima local, la calidad del aire, el secuestro y almacenamiento de carbono.

1 Regulación de la temperatura urbana: El efecto de la isla urbana de calor se produce cuando en un centro urbano hay una temperatura mayor que en los alrededores. En este sentido, la vegetación juega un papel crucial debido a la evapotranspiración. La evaporación transporta el calor hacia arriba desde las zonas más cercanas al suelo, y además las plantas transpiran.

2 Purificación y humidificación del aire: Además de decorar y crear un entorno agradable, la vegetación absorbe CO₂ y libera oxígeno, reduce la temperatura ambiente y limpia el aire de sustancias contaminantes. Los niveles de partículas contaminantes sobrepasan en muchas ciudades el límite de seguridad para la salud humana marcado por la OMS. Además, la incorporación de vegetación en el contexto urbano proporciona un aporte de humedad en el ambiente, especialmente en la época estival, lo que contribuye a un aumento de la calidad del aire.

3 Mitigación de escorrentías: Cuando llueve, el agua que llega a la superficie del suelo se filtra en éste o se escurre por su superficie. Parte del agua que se filtra en el suelo la absorben las capas superiores, y parte lo atraviesa y llega a las capas más profundas. La parte del agua que no se puede filtrar se escurre a lo largo de la superficie del suelo. El grado de penetración o escurrimiento del agua dependerá de la permeabilidad de la superficie del suelo, la presencia de vegetación y la topografía local.

La presencia de vegetación durante una pluviosidad intensa puede influir mucho en la infiltración del agua. Las ramas y las hojas de los árboles contribuyen a reducir la intensidad de la precipitación o la velocidad del agua según cae y permitir una mayor infiltración en el suelo. Cuanta más vegetación haya, menor será la escorrentía.

4 Valoración del lugar y cohesión social: Los jardines, los parques, las zonas verdes o el arbolado son elementos clave para mantener una buena calidad de vida en las ciudades y favorecer el bienestar de las personas. El contacto con los enclaves naturales en la ciudad nos permite reflexionar, sentirnos libres, relajarnos o reducir el estrés. La Organización Mundial de la Salud recomienda que los municipios dispongan, como mínimo, entre 10 y 15 metros cuadrados por habitante.

5 Hábitat para la biodiversidad: La biodiversidad contempla la riqueza biológica de todos los ecosistemas, especies y genes que nos rodean, y representa un factor crucial del patrimonio natural cuyos servicios ecosistémicos (agua



potable, alimentos naturales, etc.) garantizan nuestro bienestar y son un pilar fundamental de las economías locales, ya que tienen un alto potencial de generación de empleo y bienestar social. La vegetación es un recurso natural clave para el equilibrio de la diversidad biológica. Gracias a la estructura desigual de la vegetación, con árboles dispersos y un estrato herbáceo y arbustivo muy diverso, esta es capaz de albergar una amplia variedad de especies animales, tanto domésticas como silvestres.



Información de Firmantes del Documento





Información de Firmantes del Documento



INFORMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

CSV : 4A0AFNS1LEKFD5HI



Capítulo 4

Justificación de los coeficientes de ponderación

4.1. Coeficientes de ponderación de las Infraestructuras Verdes de Edificios

La justificación de los coeficientes de ponderación de las Infraestructuras Verdes de Edificios (C_i) se basa en estudios científicos detallados llevados a cabo por expertos en diferentes áreas de conocimiento (Bush (2021)), en los que se ha analizado **el papel de la vegetación en las funciones ecosistémicas**. La Figura 4.1 muestra una tabla en la que se relacionan los mecanismos de entrega de las formas vegetales (árbol, arbusto, trepadora, etc.) a las funciones ecosistémicas que son clave en la ecologización de la ciudad.

Esta tabla constituye la matriz de evidencias, a partir de la cual se derivan los coeficientes de las IVEs (C_i). En el eje vertical se representan las funciones ecosistémicas y en el eje horizontal los mecanismos de entrega de las formas vegetales a cada una de las funciones.

Por ejemplo, la copa de los árboles contribuye tanto la formación de sombras como a la evapotranspiración para la regulación de la temperatura urbana, mientras que la vegetación de ajardinamiento solo proporciona evapotranspiración. Asimismo, la retención de agua en el suelo, que contribuye a la mitigación de escorrentías, depende del volumen y de la permeabilidad de la capa del sustrato. Las plantas autóctonas favorecen el hábitat para la biodiversidad al no usar pesticidas ni contaminantes y no requieren tanta agua.



Funciones ecosistémicas \ Vegetación	El papel de la vegetación en las funciones ecosistémicas	Mecanismos de entrega	Determinantes clave para la entrega
1. Regulación de la temperatura urbana	La vegetación puede reducir el calor urbano y contribuir al confort térmico	Sombra y evapotranspiración	Área de las hojas; volumen de la copa, grado de irrigación
2. Purificación y humidificación del aire	La vegetación puede contribuir a mejorar la calidad del aire	Deposición seca (área superficial) y turbulencia atmosférica (rugosidad superficial)	Atributos de la hoja (vellosidad, cera), área de la hoja, volumen de la copa
3. Mitigación de escorrentías	La vegetación y el suelo pueden reducir la cantidad de escorrentía de aguas pluviales	Retención de agua del suelo: permeabilidad o percolación e interceptación de copa	Volumen de sustrato, permeabilidad del sustrato, área de la hoja, volumen de la copa
4. Valoración del lugar y cohesión social	La vegetación y los espacios verdes pueden contribuir al "sentido de lugar" y proporcionar ubicación para las conexiones sociales	Conexiones emocionales y espirituales: paisajes culturales, sensación de lugar, intereses compartidos, participación ciudadana	Comunidad de escala, cohesión social, visibilidad, accesibilidad
5. Hábitat para la biodiversidad	La vegetación proporciona hábitat para la biodiversidad	Refugio, comida, condiciones para facilitar el ciclo de la vida	Especies: autóctonas, complejidad estructural, sin pesticidas ni contaminantes, reducción de ruido, perturbación, horas de luz nocturna

Figura 4.1: Resumen de la matriz que conforma la base de evidencias de la contribución de las formas vegetales o vegetación a cada función ecosistémica

Funciones ecosistémicas \ Vegetación	Árbol	Trepadora sobre estructura	Arbusto	Cobertura de suelo o sotobosque	Césped
1. Regulación de la temperatura urbana	3	2,5	2	2*/1**	2*/1**
2. Purificación y humidificación del aire	3	3	3	3	1
3. Mitigación de escorrentías	3	2,5	2	2	2
4. Valoración del lugar y cohesión social	3	2	2	2	1
5. Hábitat para la biodiversidad	3	2,5	2	1,5	0,5

Nota: *=regadío, **=secano

Figura 4.2: Coeficientes asignados a las formas vegetales



Los resultados de la matriz de la Figura 4.1 permiten asignar un valor a cada una de las formas vegetales estudiadas en un rango de 0 a 3 en relación con el tamaño de contribución (nula, mínima, moderada o grande) a las funciones. De esta manera, la tabla de la Figura 4.2, muestra los valores de cada forma incluyendo el matiz de la demanda hídrica. También se puede observar cómo las plantas autóctonas obtienen puntuaciones elevadas gracias a la enorme capacidad que tienen para contribuir a la sostenibilidad del ecosistema.

- 0 (sin contribución)
- 0,5 (contribución mínima)
- 1 (contribución menor)
- 1,5 (contribución media-moderada)
- 2 (contribución moderada)
- 2,5 (contribución grande-moderada)
- 3 (contribución grande)

		Impacto positivo en el objetivo					75%	Mantenimiento		25%	Coste	
		1. Regulación de la temperatura urbana	2. Purificación y humidificación del aire	3. Mitigación de escorrentías	4. Valoración del lugar y conexión social	5. Hábitat para la biodiversidad		1. Hídrico	2. Económico			
		60%	20%	10%	5%	5%		75%	25%			
Elementos	Tipos	1	2	3	4	5	Coef.	1	2	Coef.	Coste €/m2	Ct
Fachada verde	Continua	2,70	3,00	2,90	2,90	3,00	0,94	4	5	0,24	200,00	0,76
	Modular	2,50	2,60	1,70	1,80	1,70	0,79	2	3	0,46	80,00	0,71
Cubierta verde	Extensiva	1,80	1,70	1,60	1,20	1,50	0,57	2	3	0,46	110,00	0,54
	Intensiva	2,40	1,80	1,70	1,50	2,50	0,72	5	3	0,23	180,00	0,60
Sombra vegetal	Árbol nuevo	2,60	2,00	1,70	2,00	1,80	0,77	1	2	0,88	400,00*	0,80
	Árbol adulto existente	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	1,00	1	1	1,00	40,00*	1,00
Espacio ajardinado sobre rasante	Sobre terreno	2,50	1,50	2,50	1,80	1,20	0,73	2	3	0,46	100,00	0,66
	Sobre sótano	1,50	1,70	1,60	1,00	1,00	0,50	3	3	0,33	190,00	0,46

(*) El coste de plantación de un árbol nuevo se expresa en €/Ud

Figura 4.3: Coeficientes de ponderación de las Infraestructuras Verdes de Edificios

Finalmente, a partir de los coeficientes de las formas vegetales, se obtienen los **coeficientes de ponderación de las IVEs** teniendo en cuenta la ponderación de las funciones ecosistémicas y el mantenimiento desde el punto de vista económico y, sobre todo, de consumo hídrico (Figura 4.3). La puntuación se sustenta en los objetivos medioambientales de la ciudad que abarcan el comportamiento de la construcción sostenible, la ecología urbana y la biodiversidad, la salud social y el bienestar. También se ha considerado el coste de cada IVE para comparar las distintas soluciones de ecologización.



4.2. Coeficientes de ponderación de tipología edificatoria

La edificación urbana, para el cálculo del Factor Verde se clasifica en seis tipologías, de acuerdo con sus características arquitectónicas, su funcionalidad y su relación con la red viaria. Los coeficientes de ponderación de las tipologías edificatorias tienen por objeto ajustar el Factor Verde a los parámetros urbanísticos de cada Norma Zonal de tal manera que el valor del Factor Verde de Madrid sea único para toda la extensión de la ciudad (Figura 4.4).

Tipología edificatoria		Tipo de obra	
Manzana cerrada	0,75	Nueva	3,2
Edificación abierta	0,45	Rehabilitación	3,8
Baja densidad	0,40	Ampliación	3,4
Edificación unifamiliar	0,50		
Actividades económicas	0,75		
Edificación en altura (≥ 16 plantas)	0,40		

Figura 4.4: Coeficientes de ponderación de tipología edificatoria (izquierda) y coeficientes de ponderación de tipo de obra (derecha)

4.3. Coeficientes de ponderación de tipo de obra

La tabla de la Figura 4.4 muestra los coeficientes por tipo de obra. Como se puede observar por los valores asignados, alcanzar el Factor Verde objetivo de 0,35 supone un mayor esfuerzo para las obras de nueva planta, comparado con las obras de ampliación o rehabilitación. Esto es lógico, puesto que, en rehabilitación hay menos oportunidades para implementar las IVEs debido a condicionantes constructivos, técnicos y urbanísticos, por lo que el coeficiente de ponderación es el más elevado (3,8). Sin embargo, en nueva edificación hay más libertad de diseño y, por tanto, muchas más oportunidades para la implementación de IVEs, por lo que el coeficiente de ponderación es el más bajo con un valor de 3,2. Para calcular el Factor Verde en obras de ampliación, el coeficiente de ponderación se sitúa en un valor intermedio de 3,4.



Capítulo 5

Metodología de cálculo del Factor Verde (FV)

Uno de los objetivos de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (PG) consiste en la implementación del esquema de planificación de los nuevos requisitos de sostenibilidad y ecologización a través del Factor Verde. La metodología para desarrollar el cálculo y evaluación del Factor Verde de Madrid se basa en la experiencia recogida de otras ciudades.

5.1. Fórmula de cálculo

El Factor Verde se configura como un nuevo parámetro normativo 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.

Se calcula como el sumatorio del conjunto de superficies de parcela y edificación destinadas a cada IVE, ponderadas con los coeficientes de infraestructuras verdes de edificios, tipología edificatoria y tipo de obra en relación con la superficie total de la parcela (Ecuación 5.1). Esta expresión analítica permitirá a los arquitectos, ingenieros y desarrolladores, evaluar si la edificación proyectada cumple con los objetivos de Factor Verde de la ciudad.

$$FV = Coef.Tipologia * Coef.TipoObra * (\sum C_i * S_i / Sup.Parcela), \quad (5.1)$$



donde,

Coef. Tipología, es el coeficiente de la tipología edificatoria; *Coef. TipoObra*, es el coeficiente de tipo de obra; C_i , es el coeficiente de IVEs; S_i , es la superficie de IVEs y *Sup.Parcela*, es la superficie total de la parcela.

5.2. Criterios de medición de las IVEs

5.2.1. Fachada verde

- Se medirá la superficie destinada a fachada verde en **m²** redondeando a un decimal. Si el siguiente decimal es igual o superior a 5 se aumentará una unidad el primer decimal, si es menor se reducirá.
- En caso de combinación de tipologías de fachadas, cada superficie se medirá independientemente y se aplicará el coeficiente de ponderación correspondiente.



Figura 5.1: Esquema de una fachada tipo con los criterios de medición para la fachada verde modular



- En las fachadas verdes continuas se incluirán en la medición los huecos con superficie menor a 0,5 m², deduciendo el resto de los huecos.
- En las fachadas modulares, el criterio de medición dependerá de su ubicación en fachada (Figura 5.1):
 - Si la jardinera se instala por debajo o por encima de huecos, la medición será el resultado de multiplicar el ancho de la jardinera por la distancia entre el hueco inmediatamente superior y el inmediatamente inferior de la jardinera.
 - Si la jardinera se instala en el espacio horizontal interventanas, la medición será el resultado de multiplicar el ancho de la jardinera por la altura de piso del edificio donde se ubique la jardinera.

5.2.2. Cubierta verde

- Se medirá la superficie destinada a cubierta verde, que cumpla con los criterios definidos anteriormente, en m² redondeando a un decimal. Si el siguiente decimal es igual o superior a 5 se aumentará una unidad el primer decimal, si es menor se reducirá.
- En caso de combinación de tipologías de cubiertas, cada superficie se medirá independientemente y se aplicará el coeficiente de ponderación correspondiente.
- Se deducirán los huecos interiores con superficie igual o menor a un (1) metro cuadrado.

5.2.3. Sombra vegetal

- Se contabilizarán el **número de árboles** adultos existentes y/o árboles nuevos que se plantarán en la parcela teniendo en cuenta las exigencias anteriormente descritas.
- Para el computo del factor verde se considera que cada árbol tiene una superficie verde equivalente de cincuenta (50) metros cuadrados por cada unidad.
- Para garantizar el futuro desarrollo vegetativo de los árboles se estima que los árboles urbanos adultos requieren una superficie de suelo mínima de veinticinco (25) metros cuadrados para desarrollar sus funciones vitales. Por eso, el número máximo de ejemplares a considerar en el factor verde será el resultado de dividir la superficie de parcela disponible por 25. Si hubiera un número mayor



de árboles en la parcela, para el computo del factor verde el número de árboles a utilizar será dicho límite.

5.2.4. Espacio ajardinado sobre rasante

- Se medirá la superficie destinada a jardín, que cumpla con los criterios definidos anteriormente, en **m²** redondeando a un decimal. Si el siguiente decimal es igual o superior a 5 se aumentará una unidad el primer decimal, si es menor se reducirá.
- Se incluyen los huecos con superficie menor a 0,5 m², deduciendo el resto de los huecos.

5.2.5. Bonificaciones

En caso de que las especies vegetales empleadas en cualquier IVE sean catalogadas como autóctonas en la ciudad de Madrid, los coeficientes de ponderación se mayorarán en un 10 %. Para ello, toda la IVE tendrá que contar exclusivamente con especies autóctonas.



Capítulo 6

Validación de la metodología propuesta

Para validar la metodología de cálculo del Factor Verde propuesta en el Capítulo 5, se han realizado simulaciones, de forma iterativa, de diecinueve casos reales pertenecientes a diferentes tipologías edificatorias, considerando los tres tipos de obra posible (nueva, rehabilitación y ampliación), a través de cinco escenarios de ecologización.

Además, se incluye en el cálculo la estimación de la repercusión económica en el proceso edificatorio de la implementación del Factor Verde como parámetro normativo, en relación con la actual exigencia del artículo 6.10.20 de las NNUU del PG97 de ajardinamiento del 50 % del espacio libre de parcela.

6.1. Selección de parcelas

Una vez descrita la metodología de cálculo, se realiza la selección de parcelas representativas para aplicar el Factor Verde en las obras de nueva edificación, de rehabilitación y ampliación de las distintas tipologías edificatorias.

La selección de las tipologías edificatorias se ha realizado en base a los siguientes criterios:

1. Usos existentes en el planeamiento
2. Densidades de tramas urbanas
3. Tipologías y Normas Zonales más habituales en Madrid: bloque, aislada, etc.



Aunque el Factor Verde se aplicará a las parcelas de todas las normas zonales o del planeamiento de desarrollo en función de la tipología que tengan asignada, se seleccionan las Normas Zonales más significativas de cada tipología, como referencia para el muestreo o simulación de aplicación. De esta forma, los ejemplos más representativos se corresponderían con parcelas incluidas en las siguientes Normas Zonales, añadiendo una nueva tipología de edificación en altura (≥ 16 plantas) por el impacto que tendrá en el nuevo desarrollo de *Madrid Nuevo Norte*.

Las Normas Zonales analizadas son:

- Manzana cerrada. Norma Zonal 4.
- Edificación abierta. Norma Zonal 5.
- Baja densidad. Norma Zonal 7.
- Edificación unifamiliar. Norma Zonal 8.
- Actividades económicas. Norma Zonal 9.
- Edificación en altura (≥ 16 plantas)

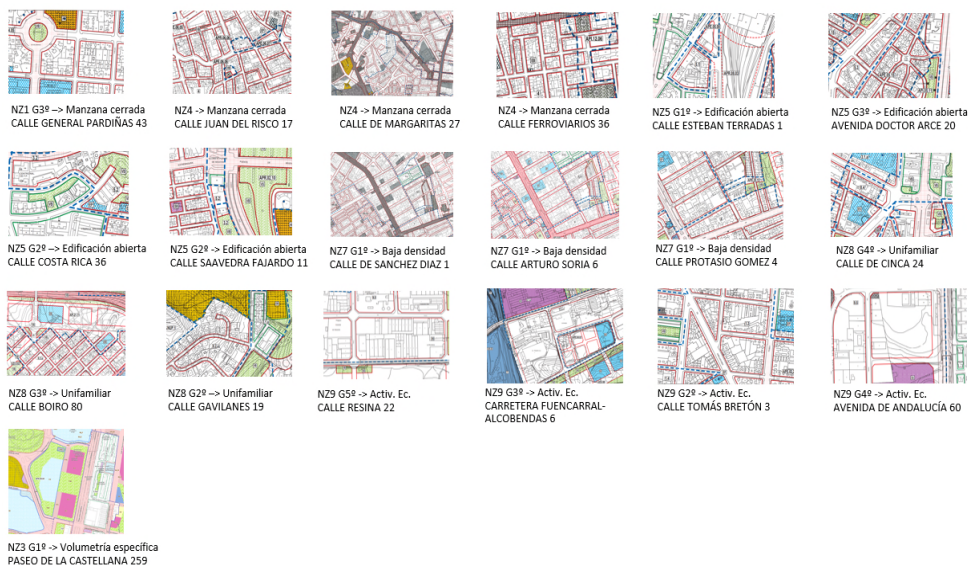


Figura 6.1: Selección de parcelas referidas al PGOUM 1997

Se seleccionan parcelas concretas por tipologías edificatorias para realizar el estudio del Factor Verde. El número mínimo de parcelas/muestras a analizar que se



han considerado para cada tipología es de dos en cada uno de los posibles supuestos, considerando para ellos los límites de ocupación y los tipos de obra, lo que implica un total de 54 muestras a analizar.

Tipo manzana	Referencia catastral	Norma Zonal	Ocupación normativa	Sup. Construida (m2)	Dirección	Ocupación máxima por normativa	Ocupación actual	Sup. Parcela (m2)	Plantas SR	FV max m2	Coef. Por tipología
Manzana cerrada	2554203V/K4725H	1 G3*	25m de fondo	5364	Calle General Pardiñas 43	48%	45,5%	1068	7	40	0,75
	0391706V/K4706A0001L8	4	12m de fondo	1017	Calle Juan del Risco 17	87%	87,1%	159	5	25	0,75
	0190203V/K4709A0001B2	4	12m de fondo	780	Calle Margaritas 27	15%	15,2%	408	2	21	0,75
	0208409V/K4700Q0001L5D	4	12m de fondo	305	Calle Ferroviarios 36	61%	51,8%	151	3	7,25	0,75
Edificación abierta	2003909V/K4820C0001L5D	5 G1*	50%	6148	Calle Esteban Terradas 1	50%	100,0%	527	7	69,55	0,45
	2478104V/K4717Q0001L2W	5 G3*	50%	4807	Avenida Doctor Arce 20	50%	45,8%	2100	3	123,6	0,45
	3490203V/K4719A	5 G2*	50%	2968	Calle Costa Rica 36	50%	38,8%	1069	6	80,51	0,45
	864902V/K3784000012P	5 G2*	50%	3224	Calle Saavedra Fajardo 11	50%	25,6%	1837	6	85,31	0,45
Baja densidad	5871507V/K4757B0001D6	7 G1*	35%	711	Calle Sánchez Díaz 1	15%	40,8%	556	2	59,5	0,4
	6068615V/K4786G0001Q2	7 G1*	35%	788	Calle Arturo Soria 6	15%	47,1%	1336	1	51,25	0,4
	6068615V/K4786G0001PQ	7 G1*	35%	241	Calle Protasio Gómez 4	15%	15,4%	816	1	47,4	0,4
Edificación unifamiliar	2478003V/K4719Q0001L2W	8 G4*	50%	315	Calle de la Cinca 24	50%	37,5%	247	1	20	0,5
	0498412V/K3709G0001U1	8 G3*	40%	140	Calle Boiro 80	40%	35,0%	205	2	10	0,5
	7511504V/K371C0001T5	8 G2*	30%	415	Calle Gavilanes 19	30%	15,9%	1044	1	55,66	0,5
Actividades económicas	1023920V/K4712C	9 G2*	Condiciones posición	5482	Calle Tomás Bretón 3	55%	100,0%	825	6	31	0,75
	0355412V/K4605E	9 G5*	Condiciones posición	14137	Calle Resina 22	87%	66,9%	11893	1	213,14	0,75
	2851201V/K4825B0001L8	9	Condiciones posición	16179	Carretera de Fuencarral Alcobendas 6	58%	56,2%	4830	4	380,8	0,75
Edificación en altura (≥ 16 plantas)	0957903V/K4809H0001D6	9 G4*	Condiciones posición	8650	Avenida de Andalucía 40	42%	82,0%	13852	1	238,88	0,75
	1712904V/K4811B0001V1	5 G11 #	Condiciones posición	146047	Paseo de la Castellana 259	8%	7,7%	33254	36	227,58	0,4

Figura 6.2: Coeficientes de aprovechamiento de las Infraestructuras Verdes de Edificios

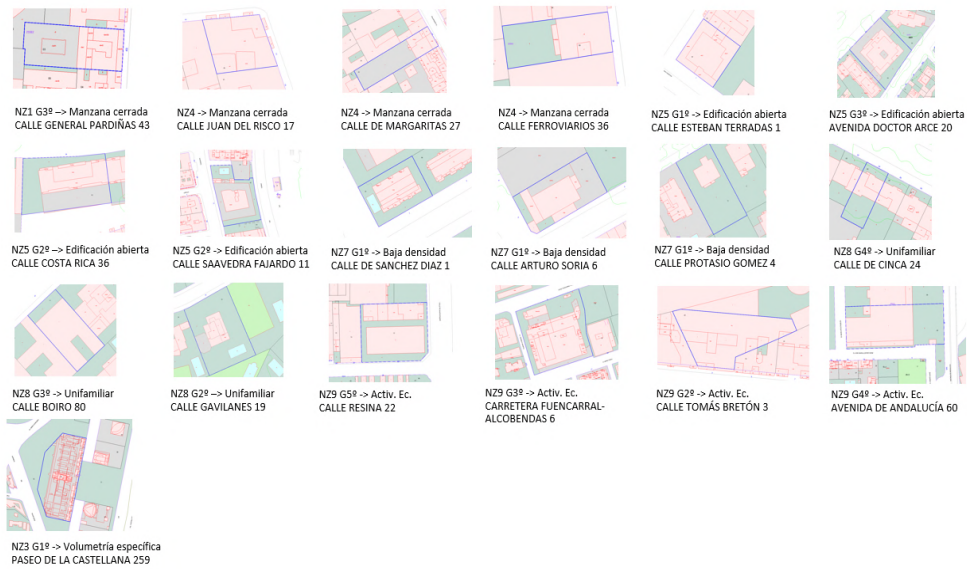


Figura 6.3: Selección de parcelas referidas al Catastro



La Figura 6.1 muestra las ubicaciones concretas referidas al PG97. La tabla de la Figura 6.2 presenta el listado de parcelas seleccionadas en el que se especifican los principales parámetros urbanísticos: superficie de la parcela, ocupación, número de plantas, etc., y la Figura 6.3 muestra las parcelas referidas al plano del Catastro.

6.2. Escenarios evaluados

Los escenarios evaluados parten del análisis de un escenario de máximos en el que se evalúa la potencialidad de cada IVE para cumplir con el Factor Verde por sí misma. Es decir, en cada parcela se ha calculado el número de IVEs (fachada verde, cubierta verde, sombra vegetal y espacio ajardinado sobre rasante) que son capaces de alcanzar el Factor Verde por sí mismas considerando el 100 % de su superficie.

	FV	CV	Árboles	Jardín
Escenario máx.	100%	100%	100%	100%

Figura 6.4: Escenarios de IVEs evaluados en la simulación

	FV	CV	Árboles	Jardín
Escenario 1	0%	0%	0%	50%
	FV	CV	Árboles	Jardín
Escenario 2	0%	0%	10%	21%
	FV	CV	Árboles	Jardín
Escenario 3	40%	0%	0%	25%
	FV	CV	Árboles	Jardín
Escenario 4	0%	14%	0%	35%
	FV	CV	Árboles	Jardín
Escenario 5	0%	0%	20%	0%

Coste de la Infraestructura verde (Ci)		
Fachadas verdes (m2)	Continua	200 €/m2
	Modular	80 €/m2
Cubiertas verdes (m2)	Extensiva	110 €/m2
	Intensiva	180 €/m2
Sombra vegetal	Nueva plantación	400 €/Ud
	Existente	40 €/Ud
Espacio ajardinado sobre rasante (m2)	Sobre terreno	100 €/m2
	Sobre sótano	190 €/m2

Figura 6.5: Escenarios de IVEs evaluados en la simulación (a la izquierda) y precios unitarios de cada IVE (a la derecha)

La Figura 6.5, muestra los cinco escenarios de IVEs que se han evaluado en la simulación. El primer escenario (E1) contempla la exigencia anterior del PG97, es decir, el ajardinamiento del 50 % de la superficie libre sobre rasante. El segundo escenario (E2) considera la existencia de un 10 % de árboles de nueva plantación y un 21 % de ajardinamiento, mientras que el tercer escenario (E3) se evalúa el 40 % de fachada verde y el 25 % de ajardinamiento. El cuarto escenario (E4) combina el



14 % de cubierta verde con el 35 % de ajardinamiento sobre rasante. Finalmente, el escenario cinco (E5), solo considera el 20 % de árboles de nueva plantación.

Además, se ha tenido en cuenta el coste de la implantación de IVEs atendiendo a los distintos escenarios de ecologización (Figura 4.3) para estimar la repercusión económica en el proceso edificatorio de la implementación del Factor Verde de parcela como parámetro normativo, en relación con la actual exigencia del artículo 6.10.20 de las NNUU del PG97 de ajardinamiento del 50 % del espacio libre de parcela.

6.3. Consideraciones de los cálculos

Al no disponer de mediciones reales, para la realización de las simulaciones, se han introducido los datos de superficies de IVEs, a través de unos coeficientes de aprovechamiento (Figura 6.6), que aminoran la superficie susceptible de ser reverdecida por cuestiones técnicas o constructivas. Es decir, este coeficiente resta de las cubiertas verdes los espacios habilitados para la ubicación de maquinaria, chimeneas, patinillos, casetones, etc. Igualmente, resta de la superficie de fachada verde los huecos, canalones, bajantes, maquinaria, etc.

Coeficientes de aprovechamiento	
Coeficiente de aprovechamiento de fachada verde	75%
Coeficiente de aprovechamiento de cubierta verde	70%
Superficie de ocupación árbol (m2)	25
Coeficiente de aprovechamiento de árbol	50

Figura 6.6: Coeficientes de aprovechamiento de las Infraestructuras Verdes

- Se considera una superficie útil máxima de la fachada verde del 75 % del total de la fachada construida.
- Se considera una superficie útil máxima de la cubierta verde del 70 % del total de la cubierta construida.



- Se considera que la superficie útil necesaria para el desarrollo de un árbol de 25 m². Además, suponiendo una copa de radio 2 metros, el coeficiente de un árbol sería de 50.

6.4. Resultados

6.4.1. Resultado de la simulación de las IVEs en las parcelas seleccionadas

La Figura 6.7 muestra el resultado de la simulación realizada en las diecinueve ubicaciones seleccionadas, considerando los cinco escenarios de IVEs en los tres tipos de obra. **El Factor Verde objetivo evaluado es de 0,35.**

FACTOR VERDE OBJETIVO 0,35			Obra Nueva					Rehabilitación					Ampliación					Promedio					
Tipo manzana	Dirección	Pestaña	I.V. que cumplen					I.V. que cumplen					I.V. que cumplen					ON	Reh.	Amp.			
			E1	E2	E3	E4	E5	E1	E2	E3	E4	E5	E1	E2	E3	E4	E5						
Manzana cerrada	Calle General Pardiñas 43	1	7	0,41	0,59	0,39	0,62	0,54	8	0,52	0,73	0,47	0,79	0,64	8	0,44	0,63	0,41	0,66	0,57	0,51	0,62	0,54
	Calle Juan del Risco 17	2	6	0,68	0,91	0,41	0,58	0,71	4	0,80	1,08	0,49	0,69	0,84	4	0,72	0,97	0,43	0,61	0,75	0,66	0,78	0,70
	Calle Margaritas 27	3	4	0,68	0,91	0,41	0,58	0,71	4	0,80	1,08	0,49	0,69	0,84	4	0,72	0,97	0,43	0,61	0,75	0,43	0,55	0,46
	Calle Ferroviarios 36	4	6	0,31	0,31	0,29	0,64	0,64	6	0,46	0,46	0,35	0,74	0,75	6	0,33	0,33	0,27	0,67	0,68	0,36	0,38	0,38
Edificación abierta	Calle Esteban Terradas 1	5	5	0,24	0,35	0,50	0,37	0,35	4	0,45	0,49	0,49	0,49	0,49	6	0,25	0,37	0,53	0,30	0,35	0,19	0,36	0,36
	Avenida Doctor Añez 20	6	3	0,24	0,35	0,19	0,37	0,36	4	0,41	0,47	0,44	0,44	0,36	4	0,25	0,37	0,20	0,40	0,32	0,19	0,36	0,36
	Calle Costa Rica 36	7	4	0,24	0,35	0,31	0,33	0,27	6	0,39	0,54	0,39	0,43	0,43	6	0,25	0,37	0,32	0,35	0,29	0,19	0,43	0,34
	Calle Saavedra Fajardo 11	8	3	0,24	0,36	0,23	0,37	0,28	4	0,42	0,61	0,34	0,42	0,52	4	0,25	0,39	0,25	0,40	0,30	0,19	0,46	0,37
Baja densidad	Calle Sanchez Diaz 1	9	4	0,28	0,37	0,22	0,32	0,37	4	0,30	0,41	0,24	0,39	0,33	4	0,29	0,39	0,23	0,34	0,39	0,31	0,33	0,33
	Calle Arturo Soria 6	10	6	0,28	0,39	0,33	0,32	0,34	4	0,27	0,40	0,33	0,39	0,32	4	0,29	0,42	0,33	0,34	0,37	0,30	0,31	0,32
	Calle Protasio Gómez 4	11	4	0,28	0,40	0,33	0,32	0,31	4	0,43	0,65	0,24	0,37	0,52	4	0,29	0,43	0,33	0,34	0,33	0,29	0,44	0,31
	Calle de la Cinca 24	12	4	0,27	0,27	0,40	0,41	0,26	4	0,39	0,70	0,44	0,48	0,62	5	0,28	0,28	0,19	0,44	0,28	0,27	0,49	0,33
Edificación unifamiliar	Calle Borro 80	13	4	0,31	0,32	0,20	0,41	0,38	4	0,41	0,78	0,24	0,43	0,37	4	0,34	0,34	0,22	0,43	0,38	0,34	0,46	0,48
	Calle Gavilanes 19	14	6	0,37	0,56	0,21	0,40	0,43	4	0,53	0,82	0,29	0,46	0,66	4	0,40	0,59	0,22	0,42	0,46	0,39	0,55	0,42
	Calle Tomás Bretón 3	15	6	0,36	0,47	0,33	0,63	0,47	3	0,40	0,68	0,18	0,61	0,54	6	0,38	0,50	0,35	0,67	0,49	0,45	0,46	0,48
	Calle Resina 22	16	6	0,26	0,39	0,44	0,64	0,32	6	0,11	0,47	0,11	0,76	0,38	6	0,28	0,42	0,25	0,60	0,34	0,35	0,42	0,38
Actividades económicas	Carretera de Fuencarral Alcobendas 6	17	6	0,33	0,49	0,19	0,63	0,40	6	0,40	0,59	0,22	0,75	0,46	6	0,35	0,53	0,20	0,67	0,43	0,41	0,49	0,44
	Avenida de Andalucía 60	18	6	0,30	0,45	0,38	0,64	0,36	6	0,36	0,53	0,20	0,76	0,43	6	0,32	0,48	0,35	0,68	0,39	0,38	0,46	0,41
	Paseo de la Castellana 259	19	4	0,31	0,46	0,29	0,39	0,37	4	0,37	0,59	0,29	0,58	0,44	4	0,28	0,49	0,28	0,54	0,40	0,28	0,41	0,36
Edificación en altura (≥16 plantas)				0,31	0,42	0,27	0,47	0,37		0,36	0,52	0,31	0,57	0,43		0,38	0,44	0,28	0,50	0,39	0,37	0,44	0,39
				FV medio						FV medio						FV medio							

Figura 6.7: Matriz de resultados de los distintos escenarios IVEs considerando un Factor Verde objetivo de 0,35

6.4.2. Resultado de la simulación del cumplimiento del FV (0,35) en las parcelas seleccionadas

La Figura 6.8 muestra el cumplimiento del Factor Verde (0,35) en todas las parcelas y en todos los escenarios de IVEs.



6.5. Discusión de los resultados

6.5.1. Ventajas e inconvenientes de los distintos niveles de exigencia de Factor Verde

La metodología empleada para seleccionar el Factor Verde Objetivo (FVO) para la ciudad de Madrid se basa en 3 requisitos:

1. Mejora en las funciones ecosistémicas que se aporten a la ciudad, a través de sistemas de ecologización, basada en la matriz base de evidencias analizada en la Sección 4.1, en comparación con la normativa actual.
2. Viabilidad técnica del uso de diferentes IVEs, individualmente o en combinación, en el cumplimiento del objetivo de ecologización en las diecinueve parcelas seleccionadas.
3. Similitud de exigencia en diferentes tipologías de manzana, es decir, que el cumplimiento del Factor Verde tenga una exigencia zonal similar, para los diferentes tipos de manzanas y viviendas.

Es decir, se ha buscado un FVO que mejore la normativa actual pero que permita un cumplimiento viable técnicamente dando libertad a los equipos de diseño para usar diferentes IVEs o sistemas de ecologización, y que no exista un desajuste de la exigencia entre diferentes normal zonales.

En el proceso, el primer paso ha consistido en realizar iteraciones sucesivas de los diferentes coeficientes de las IVEs, de la tipología edificatoria y del tipo de obra hasta lograr cierta homogeneidad en todas las normal zonales o tipos de manzanas.

Una vez calibrados los coeficientes, se ha simulado el nivel de cumplimiento para diferentes FVO, manteniendo las mismas IVEs de cada parcela.

Como se puede ver gráficamente en la Figura 6.10 (primera tabla), fijar el FVO en 0,30 permitiría el cumplimiento de la nueva exigencia, en muchos casos, con un ajardinamiento del 50 % de la superficie libre de parcela, es decir, que no supondría una mejora respecto a la normativa actual. Por este motivo, se considera que este FVO no cumple con el primero de los requisitos.



cumplir, por lo que el FVO de 0,4 podría comprometerse la viabilidad técnica de las IVEs, especialmente en algunos tipos de manzanas como “edificación abierta” y “Baja densidad”. Por lo tanto, no cumpliríamos con el segundo ni el tercer objetivo. Además, exigiría un cambio significativo en la concepción arquitectónica de los edificios, condicionando proyectos e inversiones ya iniciadas que no tengan concedida la licencia todavía.

En la simulación para un FVO de 0,35 se aprecia en la Figura 6.10 (segunda tabla) que la IVEs para cumplir la norma actual no es suficiente en casi ningún caso, salvo la rehabilitación que de esta manera no se penaliza en un momento que está siendo fomentada a nivel local, nacional y europeo. Además, el grado de cumplimiento para diferentes tipos de manzanas es similar con al menos 2 o 3 escenarios para la mayoría de las parcelas. Por este motivo, se propone este nivel de FVO 0,35, que cumple con los 3 requisitos indicados. El gráfico de barras de la Figura 6.11 muestra la dispersión del cumplimiento del Factor Verde Objetivo de 0,35.

Una vez que se empiecen a percibir los beneficios o limitaciones de las diferentes IVEs, se podrían “ajustar” los Coeficientes de Ponderación (Ci) en base a dichas bondades o dificultades comprobadas empíricamente en la realidad de la ciudad, los futuros edificios y los ciudadanos, e incluso aumentar el nivel del FVO a 0,40 cuando los equipos de diseño y propietarios hayan interiorizado el FV y haya tecnologías para la aplicación de las IVEs que lo permitan.

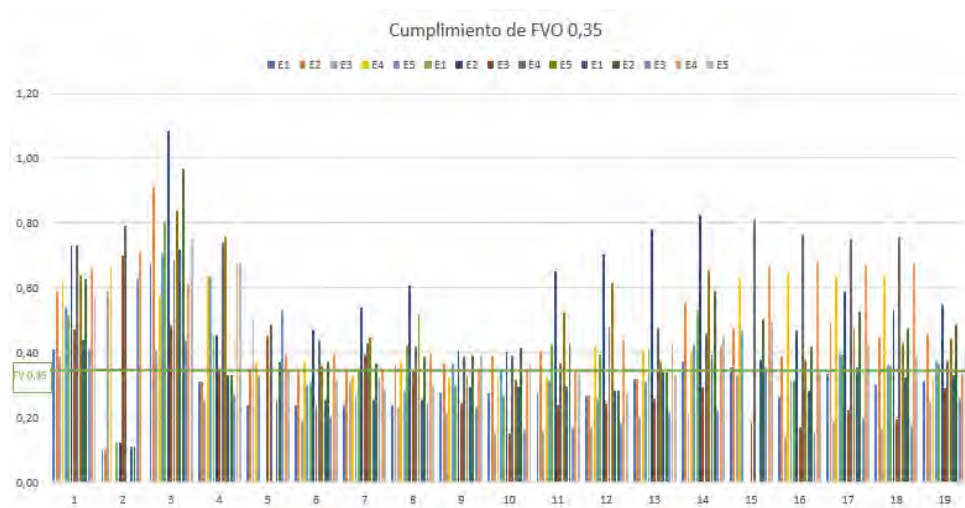


Figura 6.11: Gráfico del cumplimiento del Factor Verde objetivo mediante la simulación de las diecinueve parcelas seleccionadas analizando los cinco escenarios de ecologización y los tres tipos de obra



6.5.2. Estimación del incremento de coste de la implementación del Factor Verde frente a la exigencia actual

El cumplimiento del Factor Verde objetivo de 0,35 en los futuros proyectos edificatorios en la ciudad de Madrid supone un cambio de mentalidad en los equipos de diseño que podrán incorporar diferentes tipos de Infraestructuras Verdes en los Edificios, no solo el ajardinamiento.

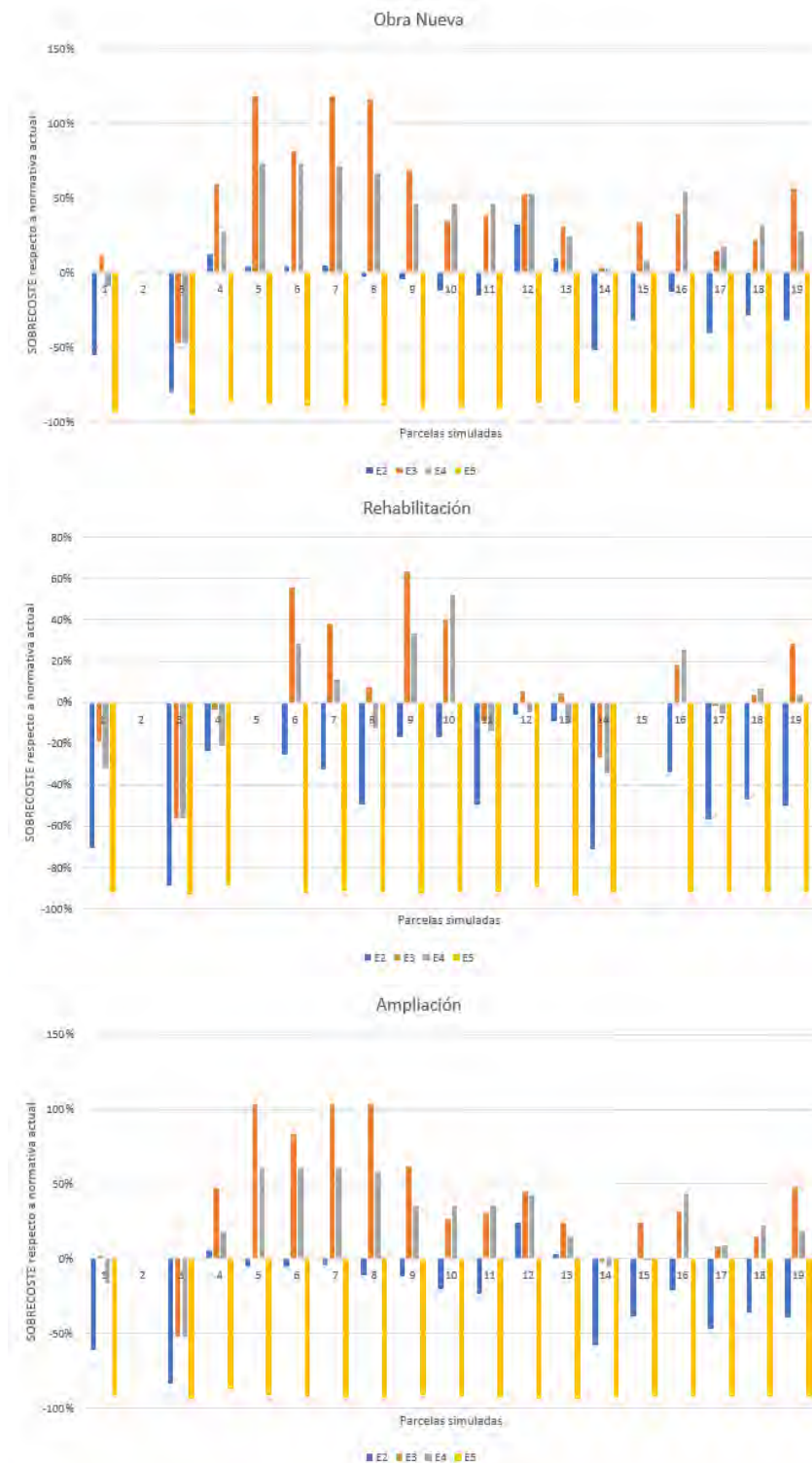
Este cambio puede conllevar un sobrecoste, para lo cual se ha hecho una estimación con respecto al cumplimiento de la normativa actual. Se han analizado diferentes escenarios de IVEs para las parcelas estudiadas, combinando una o varias IVEs para cumplir con el objetivo de 0,35. La tabla de la Figura 6.12 muestra dichos sobrecostes con respecto al escenario 1 (E1), que consiste en el ajardinamiento del 50 % de la parcela libre, en cumplimiento de la norma actual.

Tipo manzana	Dirección	Obra Nueva				Rehabilitación				Ampliación				Promedio		
		E2	E3	E4	E5	E2	E3	E4	E5	E2	E3	E4	E5	ON	Reh.	Amp.
Manzana cerrada	Calle General Pardiñas 43	-56%	11%	-10%	94%	-71%	-19%	-32%	-92%	-61%	2%	16%	-91%	-37%	-53%	-42%
	Calle Juan del Risco 17	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
	Calle Margaritas 27	-81%	-47%	-48%	-95%	-89%	-56%	-56%	-93%	-84%	-51%	-51%	-93%	-68%	-74%	-70%
Edificación abierta	Calle Ferrovianos 36	12%	58%	27%	-86%	-23%	-3%	-21%	-89%	6%	47%	18%	-86%	3%	-34%	-4%
	Calle Esteban Terradas 1	4%	118%	73%	-88%	(*)	(*)	(*)	(*)	-5%	103%	61%	-91%	27%	(*)	17%
	Avenida Doctor Arce 20	3%	81%	73%	-90%	-25%	56%	29%	-92%	-5%	83%	61%	-92%	17%	-8%	12%
Baja densidad	Calle Costa Rica 36	4%	118%	72%	-90%	-33%	38%	11%	-91%	-4%	103%	61%	-93%	26%	-19%	17%
	Calle Saavedra Fajardo 11	-3%	116%	67%	-90%	-50%	7%	-13%	-92%	-11%	103%	58%	-92%	23%	-37%	14%
	Calle Sanchez Diaz 1	-4%	69%	46%	-91%	-17%	63%	33%	-93%	-12%	61%	36%	-91%	5%	-3%	-1%
Edificación unifamiliar	Calle Arturo Soria 6	-12%	34%	46%	-91%	-17%	40%	52%	-92%	-20%	27%	36%	-92%	-6%	-4%	-12%
	Calle Protasio Gómez 4	-16%	38%	46%	-91%	-50%	-9%	-14%	-92%	-23%	31%	36%	-92%	-6%	-41%	-12%
	Calle de la Cinca 24	32%	52%	53%	-87%	-6%	5%	-5%	-90%	24%	45%	43%	-94%	13%	-24%	4%
Actividades económicas	Calle Boiro 80	10%	31%	23%	-87%	-9%	4%	-9%	-94%	3%	24%	15%	-93%	-6%	-27%	-13%
	Calle Gavilanes 19	-52%	3%	2%	93%	-72%	-26%	-34%	-92%	-58%	-2%	-5%	-92%	-35%	56%	39%
	Calle Tomás Bretón 3	-32%	34%	8%	-94%	(*)	(*)	(*)	(*)	-38%	24%	0%	-91%	-21%	(*)	-26%
Edificación en altura (≥16 plantas)	Calle Resina 22	-13%	39%	54%	91%	-34%	18%	25%	-92%	21%	31%	43%	-92%	-3%	21%	10%
	Carretera de Fuencarral Alcobendas	-40%	15%	17%	-93%	-57%	-2%	-5%	-92%	-46%	8%	9%	-92%	-25%	-39%	-30%
	Avenida de Andalucía 60	-29%	22%	31%	-92%	-47%	4%	7%	-92%	-36%	15%	22%	-92%	-17%	-32%	-23%
Paseo de la Castellana 259	-32%	56%	28%	-92%	-50%	29%	4%	-92%	-39%	48%	19%	-92%	-10%	-27%	-16%	
		-17%	47%	34%	-91%	-41%	9%	-2%	-92%	-24%	39%	25%	-92%	-7%	-31%	-13%

Figura 6.12: Matriz de resultados del coste de la implementación de las IVEs necesarias para el cumplimiento del Factor Verde objetivo de 0,35, en los tres tipos de obra, en relación a la exigencia anterior

Lo primero a destacar es la viabilidad técnica de diferentes combinaciones de IVEs para cumplir con el FVO de 0,35. Sin embargo, como se puede apreciar, cada escenario conlleva un sobrecoste diferente, dependiendo en gran medida de la forma del edificio, la parcela y la disponibilidad de superficies para las IVEs. Los sobrecostes estimados, en base a unos precios medios, está codificado por colores, siendo verde cuando hay sobrecoste elevado, amarillento a medida que disminuye ese sobrecoste, y naranja-rojo cuando el sobrecoste es negativo, es decir, que el empleo de dicha IVEs es menos costoso que cumplir con la norma actual.





46
 Figura 6.13: Gráfico de barras en el que se representan los sobrecostos de los escenarios de ecologización evaluados (E2-E5) respecto de la normativa actual (E1)

Información de Firmantes del Documento



La Figura 6.13 muestra los resultados en forma de gráfico de barras en el que se representan los sobrecostes de los escenarios de ecologización evaluados (E2-E5) respecto de la normativa actual (E1) aplicados a las 19 parcelas seleccionadas y en los distintos tipos de obra (obra nueva, rehabilitación y ampliación). En el eje de abscisas se representan las diecinueve parcelas simuladas y en el eje de ordenadas, el sobrecoste con respecto a la normativa actual.

Como conclusiones de los sobrecostes se podría indicar que:

1. En muchas parcelas el sobrecoste sería mínimo o incluso sería menor el coste de cumplir el 50% de ajardinamiento del espacio libre sobre rasante de la normativa actual, concretamente en 12 de las 19 parcelas estudiadas.
2. En casi todas las parcelas (16 de 19) existiría un sobrecoste cuando se quiere cumplir el FVO con fachadas o cubiertas verdes (de media un 47% y un 34% respectivamente). Sin embargo, se podría cumplir el Factor Verde de todas esas parcelas con ajardinamiento y/o plantación de árboles, lo que supondría un ahorro de coste de hasta el 95% respecto a la normativa actual.
3. En general, el Factor Verde se podría cumplir mediante sombra vegetal (árboles) con un ahorro de costes en torno a 90%, salvo en las parcelas en las que no existe posibilidad de árboles o que quieran apostar por soluciones o IVEs diferenciales e innovadoras. Estas conclusiones reflejan la idoneidad del Factor Verde y la metodología, ya que los árboles aportan mucho más valor en los servicios ecosistémicos prioritarios (Regulación de temperatura urbana y purificación/humidificación del aire) que el ajardinamiento exigido en la normativa actual, con un coste mucho menor, lo que permitirá cumplir los objetivos del cambio normativo en este aspecto.





Información de Firmantes del Documento



INFORMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

CSV : 4A0AFNS1LEKFD5HI



Capítulo 7

Conclusiones

1. El Factor Verde es una herramienta innovadora que se está aplicando en diferentes ciudades del mundo para mejorar la sostenibilidad y habitabilidad, y en la ciudad de Madrid se quiere introducir para mejorar, especialmente, el confort térmico y calidad del aire.
2. Para cumplir el Factor Verde se podrán emplear diferentes Infraestructuras Verdes de Edificios (IVEs), solas o combinadas, ponderadas según unos coeficientes: fachadas verdes, cubiertas verdes, sombra vegetal (árboles) y/o ajardinamiento. Esto permite a los equipos de diseño flexibilidad para seleccionar las más adecuadas sin que suponga necesariamente, y en general, un sobrecoste significativo.
3. Tras simularlo en 19 edificios, el valor mínimo propuesto es 0,35, ya que este límite garantiza una mejora respecto a la normativa actual, pero sin requerir una inversión elevada o un cambio brusco en la arquitectura de la ciudad. En futuras modificaciones normativas se sugiere incrementar este valor en función de nuevos objetivos que se pongan y el nivel de aplicabilidad comprobado en una primera fase.

7.1. Mejora de las funciones respecto a la exigencia actual

El factor verde de parcela es un parámetro aplicable a la edificación y al espacio libre de parcela, que el Ayuntamiento de Madrid quiere implantar para mejorar la



sostenibilidad, las condiciones de confort térmico y bioclimático y el medio ambiente urbano de la ciudad, por lo que atiende a cuatro objetivos básicos:

- Colaborar en reducir el efecto de isla de calor.
- Controlar las ganancias solares.
- Mejorar la calidad del aire en factores como la humedad relativa, la fijación de CO₂ y de partículas.
- Fomentar la cultura de los valores de la naturaleza y la ecología en la actividad de edificación, en la parcela y en la ciudad.

La normativa actual, que propone únicamente la solución de ajardinamiento, aporta menos beneficios a los cuatro objetivos anteriores que Infraestructuras Verdes de Edificios más innovadoras como las fachadas o cubiertas verdes o incluso que soluciones tradicionales sombreado vegetal mediante arbolado. La Figura 7.1, muestra los niveles de aportación a los servicios ecosistémicos relacionados con los objetivos anteriores de las diferentes tipologías, en base a diversos estudios científicos, siendo el “césped” el que menos aportación tiene.

Funciones ecosistémicas \ Vegetación	Árbol	Trepadora sobre estructura	Arbusto	Cobertura de suelo o sotobosque	Césped
1. Regulación de la temperatura urbana	3	2,5	2	2*/1**	2*/1**
2. Purificación y humidificación del aire	3	3	3	3	1
3. Mitigación de escorrentías	3	2,5	2	2	2
4. Valoración del lugar y cohesión social	3	2	2	2	1
5. Hábitat para la biodiversidad	3	2,5	2	1,5	0,5

Nota: *=regadío, **=secano

Figura 7.1: Contribución de las formas vegetales a las funciones ecosistémicas

Además, se ha analizado el cumplimiento del Factor Verde objetivo con el ajardinamiento que cumpliría la normativa actual y se puede comprobar que en su mayoría



no cumpliría con el límite de 0,35 y que requeriría de combinación con alguna de las otras IVEs (Figura 7.2).

FACTOR VERDE OBJETIVO 0,35		Escenarios Nueva					Rehabilitación					Ampliación								
Tipo manzana	Dirección	Pestaña	I.V. que cumplen	E1	E2	E3	E4	E5	I.V. que cumplen	E1	E2	E3	E4	E5	I.V. que cumplen	E1	E2	E3	E4	E5
Manzana cerrada	Calle General Pardiñas 43	1	7	0,41	0,59	0,39	0,62	0,54	8	0,52	0,73	0,47	0,73	0,64	8	0,44	0,63	0,41	0,66	0,57
	Calle Juan del Risco 17	2	4	0,28	0,28	0,59	0,67	0,60	4	0,12	0,22	0,70	0,79	0,69	4	0,11	0,11	0,63	0,71	0,49
	Calle Margaritas 27	3	4	0,68	0,91	0,41	0,58	0,71	4	0,80	1,08	0,49	0,69	0,84	4	0,72	0,97	0,43	0,61	0,75
Edificación abierta	Calle Ferrovianos 36	4	6	0,31	0,31	0,29	0,64	0,64	6	0,46	0,46	0,35	0,74	0,75	6	0,33	0,33	0,27	0,67	0,68
	Calle Esteban Terradas 1	5	5	0,24	0,35	0,19	0,37	0,33	4	0,39	0,48	0,45	0,49	0,68	6	0,25	0,37	0,53	0,40	0,35
	Avenida Doctor Arce 20	6	3	0,24	0,35	0,31	0,33	0,27	6	0,35	0,54	0,39	0,43	0,45	6	0,25	0,37	0,30	0,35	0,29
	Calle Costa Rica 36	7	4	0,24	0,36	0,23	0,37	0,28	4	0,42	0,61	0,34	0,42	0,52	4	0,25	0,39	0,25	0,40	0,30
	Calle Saavedra Fajardo 11	8	3	0,28	0,37	0,22	0,32	0,37	4	0,30	0,41	0,24	0,39	0,33	4	0,29	0,39	0,23	0,34	0,29
Baja densidad	Calle Arturo Soria 6	10	4	0,28	0,39	0,18	0,32	0,34	4	0,27	0,40	0,15	0,39	0,32	4	0,29	0,42	0,16	0,34	0,37
	Calle Protasio Gómez 4	11	4	0,28	0,40	0,18	0,32	0,31	4	0,43	0,65	0,24	0,37	0,52	4	0,29	0,43	0,17	0,34	0,33
	Calle de la Cincia 24	12	4	0,27	0,27	0,14	0,41	0,26	4	0,39	0,70	0,24	0,48	0,62	5	0,28	0,28	0,18	0,44	0,28
Edificación unifamiliar	Calle Boiro 80	13	4	0,32	0,32	0,20	0,41	0,31	4	0,41	0,78	0,26	0,48	0,37	4	0,34	0,34	0,22	0,43	0,33
	Calle Gavilanes 19	14	4	0,37	0,56	0,21	0,40	0,43	4	0,53	0,82	0,29	0,46	0,66	4	0,40	0,59	0,22	0,42	0,46
	Calle Tomás Bretón 3	15	6	0,36	0,47	0,33	0,63	0,47	3	0,60	0,60	0,18	0,81	0,68	6	0,38	0,50	0,35	0,67	0,49
Actividades económicas	Calle Resina 22	16	6	0,26	0,39	0,14	0,64	0,32	6	0,31	0,47	0,17	0,76	0,38	6	0,28	0,42	0,11	0,68	0,34
	Carretera de Fuencarral Alcobendas 6	17	6	0,33	0,49	0,19	0,63	0,40	6	0,40	0,59	0,22	0,75	0,48	6	0,35	0,53	0,20	0,67	0,43
	Avenida de Andalucía 60	18	6	0,30	0,45	0,16	0,64	0,36	6	0,36	0,53	0,20	0,76	0,43	6	0,32	0,48	0,17	0,68	0,39
Edificación en altura (≥16 plantas)	Paseo de la Castellana 259	19	4	0,31	0,46	0,23	0,32	0,37	4	0,37	0,55	0,29	0,38	0,44	4	0,33	0,49	0,26	0,34	0,40
					0,31	0,42	0,27	0,47	0,37		0,36	0,52	0,31	0,57	0,43		0,33	0,44	0,28	0,50
					FV medio			0,37			FV medio			0,44			FV medio			0,39

Figura 7.2: Análisis de los escenarios de IVEs para el cumplimiento del FV objetivo de 0,35

Por ello, el nuevo Factor Verde propuesto mejorará la sostenibilidad y habitabilidad de la ciudad de Madrid cumpliendo mejor los objetivos ambientales perseguidos con el cambio de normativa.

7.2. Comparativa del FV de Madrid frente a otras ciudades

El desarrollo e implementación del parámetro de Factor Verde en la Normativa Urbanística permite a Madrid alinearse con otras ciudades del mundo mejorando la sostenibilidad y habitabilidad de los nuevos planes de desarrollo con nuevas oportunidades de ecologización. Según los artículos publicados en revistas científicas, los índices de Factor Verde oscilan entre 0,3 y 0,9. Así, el índice de Helsinki alcanza valores de 0,9, el de Seattle y Londres se sitúa en 0,3, y el de Madrid se fija en 0,35. Por su parte, el Factor Verde de Melbourne es de 0,55, para desarrollos residenciales y comerciales, y de 0,25 para los desarrollos industriales. Esta diferencia radica en que las oportunidades para integrar la vegetación en la arquitectura son más limitadas en el ámbito industrial.

La Figura 7.3 establece una comparativa entre el Factor Verde objetivo de Madrid y el de otras ciudades del mundo. Como se puede observar, Madrid se encuentra en



la media respecto a Melbourne, Helsinki, Seattle y Londres en cuanto a exigencia de Factor Verde. No obstante, si bien se ha analizado en profundidad la metodología de cálculo del Factor de cada una de estas ciudades, es importante destacar que cada una utiliza unos coeficientes de ponderación distintos en función del peso asignado a cada función ecosistémica y de sus objetivos medioambientales. Esto hace que la comparación en valores absolutos pueda conducir a errores.

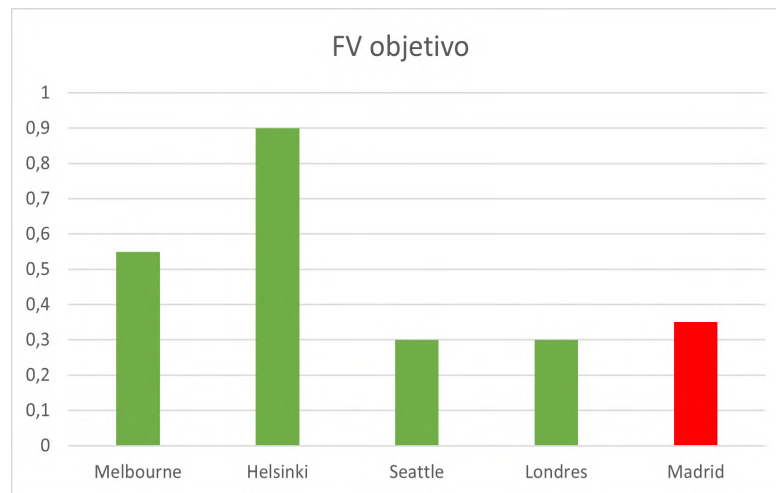


Figura 7.3: Gráfico comparativo entre el Factor Verde objetivo de Madrid y el de otras ciudades del mundo

Por ejemplo, el cálculo del Factor Verde de Londres gira en torno a la capacidad de las IVEs para mitigar la escorrentía, mientras que la función ecosistémica más ponderada de Melbourne y Madrid es la reducción del efecto isla de calor.

Por otro lado, según los estudios publicados por los desarrolladores de la herramienta de Factor Verde de Melbourne, la puntuación de 0,55 corresponde a una cubierta verde con una superficie del 40% del área total de cubierta. Es decir, Melbourne está implantando la herramienta de Factor Verde de forma *suave* estableciendo un valor inicial menos exigente para ir aumentándolo a medida que los arquitectos, ingenieros y desarrolladores vayan ganando experiencia en el manejo de la herramienta. Además, este período de prueba ayuda a optimizar el diseño de la herramienta gracias a los comentarios e impresiones de los distintos profesionales.

El cálculo del Factor Verde de Madrid incluye el tipo de obra (nueva planta, rehabilitación y ampliación) como un parámetro más de ponderación, lo que permite impulsar o facilitar cada tipo de obra en función de los objetivos de cada momento.



Capítulo 8

Anexos

8.1. Simulación de las IVEs en las parcelas seleccionadas



Anexo I

Simulación del cumplimiento del Factor Verde objetivo de 0,35 en las parcelas seleccionadas

Factor Verde objetivo de Madrid $\geq 0,35$ (2022)

Factor Verde objetivo de Madrid $\geq 0,40$ (2027)

Tipología edificatoria	
Manzana cerrada	0,75
Edificación abierta	0,45
Baja densidad	0,40
Edificación unifamiliar	0,50
Actividades económicas	0,75
Edificación en altura (≥ 16 plantas)	0,40

Tipo de obra	
Nueva	3,2
Rehabilitación	3,8
Ampliación	3,4

Infraestructura verde (Ci)		
Fachada verde (m2)	Continua	0,76
	Modular	0,71
Cubierta verde (m2)	Extensiva	0,54
	Intensiva	0,60
	Nueva plantación	0,80
Sombra vegetal	Existente	1,00
	Sobre terreno natural	0,66
Espacio ajardinado sobre rasante (m2)	Sobre terreno natural	0,66
	Sobre sódano	0,46

Información de Firmantes del Documento



Campa Actual

15%	Materia cerrada	Don. Max. del	Sup. Parcela	Financ. SI	IV-Mad.	Cost. Tipo
15%	Calle Margaria,27	408	2	21,00		0,75

200,00	Cost. IV-valor del CV-valor	Comp. Alcob. Abco.
75%	70%	25

200,00	modular	extensión	Intervenc. Nuevo	Indicador	Indicador
80,00	110,00	180,00	400,00	40,00	100,00

100,00	Indicador	Indicador
100,00	100,00	100,00

100,00	Indicador	Indicador
100,00	100,00	100,00

Rehabilitación		Superficie posible		CV		I. Abco.		Indicador	
Rehabilitación	3,2	Superficie posible	CV	I. Abco.	Indicador	Indicador	Indicador	Indicador	Indicador
Rehabilitación	0,75	Superficie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rehabilitación	0,71	Superficie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rehabilitación	0,54	Superficie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rehabilitación	0,80	Superficie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rehabilitación	1,00	Superficie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rehabilitación	0,86	Superficie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

17,298	Subtotal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
17,298	Total IV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

17,298	Subtotal	0,00	0,00	0,24	0,24	0,48	0,48	0,88	0,88
17,298	Total IV	0,00	0,00	0,24	0,24	0,48	0,48	0,88	0,88

17,298	Subtotal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
17,298	Total IV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

17,298	Subtotal	0,00	0,00	0,24	0,24	0,48	0,48	0,88	0,88
17,298	Total IV	0,00	0,00	0,24	0,24	0,48	0,48	0,88	0,88

Rehabilitación		Superficie posible		CV		I. Abco.		Indicador	
Rehabilitación	3,8	Superficie posible	CV	I. Abco.	Indicador	Indicador	Indicador	Indicador	Indicador
Rehabilitación	0,71	Superficie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rehabilitación	0,54	Superficie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rehabilitación	0,80	Superficie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rehabilitación	1,00	Superficie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rehabilitación	0,86	Superficie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

17,298	Subtotal	0,00	0,00	0,24	0,24	0,48	0,48	0,88	0,88
17,298	Total IV	0,00	0,00	0,24	0,24	0,48	0,48	0,88	0,88

17,298	Subtotal	0,00	0,00	0,24	0,24	0,48	0,48	0,88	0,88
17,298	Total IV	0,00	0,00	0,24	0,24	0,48	0,48	0,88	0,88

17,298	Subtotal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
17,298	Total IV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

17,298	Subtotal	0,00	0,00	0,24	0,24	0,48	0,48	0,88	0,88
17,298	Total IV	0,00	0,00	0,24	0,24	0,48	0,48	0,88	0,88

Rehabilitación		Superficie posible		CV		I. Abco.		Indicador	
Rehabilitación	3,4	Superficie posible	CV	I. Abco.	Indicador	Indicador	Indicador	Indicador	Indicador
Rehabilitación	0,75	Superficie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rehabilitación	0,54	Superficie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rehabilitación	0,80	Superficie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rehabilitación	1,00	Superficie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rehabilitación	0,86	Superficie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

17,298	Subtotal	0,00	0,00	0,24	0,24	0,48	0,48	0,88	0,88
17,298	Total IV	0,00	0,00	0,24	0,24	0,48	0,48	0,88	0,88

17,298	Subtotal	0,00	0,00	0,24	0,24	0,48	0,48	0,88	0,88
17,298	Total IV	0,00	0,00	0,24	0,24	0,48	0,48	0,88	0,88

17,298	Subtotal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
17,298	Total IV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

17,298	Subtotal	0,00	0,00	0,24	0,24	0,48	0,48	0,88	0,88
17,298	Total IV	0,00	0,00	0,24	0,24	0,48	0,48	0,88	0,88

Tabla 3: Simulación de parcelas considerando los distintos escenarios de IVES (E1-E5), en los tres tipos de obra (nueva, rehabilitación y ampliación), con un Factor Verde objetivo de 0,35. Calle Margaria,27, Manzana cerrada

Información de Firmantes del Documento

INFORMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv



CSV : 4A0AFNS1LEKFD5HI



39% Edificación abierta	Don. Max. Inf.	Sup. Parcela	Financ. St.	IV-Max.	Cost. Imp.
Calle Costa Rica 35	50%	1.089	6	80,51	0,46

Cost. IV-Max/Inf.	Cost. Imp. Actual	Abono
75%	70%	25
90%	90%	90

continua	IV	CV	Arqueo	Arzo	Indice
modular	110,00	180,00	400,00	40,00	
200,00	110,00	180,00	400,00	40,00	100,00

IV	CV	Arqueo	Indice
50%	0%	0%	25%
50%	0%	0%	25%

IV	CV	Arqueo	Indice
50%	0%	0%	25%
50%	0%	0%	25%

Ejecutor obra					
Superficie	CV	Arqueo	Indice		
0,00	0%	0%	0%		

IV	CV	Arqueo	Indice
0,00	0%	0%	0%
0,00	0%	0%	0%

IV	CV	Arqueo	Indice
0,00	0%	0%	0%
0,00	0%	0%	0%

IV	CV	Arqueo	Indice
0,00	0%	0%	0%
0,00	0%	0%	0%

IV	CV	Arqueo	Indice
0,00	0%	0%	0%
0,00	0%	0%	0%

Ejecutor obra					
Superficie	CV	Arqueo	Indice		
0,00	0%	0%	0%		

IV	CV	Arqueo	Indice
0,00	0%	0%	0%
0,00	0%	0%	0%

IV	CV	Arqueo	Indice
0,00	0%	0%	0%
0,00	0%	0%	0%

IV	CV	Arqueo	Indice
0,00	0%	0%	0%
0,00	0%	0%	0%

IV	CV	Arqueo	Indice
0,00	0%	0%	0%
0,00	0%	0%	0%

Ejecutor obra					
Superficie	CV	Arqueo	Indice		
0,00	0%	0%	0%		

IV	CV	Arqueo	Indice
0,00	0%	0%	0%
0,00	0%	0%	0%

IV	CV	Arqueo	Indice
0,00	0%	0%	0%
0,00	0%	0%	0%

IV	CV	Arqueo	Indice
0,00	0%	0%	0%
0,00	0%	0%	0%

IV	CV	Arqueo	Indice
0,00	0%	0%	0%
0,00	0%	0%	0%

Tabla 7: Simulación de parcelas considerando los distintos escenarios de IVES (E1-E5), en los tres tipos de obra (nueva, rehabilitación y ampliación), con un Factor Verde objetivo de 0,35. Calle Costa Rica, 35. Edificación abierta



Campa Actual			Campa Siguiente			Campa Anterior		
CV	CV	CV	CV	CV	CV	CV	CV	CV
100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
200,00	80,00	110,00	180,00	400,00	40,00	40,00	40,00	100,00
100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Campa Siguiente	CV	CV	CV	CV	Campa Actual		Campa Anterior	
					CV	CV	CV	CV
100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
200,00	80,00	110,00	180,00	400,00	40,00	40,00	40,00	100,00
100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Campa Siguiente	CV	CV	CV	CV	Campa Actual		Campa Anterior	
					CV	CV	CV	CV
100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
200,00	80,00	110,00	180,00	400,00	40,00	40,00	40,00	100,00
100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Campa Siguiente	CV	CV	CV	CV	Campa Actual		Campa Anterior	
					CV	CV	CV	CV
100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
200,00	80,00	110,00	180,00	400,00	40,00	40,00	40,00	100,00
100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Campa Siguiente	CV	CV	CV	CV	Campa Actual		Campa Anterior	
					CV	CV	CV	CV
100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
200,00	80,00	110,00	180,00	400,00	40,00	40,00	40,00	100,00
100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Campa Siguiente	CV	CV	CV	CV	Campa Actual		Campa Anterior	
					CV	CV	CV	CV
100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
200,00	80,00	110,00	180,00	400,00	40,00	40,00	40,00	100,00
100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Campa Siguiente	CV	CV	CV	CV	Campa Actual		Campa Anterior	
					CV	CV	CV	CV
100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
200,00	80,00	110,00	180,00	400,00	40,00	40,00	40,00	100,00
100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Campa Siguiente	CV	CV	CV	CV	Campa Actual		Campa Anterior	
					CV	CV	CV	CV
100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
200,00	80,00	110,00	180,00	400,00	40,00	40,00	40,00	100,00
100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Campa Siguiente	CV	CV	CV	CV	Campa Actual		Campa Anterior	
					CV	CV	CV	CV
100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
200,00	80,00	110,00	180,00	400,00	40,00	40,00	40,00	100,00
100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Información de Firmantes del Documento

INFORMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>



CSV : 4A0AFNS1LEKFD5HI



Tabla 9. Simulación de parcerías considerando los distintos escenarios de IVES (E1-E5), en los tres tipos de obra (nueva, rehabilitación y ampliación), con un Factor Verde objetivo de 0,35. Cálcs Sanchez Diaz, 1 Baja densidad

Calle de la Cruz 24. Calle de la Cruz 24. Calle de la Cruz 24. Calle de la Cruz 24.

Superficie p/m². Superficie p/m². Superficie p/m². Superficie p/m².

Superficie p/m². Superficie p/m². Superficie p/m². Superficie p/m².

Superficie p/m². Superficie p/m². Superficie p/m². Superficie p/m².

Tabla 12: Simulación de parcela considerando los distintos escenarios de VES (I-E3), en los tres tipos de obra (nueva, rehabilitación y ampliación), con un Factor Verde objetivo de 0,35 Calle de la Cruz, 24. Edificio unifamiliar

Table with multiple columns: Tipo de obra, Escenario, Superficie p/m², CV, AV, Aprob. I, Ind. I, etc. It contains data for scenarios 1-4 and 1-5 across different building types.



4A0AFNS1LEKFD5HI

Ciudad Autónoma de Madrid, Edificación unifamiliar, con Max. Vel. Sup. de 1.044 m/s, altura de 51,96 m, Coef. Imp. 0,3

Oldo Embarque 19, 30% 200,00 m/s, 70% 20, 35, 30

Escenario	IV	CV	AV	Asociat	Indic	modul	intens	hueso	insistencia	anillo	amort	com B/W
19%						80,00	110,00	180,00	400,00	40,00		100,00
70%												180,00
Total IV												

Planificación	Estrato	Superficie		IV		CV		AV		Asociat	Indic
		Superficie	IV	CV	AV	Asociat	Indic				
Rehabilitación	3,8	Superficie	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26
Rehabilitación	3,8	Superficie	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26
Rehabilitación	3,8	Superficie	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26
Rehabilitación	3,8	Superficie	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26
Rehabilitación	3,8	Superficie	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26
Rehabilitación	3,8	Superficie	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26
Rehabilitación	3,8	Superficie	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26
Rehabilitación	3,8	Superficie	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26

Planificación	Estrato	Superficie		IV		CV		AV		Asociat	Indic
		Superficie	IV	CV	AV	Asociat	Indic				
Rehabilitación	3,8	Superficie	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26
Rehabilitación	3,8	Superficie	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26
Rehabilitación	3,8	Superficie	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26
Rehabilitación	3,8	Superficie	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26
Rehabilitación	3,8	Superficie	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26
Rehabilitación	3,8	Superficie	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26
Rehabilitación	3,8	Superficie	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26
Rehabilitación	3,8	Superficie	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26

Planificación	Estrato	Superficie		IV		CV		AV		Asociat	Indic
		Superficie	IV	CV	AV	Asociat	Indic				
Rehabilitación	3,8	Superficie	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26
Rehabilitación	3,8	Superficie	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26
Rehabilitación	3,8	Superficie	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26
Rehabilitación	3,8	Superficie	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26
Rehabilitación	3,8	Superficie	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26
Rehabilitación	3,8	Superficie	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26
Rehabilitación	3,8	Superficie	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26
Rehabilitación	3,8	Superficie	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26

Planificación	Estrato	Superficie		IV		CV		AV		Asociat	Indic
		Superficie	IV	CV	AV	Asociat	Indic				
Rehabilitación	3,8	Superficie	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26
Rehabilitación	3,8	Superficie	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26
Rehabilitación	3,8	Superficie	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26
Rehabilitación	3,8	Superficie	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26
Rehabilitación	3,8	Superficie	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26
Rehabilitación	3,8	Superficie	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26
Rehabilitación	3,8	Superficie	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26
Rehabilitación	3,8	Superficie	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26	0,37	0,26

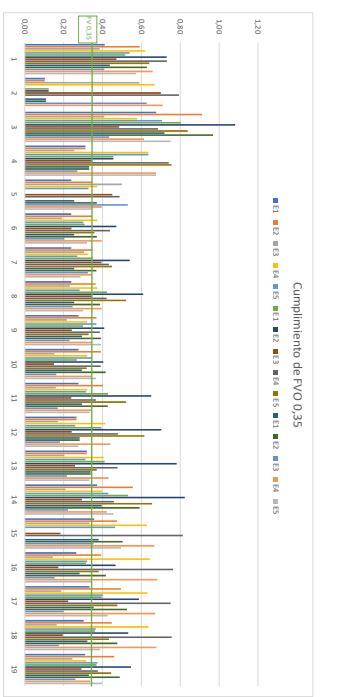
Tabla 14. Simulación de parcela considerando los edificios existentes de VFEI (E1-E3) en los tres tipos de obra (nueva, rehabilitación y ampliación), con un Factor Verde objetivo de 0,35 Calle Gualtes, 1,9. Edificación unifamiliar



Tipo manzana	Dirección	Puntuación	Obras Nueva					Rehabilitación					Ampliación					Promedio					
			IV que cumplen	E1	E2	E3	E4	E5	IV que cumplen	E1	E2	E3	E4	E5	IV que cumplen	E1	E2	E3	E4	E5	ON	Reh.	Amp.
Manzana cerrada	Calle General Paratillas 43	7	0,41	0,59	0,39	0,62	0,50	8	0,52	0,73	0,47	0,73	0,64	8	0,44	0,63	0,41	0,66	0,57	0,51	0,62	0,54	
	Calle Juan de Risco 17	2	0,10	0,10	0,59	0,67	0,54	4	0,72	0,32	0,20	0,29	0,30	4	0,51	0,54	0,63	0,71	0,66	0,72	0,55	0,70	
	Calle Marigallitas 27	4	0,68	0,91	0,41	0,58	0,71	6	0,80	1,08	0,49	0,69	0,84	4	0,72	0,97	0,43	0,61	0,75	0,66	0,78	0,70	
	Calle Perroyovillos 36	4	0,31	0,31	0,25	0,64	0,64	6	0,46	0,46	0,35	0,74	0,75	6	0,33	0,33	0,27	0,67	0,68	0,43	0,55	0,46	
	Avda. del Doctor Ferrás 20	5	0,24	0,25	0,50	0,37	0,33	4	0,60	0,60	0,45	0,49	0,39	6	0,25	0,17	0,33	0,40	0,35	0,36	0,39	0,38	
Edificación abierta	Paseo de las Encinas 5	5	0,24	0,25	0,50	0,37	0,33	4	0,60	0,60	0,45	0,49	0,39	6	0,25	0,17	0,33	0,40	0,35	0,36	0,39	0,38	
	Calle Sancho Díaz 2	9	0,28	0,38	0,19	0,57	0,50	4	0,51	0,77	0,28	0,44	0,36	4	0,25	0,17	0,29	0,40	0,35	0,36	0,39	0,38	
	Calle Arturo Soria 6	6	0,24	0,24	0,38	0,23	0,37	0,28	4	0,42	0,61	0,34	0,42	0,52	4	0,25	0,30	0,25	0,40	0,30	0,30	0,29	
	Calle Arturo Soria 6	10	0,28	0,38	0,19	0,57	0,50	4	0,51	0,77	0,28	0,44	0,36	4	0,25	0,17	0,29	0,40	0,35	0,36	0,39	0,38	
	Calle Arturo Soria 6	9	0,28	0,38	0,19	0,57	0,50	4	0,51	0,77	0,28	0,44	0,36	4	0,25	0,17	0,29	0,40	0,35	0,36	0,39	0,38	
Edificación unifamiliar	Calle de la Ciega 24	11	0,27	0,40	0,14	0,32	0,31	4	0,39	0,70	0,24	0,48	0,52	4	0,29	0,43	0,17	0,34	0,37	0,27	0,44	0,31	
	Calle de la Ciega 24	12	0,27	0,27	0,37	0,20	0,41	0,26	4	0,41	0,78	0,26	0,48	0,52	4	0,34	0,14	0,22	0,44	0,33	0,33	0,46	0,33
	Calle Gavilanas 19	14	0,37	0,56	0,21	0,40	0,43	4	0,53	0,82	0,29	0,46	0,56	4	0,40	0,59	0,22	0,42	0,46	0,39	0,55	0,42	
	Calle Conde de Peñón 3	15	0,46	0,97	0,53	0,68	0,91	3	0,51	0,99	0,18	0,52	0,58	6	0,38	0,59	0,33	0,67	0,69	0,45	0,59	0,48	
	Calle Conde de Peñón 3	16	0,39	0,67	0,39	0,63	0,69	3	0,51	0,99	0,18	0,52	0,58	6	0,38	0,59	0,33	0,67	0,69	0,45	0,59	0,48	
Actividades económicas	Graneros de la Financiera Alcobendas 4	17	0,33	0,48	0,19	0,63	0,40	0,40	6	0,60	0,59	0,27	0,25	0,48	6	0,35	0,53	0,20	0,26	0,27	0,41	0,49	0,44
	Avenda de Andalucía 60	18	0,30	0,45	0,46	0,64	0,64	0,64	6	0,56	0,53	0,20	0,26	0,43	6	0,32	0,48	0,17	0,68	0,39	0,38	0,46	0,41
	Avenda de Andalucía 60	19	0,31	0,46	0,25	0,32	0,37	4	0,37	0,55	0,29	0,38	0,44	4	0,33	0,49	0,26	0,34	0,40	0,35	0,41	0,36	
	Paseo de la Castellana 259	19	0,31	0,46	0,25	0,32	0,37	4	0,37	0,55	0,29	0,38	0,44	4	0,33	0,49	0,26	0,34	0,40	0,35	0,41	0,36	
	Paseo de la Castellana 259	19	0,31	0,46	0,25	0,32	0,37	4	0,37	0,55	0,29	0,38	0,44	4	0,33	0,49	0,26	0,34	0,40	0,35	0,41	0,36	



Tipo manzana	Dirección	Puntuación	Obras Nueva					Rehabilitación					Ampliación					Promedio					
			IV que cumplen	E1	E2	E3	E4	E5	IV que cumplen	E1	E2	E3	E4	E5	IV que cumplen	E1	E2	E3	E4	E5	ON	Reh.	Amp.
Manzana cerrada	Calle General Paratillas 43	1	0,41	0,59	0,39	0,62	0,54	8	0,78	0,47	0,73	0,64	0,63	0,41	0,66	0,57	0,23	0,31	0,31	0,68	0,78	0,70	
	Calle Juan de Risco 17	2	0,10	0,10	0,59	0,67	0,54	4	1,08	0,49	0,69	0,84	0,71	0,78	0,63	0,71	0,75	0,68	0,78	0,70	0,66	0,78	0,70
	Calle Marigallitas 27	4	0,68	0,91	0,41	0,58	0,71	0,80	4	0,46	0,28	0,28	0,75	0,75	0,58	0,28	0,28	0,58	0,48	0,58	0,58	0,58	
	Calle Perroyovillos 36	4	0,31	0,31	0,25	0,64	0,64	0,64	6	0,46	0,46	0,35	0,74	0,75	0,58	0,28	0,28	0,58	0,48	0,58	0,58	0,58	
	Avda. del Doctor Ferrás 20	5	0,24	0,25	0,50	0,37	0,33	4	0,60	0,60	0,45	0,49	0,39	6	0,25	0,17	0,33	0,40	0,35	0,36	0,39	0,38	
Edificación abierta	Paseo de las Encinas 5	5	0,24	0,25	0,50	0,37	0,33	4	0,60	0,60	0,45	0,49	0,39	6	0,25	0,17	0,33	0,40	0,35	0,36	0,39	0,38	
	Calle Sancho Díaz 2	9	0,28	0,38	0,19	0,57	0,50	4	0,51	0,77	0,28	0,44	0,36	4	0,25	0,17	0,29	0,40	0,35	0,36	0,39	0,38	
	Calle Arturo Soria 6	6	0,24	0,24	0,38	0,23	0,37	0,28	4	0,42	0,61	0,34	0,42	0,52	4	0,25	0,30	0,25	0,40	0,30	0,30	0,29	
	Calle Arturo Soria 6	10	0,28	0,38	0,19	0,57	0,50	4	0,51	0,77	0,28	0,44	0,36	4	0,25	0,17	0,29	0,40	0,35	0,36	0,39	0,38	
	Calle Arturo Soria 6	9	0,28	0,38	0,19	0,57	0,50	4	0,51	0,77	0,28	0,44	0,36	4	0,25	0,17	0,29	0,40	0,35	0,36	0,39	0,38	
Edificación unifamiliar	Calle de la Ciega 24	11	0,27	0,40	0,14	0,32	0,31	4	0,39	0,70	0,24	0,48	0,52	4	0,29	0,44	0,17	0,34	0,37	0,27	0,44	0,31	
	Calle de la Ciega 24	12	0,27	0,27	0,37	0,20	0,41	0,26	4	0,41	0,78	0,26	0,48	0,52	4	0,34	0,14	0,22	0,44	0,33	0,33	0,46	0,33
	Calle Gavilanas 19	14	0,37	0,56	0,21	0,40	0,43	4	0,53	0,82	0,29	0,46	0,56	4	0,40	0,59	0,22	0,42	0,46	0,39	0,55	0,42	
	Calle Conde de Peñón 3	15	0,46	0,97	0,53	0,68	0,91	3	0,51	0,99	0,18	0,52	0,58	6	0,38	0,59	0,33	0,67	0,69	0,45	0,59	0,48	
	Calle Conde de Peñón 3	16	0,39	0,67	0,39	0,63	0,69	3	0,51	0,99	0,18	0,52	0,58	6	0,38	0,59	0,33	0,67	0,69	0,45	0,59	0,48	
Actividades económicas	Graneros de la Financiera Alcobendas 4	17	0,33	0,48	0,19	0,63	0,40	0,40	6	0,60	0,59	0,27	0,25	0,48	6	0,35	0,53	0,20	0,26	0,27	0,41	0,49	0,44
	Avenda de Andalucía 60	18	0,30	0,45	0,46	0,64	0,64	0,64	6	0,56	0,53	0,20	0,26	0,43	6	0,32	0,48	0,17	0,68	0,39	0,38	0,46	0,41
	Avenda de Andalucía 60	19	0,31	0,46	0,25	0,32	0,37	4	0,37	0,55	0,29	0,38	0,44	4	0,33	0,49	0,26	0,34	0,40	0,35	0,41	0,36	
	Paseo de la Castellana 259	19	0,31	0,46	0,25	0,32	0,37	4	0,37	0,55	0,29	0,38	0,44	4	0,33	0,49	0,26	0,34	0,40	0,35	0,41	0,36	
	Paseo de la Castellana 259	19	0,31	0,46	0,25	0,32	0,37	4	0,37	0,55	0,29	0,38	0,44	4	0,33	0,49	0,26	0,34	0,40	0,35	0,41	0,36	



Información de Firmantes del Documento



INFORMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

CSV : 4A0AFNS1LEKFD5HI



8.2. Simulación del cumplimiento del FV (0,35) en las parcelas seleccionadas



Información de Firmantes del Documento



Anexo II

Simulación del cumplimiento del Factor Verde objetivo de 0,35 en las parcelas seleccionadas

Tipología edificatoria		Tipo de obra		Infraestructura verde (Ci)			Coste de la Infraestructura verde (Ci)		
Manzana cerrada	0,75	Nueva	3,2	Fachada verde (m2)	Continua	0,76	Fachada verde (m2)	Continua	200 €/m2
Edificación abierta	0,45			Modular	0,71	Modular	80 €/m2		
Baja densidad	0,40	Rehabilitación	3,8	Cubierta verde (m2)	Extensiva	0,54	Cubierta verde (m2)	Extensiva	110 €/m2
Edificación unifamiliar	0,50			Intensiva	0,60	Intensiva	180 €/m2		
Actividades económicas	0,75			Sombra vegetal	0,80	Nueva plantación	400 €/Ud		
Edificación en altura (>16 plantas)	0,40	Ampliación	3,4	Sombra vegetal	Existente	1,00	Sombra vegetal	Existente	40 €/Ud
				Espacio ajardinado sobre rasante (m2)	Sobre terreno natural	0,66	Espacio ajardinado sobre rasante (m2)	Sobre terreno	100 €/m2
				Sobre sótano	0,46	Sobre sótano	190 €/m2		

Información de Firmantes del Documento



Origen Actual	Origen Anterior	Manzana cerrada	Cup. Máx. N.º	Sup. Parcela	Manzanas	IV Máx.	Cont. Total
09N	09N	Manzana cerrada	48	1.068	7	40,00	0,75

Origen Actual	Origen Anterior	Manzana cerrada	Cup. Máx. N.º	Sup. Parcela	Manzanas	IV Máx.	Cont. Total
09N	09N	Manzana cerrada	48	1.068	7	40,00	0,75

Origen Actual	Origen Anterior	Manzana cerrada	Cup. Máx. N.º	Sup. Parcela	Manzanas	IV Máx.	Cont. Total
09N	09N	Manzana cerrada	48	1.068	7	40,00	0,75

Origen Actual	Origen Anterior	Manzana cerrada	Cup. Máx. N.º	Sup. Parcela	Manzanas	IV Máx.	Cont. Total
09N	09N	Manzana cerrada	48	1.068	7	40,00	0,75

Origen Actual	Origen Anterior	Manzana cerrada	Cup. Máx. N.º	Sup. Parcela	Manzanas	IV Máx.	Cont. Total
09N	09N	Manzana cerrada	48	1.068	7	40,00	0,75

Origen Actual	Origen Anterior	Manzana cerrada	Cup. Máx. N.º	Sup. Parcela	Manzanas	IV Máx.	Cont. Total
09N	09N	Manzana cerrada	48	1.068	7	40,00	0,75

Origen Actual	Origen Anterior	Manzana cerrada	Cup. Máx. N.º	Sup. Parcela	Manzanas	IV Máx.	Cont. Total
09N	09N	Manzana cerrada	48	1.068	7	40,00	0,75

Origen Actual	Origen Anterior	Manzana cerrada	Cup. Máx. N.º	Sup. Parcela	Manzanas	IV Máx.	Cont. Total
09N	09N	Manzana cerrada	48	1.068	7	40,00	0,75

Origen Actual	Origen Anterior	Manzana cerrada	Cup. Máx. N.º	Sup. Parcela	Manzanas	IV Máx.	Cont. Total
09N	09N	Manzana cerrada	48	1.068	7	40,00	0,75

Origen Actual	Origen Anterior	Manzana cerrada	Cup. Máx. N.º	Sup. Parcela	Manzanas	IV Máx.	Cont. Total
09N	09N	Manzana cerrada	48	1.068	7	40,00	0,75

Origen Actual	Origen Anterior	Manzana cerrada	Cup. Máx. N.º	Sup. Parcela	Manzanas	IV Máx.	Cont. Total
09N	09N	Manzana cerrada	48	1.068	7	40,00	0,75

Origen Actual	Origen Anterior	Manzana cerrada	Cup. Máx. N.º	Sup. Parcela	Manzanas	IV Máx.	Cont. Total
09N	09N	Manzana cerrada	48	1.068	7	40,00	0,75

Origen Actual	Origen Anterior	Manzana cerrada	Cup. Máx. N.º	Sup. Parcela	Manzanas	IV Máx.	Cont. Total
09N	09N	Manzana cerrada	48	1.068	7	40,00	0,75

Origen Actual	Origen Anterior	Manzana cerrada	Cup. Máx. N.º	Sup. Parcela	Manzanas	IV Máx.	Cont. Total
09N	09N	Manzana cerrada	48	1.068	7	40,00	0,75

Origen Actual	Origen Anterior	Manzana cerrada	Cup. Máx. N.º	Sup. Parcela	Manzanas	IV Máx.	Cont. Total
09N	09N	Manzana cerrada	48	1.068	7	40,00	0,75

Origen Actual	Origen Anterior	Manzana cerrada	Cup. Máx. N.º	Sup. Parcela	Manzanas	IV Máx.	Cont. Total
09N	09N	Manzana cerrada	48	1.068	7	40,00	0,75

Tabla 1: Cálculo del cumplimiento del Factor Verde objetivo (0,35) en los cinco escenarios evaluados (E1-E5). Calle General Parafilia, 43, Manzana cerrada

Información de Firmantes del Documento

INFORMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>



CSV : 4A0AFNS1LEKFD5HI





4A0AFNS1LEKFD5HI



INFORMÁTICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Información de Firmantes del Documento

CSV : 4A0AFNS1LEKFD5HI



Campaña	59% Manzana cerrada	Cant. Max. Rd.	Sup. Parcela	Ritmo, St.	FV/Med.	Cost. 1, Imp.	Cost. FV/Arbol/CV/Arbol	Campa. Arbol. Abon.	FV		CV		Arbol		Incid.	Incid.		
									modular	extensiva	limitada	huevo	potencia	en U/E		en U/E		
35% <td></td> <td>61%</td> <td>151</td> <td>3</td> <td>7,23</td> <td>0,75</td> <td>200,00</td> <td>80,00</td> <td>110,00</td> <td>180,00</td> <td>400,00</td> <td>40,00</td> <td>100,00</td> <td>190,00</td> <td>100%</td> <td>70%</td> <td>25</td> <td>90</td>		61%	151	3	7,23	0,75	200,00	80,00	110,00	180,00	400,00	40,00	100,00	190,00	100%	70%	25	90
Manzana	3,2																	
Superficie	0,75		Superficie	CV 35%/50%	FV/Parcela	<Completado>			Escenario 1	0%	0%	0%	0%	50%				
Incidencia	0,21		Incidencia	0,21		Incidencia	0,21		Incidencia	0,21		Incidencia	0,21					
Mediana	14,31		Mediana	14,31		Mediana	14,31		Mediana	14,31		Mediana	14,31					
Cantidad verde	0,54		Cantidad verde	0,54		Cantidad verde	0,54		Cantidad verde	0,54		Cantidad verde	0,54					
Rendimiento	0,90		Rendimiento	0,90		Rendimiento	0,90		Rendimiento	0,90		Rendimiento	0,90					
Coste	1,00		Coste	1,00		Coste	1,00		Coste	1,00		Coste	1,00					
Coste terreno/natural	0,66		Coste terreno/natural	0,66		Coste terreno/natural	0,66		Coste terreno/natural	0,66		Coste terreno/natural	0,66					
Coste sistema	0,34		Coste sistema	0,34		Coste sistema	0,34		Coste sistema	0,34		Coste sistema	0,34					
TOTAL						4,63			0,95	0,00	0,00	0,00	0,33					
Arbolado	3,4		Arbolado	3,4		Arbolado	3,4		Arbolado	3,4		Arbolado	3,4					
Superficie	0,75		Superficie	0,75		Superficie	0,75		Superficie	0,75		Superficie	0,75					
Incidencia	0,21		Incidencia	0,21		Incidencia	0,21		Incidencia	0,21		Incidencia	0,21					
Mediana	14,31		Mediana	14,31		Mediana	14,31		Mediana	14,31		Mediana	14,31					
Cantidad verde	0,54		Cantidad verde	0,54		Cantidad verde	0,54		Cantidad verde	0,54		Cantidad verde	0,54					
Rendimiento	0,90		Rendimiento	0,90		Rendimiento	0,90		Rendimiento	0,90		Rendimiento	0,90					
Coste	1,00		Coste	1,00		Coste	1,00		Coste	1,00		Coste	1,00					
Coste terreno/natural	0,66		Coste terreno/natural	0,66		Coste terreno/natural	0,66		Coste terreno/natural	0,66		Coste terreno/natural	0,66					
Coste sistema	0,34		Coste sistema	0,34		Coste sistema	0,34		Coste sistema	0,34		Coste sistema	0,34					
TOTAL						4,63			0,95	0,00	0,00	0,00	0,33					

Tabla 4: Cálculo del cumplimiento del Factor Verde objetivo (0,35) en los cinco escenarios evaluados. [E1.E5]. Calle Ferrovial, 36, Manzana cerrada



4A0AFNS1LEKFD5H1

Información de Firmantes del Documento

INFORMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

CSV : 4A0AFNS1LEKFD5H1



Objeto: Anular

Table with 4 columns: Tipo de obra, Superficie máxima, CV y/o SV, and other metrics.

Table with 4 columns: Estructura 1, Estructura 2, Estructura 3, and Estructura 4.

Table with 4 columns: Estructura 1, Estructura 2, Estructura 3, and Estructura 4.

Table with 4 columns: Estructura 1, Estructura 2, Estructura 3, and Estructura 4.

Table with 4 columns: Estructura 1, Estructura 2, Estructura 3, and Estructura 4.

Table with 4 columns: Estructura 1, Estructura 2, Estructura 3, and Estructura 4.

Table with 4 columns: Tipo de obra, Superficie máxima, CV y/o SV, and other metrics.

Table with 4 columns: Estructura 1, Estructura 2, Estructura 3, and Estructura 4.

Table with 4 columns: Estructura 1, Estructura 2, Estructura 3, and Estructura 4.

Table with 4 columns: Estructura 1, Estructura 2, Estructura 3, and Estructura 4.

Table with 4 columns: Estructura 1, Estructura 2, Estructura 3, and Estructura 4.

Table with 4 columns: Estructura 1, Estructura 2, Estructura 3, and Estructura 4.

Table with 4 columns: Tipo de obra, Superficie máxima, CV y/o SV, and other metrics.

Table with 4 columns: Estructura 1, Estructura 2, Estructura 3, and Estructura 4.

Table with 4 columns: Estructura 1, Estructura 2, Estructura 3, and Estructura 4.

Table with 4 columns: Estructura 1, Estructura 2, Estructura 3, and Estructura 4.

Table with 4 columns: Estructura 1, Estructura 2, Estructura 3, and Estructura 4.

Table with 4 columns: Estructura 1, Estructura 2, Estructura 3, and Estructura 4.

Table with 4 columns: Tipo de obra, Superficie máxima, CV y/o SV, and other metrics.

Table with 4 columns: Estructura 1, Estructura 2, Estructura 3, and Estructura 4.

Table with 4 columns: Estructura 1, Estructura 2, Estructura 3, and Estructura 4.

Table with 4 columns: Estructura 1, Estructura 2, Estructura 3, and Estructura 4.

Table with 4 columns: Estructura 1, Estructura 2, Estructura 3, and Estructura 4.

Table with 4 columns: Estructura 1, Estructura 2, Estructura 3, and Estructura 4.

Tabla 5: Cálculo del cumplimiento del Factor Verde objetivo (0.35) en los cinco escenarios evaluados (E1-E5). Calle Esteban Terradas, 1, Edificio en Albera

Const. Actual
3396 Edificación abierta
Calle Costa Rica 36

Constr. Max. Edif.	Super. Parcela	Financ. Sit.	IV Max.	Cant. Tipo
50%	1.089	6	80,51	0,46

Modulo	Tipología	Super. Edif. posible	CV	CV	Amplios	Indic. Superficie	IV Parcela	IV Parcela	IV Parcela	Indic. Superficie
Edificación verde	Mediana	862,90	0,24	0,24	0,34	No	0,00	0,00	0,00	0,00
Edificación verde	Mediana	289,97	0,15	0,21	No	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Edificación verde	Mediana	21,00	0,08	0,16	No	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Edificación verde	Mediana	334,50	0,33	0,48	No	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Edificación verde	Mediana	350,50	0,23	0,31	No	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL										

Cant. IV actual
Calle Costa Rica 36

Constr. Max. Edif.	Super. Parcela	Financ. Sit.	IV Max.	Cant. Tipo
50%	1.089	6	80,51	0,46

Modulo	Tipología	Super. Edif. posible	CV	CV	Amplios	Indic. Superficie	IV Parcela	IV Parcela	IV Parcela	Indic. Superficie
Edificación verde	Mediana	862,90	0,24	0,24	0,34	No	0,00	0,00	0,00	0,00
Edificación verde	Mediana	289,97	0,15	0,21	No	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Edificación verde	Mediana	21,00	0,08	0,16	No	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Edificación verde	Mediana	334,50	0,33	0,48	No	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Edificación verde	Mediana	350,50	0,23	0,31	No	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL										

Constr. Max. Edif.

Modulo	Tipología	Super. Edif. posible	CV	CV	Amplios	Indic. Superficie	IV Parcela	IV Parcela	IV Parcela	Indic. Superficie
Edificación verde	Mediana	862,90	0,24	0,24	0,34	No	0,00	0,00	0,00	0,00
Edificación verde	Mediana	289,97	0,15	0,21	No	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Edificación verde	Mediana	21,00	0,08	0,16	No	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Edificación verde	Mediana	334,50	0,33	0,48	No	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Edificación verde	Mediana	350,50	0,23	0,31	No	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL										

Modulo	Tipología	Super. Edif. posible	CV	CV	Amplios	Indic. Superficie	IV Parcela	IV Parcela	IV Parcela	Indic. Superficie
Edificación verde	Mediana	862,90	0,24	0,24	0,34	No	0,00	0,00	0,00	0,00
Edificación verde	Mediana	289,97	0,15	0,21	No	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Edificación verde	Mediana	21,00	0,08	0,16	No	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Edificación verde	Mediana	334,50	0,33	0,48	No	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Edificación verde	Mediana	350,50	0,23	0,31	No	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL										

Constr. Max. Edif.

Modulo	Tipología	Super. Edif. posible	CV	CV	Amplios	Indic. Superficie	IV Parcela	IV Parcela	IV Parcela	Indic. Superficie
Edificación verde	Mediana	862,90	0,24	0,24	0,34	No	0,00	0,00	0,00	0,00
Edificación verde	Mediana	289,97	0,15	0,21	No	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Edificación verde	Mediana	21,00	0,08	0,16	No	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Edificación verde	Mediana	334,50	0,33	0,48	No	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Edificación verde	Mediana	350,50	0,23	0,31	No	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL										

Modulo	Tipología	Super. Edif. posible	CV	CV	Amplios	Indic. Superficie	IV Parcela	IV Parcela	IV Parcela	Indic. Superficie
Edificación verde	Mediana	862,90	0,24	0,24	0,34	No	0,00	0,00	0,00	0,00
Edificación verde	Mediana	289,97	0,15	0,21	No	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Edificación verde	Mediana	21,00	0,08	0,16	No	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Edificación verde	Mediana	334,50	0,33	0,48	No	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Edificación verde	Mediana	350,50	0,23	0,31	No	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL										

Tabla 7: Cálculo del cumplimiento del Factor Verde objetivo (0,35) en los cinco escenarios evaluados. [E1-E5] Calle Costa Rica, 36 Edificación abierta





Información de Firmantes del Documento

INFORMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv



Main data table with multiple columns for various scenarios and metrics, including labels like 'Ejecución 1', 'Ejecución 2', etc., and numerical values.

Tabla 11. Cálculo del cumplimiento del factor Verde objetivo (0,35) en los cinco escenarios evaluados (E1-E5) Calle Príncipe Gómez, 4 Bajadensid



Cuarto. Actual		37% Edificación unifamiliar		50% Max. Edif.		Super. Preciosa		Rinosa. St		RV-Max.		Cost. 1190.	
Calle de la Ocrea 24		50%		247		1		20,00		0,5		200,00	
		75%		70%		35		30					

		IV		CV		Asesor		Influj.		Influj.		Influj.	
Calle de la Ocrea 24		modul.		revaloriz.		intensivo		hueso		revaloriz.		sin R/R	
		8000		11000		18000		40000		40000		40000	

Tabla 12: Cálculo del cumplimiento del Factor Verde objetivo (0,35) en los cinco escenarios evaluados (E1-E5), Calle de la Ocrea, 24, Edificación unifamiliar		E1		E2		E3		E4		E5	
---	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--

Categoría	Subcategoría	Criterio	E1		E2		E3		E4		E5	
			Valor	Cumplido	Valor	Cumplido	Valor	Cumplido	Valor	Cumplido		
Requisitos	Superficie verde	Superficie total	15,00	No	15,00	No	15,00	No	15,00	No	15,00	No
		Superficie mínima	0,20	Si	0,20	Si	0,20	Si	0,20	Si	0,20	Si
		Superficie máxima	0,10	No	0,10	No	0,10	No	0,10	No	0,10	No
		Superficie mínima	0,15	No	0,15	No	0,15	No	0,15	No	0,15	No
		Superficie máxima	0,25	Si	0,25	Si	0,25	Si	0,25	Si	0,25	Si
Requisitos	Fábrica verde	Superficie total	0,00	No	0,00	No	0,00	No	0,00	No	0,00	No
		Superficie mínima	0,00	Si	0,00	Si	0,00	Si	0,00	Si	0,00	Si
		Superficie máxima	0,00	No	0,00	No	0,00	No	0,00	No	0,00	No
		Superficie mínima	0,00	No	0,00	No	0,00	No	0,00	No	0,00	No
		Superficie máxima	0,00	No	0,00	No	0,00	No	0,00	No	0,00	No
Requisitos	Árbol	Superficie total	0,00	No	0,00	No	0,00	No	0,00	No	0,00	No
		Superficie mínima	0,00	Si	0,00	Si	0,00	Si	0,00	Si	0,00	Si
		Superficie máxima	0,00	No	0,00	No	0,00	No	0,00	No	0,00	No
		Superficie mínima	0,00	No	0,00	No	0,00	No	0,00	No	0,00	No
		Superficie máxima	0,00	No	0,00	No	0,00	No	0,00	No	0,00	No
Requisitos	Sombra	Superficie total	0,00	No	0,00	No	0,00	No	0,00	No	0,00	No
		Superficie mínima	0,00	Si	0,00	Si	0,00	Si	0,00	Si	0,00	Si
		Superficie máxima	0,00	No	0,00	No	0,00	No	0,00	No	0,00	No
		Superficie mínima	0,00	No	0,00	No	0,00	No	0,00	No	0,00	No
		Superficie máxima	0,00	No	0,00	No	0,00	No	0,00	No	0,00	No
Requisitos	Obras sostenibles	Superficie total	0,00	No	0,00	No	0,00	No	0,00	No	0,00	No
		Superficie mínima	0,00	Si	0,00	Si	0,00	Si	0,00	Si	0,00	Si
		Superficie máxima	0,00	No	0,00	No	0,00	No	0,00	No	0,00	No
		Superficie mínima	0,00	No	0,00	No	0,00	No	0,00	No	0,00	No
		Superficie máxima	0,00	No	0,00	No	0,00	No	0,00	No	0,00	No
TOTAL												

Información de Firmantes del Documento

INFORMÁTICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
 URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv



CSV : 4A0AFNS1LEKFD5HI



Ciudad Actual

196 Edificacion unifamiliar	Son Max Inf	Son Max Min	Rango S/N	FV-Max	Cant. Imp.
Calle Galianes 19	30%	1.044	1	51,86	0,5
TOTAL					

FV	moder	intensiva	huero	intensiva	en R/N	longitud
	8000	11000	18000	40000	4000	10000

CV	Acabos	jerin	longitud

FV	CV	Acabos	jerin	longitud

Tipos de obra	Superficie pntal	C.V. %	FV	Precio	Cumple 2007
Edific. v. verded.	40,25	0,21	40,25	0,02	No
Edific. v. verded.	219,24	0,54	219,24	0,11	No
Edific. v. verded.	9,00	0,00	9,00	0,00	No
Acabos	293,90	1,00	293,90	1,39	Si
Sobras y enmendaduras	202,80	0,86	202,80	0,47	Si
TOTAL			766,46	3,37	

Tipos de obra	Superficie pntal	C.V. %	FV	Precio	Cumple 2007
Edific. v. verded.	40,25	0,21	40,25	0,02	No
Edific. v. verded.	219,24	0,54	219,24	0,11	No
Edific. v. verded.	9,00	0,00	9,00	0,00	No
Acabos	293,90	1,00	293,90	1,39	Si
Sobras y enmendaduras	202,80	0,86	202,80	0,47	Si
TOTAL			766,46	3,37	

Tipos de obra	Superficie pntal	C.V. %	FV	Precio	Cumple 2007
Edific. v. verded.	40,25	0,21	40,25	0,02	No
Edific. v. verded.	219,24	0,54	219,24	0,11	No
Edific. v. verded.	9,00	0,00	9,00	0,00	No
Acabos	293,90	1,00	293,90	1,39	Si
Sobras y enmendaduras	202,80	0,86	202,80	0,47	Si
TOTAL			766,46	3,37	

Tipos de obra	Superficie pntal	C.V. %	FV	Precio	Cumple 2007
Edific. v. verded.	40,25	0,21	40,25	0,02	No
Edific. v. verded.	219,24	0,54	219,24	0,11	No
Edific. v. verded.	9,00	0,00	9,00	0,00	No
Acabos	293,90	1,00	293,90	1,39	Si
Sobras y enmendaduras	202,80	0,86	202,80	0,47	Si
TOTAL			766,46	3,37	

Tipos de obra	Superficie pntal	C.V. %	FV	Precio	Cumple 2007
Edific. v. verded.	40,25	0,21	40,25	0,02	No
Edific. v. verded.	219,24	0,54	219,24	0,11	No
Edific. v. verded.	9,00	0,00	9,00	0,00	No
Acabos	293,90	1,00	293,90	1,39	Si
Sobras y enmendaduras	202,80	0,86	202,80	0,47	Si
TOTAL			766,46	3,37	

Tipos de obra	Superficie pntal	C.V. %	FV	Precio	Cumple 2007
Edific. v. verded.	40,25	0,21	40,25	0,02	No
Edific. v. verded.	219,24	0,54	219,24	0,11	No
Edific. v. verded.	9,00	0,00	9,00	0,00	No
Acabos	293,90	1,00	293,90	1,39	Si
Sobras y enmendaduras	202,80	0,86	202,80	0,47	Si
TOTAL			766,46	3,37	

Tipos de obra	Superficie pntal	C.V. %	FV	Precio	Cumple 2007
Edific. v. verded.	40,25	0,21	40,25	0,02	No
Edific. v. verded.	219,24	0,54	219,24	0,11	No
Edific. v. verded.	9,00	0,00	9,00	0,00	No
Acabos	293,90	1,00	293,90	1,39	Si
Sobras y enmendaduras	202,80	0,86	202,80	0,47	Si
TOTAL			766,46	3,37	

Tipos de obra	Superficie pntal	C.V. %	FV	Precio	Cumple 2007
Edific. v. verded.	40,25	0,21	40,25	0,02	No
Edific. v. verded.	219,24	0,54	219,24	0,11	No
Edific. v. verded.	9,00	0,00	9,00	0,00	No
Acabos	293,90	1,00	293,90	1,39	Si
Sobras y enmendaduras	202,80	0,86	202,80	0,47	Si
TOTAL			766,46	3,37	

Tipos de obra	Superficie pntal	C.V. %	FV	Precio	Cumple 2007
Edific. v. verded.	40,25	0,21	40,25	0,02	No
Edific. v. verded.	219,24	0,54	219,24	0,11	No
Edific. v. verded.	9,00	0,00	9,00	0,00	No
Acabos	293,90	1,00	293,90	1,39	Si
Sobras y enmendaduras	202,80	0,86	202,80	0,47	Si
TOTAL			766,46	3,37	

Tipos de obra	Superficie pntal	C.V. %	FV	Precio	Cumple 2007
Edific. v. verded.	40,25	0,21	40,25	0,02	No
Edific. v. verded.	219,24	0,54	219,24	0,11	No
Edific. v. verded.	9,00	0,00	9,00	0,00	No
Acabos	293,90	1,00	293,90	1,39	Si
Sobras y enmendaduras	202,80	0,86	202,80	0,47	Si
TOTAL			766,46	3,37	

Tipos de obra	Superficie pntal	C.V. %	FV	Precio	Cumple 2007
Edific. v. verded.	40,25	0,21	40,25	0,02	No
Edific. v. verded.	219,24	0,54	219,24	0,11	No
Edific. v. verded.	9,00	0,00	9,00	0,00	No
Acabos	293,90	1,00	293,90	1,39	Si
Sobras y enmendaduras	202,80	0,86	202,80	0,47	Si
TOTAL			766,46	3,37	

Tipos de obra	Superficie pntal	C.V. %	FV	Precio	Cumple 2007
Edific. v. verded.	40,25	0,21	40,25	0,02	No
Edific. v. verded.	219,24	0,54	219,24	0,11	No
Edific. v. verded.	9,00	0,00	9,00	0,00	No
Acabos	293,90	1,00	293,90	1,39	Si
Sobras y enmendaduras	202,80	0,86	202,80	0,47	Si
TOTAL			766,46	3,37	

Tabla 14. Cálculo del cumplimiento del Factor Verde objetivo (0,35) en los cinco escenarios evaluados (E1-E5), Calle Galianes, 19, Edificación unifamiliar



Información de Firmantes del Documento



INFORMÁTICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

CSV : 4A0AFNS1LEKFD5HI



Órgano Asignado

Órgano Asignado	Cap. Máx. No. 350	Cap. Máx. Sínt. 825	Cap. Máx. Sínt. 6	Cap. Máx. Sínt. 13,00	Cap. Máx. Sínt. 0,75
-----------------	-------------------	---------------------	-------------------	-----------------------	----------------------

Cap. Máx. Sínt. 72%	Cap. Máx. Sínt. 70%	Cap. Máx. Sínt. 25	Cap. Máx. Sínt. 50
---------------------	---------------------	--------------------	--------------------

Cap. Máx. Sínt. 200,00	Cap. Máx. Sínt. 80,00	Cap. Máx. Sínt. 110,00	Cap. Máx. Sínt. 180,00	Cap. Máx. Sínt. 400,00	Cap. Máx. Sínt. 40,00
------------------------	-----------------------	------------------------	------------------------	------------------------	-----------------------

Cap. Máx. Sínt. 100,00	Cap. Máx. Sínt. 100,00	Cap. Máx. Sínt. 100,00	Cap. Máx. Sínt. 100,00	Cap. Máx. Sínt. 100,00	Cap. Máx. Sínt. 100,00
------------------------	------------------------	------------------------	------------------------	------------------------	------------------------

Cap. Máx. Sínt. 24,720338	Cap. Máx. Sínt. 24,720338	Cap. Máx. Sínt. 24,720338	Cap. Máx. Sínt. 24,720338	Cap. Máx. Sínt. 24,720338	Cap. Máx. Sínt. 24,720338
---------------------------	---------------------------	---------------------------	---------------------------	---------------------------	---------------------------

Cap. Máx. Sínt. 130,000	Cap. Máx. Sínt. 130,000	Cap. Máx. Sínt. 130,000	Cap. Máx. Sínt. 130,000	Cap. Máx. Sínt. 130,000	Cap. Máx. Sínt. 130,000
-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------

Tercer año		CV	ANEXO I	ANEXO II	ANEXO III	ANEXO IV
Continúa	0,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Finaliza	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Superficie	138,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
------------	--------	------	------	------	------	------

Superficie	138,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
------------	--------	------	------	------	------	------

Superficie	97,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
------------	-------	------	------	------	------	------

Superficie	129,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
------------	--------	------	------	------	------	------

Tercer año		CV	ANEXO I	ANEXO II	ANEXO III	ANEXO IV
Continúa	0,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Finaliza	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Superficie	133,50	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13
------------	--------	------	------	------	------	------

Superficie	133,50	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13
------------	--------	------	------	------	------	------

Superficie	133,50	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13
------------	--------	------	------	------	------	------

Superficie	133,50	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13
------------	--------	------	------	------	------	------

Tercer año		CV	ANEXO I	ANEXO II	ANEXO III	ANEXO IV
Continúa	0,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Finaliza	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Superficie	138,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
------------	--------	------	------	------	------	------

Superficie	138,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
------------	--------	------	------	------	------	------

Superficie	97,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
------------	-------	------	------	------	------	------

Superficie	129,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
------------	--------	------	------	------	------	------

Tabla 15: Cálculo del cumplimiento del Factor Verde objetivo (0,35) en los cinco escenarios evaluados (C1-E5). Calle Tomás Breton, 3. Actividades económicas





4A0AFNS1LEKFD5HI

CSV : 4A0AFNS1LEKFD5HI



Información de Firmantes del Documento



INFORMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Table with 14 main columns: Emisión, Tipo de obra, Superficie, etc. It contains detailed data for projects like 'Carrera de Financiamiento...' and 'Carril de vehículos...', including sub-totals and overall sums.

Tabla 17: Cálculo del cumplimiento del Factor Verde objetivo (0,35) en los cinco escenarios evaluados (E1-E5). Carrera de Financiamiento, Alcobendas, 6. Actividades económicas

09Jun_Antiul_2786 - Cálculo de Incidencias en altura

Sup. Max. Nd. Sur. Paredes. Bantitas St. IV. Max. Cont. Inco. Cód. FV y módul. C/Ancho. C/Alt. de Cód. Andad.

313294 36 227,38 0,4 72%

200,00 200,00 200,00 180,00 200,00 40,00 40,00 100,00 100,00 100,00 200,00

Table with columns: Tipo de zona, Continua, Superficie realizable, C/C y V/S, FV Parcial, Escenario 2007, Escenario 1, FV, CV, Ancho, Bantita, Inclinación, Inclinación, Inclinación, Inclinación, Inclinación, Inclinación

Table with columns: Continua, Superficie realizable, C/C y V/S, FV Parcial, Escenario 2007, Escenario 1, FV, CV, Ancho, Bantita, Inclinación, Inclinación, Inclinación, Inclinación, Inclinación, Inclinación

Table with columns: Continua, Superficie realizable, C/C y V/S, FV Parcial, Escenario 2007, Escenario 1, FV, CV, Ancho, Bantita, Inclinación, Inclinación, Inclinación, Inclinación, Inclinación, Inclinación

Table with columns: Continua, Superficie realizable, C/C y V/S, FV Parcial, Escenario 2007, Escenario 1, FV, CV, Ancho, Bantita, Inclinación, Inclinación, Inclinación, Inclinación, Inclinación, Inclinación

Table with columns: Continua, Superficie realizable, C/C y V/S, FV Parcial, Escenario 2007, Escenario 1, FV, CV, Ancho, Bantita, Inclinación, Inclinación, Inclinación, Inclinación, Inclinación, Inclinación

Table with columns: Tipo de zona, Continua, Superficie realizable, C/C y V/S, FV Parcial, Escenario 2007, Escenario 1, FV, CV, Ancho, Bantita, Inclinación, Inclinación, Inclinación, Inclinación, Inclinación, Inclinación

Table with columns: Continua, Superficie realizable, C/C y V/S, FV Parcial, Escenario 2007, Escenario 1, FV, CV, Ancho, Bantita, Inclinación, Inclinación, Inclinación, Inclinación, Inclinación, Inclinación

Table with columns: Continua, Superficie realizable, C/C y V/S, FV Parcial, Escenario 2007, Escenario 1, FV, CV, Ancho, Bantita, Inclinación, Inclinación, Inclinación, Inclinación, Inclinación, Inclinación

Table with columns: Continua, Superficie realizable, C/C y V/S, FV Parcial, Escenario 2007, Escenario 1, FV, CV, Ancho, Bantita, Inclinación, Inclinación, Inclinación, Inclinación, Inclinación, Inclinación

Table with columns: Continua, Superficie realizable, C/C y V/S, FV Parcial, Escenario 2007, Escenario 1, FV, CV, Ancho, Bantita, Inclinación, Inclinación, Inclinación, Inclinación, Inclinación, Inclinación

Table with columns: Tipo de zona, Continua, Superficie realizable, C/C y V/S, FV Parcial, Escenario 2007, Escenario 1, FV, CV, Ancho, Bantita, Inclinación, Inclinación, Inclinación, Inclinación, Inclinación, Inclinación

Table with columns: Continua, Superficie realizable, C/C y V/S, FV Parcial, Escenario 2007, Escenario 1, FV, CV, Ancho, Bantita, Inclinación, Inclinación, Inclinación, Inclinación, Inclinación, Inclinación

Table with columns: Continua, Superficie realizable, C/C y V/S, FV Parcial, Escenario 2007, Escenario 1, FV, CV, Ancho, Bantita, Inclinación, Inclinación, Inclinación, Inclinación, Inclinación, Inclinación

Table with columns: Continua, Superficie realizable, C/C y V/S, FV Parcial, Escenario 2007, Escenario 1, FV, CV, Ancho, Bantita, Inclinación, Inclinación, Inclinación, Inclinación, Inclinación, Inclinación

Table with columns: Continua, Superficie realizable, C/C y V/S, FV Parcial, Escenario 2007, Escenario 1, FV, CV, Ancho, Bantita, Inclinación, Inclinación, Inclinación, Inclinación, Inclinación, Inclinación

Tabla 19: Cálculo del cumplimiento del Factor Verde objetivo (0,35) en los cinco escenarios evaluados (C, E1, E3) - Paseo de la Castellana, 299, Edificación en altura



4A0AFNS1LEKFD5H1



Tipo manzana	Dirección	Pestaña	Obra Nueva					Rehabilitación					Ampliación					Promedio					
			I.V. que cumplen	E1	E2	E3	E4	E5	I.V. que cumplen	E1	E2	E3	E4	E5	I.V. que cumplen	E1	E2	E3	E4	E5	ON	Reh.	Amp.
Manzana cerrada	Calle General Parodiñas 43	1	7	0,41	0,35	0,35	0,35	0,36	8	0,52	0,35	0,35	0,35	0,64	8	0,44	0,35	0,35	0,35	0,57	0,36	0,44	0,41
	Calle Juan del Risco 17	2	4	0,10	0,21	0,35	0,35	0,00	4	0,12	0,25	0,35	0,35	0,00	4	0,11	0,22	0,35	35%	0,00	0,20	0,21	0,21
	Calle Margaritas 27	3	4	0,68	0,35	0,35	0,35	0,47	4	0,80	0,35	0,35	0,35	0,84	4	0,72	0,35	0,35	0,35	0,75	0,44	0,54	0,50
	Calle Ferrovianos 36	4	6	0,31	0,35	0,35	0,35	0,64	6	0,46	0,35	0,35	0,35	0,75	6	0,33	0,35	0,35	0,35	0,68	0,40	0,45	0,41
Edificación abierta	Calle Esteban Terradas 1	5	5	0,24	0,35	0,35	0,35	0,44	4	0,00	0,00	0,35	0,35	0,00	6	0,25	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,14	0,33
	Avenida Doctor Arce 20	6	3	0,24	0,35	0,35	0,35	0,36	4	0,31	0,38	0,35	0,35	0,45	4	0,25	0,35	0,35	0,35	0,32	0,33	0,35	0,32
	Calle Costa Rica 36	7	4	0,24	0,35	0,35	0,35	0,38	4	0,35	0,41	0,35	0,35	0,52	6	0,25	0,35	0,35	0,35	0,29	0,33	0,34	0,35
	Calle Saavedra Fajardo 11	8	3	0,24	0,35	0,35	0,35	0,38	4	0,42	0,39	0,35	0,35	0,52	4	0,25	0,35	0,35	0,35	0,30	0,33	0,41	0,32
Baja densidad	Calle Sanchez Diaz 1	9	4	0,28	0,35	0,35	0,35	0,37	4	0,30	0,35	0,35	0,35	0,33	4	0,29	0,35	0,35	0,35	0,39	0,34	0,34	0,35
	Calle Arturo Soría 6	10	4	0,28	0,35	0,35	0,35	0,38	4	0,27	0,35	0,35	0,35	0,32	4	0,29	0,35	0,35	0,35	0,37	0,34	0,33	0,34
	Calle Protasio Gómez 4	11	4	0,28	0,35	0,35	0,35	0,38	4	0,43	0,42	0,35	0,35	0,52	4	0,29	0,35	0,35	0,35	0,33	0,37	0,47	0,32
	Calle de la Cincra 24	12	4	0,27	0,35	0,35	0,35	0,52	4	0,39	0,66	0,35	0,35	0,62	5	0,28	0,35	0,35	0,35	0,28	0,40	0,44	0,34
Edificación unifamiliar	Calle Bolro 80	13	4	0,32	0,35	0,35	0,35	0,62	4	0,41	0,72	0,35	0,35	0,37	4	0,34	0,35	0,35	0,35	0,33	0,36	0,46	0,38
	Calle Gavilanes 19	14	4	0,37	0,35	0,35	0,35	0,37	4	0,53	0,42	0,35	0,35	0,66	4	0,40	0,35	0,35	0,35	0,46	0,35	0,14	0,38
	Calle Tomas Bretón 3	15	6	0,36	0,35	0,35	0,35	0,35	3	0,00	0,00	0,35	0,35	0,00	6	0,38	0,35	0,35	0,35	0,49	0,35	0,14	0,38
	Calle Resina 22	16	6	0,26	0,35	0,35	0,35	0,35	6	0,31	0,35	0,35	0,35	0,38	6	0,28	0,35	0,35	0,35	0,34	0,35	0,35	0,33
Actividades económicas	Carretera de Fuencarral Alcobendas 6	17	6	0,33	0,35	0,35	0,35	0,35	6	0,40	0,35	0,35	0,35	0,48	6	0,35	0,35	0,35	35%	0,43	0,35	0,38	0,37
	Avenida de Andalucía 60	18	6	0,30	0,35	0,35	0,35	0,36	6	0,36	0,35	0,35	0,35	0,43	6	0,32	0,35	0,35	0,35	0,39	0,34	0,37	0,35
	Paseo de la Castellana 259	19	4	0,31	0,35	0,35	0,35	0,35	4	0,37	0,35	0,35	0,35	0,44	4	0,33	0,35	0,35	0,35	0,40	0,34	0,37	0,36
Edificación en altura (Z16 plantas)				0,31	0,34	0,35	0,35	0,39		0,36	0,36	0,35	0,35	0,43		0,33	0,34	0,35	0,35	0,39	0,35	0,37	0,35
					FV medio			0,35		FV medio			0,37		FV medio					0,35	0,35	0,37	0,35

Tabla 20: Cálculo del cumplimiento del Factor Verde objetivo (0,35) en los cinco escenarios evaluados (E1-E5)

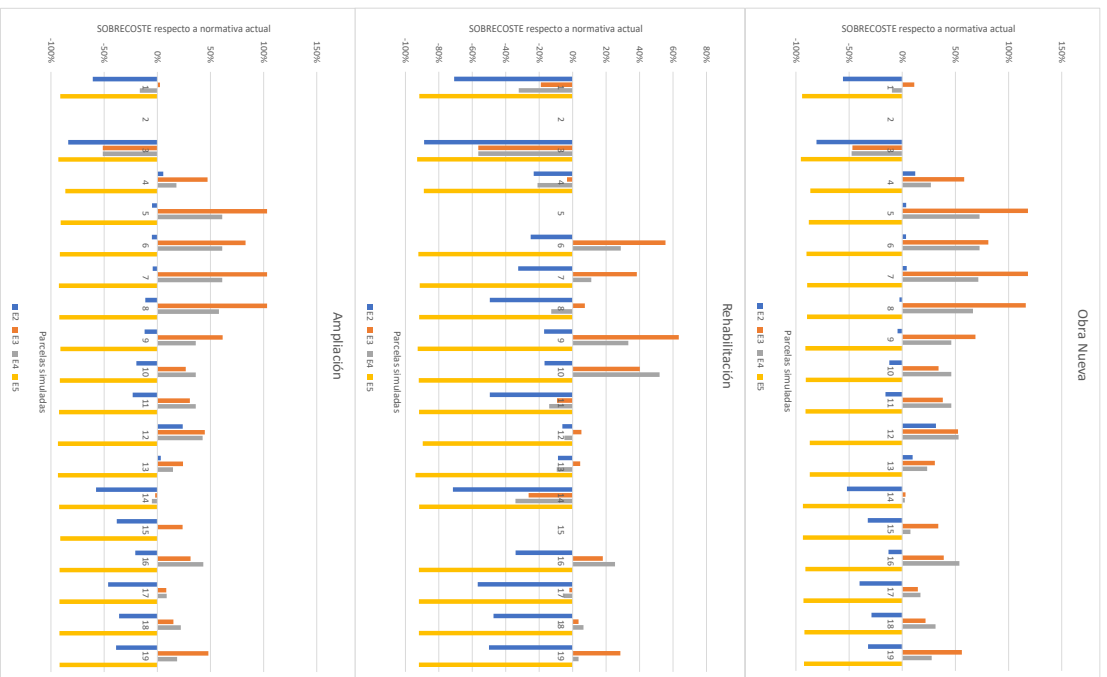
Información de Firmantes del Documento



Tipo manzana	Dirección	Pedanía	Otra Nueva					Rehabilitación					Ampliación					Promedio	
			E2	E3	E4	E5	E2	E3	E4	E5	E2	E3	E4	E5	QN	Hch. Amp.			
Manzana cerrada	Calle General Paredes 43	1	-506%	11%	-10%	-94%	-21%	-19%	-32%	-92%	-61%	2%	-16%	-91%	-37%	-53%			
	Calle Juan del Risco 17	2	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)				
	Calle Mariposas 27	3	-81%	-47%	-48%	-95%	-89%	-56%	-56%	-93%	-84%	-51%	-51%	-93%	-65%	-70%			
	Calle Ferrerolas 36	4	12%	58%	27%	-86%	-23%	-3%	-47%	6%	47%	18%	18%	86%	3%	-34%			
	Calle Esteban Terradas 1	5	4%	118%	73%	-88%	-25%	-56%	29%	-92%	-5%	103%	61%	-91%	17%	17%			
Edificación abierta	Avenida Doctor Acec 20	6	3%	81%	72%	-90%	-33%	38%	11%	-91%	-4%	103%	61%	-92%	20%	-19%			
	Calle Costa Rica 36	7	4%	118%	72%	-90%	-33%	38%	11%	-91%	-4%	103%	61%	-92%	20%	-19%			
	Calle Saavedra Hualado 11	8	-3%	116%	67%	-90%	-30%	-50%	-7%	-13%	-92%	-17%	103%	58%	-37%	17%			
	Calle Sanchez Diaz 1	9	-4%	69%	46%	-91%	-17%	40%	33%	-92%	-12%	61%	36%	-91%	5%	-1%			
	Calle Arturo Soria 6	10	-12%	34%	46%	-91%	-17%	40%	33%	-92%	-12%	61%	36%	-92%	5%	-1%			
Baja densidad	Calle Proceso Gomez 4	11	-16%	38%	46%	-91%	-50%	-9%	-14%	-90%	24%	45%	43%	-94%	6%	-12%			
	Calle de la Grca 24	12	-16%	38%	46%	-91%	-50%	-9%	-14%	-90%	24%	45%	43%	-94%	6%	-12%			
	Calle Boiro 80	13	32%	92%	53%	87%	6%	4%	-9%	-94%	3%	24%	15%	-93%	-6%	-24%			
	Calle Boiro 80	14	-52%	3%	2%	-93%	-72%	-26%	-34%	-92%	-58%	-2%	-5%	-92%	-35%	-56%			
	Calle Gavilanes 19	15	-32%	34%	8%	-94%	(*)	(*)	(*)	(*)	-38%	24%	0%	-91%	-3%	-21%			
Edificación unifamiliar	Calle Tomás Bretón 3	16	-13%	39%	54%	-91%	-34%	18%	25%	-92%	-21%	31%	43%	-92%	-3%	-21%			
	Calle Arturo Soria 22	17	-40%	15%	17%	-93%	-47%	-2%	7%	-92%	-46%	8%	9%	-92%	-25%	-39%			
	Carretera de Fuencarral Alcobendas 6	18	-29%	22%	31%	-92%	-47%	-2%	7%	-92%	-46%	8%	9%	-92%	-17%	-32%			
	Avenida de Andalucía 60	19	-32%	56%	28%	-92%	-50%	-29%	4%	-92%	-48%	19%	22%	-92%	-10%	-32%			
	Paseo de la Castellana 259	19	-17%	47%	34%	-91%	-41%	9%	-2%	-92%	-24%	39%	25%	-92%	7%	-31%			

Tabla 21: Cálculo del sobre coste estimado de la implementación de los escenarios de IVES evaluados (E2-E5) comparado con el coste de la actual exigencia del artículo 6.10.20 de las NNUU del PG97 de ajardinamiento del 50% del espacio libre de parcela (E1)

(*) Para no desvirtuar el cálculo de los sobre costes, no se ha considerado la línea de la calle Juan del Risco, 17, por tener una superficie libre sobre rasante muy baja (20 m2), en todos los tipos de obra. Por el mismo motivo, se han despreciado las fincas de Esteban Terradas, 1 y Tomás Bretón, 3, en obra de rehabilitación ya que, en la actualidad, su ocupación es del 100%, no disponiendo de superficie libre sobre rasante.



Información de Firmantes del Documento





Información de Firmantes del Documento



INFORMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

CSV : 4A0AFNS1LEKFD5HI



Bibliografía

- Bush, J., D.A., 2021. Integrating green infrastructure into urban planning: Developing melbourne's green factor tool. *Urban Planning* 6, 20–31.
- Climate-ADAPT, 2016. Berlin biotope area factor: Implementation of guidelines helping to control temperature and runoff .
- Egerer, M.H., Philpott, S.M., Bichier, P., Jha, S., Liere, H., Lin, B.B., 2018. Gardener well-being along social and biophysical landscape gradients. *Sustainability* 10.
- Green-Factor-Tool, 2020. Green factor tool .
- Juhola, S., 2018. Planning for a green city: The green factor tool. *Urban Forestry and Urban Greening* 34, 254–258.
- Lafortezza, R., Chen, J., van den Bosch, C.K., Randrup, T.B., 2018. Nature-based solutions for resilient landscapes and cities. *Environmental Research* 165, 431–441.
- Liu, L., J.M.B., 2018. Green infrastructure for sustainable urban water management: Practices of five forerunner cities. *Cities* 74, 126–133.
- London-Plan-Guidance, 2021. London plan guidance. urban greening factor. Greater London Authority .
- Parris, K.M., Amati, M., Bekessy, S.A., Dagenais, D., Fryd, O., Hahs, A.K., Williams, N.S.G., 2018. The seven lamps of planning for biodiversity in the city. *Cities* 83, 44–53.
- PGOUM, 1997. Compendio de las normas urbanísticas del plan general de ordenación urbana de madrid de 1997 .
- Santamouris, M., Ban-Weiss, G., Osmond, P., Paolini, R., Synnefa, A., Cartalis, C., Kolokotsa, D., 2018. Progress in urban greenery mitigation science: Assessment methodologies advanced technologies and impact on cities. *Journal of Civil Engineering and Management* 24, 638–671.
- Seattle-Green-Factor, 2018. Improving livability and ecological function through landscaping standards. seattle department of construction inspections .



135-2021-00796

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE 1997.**ESTUDIO SOBRE LA SUFICIENCIA DEL TRANSPORTE PÚBLICO – ESTIMACIÓN PARA ASUMIR POR EL TRANSPORTE PÚBLICO NUEVAS DEMANDAS.****INFORME SINTESIS.****Sobre la movilidad y los planes de movilidad.**

La movilidad no es un dato estático sino evolutivo e influenciado por diferentes variables relacionadas con aspectos demográficos, económicos, de desarrollo del territorio, normativos y ambientales.

Por este motivo es importante tener en cuenta las series históricas para ver los potenciales impactos de cualquier medida como las consideradas en la modificación de las normas.

La movilidad se trata a diferentes escalas, la estructural de la ciudad y el estudio de movilidad caso a caso, vinculado a los instrumentos de Planeamiento de desarrollo o de Modificación del Plan General. Por tanto, todos los instrumentos de planeamiento incluyen su estudio de movilidad, adecuado a sus fines, que evalúan su impacto concreto, de desarrollo o el impacto de las propuestas de modificación que pudieran contener.

Sobre el impacto de la medida contenida en la Propuesta de Avance de eliminar la necesidad de reserva de plazas de estacionamiento para los usos no residenciales en la almendra central y cascos de barrios periféricos.

Todos los datos valorados mantenían unos tendencias hasta el 2019, tendencias que se vieron truncaron con la pandemia en el 2020, y que en 2022, en los aspectos relacionados con movilidad y dentro del ámbito de la Almendra Central de la ciudad, no han recuperado los valores previos y puede que nunca lo hagan porque se evidencian cambios en los hábitos de desplazamiento, de comportamiento y cambios estructurales, por lo que pudiera tratarse de una alteración relevante por producir disrupción en las pautas de movilidad de la población.

En la actualidad, se carece de datos e información para poder aseverar sobre el futuro de la movilidad urbana, en el aspecto de, ¿en qué parte nos situaremos entre los dos extremos?: si sus consecuencias serán disruptivas o, simplemente, de interrupción temporal de tendencias.

Por otra parte, las series históricas también evidencian ciclos temporales condicionados por diferentes crisis, pero que tocan techo en su evolución, relacionados con los índices de población y modificaciones del modelo de ciudad a través del tiempo.

Al comparar la distribución espacial de la movilidad por coronas, de los viajes de la edM2018 (encuesta de movilidad más reciente) con las anteriores, se detectan diferencias significativas en relación con los cambios registrados en la localización de la población y sus actividades, ya que muestran una tendencia clara a crecer más en las coronas Regional y Metropolitana que en el municipio de Madrid.

Información de Firmantes del Documento



En la ciudad de Madrid se aprecia una disminución en el número de viajes.

- Los viajes en el interior del Municipio de Madrid aumentaron entre 1996 y 2004, pero se han reducido en 2018.
- Los viajes entre el municipio de Madrid y la Corona Metropolitana crecieron en 2004 y se han mantenido en un nivel ligeramente superior en 2018.
- Las relaciones internas en el municipio de Madrid se ha reducido el número de viajes en vehículo privado.

Estos datos de la encuesta pueden corroborarse con los datos de movilidad que aporta el Ayuntamiento con reducciones de demanda de tráfico constantes:

- En 2019, previo a la pandemia, con tendencia decreciente (-1,2%), acumulando un 16% de caída en los anteriores 11 años en las vías urbanas de la capital.
 - En pandemia 2020, el tráfico privado disminuyó, entre un 32% en la red metropolitana/accesos y un 27% en las vías urbanas.
 - En época postpandemia en 2021, no se alcanzaron los niveles de tráfico previos, con una reducción media del 7%.

Los viajes en transporte público han tenido una tendencia decreciente dentro de la movilidad general de la ciudad, entre otras cosas por el desplazamiento de los centros de trabajo a la periferia, donde la opción del desplazamiento en vehículo privado es mayoritaria frente al transporte público.

Dentro de los efectos no deseados de la pandemia, en referencia a la movilidad, se encuentra el mayor uso del vehículo privado en detrimento del transporte público. Para intentar que estas pautas no sostenibles no tengan continuidad una vez finalizada este periodo, se ha impulsado favorecer la micromovilidad y el transporte público.

En cualquier caso, los viajes que se producen íntegramente en periferia y los metropolitanos son los de uso mayoritario en vehículo privado, que no se verán afectados por la medida propuesta en la Propuesta de MPG de las NNUU.

En la mayoría de las relaciones el transporte público ha ido perdiendo participación, tanto entre 1996 y 2004, como entre 2004 y 2008. A esta tendencia hay que añadir que la demanda de transporte público existente, previa a la pandemia, no se ha recuperado, sin tener una fecha estimada para ello.

Sin embargo, hay diferencias significativas en las distintas relaciones:

En el caso de las relaciones internas del municipio de Madrid, que es donde históricamente se ha tenido la mayor parte de los viajes en transporte público, el descenso de participación ha sido relativamente leve, aunque ha coincidido con una reducción del número total de viajes en este ámbito (variación de -10,4% entre 2004 y 2018)



Con los datos proporcionados por el Consorcio Regional de Transportes de Madrid (en adelante CRTM) y Metro, que son los modos de transporte mayoritarios en las etapas de viaje del interior de la ciudad, puede comprobarse que hay oferta suficiente ante un posible incremento de demanda, con una capacidad remanente desarrollada en años con una demanda muy superior a los niveles actuales.

La valoración de un posible incremento de demanda del transporte público por la restricción de dotación de plazas de aparcamiento es incierta, teniendo en cuenta las políticas actuales de restricción de accesos a dichos cascos históricos y la tendencia de desplazamiento de los usos productivos a periferia, marcadas en los distintos datos recogidos en este informe.

Con todo el análisis realizado no se estima necesario hacer un incremento de inversiones derivado de la modificación contenida en la Propuesta de Avance, teniendo en cuenta además que las políticas del Ayuntamiento van encaminadas a una mejora y promoción de los modos de movilidad activa (pie, bicicleta y otros) cuyo incremento de uso suponen una disminución de usuarios del transporte público, ya que es el nicho de usuarios de este trasvase modal.

1.- CONDICIONES SOCIOECONÓMICAS.

La movilidad se considera un derecho de la población y se considera en relación con sus características socioeconómicas y territoriales.

La movilidad no tiene una relación directa con los incrementos de población, pero sí una fuerte vinculación al número de empleos. De este modo es importante valorar las características sociodemográficas de la población, junto con la distribución de lugares de empleo y estudio que explican la movilidad denominada ocupacional o por motivos obligados y la oferta de otros servicios (ocio y esparcimiento, sanitarios, etc.) que igualmente producen movilidad.

1.1 Población.

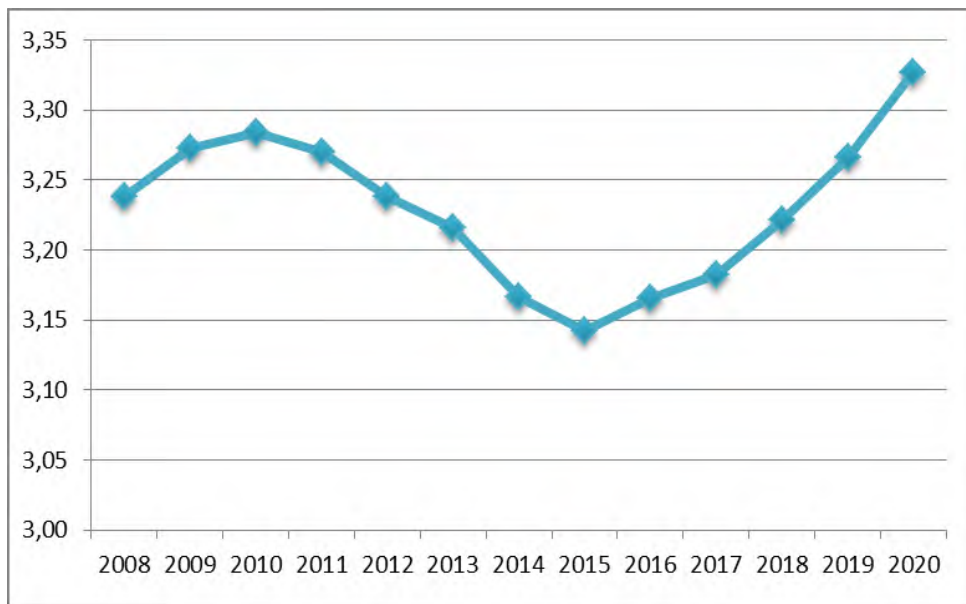
La población de la ciudad de Madrid aumentó en 2020, alcanzando los 3,33 millones de habitantes, manteniendo la tendencia alcista que se registraba desde el año 2016, sin una afección significativa por la pandemia.

El crecimiento, ha sido incluso mayor, 1,9%, que el registrado en los años previos (1,2% en 2018 y 1,4% en 2019). Del mismo modo, se supera el pico de población que se registró en 2010.

En cuanto a su distribución por el territorio, se observa que ha ganado peso relativo en las coronas más periféricas donde tiende a encontrarse la población más joven y con mayores niveles de motorización, aunque se está haciendo un esfuerzo importante por no terciarizar los cascos históricos, promoviendo medidas que favorezcan el establecimiento de residentes en dichos cascos.

Información de Firmantes del Documento





Evolución de la población (millones de hab.) en la ciudad de Madrid (2008-2019). Fuente: INE.

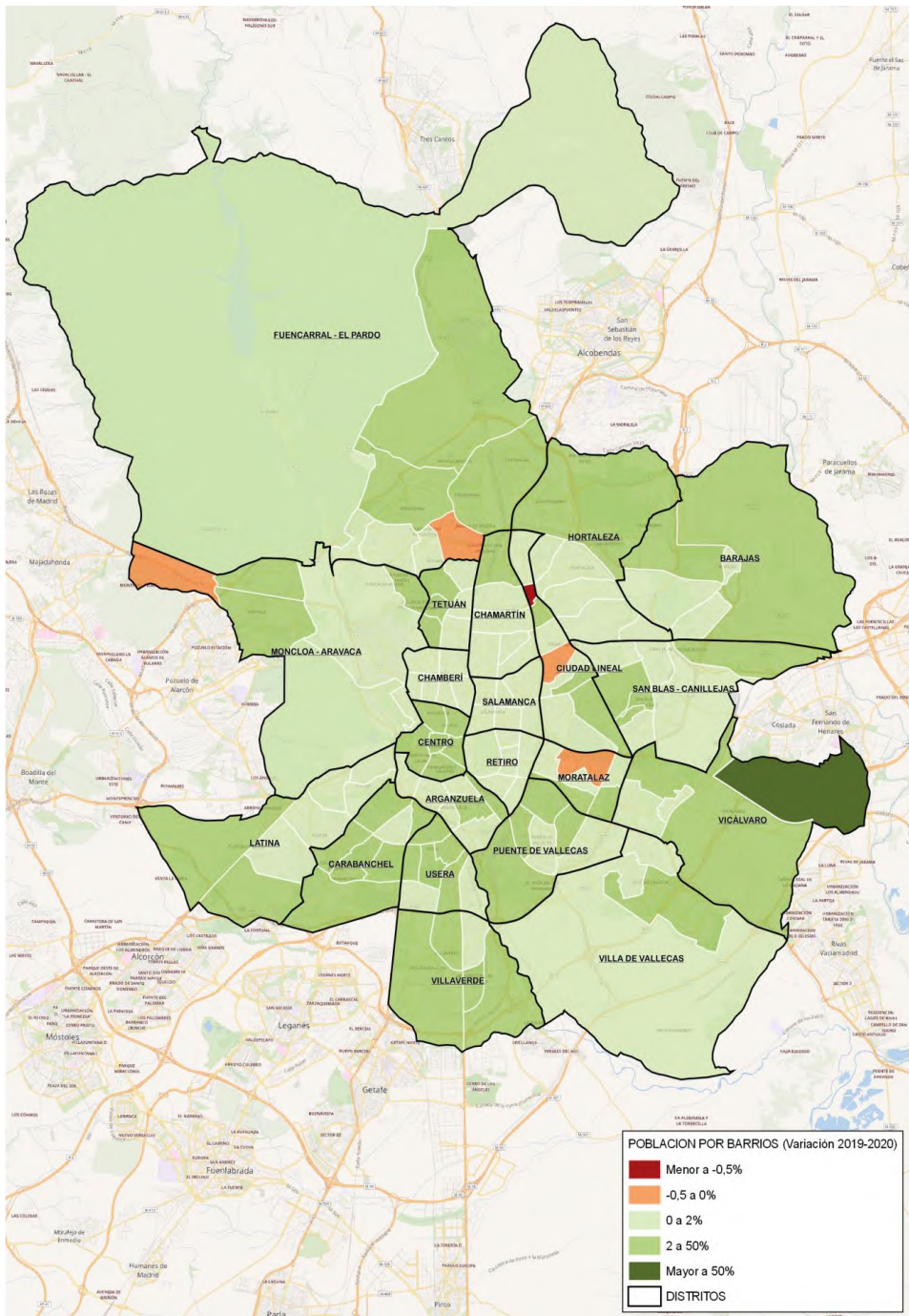
El aumento ha sido generalizado en prácticamente todos los distritos y barrios. Tan sólo en El Plantío, La Paz o Quintana han descendido el número de habitantes.

En términos generales aumenta más la población en los barrios situados fuera de la M-40, en gran medida debido a la existencia de los nuevos desarrollos urbanísticos, como pueden ser Valdebebas y El Cañaveral.

Actualmente los Desarrollos del Sureste se encuentran en pleno proceso de urbanización, lo que supondrá un incremento de población en esas zonas en los años próximos.

Información de Firmantes del Documento

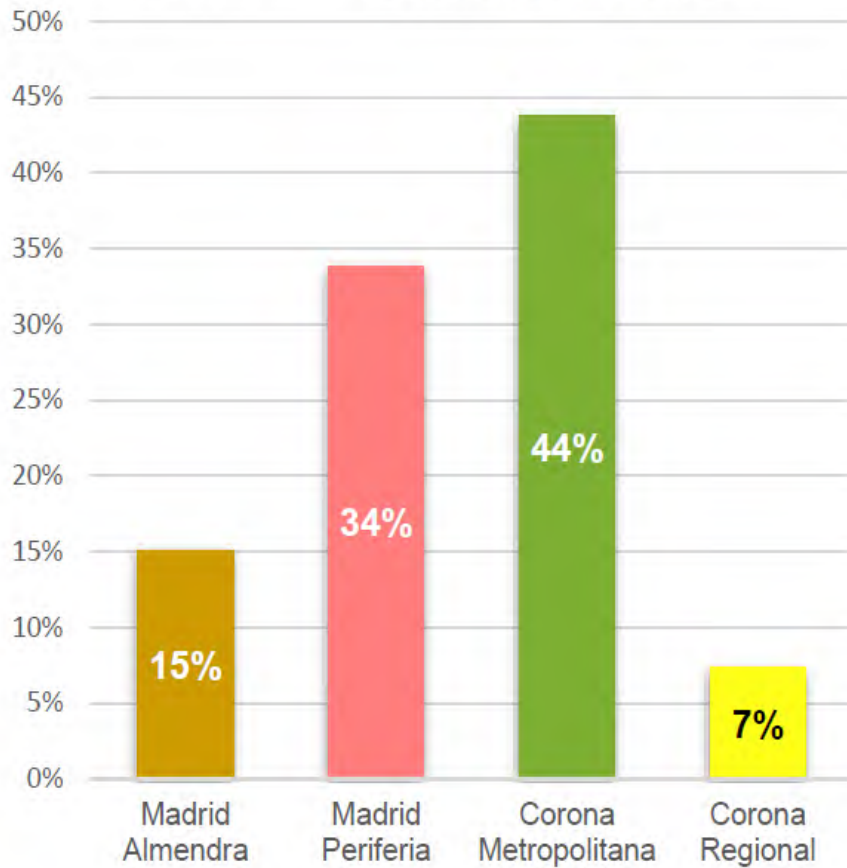




Variación de la población por barrios de Madrid (2019-2020). Fuente: Datos abiertos Ayuntamiento de Madrid.

Información de Firmantes del Documento



Gráfico 1 Población por coronas¹.

Población por Coronas en el Área Metropolitana de Madrid. Fuente: CRTM.

Madrid Almendra-pertenece al municipio de Madrid.

Madrid Periferia-pertenece al municipio de Madrid.

Corona Metropolitana-municipios periféricos a la ciudad de Madrid, en la Comunidad de Madrid (en adelante CM).

Corona Regional-resto de municipios de la CM fuera de la Corona Metropolitana.

La pirámide de edad indica que la población presenta una tendencia al envejecimiento con un porcentaje de población mayor de 64 años cercano al 17,7%. Dicho porcentaje es similar al valor de población de reemplazo (de 4 a 21 años).

La edad media en la CM se sitúa en torno a los 45 años. Estos datos son importantes ya que la población trabajadora y la que estudia constituyen los dos grupos más numerosos (45,5% y 21,0% respectivamente), y son los grupos de edad con mayor movilidad.

Los jubilados, retirados y pensionistas alcanzan un porcentaje del 19,3% mientras que los desempleados suponen el 7,8%.

Información de Firmantes del Documento

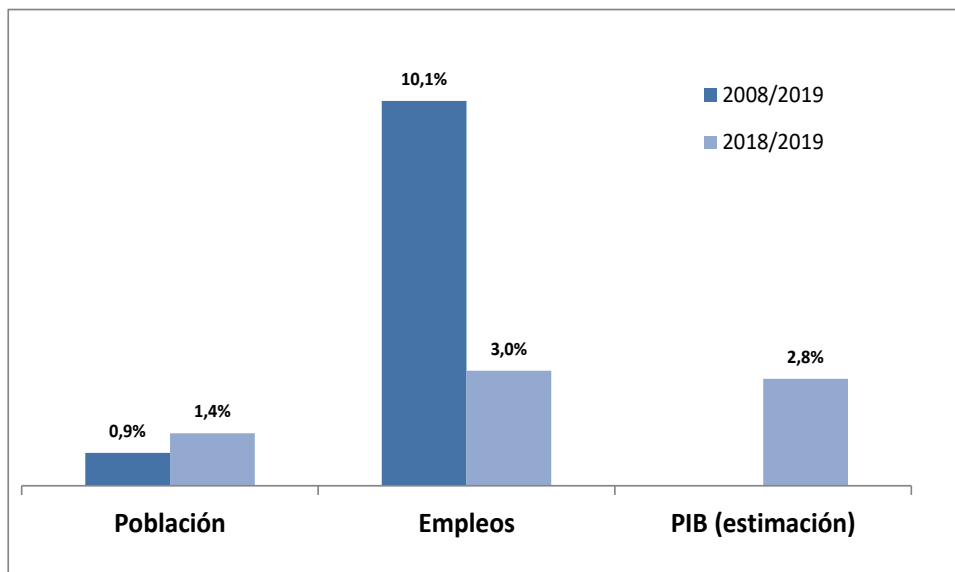


1.2 Economía y Empleo.

El decremento de afiliados a la Seguridad Social que se registró en el periodo 2008-2013 (un -2,2, %) es un efecto directo de la crisis económica que sufrió España.

Como reflejan las siguientes gráficas este efecto se superó en 2014 con una tendencia de crecimiento constante y alguna punta, en 2015 se registró un aumento del +5,1% en el número de afiliados.

Durante el 2019 se consolida el crecimiento de empleo y población, lo que propició un aumento de la actividad económica. Siendo este un año de recuperación en muchos de los índices estudiados.

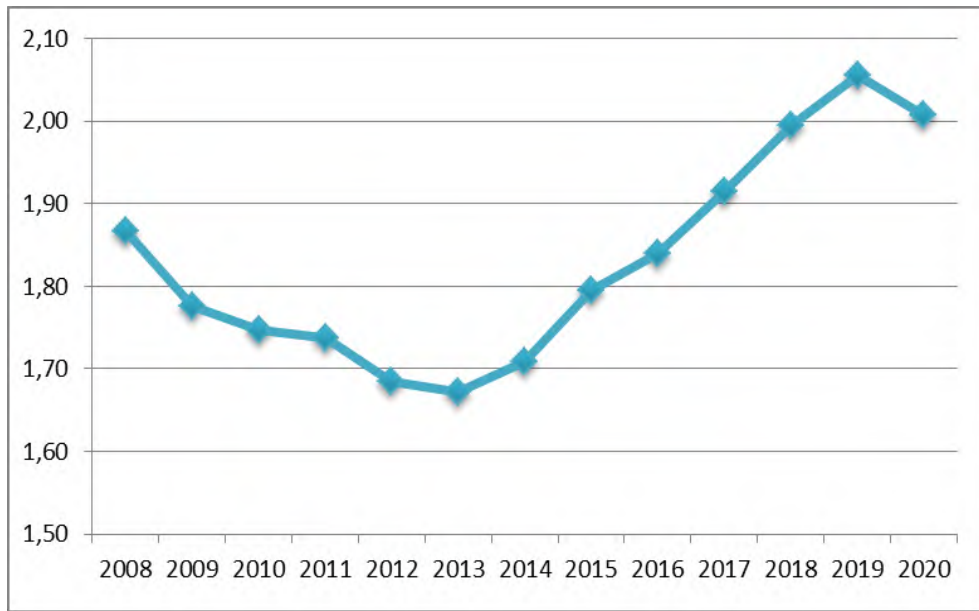


Evolución de las variables socioeconómicas. Fuente: INE y Seguridad Social¹.

Por el contrario, en el año 2020 hay una reducción muy importante motivada por la pandemia y que en 2021 no pudo recuperarse del todo. Los nuevos sucesos internacionales y restos del periodo covid, acaecidos en 2022 hacen que esta recuperación sea más lenta de lo esperado y no pueda valorarse cuando podría alcanzarse los niveles previos.

¹ Únicamente se indica la fuente cuando no proviene de los datos del Ayuntamiento de Madrid.





Evolución del número de afiliados (millones) en la ciudad de Madrid (2008 - 2020). Fuente: Seguridad Social.

El municipio de Madrid concentra un 59,9% de los empleos de la Comunidad, repartidos equitativamente entre Madrid Almendra y Madrid Periferia.

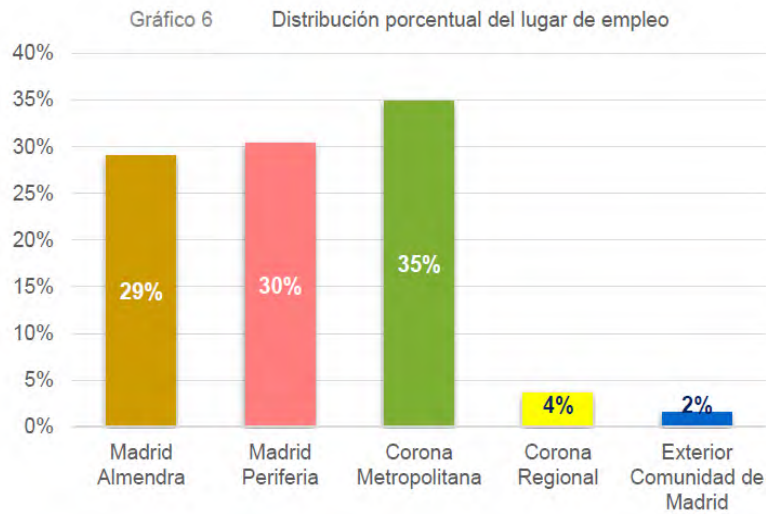
Gráfico 5 Actividad principal de la población en la Comunidad de Madrid



Fuente: CRTM.

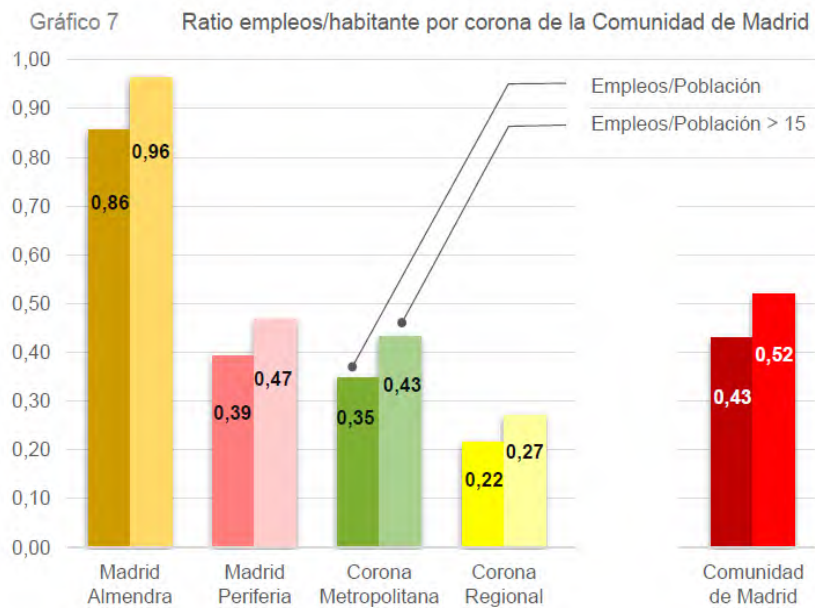


Según los resultados de la edM18, algo más de la mitad de los ocupados que residen en la CM (55,7%), desarrolla su actividad profesional en el mismo municipio de residencia.



Fuente: CRTM.

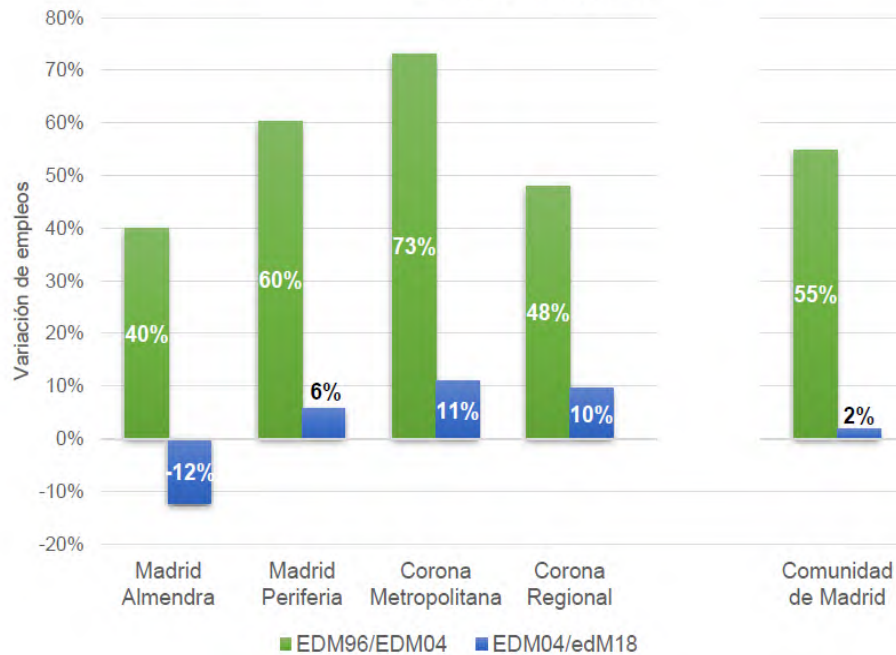
El promedio de empleos por habitante en la CM es de 0,43. Este valor se duplica en Madrid Almendra (0,86) y desciende paulatinamente hacia las coronas exteriores, llegan do a 0,22 empleos por habitante en la Corona Regional.



Fuente: CRTM.



Gráfico 8 Variación del número de empleos en la Comunidad de Madrid por corona entre las EDM96, EDM04 y edM18



Fuente: CRTM.

No obstante, la evolución del empleo en los últimos años denota un aumento del mismo en las coronas más exteriores de la CM, por lo que el índice de la Almendra se prevé que siga disminuyendo.

Por lo que se refiere al PIB, en la CM como resultado de la pandemia, se registró un descenso superior al 10%.

El impacto económico fue muy importante en todos los territorios y esto se reflejó también en la movilidad, modificando tanto los datos tendenciales como las coyunturales, ya que buena parte de la actividad económica se ha digitalizado, lo que ha producido, una disminución de forma sensible de las necesidades de desplazamiento, tendencia acelerada con lo ya apuntado en la edM18 con una reducción en el número de viajes dentro de la ciudad de Madrid.

1.3 Estudio.

Esta variable no está influenciada por el contenido de la Propuesta de modificación normativa de la MPG de las NNUU, pero hay que tenerla en cuenta al tratarse de otro de los motivos principales de los viajes.

La distribución espacial del lugar de estudio en la CM es reflejo de la combinación de la distribución del total de población y la estructura de la pirámide de población.



La ratio entre la zona de residencia de los estudiantes y el lugar de estudio indica que Madrid Almendra es un ámbito claramente atractor de estudiantes con un valor de 1,27 estudiantes/plaza de estudio, valor que disminuye progresivamente hacia las coronas más exteriores.

La correlación territorial de las plazas de estudio respecto al lugar de residencia varía en función de la tipología de estudios considerada: para los estudios obligatorios y Bachillerato, la práctica totalidad de estudiante se mantiene dentro de su corona, mientras que para estudios superiores o especializados (estudiantes de 18 años o más), la dispersión entre residencia y lugar de estudio es mayor.

En este sentido el incremento de oferta de estudios universitarios por toda la CM hace que los viajes por este motivo no se concentren en el interior de la Almendra Central de Madrid, disminuyendo frente a demandas de años anteriores.

1.4 Motorización.

La motorización sigue un comportamiento casi idéntico a los datos socioeconómicos anteriores. Como consecuencia de la crisis económica, el padrón de vehículos registró un descenso igual que los datos de población o el número de afiliados a la seguridad social. La caída más acusada se registró en el año 2013 donde se llegó a un -5,9% menos que el año anterior.

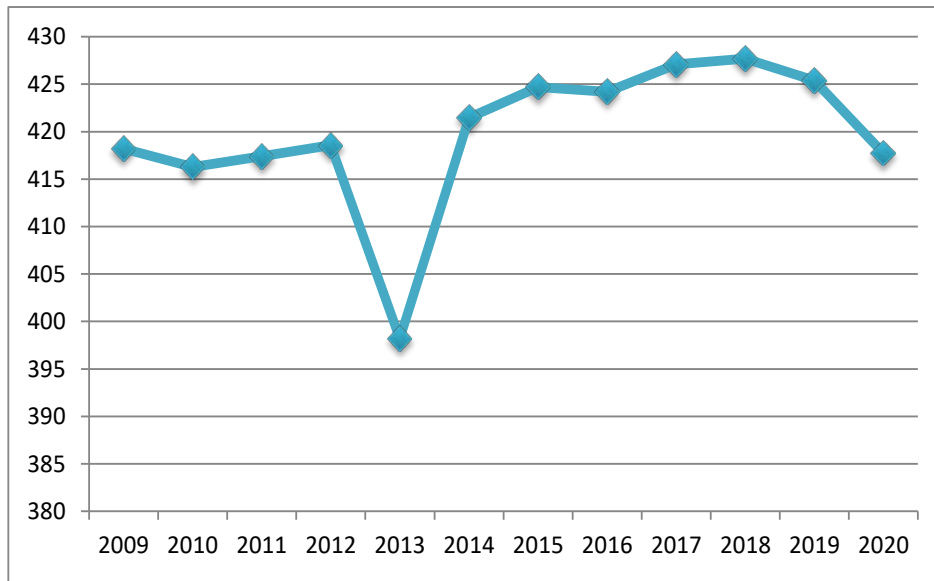
Pero inmediatamente al año siguiente se recuperó y desde 2015 ha mantenido un crecimiento constante con un promedio de +1,2%. Aun así, no es hasta el año 2018 cuando se supera el número de vehículos registrados en 2009, pero sufre un frenazo en 2019.

Por tanto, desde 2015 la motorización se mantenía bastante estable, entorno a los 425 turismos por cada 1.000 habitantes. La pandemia también supuso una caída en el año 2020, pero la misma no fue tan importante como en el resto de indicadores económicos, porque en el 2019 ya se había producido un cambio de tendencia.

De este modo, el índice de motorización en la CM alcanza un valor de 429 turismos por cada 1.000 habitantes. Este índice tiende a ser mayor cuanto más exterior es la corona de transporte.

Información de Firmantes del Documento





Evolución de la motorización de la ciudad de Madrid (2009-2020).

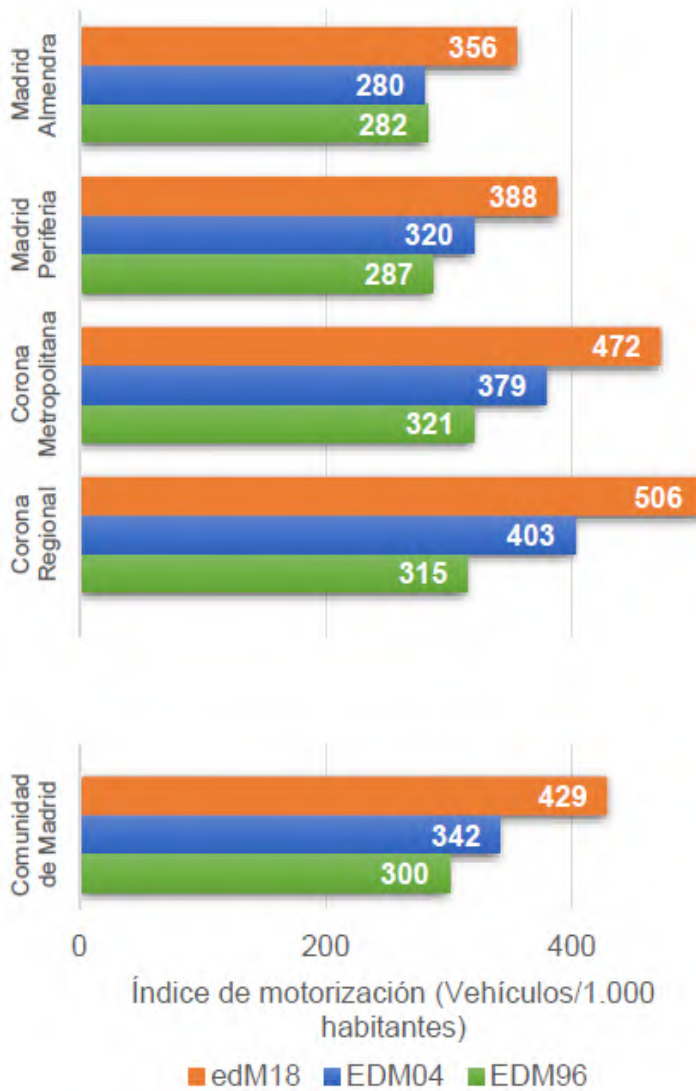
La motorización es un indicador que además de las variables económicas, está influenciado por variables relacionadas con la movilidad, como pueden ser la cantidad y tipo de aparcamiento.

En el siguiente gráfico pueden apreciarse estas variaciones de motorización en función de la ubicación geográfica y la evolución temporal. Así puede comprobarse que el índice dentro de la Almendra central de Madrid se ha quedado por debajo de todos los demás ámbitos.

Información de Firmantes del Documento



Gráfico 13 Evolución del índice de motorización

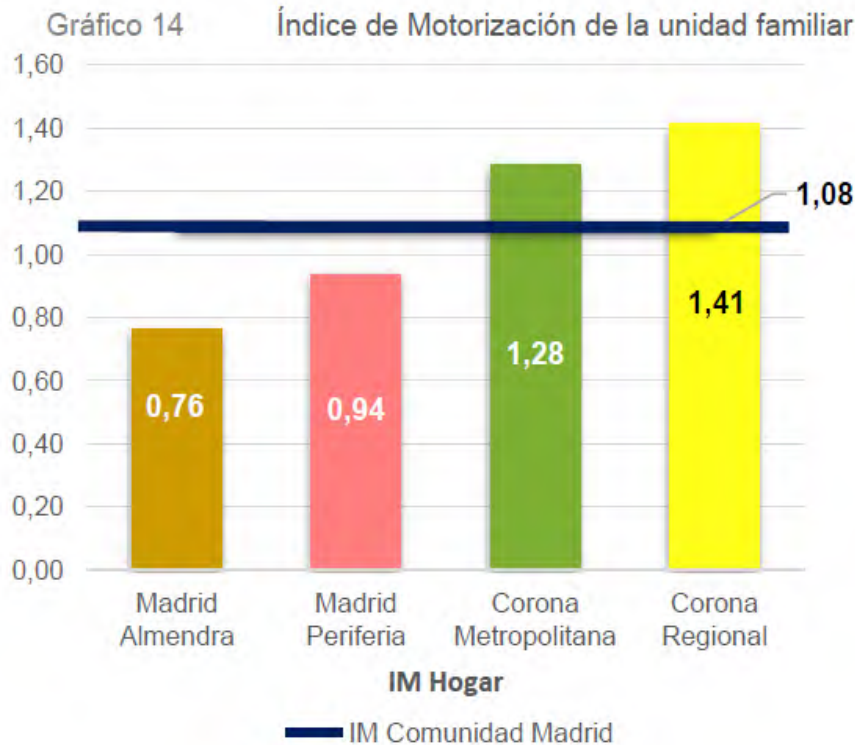


Fuente: CRTM.

Así en Madrid Almendra, un 37% de los hogares no dispone de vehículo propio, por tanto, en la Almendra el 63% de los hogares tienen vehículo, mientras que en la Corona Regional el 88,1% dispone de, al menos, un vehículo.

Información de Firmantes del Documento





Fuente: CRTM.

Si se considera el lugar de residencia, el 56,6% de los vehículos estacionan en un aparcamiento en régimen de concesión o propiedad, frente al 37,0% que son estacionados en el viario.

2.- MOVILIDAD.

La mayor parte de los viajes en la CM se producen en el interior de las distintas coronas. En los desplazamientos entre coronas el mayor peso lo tiene Madrid Periferia con una gran relación con Madrid Almendra y la Corona Metropolitana.

Así para el conjunto de viajes mecanizados, la distribución de los flujos en transporte público en el municipio de Madrid es:

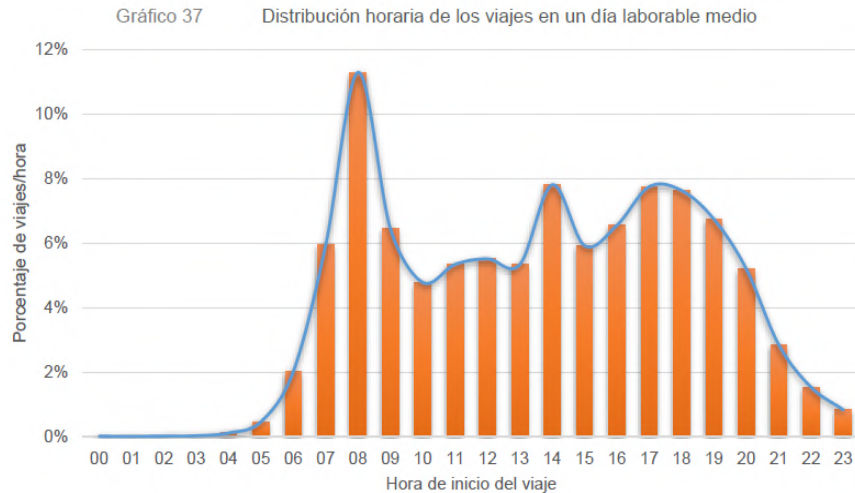
- 23,8% entre Madrid Almendra y Madrid Periferia.
- 18,8% dentro de Madrid Periferia
- 13,1 % corresponde a los internos a Madrid Almendra

En las relaciones entre el municipio de Madrid y la Corona Metropolitana se han incrementado los viajes en vehículo privado y se han reducido los viajes en transporte público. El resultado final ha sido una diferencia de 1,8% entre las dos últimas encuestas y con pérdida neta de viajes en transporte público.

Teniendo en cuenta los cambios que producen la evolución de la ciudad en la movilidad, puede verse que el perfil horario de los viajes se ha visto modificado respecto a la EDM04.



Los viajes en la hora punta de la mañana han aumentado, pero donde mayor diferencia se observa es en el periodo valle del mediodía y la punta de la media tarde, donde el número de viajes llega a superar al de la punta del mediodía. Este cambio de perfil va en consonancia con el gran aumento de viajes de movilidad no ocupacional registrado en la edM2018, aprovechando horas valle del transporte público.



Los viajes por movilidad ocupacional, trabajo y estudios, se producen en dos periodos concretos entre las 6h y las 9h de la mañana y entre las 13h y las 15 h de la tarde. Existe otro pico entre las 16h y las 18 h relacionado con la salida de los centros escolares o el fin de la jornada laboral.

Estas franjas horarias se han valorado en el análisis de intensidades de los distintos modos. El periodo en el que se producen mayor número de viajes independientemente del modo es la primera hora de la mañana. Este periodo punta resulta especialmente acusado en el caso del vehículo privado donde se produce un segundo pico, muy inferior al de la mañana, a media tarde con una demanda sensiblemente superior a la registrada a primera hora de la tarde.

En el transporte público también se produce la punta máxima a primera hora de la mañana. El segundo pico se produce a primera hora de la tarde y aunque es menor que el de la mañana, no presenta tanta diferencia como ocurría en el caso del vehículo privado. Tras esta punta apareced un tercer pico, mucho más suave, a mitad de la tarde.

Los tiempos de viaje dependen de las distancias y de los modos de transporte. En las relaciones radiales el transporte público es competitivo, pero en las relaciones transversales, especialmente en Coronas Metropolitana y Regional, la oferta de transporte público es muy compleja de ajustar en este tipo de flujos con una demanda dispersa en el espacio y en el tiempo.

Información de Firmantes del Documento



2.1 Viajes.

En consonancia con el aumento poblacional, los viajes totales registrados en la edM2018 han aumentado respecto de anteriores encuestas de movilidad. No obstante, la ratio de los viajes por persona es ligeramente inferior al observado en 2004. Cabe mencionar, con respecto a encuestas anteriores, el incremento de la proporción de viajes por motivos distintos a los de trabajo o estudios.

Los desplazamientos se producen siempre por un motivo determinado, motivo que en un día laborable medio está relacionado principalmente con el trabajo y los estudios para gran parte de la población.

Tabla 3 Número de viajes por persona y corona en la Comunidad de Madrid

Ámbito	Número de viajes	Población Total	Nº Viajes/persona
Madrid Almendra	2.402.684	981.044	2,45
Madrid Periferia	5.325.948	2.201.937	2,42
Corona Metropolitana	6.957.688	2.847.633	2,44
Corona Regional	1.160.947	476.570	2,44
Comunidad de Madrid	15.847.266	6.507.184	2,44

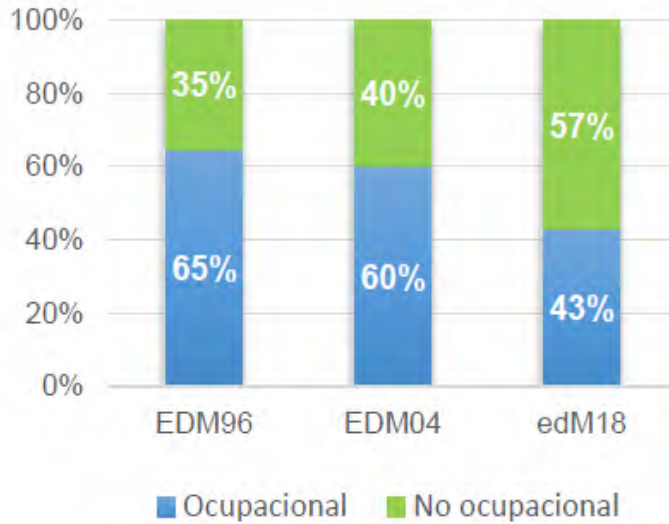
Fuente: CRTM.

Un 27,3% de los viajes en un día laborable medio en la región se realizan por motivo de trabajo (4,3 millones de viajes). El motivo estudio alcanza un 25,7% (2,5 millones de viajes). Esto hace que el 43% de los desplazamientos en la CM estén relacionados con la movilidad ocupacional. Entre el resto de motivos, las compras o asuntos personales con los de mayor presencia alcanzando el 12% en ambos casos.

Información de Firmantes del Documento

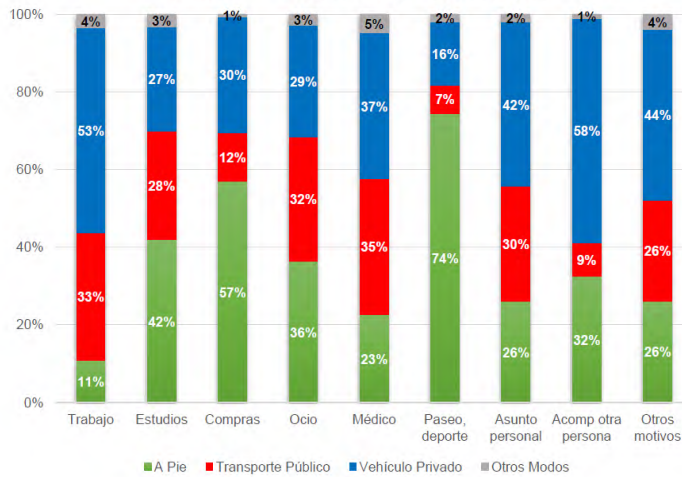


Gráfico 20 Evolución de la proporción de movilidad ocupacional/no ocupacional



Fuente: CRTM.

Gráfico 23 Motivo del viaje por modo de transporte



Fuente: CRTM.

Información de Firmantes del Documento



2.2 Reparto Modal.

La elección del modo de transporte depende, entre otras variables, tanto de la motorización de los hogares como de la infraestructura y la oferta de servicios de transporte existentes en el lugar de origen y en el lugar de destino.

La oferta de transporte público en la CM y la limitación de espacios de aparcamiento en el municipio de Madrid (especialmente en Madrid Almendra) tienen una incidencia directa en el reparto de los viajes con destino en la capital, para los cuales la competitividad del transporte público es muy alta. Por el contrario, el vehículo privado tiene mayor presencia en zonas más periféricas, donde se conjugan factores como una oferta menos masiva dispersa en el territorio y con mayores facilidades de aparcamiento.

Se define el reparto modal como la distribución de los viajes entre los distintos modos. Un primer nivel es el que distingue entre viajes mecanizados y no mecanizados, separando los que requieren el uso de algún medio de transporte de los realizados exclusivamente a pie.

Más de la mitad de los viajes que tienen como origen y destino la Almendra Central se realizan a pie, valor muy elevado y que es consecuencia tanto de la compactidad y pluralidad de usos de esta zona de la ciudad, como de las continuas mejoras de la oferta peatonal que se han llevado a cabo. El resto de los viajes se realizan en transporte público (73% de los motorizados), siendo el uso del coche menor, mientras que la bicicleta y los vehículos de movilidad personal, aún no han alcanzado un impacto significativo. La regulación del SER en la Almendra ha influido decisivamente en un menor uso del coche. La utilización del transporte público es mayoritaria en los desplazamientos radiales entre Almendra y Periferia (dos tercios de los motorizados) como consecuencia de la excelente oferta radial de todos los modos públicos.

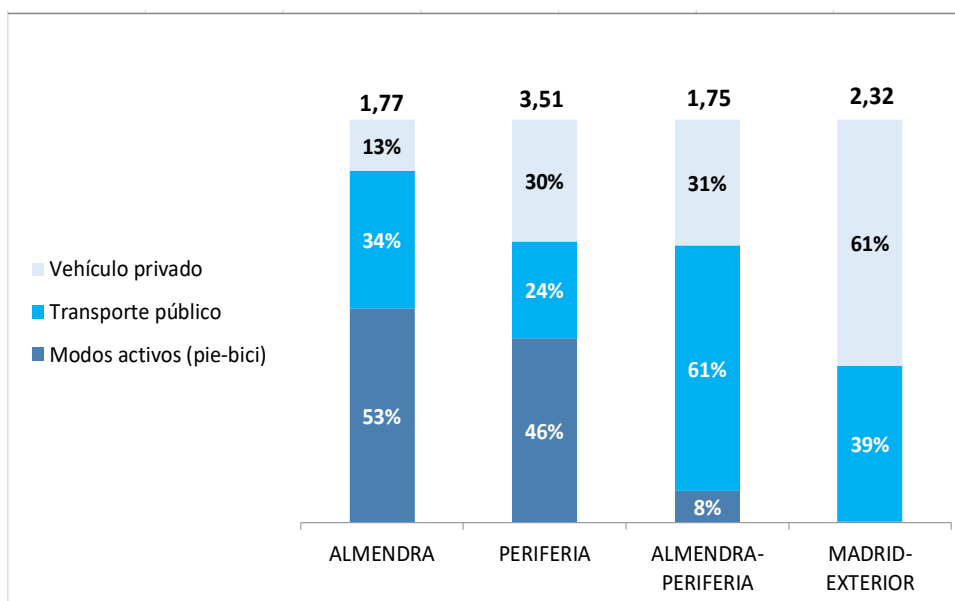
Por el contrario, en los desplazamientos que se producen íntegramente en la periferia los modos motorizados suponen un 56% del reparto modal. Al ser el tipo de relación con un mayor número de viajes, también es donde se realizan más desplazamientos en coche (1,1 millones diarios) lo que provoca la congestión de las distintas rondas de circunvalación (M-30, M-40, M-45) de la ciudad.

También es mayoritario el uso del coche (61%) en los viajes metropolitanos, es decir, con origen o destino fuera de la ciudad. Ello se traduce en más de 1,4 millones de desplazamientos que se realizan en vehículo en las distintas vías radiales de acceso a la ciudad. De estos, casi el 70% tienen origen o destino la periferia de la ciudad.

En definitiva, dos millones de desplazamientos en coche (un 63%) del total se realizan exclusivamente en la periferia o en la relación de ésta con el ámbito metropolitano.

Información de Firmantes del Documento





Distribución modal por territorio. Fuente EDM2018. Sobre las columnas se indica los millones de viajes en día laborable para cada relación.

Dentro de la evolución de los modos principales teniendo en cuenta todas las encuestas realizadas a lo largo del tiempo se comprueba:

- El peso de los viajes a pie frente a los mecanizados ha oscilado entre el 37,2% en 1996, el 31,1% en 2004 y el 34,0% de 2018.
- El transporte público alcanzaba el 31,6% en el reparto por modo de los viajes en 1996, valor que se mantuvo constante en la EDM04 y que se ha reducido hasta el 24,3% en la edM18.
- La comparación de la evolución del transporte público y del vehículo privado muestra una reducción paulatina del peso del transporte público y un aumento del vehículo privado que oscila entre el 46,3% de 1996 y el 60,5 del 2018.

Detrás de esta reducción del peso de transporte público se encuentran, entre otros factores, el desplazamiento de actividad y residencia hacia las coronas más exteriores y la reducción del peso de los viajes ocupacionales, especialmente por motivo de trabajo.

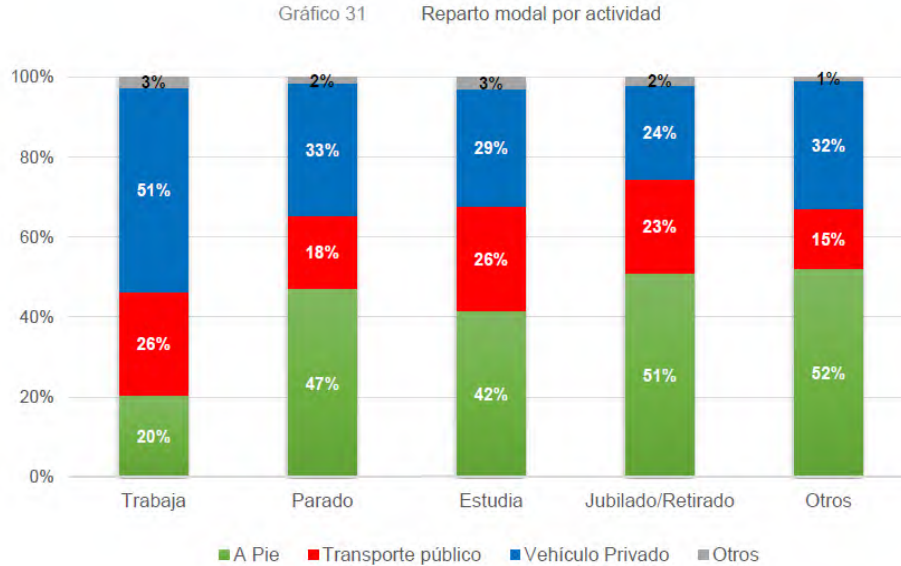
Tabla 4 Reparto de viajes por modo de transporte según corona de residencia

Corona de Residencia	A Pie	Transporte Público	Vehículo Privado	Otros
Madrid Almendra	40,0%	34,8%	20,3%	4,9%
Madrid Periferia	32,2%	32,8%	32,4%	2,6%
Corona Metropolitana	34,0%	16,4%	47,7%	1,9%
Corona Regional	29,6%	10,8%	56,2%	3,4%
Comunidad de Madrid	34,0%	24,3%	39,0%	2,7%

Fuente: CRTM.



Dentro del reparto modal por actividad destacan los trabajadores que usan el vehículo privado en la mitad de sus desplazamientos. En el resto de la población la movilidad a pie es la que mayor porcentaje registra.



Fuente: CRTM.

2.3 Transporte Público.

La CM cuenta con una amplia oferta de transporte público colectivo gestionado por el CRTM. En esta oferta hay modos ferroviarios (Metro, Metro Ligero y Cercanías Renfe) y modos de carretera (Autobuses Interurbanos y Urbanos de Madrid, EMT, y de otros municipios).

De todos los modos disponibles, el que más etapas canaliza es el Metro. En la ciudad de Madrid tienen también un peso relevante los autobuses urbanos de la EMT, lo que hace que este operador se sitúe en segundo lugar en el conjunto regional. En los servicios interurbanos tienen un peso semejante los transportes por carretera (Autobuses interurbanos) y los ferroviarios (Cercanías). Esta oferta se completa con los Autobuses Urbanos existentes en otros municipios de la CM y las líneas de Metro Ligero que conectan con la red de Metro.

Los viajes que se considera que se realizan en transporte público pueden tener una o varias etapas. La mayor parte de estas etapas se producen en transporte público, si bien existen algunas etapas que se realizan en otros modos (por ejemplo, etapas en bicicleta o vehículo privado para acceder a la estación de Cercanías y continuar el viaje en este modo de transporte).

La configuración de las cadenas modales está muy influida por el gran peso que tienen los habitantes de la ciudad de Madrid dentro del transporte público. La mayor parte de los



residentes en la ciudad de Madrid realizan viajes en transporte público de una sola etapa (82% en Madrid Almendra y 73% en Madrid Periferia). Entre estos predomina el uso del Metro y de los autobuses de la EMT. Destaca el caso de los residentes en Madrid Almendra, con un mayor uso del Metro.

En los viajes de más de una etapa que realizan los residentes de la ciudad de Madrid es habitual que uno de los modos utilizados sea el Metro o la EMT.

Cuando se produce un aumento del PIB autonómico (por ejemplo, en 2019 próximo al 3%), se traduce en un incremento similar de la demanda de transporte público (3,4%). En el caso de la EMT el crecimiento fue del 4,66% mientras los datos de Metro arrojan un aumento del 3,1%, a pesar de las obras que se realizaron en este modo de transporte durante ese año.

El impacto de la pandemia en el transporte público produjo un descenso cercano al 50%, con un 20% de demanda que en el 2022 no ha sido recuperada.

Con las condiciones actuales, los transportes públicos hacen constantemente estudios para ajustar la oferta a la demanda y dentro de los mismos existen datos que valoran la capacidad remanente del transporte público que demuestran que pueden absorber picos de demanda como ha pasado en episodios de contaminación o campañas especiales, dado que el uso de estos transportes está muy lejos de alcanzar niveles como los máximos de las series históricas mostradas en este informe.

- **EMT:**

El CRTM elabora una memoria sobre el control de ocupación de viajeros en hora punta en día laborable en la red de EMT de Madrid, para planificar y programar la prestación de los servicios con las mayores garantías de una correcta adecuación de la oferta a la demanda.

La EMT cuenta con 211 líneas, de las que se analizan 180, que son: 164 convencionales diurnas, 1 línea Expres Aeropuerto 24 horas, 6 líneas universitarias que solo prestan servicio en periodo lectivo, 7 líneas al trabajo, 5 servicios especiales y 1 línea eventual. Se quedan fuera del estudio las 27 líneas nocturnas, los servicios especiales al cementerio, la línea eventual 180 y el SE al Estadio Metropolitano.

La determinación de la ocupación e intensidad de las distintas líneas de EMT en su periodo de Hora Punta permite ajustar la oferta a la demanda. De este modo se puede aumentar la oferta en aquellas líneas donde se detecte estados de saturación, al igual que reducir el material móvil en aquellos casos donde la red presente una baja ocupación.

La información de la demanda se completa con la oferta real, en especial frecuencia, capacidad, velocidad comercial y de explotación, así como la información de utilización de la línea y la longitud de viaje.

Información de Firmantes del Documento



COMPARATIVA DE RESULTADOS		OSCILOGRAMA 2007	OSCILOGRAMA 2008	OSCILOGRAMA 2009	OSCILOGRAMA 2010	OSCILOGRAMA 2015	OSCILOGRAMA 2016	OSCILOGRAMA 2017	OSCILOGRAMA 2018	OSCILOGRAMA 2019
OFERTA	Líneas	167	171	173	176	175	176	178	179	179
	Dotación Real Controlada en el Periodo de Observación	1.713	1.768	1.721	1.757	1.580	1.736	1.844	1.666	1.725
	Circulaciones en Hora Punta	1.375	1.420	1.412	1.324	1.252	1.239	1.285	1.287	1.319
	Velocidad Comercial (Km/h)	13,63	14,24	13,17	13,21	13,10	12,86	12,78	12,29	12,34
	Coches-Km	11.701,64	12.611,00	11.901,91	11.267,33	10.795,75	10.727,77	11.180,83	11.392,66	11.475,52
DEMANDA	Subidos	96.928	96.639	90.424	94.063	88.345	90.850	91.569	92.567	95.237
	Viajeros-Km	278.981	260.420	244.230	256.734	238.650	241.606	245.226	227.439	237.313
	Viajeros-Km / Coches-Km	23,84	20,65	20,52	22,79	22,11	22,52	21,93	19,96	20,68
	Viajeros/ Viaje	70,49	68,06	64,04	71,04	70,56	73,33	71,26	71,92	72,20
	Viajeros/ Coche-Km	8,28	7,66	7,60	8,35	8,18	8,47	8,19	8,13	8,30
	Longitud Media de Viaje	2,93	2,69	2,70	2,73	2,70	2,66	2,68	2,46	2,49
	Intensidad Periodo de Máxima Ocupación	54.961	53.195	50.094	51.846	48.630	49.035	48.829	48.981	52.098
INTENSIDAD	Grado de Ocupación en el Periodo de Máxima Ocupación	0,48	0,44	0,41	0,43	0,46	0,47	0,45	0,46	0,47

Fuente: Consorcio Regional de Transportes de Madrid.

La oferta global en coches-km para el año 2019 es de 11.475,52, un 10% menos que el pico de oferta mostrado en 2008.

El pico de demanda sin embargo no se produjo en el 2008, sino en el 2007 con 278.981 viajeros-km, encontrándose en 2019 con un 15% por debajo de dicho pico de demanda y solamente un 2% en la oferta.

Hay que tener en cuenta que los datos actuales de demanda, de acuerdo con todos los datos aportados en este informe, se encuentran bastante por debajo de los datos recogidos en las tablas presentados por el CRTM de 2019.

▪ METRO:

Se han solicitado a través del portal de transparencia datos a Metro sobre la demanda y la oferta de las líneas principales que circulan por el casco histórico de la ciudad.

Se aportan datos de 17 líneas teniendo en cuenta la capacidad de transporte de las mismas en un día laborable medio y en la hora punta de mañana y la hora punta de tarde, así como la intensidad en el tramo más cargado de la línea.

Con los datos recogidos en la tabla adjunta, puede apreciarse que la hora más cargada con carácter general es las 8,00, siendo la hora punta de tarde la más equilibrada y solamente la línea 6 (LO62) presenta una hora punta de tarde más elevada que la hora punta de mañana.



Capacidad de Transporte

plz/h

Día	Hora	L01	L02	L03	L04	L05	L061	L062	L07A	L07B	L08	L09A	L10A	L10B	L11	L121	L122	LRP
		LAB	7:00	10.283	5.401	12.229	6.448	7.825	17.805	11.734	10.346	4.447	6.788	11.228	17.682	3.546	4.899	3.429
	8:00	10.906	6.073	13.968	7.151	8.307	18.979	12.477	12.151	4.447	7.382	11.112	18.868	4.880	6.130	4.287	4.287	4.544
	18:00	7.689	5.533	8.167	5.608	6.528	10.812	10.784	10.936	3.557	6.657	9.888	12.188	3.992	4.899	3.429	3.429	2.932
	19:00	7.689	5.533	8.167	5.608	6.528	10.812	10.784	10.936	3.557	6.657	9.888	12.188	3.992	4.899	3.429	3.429	2.932

Intensidad de la demanda

viaj/h tramo más cargado

Día	Hora	L01	L02	L03	L04	L05	L061	L062	L07A	L07B	L08	L09A	L09B	L10A	L10B	L11	L121	L122	LRP
		LAB	7:00	7.084	2.676	8.487	3.149	4.557	12.044	6.177	5.483	1.653	2.761	5.276	1.772	10.967	2.788	1.925	1.880
	8:00	8.617	3.726	10.865	5.432	5.781	13.801	7.638	6.817	1.838	3.675	6.597	1.776	14.354	3.496	2.252	2.162	1.935	1.099
	18:00	5.445	3.535	6.693	3.515	4.376	4.463	8.031	4.320	882	2.595	3.423	819	8.497	2.139	1.244	1.011	1.148	957
	19:00	5.148	3.219	6.264	3.165	3.983	4.336	7.422	4.001	871	2.228	3.099	851	7.924	1.749	1.301	1.066	1.139	903

Fuente: Metro de Madrid.

Todas las líneas tienen capacidad remanente para absorber un mayor número de usuarios. Teniendo en cuenta las cuatro líneas de mayor punta de intensidad tenemos que todas están por encima del 20% de capacidad remanente:

- Línea 1 20%
- Línea 3 22%
- Línea 061 27%
- Línea 10A 24%

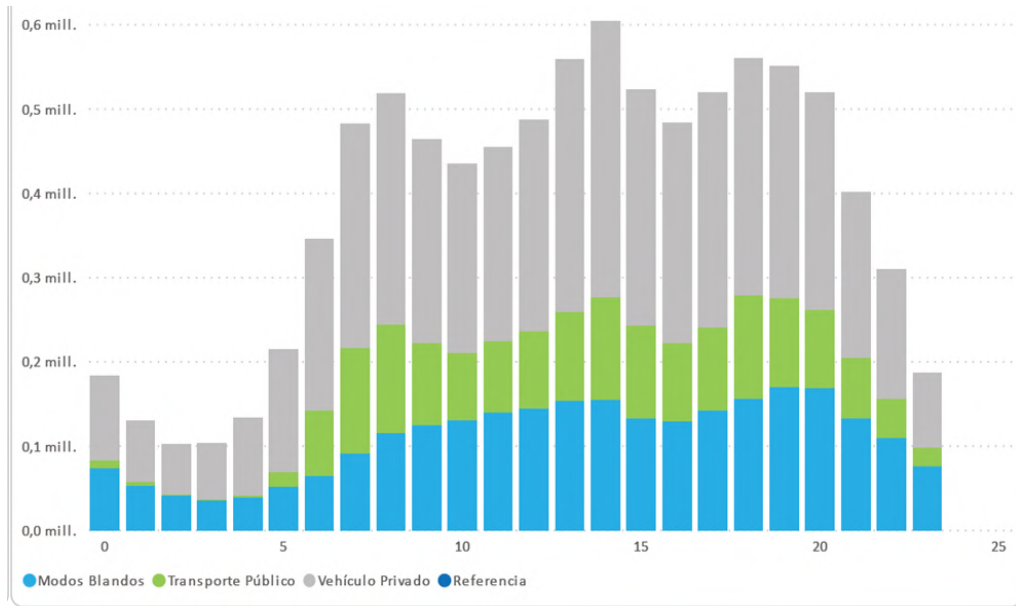
Desde el punto de vista evolutivo, ya se han analizado las reducciones en la demanda y las modificaciones en el reparto modal, pero también se han producido cambios en los horarios con un desplazamiento de la hora punta, aspectos que ya se apuntaban en la época de la pandemia.

En todos los modos, como refleja la siguiente ilustración, puede apreciarse que la hora punta se produce en el horario entre las 13 a las 15 horas y con dos puntas algo más bajas entre las 7 y las 9 y entre las 17 y 20 horas. Las curvas horarias son mucho más planas y no tan apuntadas como las tradicionales.

El teletrabajo ha influido de forma sensible en esta laminación de la demanda y se mezcla la movilidad obligada por motivos de trabajos, los colegios, etc.

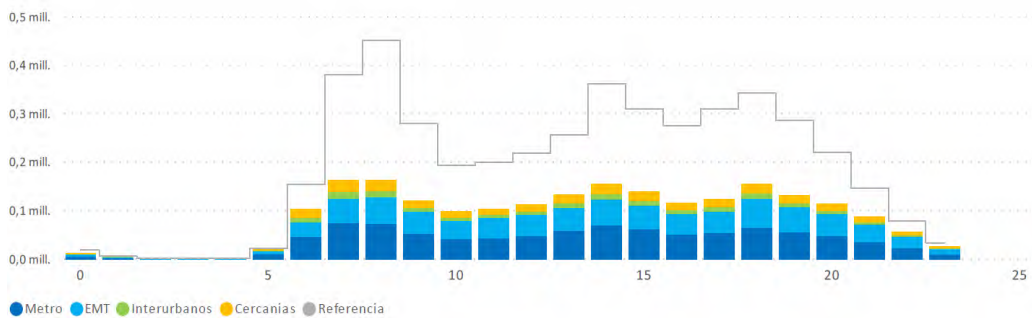
Información de Firmantes del Documento





Distribución horaria de la movilidad por modo de transporte. Fuente: Datos de telefonía móvil.

Respecto al transporte público, mientras que en el período pre-pandemia, aproximadamente, el 13% de los desplazamientos en transporte público se realizaban de 8 a 9 horas, línea gris del gráfico de abajo, este porcentaje no alcanzaría el 10% en la situación de nueva normalidad.



Distribución horaria de la movilidad en transporte público. Fuente: Datos de telefonía móvil.

El efecto positivo de estas modificaciones si consiguen hacerse tendenciales, en cuanto a la evolución horaria, es minimizar el impacto en la saturación del transporte público, por lo que es más sencillo dimensionar los sistemas para atender la demanda, así como mantener una circulación fluida en las vías.

Información de Firmantes del Documento



DOCUMENTOS BASE DEL INFORME:

- Encuesta domiciliaria 2018 del CRTM (edM18).
- Documento: CONTROL DE OCUPACIÓN DE VIAJEROS EN HORA PUNTA EN DÍA LABORABLE EN LA RED DE EMT DE MADRID. MEMORIA DE TRABAJO 2019 (CRTM).
- Informe del Estado de la Movilidad de la Ciudad de Madrid 2019 (Ayuntamiento de Madrid).
- Informe del Estado de la Movilidad de la Ciudad de Madrid 2020 (Ayuntamiento de Madrid).

Redactado por:

Ana Rosa Llorente Botran.

Jefa de la unidad de Apoyo.

Dirección General del Espacio Público, Obras e Infraestructuras.

Área de Gobierno de Obras y Equipamientos.



Información de Firmantes del Documento



135-2021-00796

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

NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS.

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

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

CAPÍTULO 1.4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Sección Primera. Disposiciones generales

Artículo 1.4.1 Clases de proyectos (N-2)

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

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

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

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



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

Sección Segunda. Proyectos de urbanización

Artículo 1.4.3 Definición y características generales (N-2)

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

Artículo 1.4.4 Urbanización y edificación simultánea (N-2)

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

Sección Tercera. Proyectos de obras ordinarias de urbanización.

Artículo 1.4.5 Definición (N-2)

Son aquellos proyectos técnicos que tienen por objeto:

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



Sección Cuarta. Proyectos de Edificación

Artículo 1.4.6 Definición (N-2)

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

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

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

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

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

- a) Obras en los edificios
- b) Obras de demolición
- c) Obras de nueva edificación

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 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:

- o Actuaciones sobre la estructura portante, limitadas al afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados que comprometan directamente la estabilidad del edificio sin alterar el comportamiento de su sistema estructural y constructivo.
- o Actuaciones sobre elementos exteriores cuya estabilidad suponga un riesgo para la seguridad de personas y bienes, tales como cerramientos, chimeneas, cerrajerías, salientes, etc.

ii) **Obras de restitución tipológica o restauración:** son las necesarias para la restitución de las características morfológicas originales del edificio, alteradas o desaparecidas, y para la eliminación puntual de impactos negativos existentes.

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

Aquellas obras que, sin alterar cuantitativamente el volumen 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, diferenciadas en función de su capacidad para alterar las características morfológicas del edificio.

- **Obras de acondicionamiento:** Son las obras de rehabilitación que no alteran las características morfológicas del edificio. Las obras de acondicionamiento comprenden:
 - Renovación y /o incorporación de instalaciones de fontanería, saneamiento, 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 en elementos no resistentes, pudiéndose modificar el número de viviendas y locales.

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

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

Información de Firmantes del Documento



- **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.

Cuando la intervención se limite a las actuaciones siguientes, tendrá la consideración de reestructuración puntual:

- o Apertura puntual de huecos de paso en muros de carga.
- o La adecuación a la normativa de accesibilidad mediante la instalación de ascensores, incluso con adaptación de la escalera sin alteración de su trazado.
- o El cumplimiento de la normativa contra incendios, mediante la construcción de pasos y vías de evacuación.
- o 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.

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.

Información de Firmantes del Documento



Artículo 1.4.10 Obras de nueva edificación (N-2)

Comprenden los siguientes tipos de obra:

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

Artículo 1.4.10 bis Obras especiales:

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

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

Sección Quinta. Proyectos de otras actuaciones urbanísticas

Artículo 1.4.11 Definición y clases (N-2)

1. A los efectos de estas Normas **Urbanísticas**, se entiende por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores.
2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:
 - a) Actuaciones estables: Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprenden este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:
 - i) **Las talas y el trasplante de árboles, de masas arbóreas o de vegetación arbustiva.**
 - ii) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.



- iii) El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos, así como de los espacios interpuestos contemplados en el 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.**
 - viii) Instalaciones exteriores, propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
 - ix) Vertederos de residuos o escombros.
 - x) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
 - xi) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
 - xii) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas, teleféricos, u otros montajes e instalaciones **de carácter técnico** sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.
 - xiii) **Construcción de presas, balsas, obras de defensa, vías privadas y otras obras o usos que afecten a la configuración del territorio.**
- b) **Actuaciones temporales: Son aquellas que se acometen o establecen por tiempo limitado o en precario y sin vocación de permanencia. A título enunciativo, se pueden citar las siguientes:**
- i) Vallados de obras y solares.
 - ii) Sondeos de terrenos.
 - iii) Apertura de zanjas y calas.
 - iv) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
 - v) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.
 - vi) Implantación de casetas prefabricadas y **carpas u otras** construcciones desmontables **similares**.
 - vii) Ocupación para aparcamientos provisionales en solares vacantes.

3. Las actuaciones temporales del apartado 2.b se autorizarán por un plazo no superior a cuatro (4) años, debiendo desmontarse o demolerse cuando el Ayuntamiento lo acuerde, sin derecho a indemnización.

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

1. Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán, a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, a los contenidos de estas Normas y a las especiales que se dispongan, en su caso, en la **Ordenanza municipal que regule los medios de intervención urbanísticos.**



2. En aquellas construcciones o instalaciones que impliquen la permanencia de personas deberán incorporarse las medidas de seguridad de utilización y accesibilidad, seguridad en caso de incendio y salubridad establecidas en los documentos básicos del Código Técnico de la Edificación o normativa que los sustituyan, salvo aquellas que entren en conflicto con las propias cualidades constructivas de este tipo de instalaciones y/o construcciones.

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

Artículo 1.4.13 Definición (N-2)

Se entienden por proyectos de **implantación** de actividades aquéllos documentos que, de acuerdo con lo regulado en las presentes Normas Urbanísticas y demás disposiciones aplicables, contienen las determinaciones suficientes para resolver la **implantación** de la actividad, en las condiciones que garanticen el cumplimiento de **las determinaciones generales y particulares que se fijan en los Títulos 4, 5, 6, 7 y 8 de estas Normas Urbanísticas y en las disposiciones sectoriales de ámbito municipal o supramunicipal aplicables, que sean de obligado cumplimiento para la correcta implantación y funcionamiento de la actividad.**

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 16:25:50
CSV : 4937D08545KR21E7



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

CAPÍTULO 2.1. LICENCIAS Y DECLARACIONES RESPONSABLES URBANÍSTICAS

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

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

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

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

CAPÍTULO 2.2. DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

Sección Segunda. Deberes de conservación

Artículo 2.2.4 El deber de conservación (N-1)

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

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

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

Información de Firmantes del Documento



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

- c) En las construcciones y edificaciones se respetarán los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad establecidos en la legislación básica de ordenación de la edificación y desarrollados en el Código Técnico de la Edificación.
- d) Adaptar y actualizar sus instalaciones a las normas legales que, para la edificación existente, les sean exigibles en cada momento.

- 2. En tanto la urbanización no sea recibida definitivamente por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos, serán de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquélla o, en su caso, corresponderá a los adquirientes de los terrenos.
- 3. El mantenimiento y conservación de los espacios privados interpuestos regulados en el art. 6.2.10 corresponderá a los propietarios de las parcelas colindantes a las que queden vinculados.

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

- 1. En urbanizaciones cuyo mantenimiento y conservación corresponda a los propietarios, éstos serán responsables del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento, así como de las calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.
- 2. En construcciones **y edificaciones**:
 - a) Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantenerse, en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con la protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse, asimismo, los materiales de revestimiento de fachadas, cubiertas y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.
 - b) Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores o animales vagabundos que puedan ser causa de infecciones o peligro para las personas. Conservarán en buen estado de funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

Información de Firmantes del Documento



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

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

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

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

4. En solares:

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

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

Artículo 2.2.7 Destino transitorio de solares (N-2)

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que se autorice su edificación, podrán admitirse, transitoriamente y de forma justificada, los siguientes destinos:

- a) De descanso, estancia y esparcimiento de personas.
- b) De recreo para la infancia.
- c) Huerto urbano.
- d) Aparcamiento de vehículos sobre rasante, previa su preparación para tal uso. Este destino requerirá de informe favorable de los servicios municipales competentes en materia de movilidad.



- e) Casetas y acopios de material en solares próximos a los afectados por la ejecución de obras autorizada con licencia u otro título habilitante.
 - f) Casetas para la venta de promociones inmobiliarias, en el propio solar o en solares próximos.
2. La dedicación de un solar a estos destinos transitorios no impide la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.
3. En solares de titularidad pública, además de los anteriores, podrán autorizarse justificadamente usos transitorios de carácter dotacional.
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.
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.

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

1. En los edificios existentes en situación de fuera de ordenación absoluta:
- a) Obras admisibles:
 - i) Las directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación
 - ii) Las obras de conservación y mantenimiento.
 - iii) Las obras que, excediendo de las del epígrafe anterior, resulten necesarias e imprescindibles para mantenerlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato, condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa del incremento del valor del justiprecio

Información de Firmantes del Documento



expropiatorio por dichas obras y a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

- iv) Las obras de acondicionamiento, condicionando su concesión a la renuncia expresa del incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras y a su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- v) Cuando la afección pública determinante de la situación de fuera de ordenación del edificio, no afecte al local considerado ni a elementos comunes del edificio, y se demuestre que la adaptación al planeamiento vigente puede llevarse a cabo autónomamente actuando sobre la zona afectada, podrán admitirse en aquellos locales en que concurren las circunstancias señaladas, los tipos de obras en los edificios que se contemplan en la norma zonal u ordenanza particular correspondiente, salvo las de reestructuración.

b) Usos admisibles:

Se admiten las nuevas implantaciones o cambios de uso o actividades dentro de los admitidos por la norma zonal u ordenanza particular de aplicación, siempre que se realicen mediante las obras permitidas en esta situación.

2. En los edificios existentes en situación de fuera de ordenación relativa:

a) Obras admisibles:

- i) Las directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.
- ii) Todas las obras en los edificios contemplada en el artículo 1.4.8 que estén permitidas en la norma zonal u ordenanzas particular correspondiente. Las obras de reestructuración general o total se sujetarán al cumplimiento de las condiciones de las obras de nueva edificación.
- iii) Las obras de ampliación, quedando la zona ampliada sujeta al cumplimiento de las condiciones de las obras de nueva edificación. En edificios existentes cuya superficie edificada exceda de la edificabilidad asignada a la parcela, solo se admitirán las ampliaciones consistentes en incorporar dependencias o locales excluidos del cómputo de edificabilidad según el artículo 6.5.3.

b) Usos admisibles:

Se admiten las nuevas implantaciones o cambios de uso o actividades dentro de los admitidos por la norma zonal u ordenanza particular de aplicación, siempre que se realicen mediante las obras permitidas en esta situación.

3. El régimen dispuesto en este artículo será aplicable desde la aprobación definitiva del Plan General, incluso para aquellos ámbitos pendientes de desarrollo de planeamiento, en los cuales los edificios existentes se considerarán en situación de fuera de ordenación absoluta cuando ocupen suelo afecto a dotaciones públicas y que dichas dotaciones sean determinaciones vinculantes de la ficha de desarrollo, y en situación de fuera de ordenación relativa en los demás casos, si bien el régimen de obras y usos admisibles en estos edificios tendrá las siguientes particularidades:

- a) En los edificios en situación de fuera de ordenación absoluta no se admitirán las obras contempladas en los epígrafes iv) y v) del apartado 1.a de este artículo.



- b) En los edificios en situación de fuera de ordenación relativa no se admitirán las obras de reestructuración general ni las obras de ampliación.
- c) Las nuevas implantaciones o cambios de uso o actividades serán admisibles conforme al régimen de usos del ámbito cuando esté definido en su ficha de desarrollo y conforme al régimen de usos del planeamiento antecedente cuando no lo esté.

Sección Segunda. **Infracciones urbanísticas prescritas.**

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

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

- a) Obras admisibles:

- i) Las obras de conservación y mantenimiento.
- ii) Las obras que, excediendo de las del epígrafe anterior, resulten necesarias e imprescindibles para el mantenimiento de las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato.

- b) Usos admisibles:

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

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

Información de Firmantes del Documento



TÍTULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 3.2. RÉGIMEN DE LOS ÁMBITOS DE SUELO URBANO

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

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

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

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

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

Información de Firmantes del Documento



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

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

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

Información de Firmantes del Documento



- a) En suelo calificado para uso residencial con tipología de vivienda colectiva se considerará el uso de terciario de hospedaje como uso alternativo del residencial.
- b) En suelo calificado de industrial se considerará el uso de terciario de hospedaje como uso alternativo con una edificabilidad máxima de 1,6 m²/m², siempre que dicha edificabilidad no supere la asignada al uso industrial, en cuyo caso la edificabilidad máxima permanecerá inalterable.
- c) En suelo calificado para uso residencial con tipología unifamiliar el uso de terciario de hospedaje se considerará como uso autorizable. A los efectos de su implantación el correspondiente **Estudio de Repercusión por Implantación de Usos** tomará como referencia las condiciones establecidas para los diferentes grados y niveles de la Norma Zonal 8.
- d) **Las condiciones de compatibilidad del uso terciario hospedaje serán las establecidas en el artículo 7.6.3 bis, en aquellas API incluidas en su ámbito de aplicación.**
14. Con carácter general los usos compatibles y autorizables de las parcelas con uso cualificado industrial de las API se regulan por las siguientes condiciones:
- a) **Uso asociado:**
- Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2, salvo el caso del uso residencial, para el que solo se admitirá una (1) vivienda con superficie máxima de ciento cincuenta (150) metros cuadrados por parcela.
- b) **Uso complementario:**
- Los usos complementarios se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2, si bien cada uno de ellos considerado de forma independiente no superará el veinticinco por ciento (25 %) de la superficie total edificada.
- i) **Terciario:**
Oficinas, en cualquier situación.
Comercial, categoría de mediano comercio, recreativo y otros servicios terciarios en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
- ii) **Dotacional:**
En cualquier situación.
- c) **Uso alternativo:**
- i) Dotacional **en edificio exclusivo.**
- ii) Terciario: En todas sus clases, salvo el **terciario** comercial en su categoría de gran superficie comercial. En edificio exclusivo, con una edificabilidad máxima de 1,6 metros cuadrados por metro cuadrado, siempre que dicha edificabilidad no supere la asignada al uso industrial, en cuyo caso la edificabilidad máxima permanecerá inalterable.

Información de Firmantes del Documento



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

d) Uso autorizable:

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

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

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

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

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

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

Información de Firmantes del Documento



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

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

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

Información de Firmantes del Documento



Sección Cuarta. Áreas de Planeamiento Remitido (APR)

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

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

3. Las determinaciones de las APR se modificarán, según su alcance, en la forma y a través del procedimiento previsto en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid.

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

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

1. El régimen urbanístico del suelo urbanizable incorporado (UZI) será el derivado de las determinaciones contenidas en los correspondientes Planes Parciales, y el atribuido en el art. 3.2.7 apartados 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y **10** de estas Normas Urbanísticas, así como el derivado de la aplicación de las determinaciones específicas, que, en su caso, se establecen en la correspondiente ficha.

El régimen urbanístico del suelo urbanizable sectorizado pormenorizado (UZPp) es el derivado de las condiciones establecidas en sus carpetas de ordenación específica



contenidas en este Plan General. Sus ordenanzas reguladoras no pueden desvirtuar las condiciones reguladas en los Títulos 6 y 7; y su ordenación se encuadra en el cumplimiento de las determinaciones estructurantes contenidas en sus respectivas fichas de condiciones. Que, en su caso, incorporan cuanta información es precisa para la justificación de las decisiones jurídicas y urbanísticas del ámbito.

2. Las fichas de condiciones para el suelo urbanizable incorporado (UZI) son tres:

- a) Situación en el municipio.
- b) Delimitación del ámbito de ordenación.
- c) Condiciones particulares.

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

4. La ficha c) contiene:

- a) En el epígrafe "Antecedentes de Planeamiento", la referencia del plan, o planes sucesivos en su caso, que conforman el planeamiento inmediatamente antecedente, que se incorpora al Plan General.
- b) La casilla de Observaciones y Determinaciones detalla las variaciones que el Plan General ha introducido expresamente en el planeamiento que se incorpora, así como matizaciones o aclaraciones, que ayudan a conocer el proceso de planeamiento que se asume, y que deberán ser incluidas mediante las oportunas incorporaciones a los Planes Parciales.

Información de Firmantes del Documento



TÍTULO 4. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y NATURAL

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 aplicable¹.

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

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

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

Estos catálogos quedan contenidos en los siguientes documentos:

- a) El Catálogo de Elementos Protegidos, donde se recogen con expresión literal la totalidad de estos elementos.
- b) Los catálogos gráficos de:
 - i) Espacios Naturales y Conjuntos de Interés.
 - ii) General de Edificios Protegidos.
 - iii) Elementos Singulares.
 - iv) Protecciones Especiales.

3. Las áreas de especial protección, que agrupan zonas urbanas de características homogéneas con problemas comunes de protección del patrimonio, estudiadas mediante planeamiento específico, a nivel de Plan Especial, que desarrollan normativa

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".



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



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.

Información de Firmantes del Documento



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

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

1. A efectos de regulación de actuaciones de parcelación, la existencia de edificios catalogados en una parcela implica extender su grado de catalogación a la totalidad de la superficie de ésta.
2. 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. 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.

Información de Firmantes del Documento



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. 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

Información de Firmantes del Documento



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:

- 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.

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

Información de Firmantes del Documento



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.

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

4. **Obras** de reconfiguración.

Los materiales a utilizar serán los mismos que los originales.

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

5. **Obras** de reconstrucción.

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

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

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



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

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

Artículo 4.3.10 Condiciones particulares (N-2)

1. El régimen de obras **aplicable a** un edificio o en cualquiera de sus elementos, queda limitado en función de su catalogación y tiene por objetivo la preservación y puesta en valor de las características que singularizan o hacen digno de conservación el edificio o elemento en cuestión.

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

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

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

1. Para mejor comprensión del régimen de obras permitido para los edificios catalogados, y atendiendo a las definiciones de los tipos de obras de los artículos 1.4.7. al 1.4.10bis 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.

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 la siguiente limitación:



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.

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.
 - 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

Información de Firmantes del Documento



de aplicación, por el doble del valor de reposición del edificio completo en el que se actúe.

- g) No podrán superarse con sucesivas ampliaciones las condiciones máximas que para el incremento de edificabilidad respecto a la de existente aquí se establecen.

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

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

1. Edificios con protección nivel 2 en grado estructural:

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

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

2. Edificios con protección nivel 2 en grado volumétrico:

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

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

- a) El plan especial deberá acreditar la compatibilidad de las obras de ampliación con la conservación de las características que determinan la protección del edificio y la de los elementos con límites de intervención más restrictivos señalados en su plano de análisis o ficha de catálogo.
- b) En edificios sobre parcelas no calificadas como dotacionales:
 - i) Para los edificios regulados por Norma Zonal 1 grado 5, la superficie edificada resultante de la actuación no 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:

Información de Firmantes del Documento



- i) La superficie edificada existente, incrementada en un 10% 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.
- 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 nueva 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:

Información de Firmantes del Documento



- 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.

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.

Información de Firmantes del Documento



2. Subsanación de deficiencias ocultas:

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

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

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

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

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

CENTRO 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.

Información de Firmantes del Documento



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 Título 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 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

Información de Firmantes del Documento



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.
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 el apartado 6b) anterior.
8. Si no se cumplieren 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.

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.

Información de Firmantes del Documento



CAPÍTULO 4.5. CATÁLOGO DE ELEMENTOS SINGULARES

Sección Primera. Consideraciones generales

Artículo 4.5.1 Contenido del Catálogo (N-2)

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

1. Listado de **elementos singulares catalogados**, con expresión de su emplazamiento y nivel o grado de protección, contenidos en el Catálogo de Elementos Protegidos.
2. Planos de Catálogo, donde se refleja la situación de cada **elemento** con su correspondiente identificación, incluidos en el documento de Catálogo de Elementos Singulares.
Como documentación complementaria quedan grafiados en los Planos de Catalogaciones Especiales aquellos elementos considerados Bien de Interés Cultural o **Patrimonial** y sus entornos.

Artículo 4.5.2 Niveles de catalogación (N-1)

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

1. Nivel 1 de protección histórico-artística: Se integran en este nivel los **elementos de carácter único**, por la esencia de la obra, el personaje representado, el motivo o la significación para la historia de Madrid, por su antigüedad, por su ubicación original o por haberse configurado como un conjunto integrado en el entorno.
2. Nivel 2 de protección histórica: Se integran en este nivel aquellos **elementos** cuya complejidad o nivel artístico sean sólo destacables sin llegar a presentar un carácter único, o aquellas cuya significación en la historia de Madrid sea importante o mantenga su esencia en relación con el entorno, aunque su emplazamiento se haya modificado.
3. Nivel 3 de protección referencial: Se integran en este nivel aquellos **elementos** cuya importancia histórica no sea relevante, cuya valoración estética sea mínima o sea de autor anónimo sin fuertes connotaciones para la ciudad, pero que en cualquier caso se considere conveniente defender dada la valoración positiva de su papel en el entorno y conjunto urbano en que se integran.

Artículo 4.5.3 Fichas de Catálogo (N-2)

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



Sección Segunda. Normas de protección

Artículo 4.5.4 Obras permitidas (N-1)

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

Artículo 4.5.5 Casos singulares

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



- a) Las puertas y cerca del Soto de Viñuelas quedan parcialmente recogidas en el Catálogo de Elementos Singulares, entendiéndose que la protección abarca la totalidad de su desarrollo.
- b) Las puertas y cerca del Monte de El Pardo, los restos del Canal Histórico y las construcciones de las primeras traídas del Canal de Isabel II **se representan en el Catálogo de Elementos Protegidos, Espacios Naturales y Conjuntos de Interés.**

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

Información de Firmantes del Documento



trasplante y la viabilidad del mismo deberán ser valorados por el **órgano competente en materia de Parques y Jardines**, que supervisará la operación.

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

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

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

Además, las obras bajo rasante estarán condicionadas a:

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

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

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

- c) El objetivo final de las obras será la recuperación de la superficie terriza que permita la regeneración del jardín con nuevas plantaciones.

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

- 1) Se permiten los mismos usos e intervenciones que para los calificados de zona verde, con la flexibilidad propia que se deriva de su carácter privado, **si bien será necesaria la tramitación de plan especial para ejecutar obras bajo rasante en jardines de nivel 1 y para las actuaciones de nueva edificación que puedan concederse sobre rasante para los catalogados en cualquier nivel, que incluirá, cuando proceda, la delimitación justificada del ámbito del jardín protegido dentro de la parcela, y con las siguientes condiciones:**

1.1 Obras bajo rasante en jardines catalogados en nivel 1:

Para jardines de nivel 1 solo se permiten obras subterráneas que no excedan del 10 por 100 de la superficie del jardín y siempre que se actúe en zonas que



4937D08545KR21E7

hayan sido alteradas mediante su pavimentación para uso como aparcamiento, campo de deportes y casos análogos.

1.2 Obras sobre rasante en jardines con cualquier nivel de catalogación

a) Dentro del ámbito del APE 00.01:

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

- i) Para las obras de nueva planta en jardines catalogados con niveles 2,3 y 4, solo se podrá ocupar una superficie máxima del 15, 25 y 35 por 100 del jardín delimitado, 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 del edificio existente. En el caso de que se sobrepasen los valores contemplados en el punto i. anterior con la edificación existente, dicha ampliación además no podrá ocupar más del 5 por 100 de la superficie del jardín delimitado.

b) Fuera del ámbito del APE 00.01:

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

- i) Para las obras de ampliación en jardines catalogados con nivel 1 solo se podrá incrementar la ocupación del edificio existente en un 10% de la parcela, siempre que no se ocupe más del 5% de la superficie del jardín.
- ii) Para las obras de nueva planta en jardines catalogados con niveles 2, 3 y 4, solo se podrá ocupar una superficie máxima del 35 por 100 del jardín, delimitado en su caso.
- iii) Si se trata de obras de ampliación en jardines catalogados con niveles 2, 3 y 4, dicho límite se podrá ampliar hasta el 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

Información de Firmantes del Documento



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:
- 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 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
 - 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.

Los Planes Especiales que puedan redactarse al amparo de lo establecido en este artículo, deberán someterse con carácter previo a su aprobación definitiva a los procedimientos ambientales **en aplicación de la legislación vigente** de la Comunidad de Madrid.

CAPÍTULO 4.7. CATÁLOGO DE ÁRBOLES SINGULARES

Sección Primera. Consideraciones generales

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

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

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

Sección Segunda. Normas de protección

Artículo 4.7.4 Alcance de la protección (N-1)

- 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**.
- 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.

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**.

Información de Firmantes del Documento



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

Sección Segunda. Planes Especiales

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

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

Sección Tercera. Suprimida.

Artículo 4.10.8

Suprimido.

Artículo 4.10.9

Suprimido.

Artículo 4.10.10

Suprimido.

Artículo 4.10.11

Suprimido.

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 técnicas que se consideren necesarias para autorizar las obras bajo rasante en edificios catalogados que se contemplan en estas Normas.
4. Imponer el mantenimiento de la fachada de los edificios de protección ambiental cuando considere que las soluciones presentadas no sean acordes con el ambiente urbano, o la distorsionen gravemente.
5. Dictaminar en materia de preservación del ambiente urbano, y en particular para los casos de:
 - a) Sustitución de edificios en las Áreas de Especial Protección.
 - b) Imponer criterios de composición en lo que respecta a altura de cornisa en función de los edificios colindantes, elevación de plantas y tratamientos de fachada.
6. Recomendar soluciones para mejorar las condiciones de estética urbana o de habitabilidad que no supongan merma al aprovechamiento urbanístico patrimonializable.
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.

Información de Firmantes del Documento



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.

Información de Firmantes del Documento



TÍTULO 5. SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

CAPÍTULO 5.1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 5.1.1 Objeto (N-1)

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

Artículo 5.1.2

Suprimido.

CAPÍTULO 5.2. EVALUACIÓN AMBIENTAL EN EL DESARROLLO DEL PLAN

Sección Primera. Evaluación ambiental de planes de ordenación

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

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

Sección Segunda. Estudio de repercusión por implantación de usos

Artículo 5.2.2 Aplicación

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

Artículo 5.2.3 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

Información de Firmantes del Documento



vigencia si no se solicita la licencia urbanística o se presenta la declaración responsable en el plazo máximo de dos (2) años desde su aprobación.

2. En los casos en los que, por razón distinta, sea preciso la formulación de un plan especial, éste podrá autorizar la implantación del uso, siempre que, aparte de las necesarias en función de su objeto específico, contenga las valoraciones propias de los Estudios de Repercusión por Implantación de Usos.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. Como elementos cuantitativos y cualitativos para validar la afección del uso, clase y categoría propuesto, se tendrán en cuenta los elementos siguientes:
 - a) Incidencia en los usos del ámbito: Se establecen los siguientes límites porcentuales, de simultáneo cumplimiento, a los distintos usos del ámbito, referenciados estos porcentajes a las superficies construidas ocupadas por los diversos usos:
 - i) Uso cualificado: Se considerará desvirtuado el uso cualificado correspondiente a la Norma Zonal u Ordenanza particular a la que pertenezca la parcela cuando el porcentaje de éste se reduzca por debajo del cincuenta por ciento (50 %).
 - ii) Usos 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 límites porcentuales de simultáneo cumplimiento a los distintos usos del edificio, referenciados estos porcentajes a las superficies construidas ocupadas por los diversos usos:

Información de Firmantes del Documento



- i) Usos no cualificados: No será admisible que los usos distintos del cualificado superen el cincuenta por ciento (50 %). Esta condición no se aplicará en los edificios con uso principal distinto del cualificado.
 - ii) Usos de la misma clase y categoría: El porcentaje de los usos de la misma clase y categoría del propuesto no será superior al veinticinco por ciento (25 %).
- c) Afección sobre la red viaria y el tráfico rodado y peatonal: Se tendrá en cuenta la incidencia en el tráfico, la demanda de plazas de aparcamiento, accesibilidad al transporte colectivo, tránsito peatonal, accesibilidad, permeabilidad o aislamiento entre zonas y otros elementos similares. Esta valoración se realizará mediante informe de los servicios municipales competentes en materia de movilidad.
- 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.
7. Se creará un Registro de Estudios de Repercusión por Implantación de Usos para dar coherencia a la tramitación de los que puedan afectar a un mismo ámbito territorial, el cual se desarrollará sobre el criterio general de ordenación de solicitudes previsto en la legislación de procedimiento administrativo común.

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

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

- a) Delimitación del ámbito de estudio.
- b) Características del emplazamiento y del entorno urbano:
 - i) Uso cualificado y régimen de usos complementarios y alternativos del edificio.
 - ii) Usos existentes en el propio edificio y su cuantificación en superficie.
 - 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.

Información de Firmantes del Documento



vi) Necesidad y reservas de espacios para operaciones de carga y descarga y reserva de suelo para las mismas.

d) Incidencia prevista por la incorporación del uso propuesto.

- i) Estudio de los efectos sobre el uso cualificado.
- ii) Efectos en la diversidad de uso: comercio de proximidad, vivienda, actividades económicas y otros análogos.
- iii) Efectos en el uso y funcionamiento de la ciudad: tránsito peatonal, accesibilidad universal, perspectiva de género, seguridad ciudadana, permeabilidad o aislamiento entre zonas y otros análogos.
- iv) Incidencia sobre el tráfico y en la demanda de plazas de aparcamiento en la zona.

e) Planos:

- i) Plano de situación sobre cartografía municipal a escala 1:2.000, señalando la finca objeto de estudio.
- ii) Plano de usos pormenorizados existentes en el ámbito de estudio.
- iii) Planos de planta y alzados que definan esquemáticamente los distintos usos del edificio y la situación de sus accesos peatonales y de vehículos.
- iv) Cuantos otros planos se consideren necesarios.

Sección Tercera. **Suprimida.**

Artículo 5.2.5

Suprimido.

Artículo 5.2.6

Suprimido.

Artículo 5.2.7

Suprimido.

Artículo 5.2.8

Suprimido.

CAPÍTULO 5.3. **SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL**

Sección Primera. **Suprimida**

Artículo 5.3.1 **Regulación de los niveles sonoros ambientales**

Se aplicarán las determinaciones de la legislación estatal y autonómica sobre el ruido y de la Ordenanza sobre contaminación acústica.

Información de Firmantes del Documento



Artículo 5.3.2 Eficiencia energética y uso de energías renovables.

Se aplicarán las determinaciones de la legislación estatal y autonómica sobre cambio climático, eficiencia energética y uso de energía renovables, así como de las Ordenanzas sobre calidad del aire y sostenibilidad.

Artículo 5.3.3 Gestión de residuos

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

Sección Segunda. Suprimida**Artículo 5.3.4 Suelos contaminados**

1. Se aplicarán las disposiciones de la legislación estatal y autonómica sobre suelos contaminados.
2. En los suelos, edificios y locales en los que se hayan desarrollado alguna actividad potencialmente contaminante, deberá presentarse un informe de situación cuando se solicite licencia o se presente declaración responsable para la implantación de alguna actividad diferente de las actividades potencialmente contaminantes o que suponga un cambio de uso del suelo.

Artículo 5.3.5

Suprimido.

Sección Tercera. Suprimida.**Artículo 5.3.6**

Suprimido.

Artículo 5.3.7

Suprimido.

Sección Cuarta. Suprimida.**Artículo 5.3.8**

Suprimido.

Artículo 5.3.9

Información de Firmantes del Documento



Suprimido.

Artículo 5.3.10

Suprimido.

Sección Quinta. **Suprimida.**

Artículo 5.3.11

Suprimido.

Artículo 5.3.12

Suprimido.

Artículo 5.3.13

Suprimido.

Artículo 5.3.14

Suprimido.

CAPÍTULO 5.4. Suprimido

Artículo 5.4.1

Suprimido

Artículo 5.4.2

Suprimido

Artículo 5.4.3

Suprimido.

Artículo 5.4.4

Suprimido.

Artículo 5.4.5

Suprimido.

CAPÍTULO 5.5. Suprimido

Artículo 5.5.1

Suprimido



Información de Firmantes del Documento



Artículo 5.5.2

Suprimido

Artículo 5.5.3

Suprimido



Información de Firmantes del Documento



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

CAPÍTULO 6.2. CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE

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

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

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

2. La determinación de alineaciones oficiales en el suelo urbano común/consolidado se realizará sobre la base del Plano de Ordenación a escala uno a cuatro mil (1/4.000), con la finalidad de evitar la aplicación del régimen de fuera de ordenación salvo por razones sustantivas que se desprendan de las determinaciones del Plan General.
3. Alineación oficial en volumetría específica: El Plano de Ordenación dibuja, para mejor comprensión de la ciudad, las alineaciones de las vías públicas más significativas.

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

Artículo 6.2.10 Solar (N-1)

1. Tienen la consideración de solar aquellas parcelas de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:
 - a) Que estén dotados de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.
 - b) Que las vías previstas en el planeamiento con las que linde la parcela tengan pavimentada la calzada y encintado de aceras.
Se exceptúan aquellas vías que estén incluidas en instrumentos de planeamiento o gestión que no afecten a la parcela, siempre y cuando existan otras vías que cumplan la condición del párrafo anterior.
 - c) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.
2. En los supuestos en los que el presente Plan General requiera, para su ejecución, la aprobación de un instrumento de planeamiento intermedio que afecte a la parcela, se estará en todo caso con carácter general, a los requisitos de urbanización señalados en el apartado 1, así como a los que adicionalmente se establezcan en dicho instrumento de desarrollo.

Información de Firmantes del Documento



3. Tendrán también tal consideración aquellas parcelas que a través de un espacio interpuesto aseguren su permanente y funcional conexión con las vías o espacios libres públicos al que necesariamente dicho espacio dará frente.

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

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

Información de Firmantes del Documento



CAPÍTULO 6.3. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Artículo 6.3.5 Referencias altimétricas del terreno (N-2)

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) Alineada: Cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación oficial.



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

Artículo 6.3.8 Separación a linderos (N-2)

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

Artículo 6.3.13 Adosamiento a linderos (N-2)

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

1. Cumpliendo las condiciones específicas que al efecto determine la norma zonal u ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente del Plan General.
2. Adosándose a los lienzos medianeros de las edificaciones adosadas existentes en las parcelas colindantes.
3. Adosándose a los linderos en la forma que se establezca en un proyecto de edificación conjunto de ejecución simultánea suscrito por los propietarios respectivos de las parcelas colindantes en las que se produce el adosamiento.
4. Adosándose a los linderos en **la forma** que acuerden los propietarios de las parcelas colindantes, **acuerdo que se formalizará en documento que deberá tener acceso al Registro de la Propiedad, lo que no implicará necesariamente la constitución de una servidumbre de medianería.**

Información de Firmantes del Documento



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

Artículo 6.4.3 Superficie ocupable (N-2)

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

CAPÍTULO 6.5. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Artículo 6.5.1 Definición (N-1)

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

Artículo 6.5.2 Aplicación (N-2)

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

Artículo 6.5.3 Superficie edificada por planta (N-2)

1. 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 entresijos 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 al servicio del edificio o de otros edificios con los que compartan instalaciones centralizadas comunitarias.
- d) Las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidos con estructura ligera y elementos desmontables y reutilizables, las cuales respetarán las siguientes condiciones:
- Su función será accesoria al servicio del edificio, sin utilización privativa ni uso lucrativo, y con dimensiones proporcionales a su finalidad.
 - Su acceso se realizará desde zonas comunes del edificio.
 - 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:
- En plantas bajo rasante incluidos los accesos desde la vía pública.
 - 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.
 - 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 **cientos** (20 %) de la máxima edificable.
- f) Los locales destinados a alojar las instalaciones al servicio del edificio, **o de otros edificios con los que compartan instalaciones centralizadas comunitarias**, cuyo dimensionamiento deberá justificarse, tales como cuartos de calderas y climatizadores, de generación, almacenamiento y distribución de energías renovables, infraestructuras de telecomunicaciones, depuradoras de piscinas, maquinarias de ascensores, basuras, contadores y otros análogos; así como aquellas otras instalaciones que, sin ser de obligada instalación, contribuyen a mejorar el confort y habitabilidad del edificio. **Estos locales podrán situarse en cualquier planta de la edificación y en construcciones por encima de la altura, debiendo realizarse su acceso desde zonas comunes de circulación, considerando a estos efectos como zona común el garaje aparcamiento.**

Información de Firmantes del Documento



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, **así como los locales que alojen equipos de redes urbanas de climatización y comunidades energéticas.**
- i) **Chimeneas**, conductos o conjuntos de conductos de ventilación o alojamiento de instalaciones con dimensiones superiores a veinticinco (25) decímetros cuadrados.
- j) Los huecos de aparatos elevadores.
- k) Los balcones, balconadas, miradores y jardineras que, dispuestos en las fachadas exteriores, respeten las condiciones del artículo 6.6.19.
- l) Las terrazas descubiertas y aquellas que, aun resultando cubiertas, la cubrición se sitúe, al menos, dos plantas por encima de su suelo.
- m) **En la categoría de vivienda colectiva**, los primeros tres (3) metros cuadrados de superficie destinada a tendedero en cada vivienda, **exención que podrá alcanzar cuatro (4) metros cuadrados cuando se prevea en él la preinstalación o instalación de los equipos de climatización y/o los depósitos de acumulación de la instalación de captación solar para la vivienda.**
- n) Los trasteros que cumplan las condiciones señaladas en el artículo 7.3.4.6, apartado b), en categoría de vivienda colectiva.
- o) Las zonas comunitarias que cumplan las condiciones del artículo 7.3.4.6, apartado c), en la categoría de vivienda colectiva.
- p) El espesor de los muros de cerramiento que exceda de veinticinco (25) centímetros con la finalidad de aumentar el aislamiento térmico y acústico y la eficiencia energética del edificio mediante cualquier tecnología.
- q) En obras de rehabilitación, que afecten de manera integral a un edificio, los incrementos del espesor de las fachadas que cumplan las condiciones del artículo 6.6.19.
- r) Las galerías acristaladas bioclimáticas 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.

Información de Firmantes del Documento



- 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, los cuales estarán dotados de los elementos necesarios para cumplir con su finalidad.
- t) En las obras en los edificios, con la finalidad de resolver su adecuación a las condiciones normativas de accesibilidad, las rampas y los elementos mecánicos que se proyecten con dicho fin.
- u) En edificios residenciales existentes, las torres de ascensor que se incorporen adosadas a fachada sobre suelo público en virtud de lo previsto en los artículos 7.8.3.5 y 7.14.5.3; así como las torres de ascensor que se sitúen sobre espacio privado en las condiciones del artículo 6.10.20.2.h. Se considera como torre de ascensor el conjunto de ascensor y, en su caso, escalera y plataformas de comunicación con el edificio existente.
- v) Cuando la normativa de seguridad en caso de incendio exija más de una escalera, la superficie ocupada por las escaleras adicionales de evacuación que hayan de disponerse, así como la superficie de las zonas de refugio cuando éstas sean preceptivas.
- w) Cuando las escaleras, pasillos, distribuidores se sobredimensionen respecto del mínimo determinado en las normativas en materia de seguridad de utilización y accesibilidad y seguridad en caso de incendio, la superficie correspondiente al exceso sobre el mínimo establecido normativamente. La misma exclusión se aplicará a portales en la categoría de vivienda colectiva del uso residencial, cuando se sobredimensionen sobre el mínimo normativo.
- x) En parcelas calificadas como uso dotacional de servicios colectivos, los espacios situados en plantas inferiores a la baja destinados a almacenes, vestuarios, aseos, cuartos de lavandería, oficinas 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 6.6.3. bis Volumen construido

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

Información de Firmantes del Documento



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

1. Es la medida de la altura del edificio cuando se expresa:
 - a) Como valor fijo en metros o número de plantas, en función de un ancho de vía pública determinado.
 - b) Como proporción entre la altura del edificio y el ancho de vía pública a que da frente.
2. Las nuevas construcciones, cuando sitúen su línea de edificación sobre la alineación oficial, no podrán guardar una relación entre la altura de cornisa en metros y ancho de calle superior a la proporción 2:1, salvo para aquellas zonas en que fuera preciso superarla por la aplicación de reglas de colindancia o condiciones estéticas.
3. Para la fijación de la altura, la medición del ancho de la calle se realizará entre las alineaciones definidas en el Plano de Ordenación o en los planos de alineaciones de las figuras de planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del Plan General, siempre en la perpendicular a la alineación en el punto medio **del lindero frontal** de la parcela.

Para su aplicación, se estará a las siguientes condiciones particulares:

- a) Cuando las alineaciones de calles no sean paralelas entre sí, se tomará como ancho el existente en la perpendicular a la alineación en el punto medio del **lindero frontal** de la parcela.
- b) En parcelas con frente a una plaza, se tomará el ancho correspondiente a la más ancha de las calles que confluyen en ella. **A estos efectos, se entiende como plaza el espacio público con esa denominación u otra análoga, como glorieta o plazoleta, en el callejero oficial municipal.**
- c) En las embocaduras **generadas por la unión o intersección de varias calles**, no se estimará aumentado el ancho en la parte correspondiente a las mismas, **realizándose la medición** a la línea de prolongación de las alineaciones oficiales de las **calles**. **En caso de imposibilidad de aplicación de esta regla por la posición y configuración de la embocadura o por la relación de la parcela con la misma, se aplicará la establecida en el punto anterior para parcelas con frente a una plaza.**
- d) En el supuesto de colindancia a vías cuya resolución se resuelva en planeamientos remitidos, la ficha de estos planeamientos determinará el ancho a considerar para los ámbitos de colindancia, independientemente de la que finalmente resulte en el planeamiento que definitivamente se apruebe.

Información de Firmantes del Documento



4. Cuando la alineación de una parcela se sitúe directamente en contacto con una dotación pública distinta a vía pública, la altura aplicable será igual al promedio de las alturas **correspondientes al resto de las calles que delimitan la manzana donde se sitúa la parcela, calculado según la siguiente formula:**

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

Siendo:

H_p : Altura promedio.

L_n : Longitudes de cada tramo calle.

H_n : Altura correspondiente a cada tramo de calle.

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

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

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

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

6. Salvo que las normas zonales establezcan criterios específicos o las ordenanzas de los planeamientos de desarrollo los instituyan justificadamente, la medición de la altura se hará con arreglo a los siguientes criterios:

- a) La altura de cornisa se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada, tomando como cota de origen y referencia la rasante de la acera en dicho punto.
- b) Cuando no exista acera, la medición se hará del mismo modo, tomando como cota de origen y referencia el punto de la vertical situado a la cota de rasante de la calle, incrementada con la altura correspondiente al declive transversal de la acera, calculado con pendiente del dos con cinco por ciento (2,5%).
- c) En parcelas de esquina, la altura se tomará para cada una de las fachadas del modo antes descrito.
- d) En calles en pendiente, la altura se medirá en el punto medio de la fachada. Si la longitud de la fachada es superior a veinte (20) metros, se descompondrá la línea de fachada en fracciones de longitud igual o inferior a veinte (20) metros. El



número de escalonamientos será el menor posible, salvo que justificadamente por adaptación al entorno circundante sea conveniente incrementar el número de ellos.

Ni la altura en metros, ni la expresada en plantas, podrá rebasarse en ninguno de los escalonamientos.

e) En parcelas con frentes a calles opuestas, entendiéndose por tales aquellas cuyos ejes forman entre sí un ángulo inferior a noventa (90) grados sexagesimales, la altura se medirá para el ancho de cada calle, manteniéndose esta altura hasta una profundidad determinada por la bisectriz del ángulo formado por la prolongación de las alineaciones oficiales.

f) En parcelas con alineaciones oficiales a calles y plazas conjuntamente, se considerará la altura correspondiente a cada uno de dichos espacios públicos, tratándose, en función de la posición de la parcela respecto de ellas, como parcelas en equina o parcelas con frentes a calles opuestas.

7. En situaciones mixtas, el modo de fijar la altura se establecerá combinando las reglas anteriores.

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

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

1. Por encima de la altura de coronación, con carácter general, las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de la cubierta que no podrán sobresalir respecto a un plano de una inclinación máxima de cuarenta y cinco grados (45°) trazado por la línea que forman el borde superior del forjado de la última planta con los planos de fachada o por el borde superior de las cornisas y aleros permitidos desde la misma.

b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de **cuatrocientos (400)** centímetros sobre la altura de cornisa. Se podrá admitir la superación de dicha cota cuando razones técnicas derivadas de otra normativa sectorial lo justifiquen.

2. Por encima de la **altura de cornisa**, además de las anteriores, se admite la construcción de antepechos, barandillas y remates ornamentales, que no podrán **rebasar en doscientos (200)** centímetros la altura de cornisa, a excepción de ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

Asimismo, se permiten construcciones deportivas al aire libre, **incluidas las piscinas**, siempre y cuando ningún elemento constructivo o de cerramiento de los mismos sobresalga de la superficie piramidal formada por planos trazados a cuarenta y cinco grados (45°) desde los bordes del último forjado y un plano horizontal situado a trescientos setenta y cinco (375) centímetros de altura, medidos desde **el nivel** de cornisa.



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

Artículo 6.6.15 Planta (N-2)

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

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

Información de Firmantes del Documento



- a) En edificación en manzana cerrada entre medianeras, entre dos planos paralelos a la rasante en la acera distantes verticalmente más/menos ciento cincuenta (150) centímetros de la misma.
- b) En edificación aislada y en edificación agrupada en hilera o pareada, los situados en las siguientes posiciones:
- i) Entre más/menos ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante de la acera en el punto medio del lindero frontal.
 - ii) En parcelas con linderos frontales a calles opuestas, el nivel de implantación de la planta baja se situará a más/menos ciento cincuenta (150) centímetros respecto al punto medio del segmento que une los puntos medios de dichos linderos frontales.
 - iii) En parcelas de esquina, la cota de nivelación de planta baja deberá situarse entre más/menos ciento cincuenta (150) centímetros del punto medio de la rasante en la acera del lindero frontal de mayor longitud.
 - iv) Las parcelas con tres frentes que constituyan cabeceras de manzanas, se tratarán como parcelas con linderos frontales a calles opuestas.
 - v) Las parcelas coincidentes con manzanas completas de planta triangular se tratarán como parcelas con linderos frontales a calles opuestas, considerando los dos linderos de mayor longitud.
 - vi) Las parcelas coincidentes con manzanas completas de planta poligonal de más de tres lados, se tratarán como parcelas con linderos frontales a calles opuestas, considerando el lindero de mayor longitud y el enfrentado a él, que será el más largo cuando sean varios.
 - vii) En 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

Información de Firmantes del Documento



mínimo necesario con un máximo de un (1) metro, siempre y cuando se sigan cumpliendo las condiciones de posición del edificio.

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

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

- 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.**
- Planta de piso: Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
- 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.**

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

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

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

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

- a) Determinaciones en contra, de las normas zonales u ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General.
- b) En edificios de anchura inferior o igual a doce (12) metros, podrá retranquearse únicamente de una de sus fachadas **longitudinales**. Cuando el edificio sitúe alguna de sus fachadas sobre la alineación exterior, el retranqueo se localizará **obligatoriamente en esa fachada**. En este supuesto, a efectos de aplicación de condiciones higiénicas y de posición del edificio, se tendrá en cuenta la altura de piso de la planta del ático no retranqueada, incluido el antepecho si existiera.
- c) Podrá no retranquearse a los linderos laterales en tipología edificatoria en manzana cerrada entre medianeras.

10. **Torreones:** Cuerpos de edificación situados encima de la última planta permitida, con alguna de sus fachadas coincidente en alguno de sus puntos con la fachada exterior del edificio; y que cumplirá además las siguientes condiciones:



- a) Su proyección horizontal sobre la fachada exterior en que se sitúa, será inferior o igual a trescientos cincuenta (350) centímetros.
- b) Su profundidad desde la fachada exterior en que se sitúa, será inferior o igual a trescientos cincuenta (350) centímetros.
- c) Su altura de piso será como máximo de trescientos cincuenta (350) centímetros. Justificadamente, por razones de composición, podrán modificarse las dimensiones señaladas en los apartados anteriores.
- d) Los torreones situados en cada fachada guardarán entre sí una separación mínima de trescientos (300) centímetros.
- e) La suma de las proyecciones horizontales de los torreones sobre la fachada en que se sitúan, será inferior o igual a un cuarto (1/4) de la longitud de ésta. Cuando por encima de la última planta permitida se sitúen otros cuerpos de edificación destinados a cajas de escaleras o casetones de ascensores, en posición coincidente o separada una distancia inferior a tres (3) metros de la línea de fachada, deberán incluirse las proyecciones horizontales de dichos cuerpos, en el porcentaje indicado.
- f) Las condiciones anteriores serán aplicables independientemente a cada una de las fachadas en que se sitúe el torreón.

Artículo 6.6.16 Azotea (N-1)

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

Artículo 6.6.18 Clase de edificios (N-1)

1. Tienen la consideración de edificio existente:
 - a) Los edificios construidos al amparo de licencias otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General.
 - b) Los edificios de promoción pública cuya construcción no estaba sujeta a licencia de conformidad con la legislación aplicable, cuando los actos aprobatorios de su construcción se adoptaron con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General.



- c) Los edificios incluidos en el Catálogo General de Edificios Protegidos de este Plan General.
2. Edificio exclusivo **es** aquel en el que todos sus locales se destinan al desarrollo de actividades comprendidas en el mismo uso, **con las particularidades siguientes:**
- a) No desvirtúan el carácter de edificio exclusivo los usos asociados ni los usos complementarios admitidos por la norma zonal u ordenanza particular de aplicación.
 - b) En aquellas normas zonales u ordenanzas particulares en que se permitan varios usos no residenciales en edificio exclusivo, se entenderá posible la mezcla de dichos usos permitidos en un único edificio.

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

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

1. Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, pudiendo ser:
- a) Balcón: Es el **vuelo abierto** que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve y que se prolonga hacia el exterior **en un saliente que sobresale** de la fachada **un máximo de setenta y cinco (75) centímetros, con una longitud máxima de doscientos ochenta (280) centímetros.**
 - b) Balconada o balconaje: Es el **vuelo abierto** común a varios huecos que arranca del pavimento de las piezas a las que sirven, **prolongándose hacia el exterior en una bandeja que sobresale de la fachada un máximo de setenta y cinco (75) centímetros.**
 - c) Terrazas: **Son vuelos abiertos cuyas dimensiones superan las establecidas para los balcones y balconadas;** 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

Información de Firmantes del Documento



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 cuarenta y cinco (45) centímetros. Asimismo, se admiten jardineras entrantes con profundidad máxima de cuarenta y cinco (45) centímetros, situadas en los antepechos de los huecos y sin superar la longitud de éstos. Las jardineras no podrán verter aguas sobre las vías o espacios libres públicos.

4. En edificación aislada, cuando por condiciones de posición la fachada pueda situarse sobre la alineación oficial, solo podrán sobresalir los balcones, balconadas, miradores e incrementos de espesor de las fachadas, con las dimensiones establecidas en el presente artículo y las que para su ancho de calle se establecen en la norma zonal 4 de edificación en manzana cerrada.

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.
 - 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. En las fachadas situadas sobre la alineación oficial, la altura libre de los salientes sobre la rasante de la acera será, como mínimo, de trescientos cuarenta (340) centímetros.
8. Los incrementos del espesor de las fachadas en obras de rehabilitación se permitirán con un proyecto que afecte de manera integral a un edificio. En planta baja, cuando el plano de fachada se sitúe sobre la alineación oficial, el incremento de espesor solo se podrá realizar en la forma y con las limitaciones contempladas en el artículo 6.10.10 para portadas y escaparates.

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

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

En edificación aislada los proyectos de rehabilitación se podrán desarrollar de forma individualizada resolviendo su integración arquitectónica en el entorno urbano conforme a los artículos 6.10.3 sobre salvaguarda de la estética urbana y 6.10.6 sobre modificación de fachadas.

Artículo 6.6.20 Cornisas y aleros (N-2)

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

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

Información de Firmantes del Documento



CAPÍTULO 6.7. CONDICIONES DE SALUBRIDAD EN LOS EDIFICIOS

Artículo 6.7.1 Definición (N-1)

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

Artículo 6.7.2 Aplicación (N-1)

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

Sección Primera. Suprimida.

Artículo 6.7.3

Suprimido

Sección Primera. Condiciones de salubridad de los locales

Artículo 6.7.4 Definiciones (N-1)

1. Se define pieza como todo recinto independiente situado en un edificio. A estos efectos, se considerará recinto independiente todo espacio delimitado por elementos de compartimentación de suelo a techo y comunicado con otros espacios contiguos a través de huecos de paso.
2. Se define local o establecimiento como el conjunto de piezas contiguas en el espacio e intercomunicadas, dedicadas al desarrollo o ejercicio de una o varias actividades.
3. Tendrá la consideración de pieza habitable toda aquella que reúna las condiciones para desarrollar en ella actividades que impliquen la permanencia prolongada de personas.

Artículo 6.7.6 Ventilación (N-2)

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

- a) Ventilación natural directa: Mediante huecos abiertos o practicables directamente al exterior.
- b) Ventilación natural conducida: Mediante conductos o elementos similares que, sin interposición de elementos mecánicos, comunican el local o pieza con el exterior, produciendo la renovación del aire exclusivamente por la acción del



viento o por la existencia de un gradiente de temperaturas entre el punto de entrada y el de salida.

c) Ventilación mecánica: En la que la renovación del aire se produce por el funcionamiento de aparatos electromecánicos dispuestos al efecto. Puede ser con admisión mecánica, con extracción mecánica o equilibrada.

d) Ventilación híbrida: En la que, cuando las condiciones de presión y temperatura ambientales son favorables, la renovación del aire se produce como en la ventilación natural y, cuando son desfavorables, como en la ventilación con extracción mecánica.

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

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

Sección Segunda. Condiciones de salubridad de los edificios

Artículo 6.7.12 Patio (N-1)

1. Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas de los edificios que proporciona ventilación e iluminación a los locales y viviendas a los que sirve; también será considerado como tal el espacio no edificado con la misma finalidad, cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.
2. Atendiendo a su situación en el edificio, se distinguen las siguientes clases:
 - a) Patio de parcela.



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

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

1. La altura de patio (H) se medirá a la coronación del más alto de los paramentos que lo conforman, medida desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos de luz y ventilación a las fachadas del mismo. No se tendrá en cuenta la altura de las partes de paramentos más altos de la edificación que individualmente o en su conjunto delimiten el ámbito del patio cerrado en menos del veinticinco por ciento (25%) de su perímetro.
2. Cuando el patio se configure de manera no uniforme, su altura se medirá, según lo indicado en el apartado anterior, sin considerar las alturas parciales que puedan tener los distintos escalonamientos.

Información de Firmantes del Documento



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

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

1. Patios en viviendas unifamiliares.

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

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

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

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

- c) Las dimensiones de los patios cerrados podrán reducirse: las correspondientes a un tercio de H (H/3), hasta un cuarto de H (H/4) y las de un cuarto de H (H/4) hasta un quinto de H (H/5), siempre que la superficie de la planta obtenida a partir de las dimensiones básicas del cuadro se incremente, multiplicándola por un coeficiente que se obtendrá como cociente entre la dimensión inicial y la reducida. En ningún caso las dimensiones serán inferiores a las mínimas establecidas.
- d) En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos **del patio rectangular equivalente y, simultáneamente, que las luces rectas de los huecos respeten las distancias mínimas establecidas en el cuadro en función de las piezas a las que pertenezcan.** A estos efectos, se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.
- e) Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal ciego el de la linde aun cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante, atendándose a lo establecido en el art. 6.7.12, apartado 2. d).



- f) Cuando en las fachadas de los patios se incorporan salientes o vuelos, las dimensiones mínimas obtenidas del cuadro se respetarán desde el borde de las bandejas de los vuelos.

Artículo 6.7.17 Acceso a patios (N-1)

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

Artículo 6.7.18 Construcciones en los patios (N-2)

1. En las zonas de uso cualificado residencial no se autorizarán obras de ampliación o sustitución de cuerpos de edificación existente, que ocupen los patios de parcela, salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas en las normas zonales de aplicación o en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General y las contempladas en el art. 6.7.21.
2. Cuando no puedan resolverse razonablemente las condiciones de seguridad por otro sistema, podrán ubicarse las escaleras de emergencia en los patios de parcela existentes requiriendo informe favorable de los servicios municipales competentes. **Estás escaleras, que se ejecutarán con elementos calados no macizos, no podrán ocupar en planta más de la mitad de la superficie del patio.**
3. Podrán instalarse torres de ascensor en los patios de los edificios existentes carentes de esta dotación cuando ésta sea la única solución técnicamente viable, sin que se apliquen en estos casos las condiciones sobre dimensiones de patios y luces rectas del artículo 6.7.15, si bien se respetaran las siguientes condiciones:
 - a) En todo caso se mantendrá libre de ocupación un tercio (1/3) de la superficie del patio.
 - b) Los cerramientos de la torre de ascensor serán permeables y transparentes.
 - c) No se empleará el patio como fuente de entrada de aire para sistemas generales de ventilación.
 - d) Cuando la superficie libre del patio resulte inferior a nueve (9) metros cuadrados, se adoptarán las medidas compensatorias adicionales siguientes:
 - i) Se dispondrá un sistema de ventilación mecánica del patio.
 - ii) Se trasladarán a cubierta las evacuaciones de gases de combustión y de cocción que se realicen al patio.
 - iii) No se empleará el patio como fuente de entrada de aire para el sistema general de ventilación.
4. En los linderos de las parcelas podrán cerrarse los patios con muros de fábrica de altura máxima de tres (3) metros salvo en patios mancomunados que se cerrarán de acuerdo con lo establecido en el art. 6.7.12, apartado 2, d) iii) y iv).
5. En las obras de ampliación o reestructuración, siempre que exista remanente de edificabilidad, se admite que el patio arranque en cualquier nivel, computando como edificabilidad la superficie de patio, en proyección horizontal, de las plantas en que se cubre.

Información de Firmantes del Documento



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

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

Artículo 6.7.21 Cubrimiento de patios (N-2)

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

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

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

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

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



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

Artículo 6.8.2 Ámbito de aplicación (N-2)

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

Artículo 6.8.3 Dotaciones obligatorias (N-2)

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

Sección Primera. Dotaciones de servicio obligatorias con carácter general

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

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



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

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

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

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

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

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

Artículo 6.8.7 bis Dotación de servicios de generación de energías renovables

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

Artículo 6.8.8 Servicios higiénicos (N-2)

1. Todos los usos o actividades dispondrán de los servicios higiénicos exigidos por la normativa sectorial aplicable.
2. Supletoriamente, cuando no exista regulación específica o normativa sectorial podrán aplicarse para el cálculo de la dotación de servicios higiénicos los siguientes criterios:
 - a) Hasta doscientos (200) metros cuadrados, un **inodoro** y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados se aumentará un **inodoro** y un lavabo.
 - b) No obstante, un estudio justificado de la ocupación máxima prevista y otros parámetros relacionados con el aforo y la simultaneidad de su utilización podrá justificar distintas dotaciones.



3. En cuanto a la dotación y características de los aseos accesibles, se estará a lo establecido en el documento básico de seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya y, en su caso, en la normativa que pueda dictar la Comunidad de Madrid al respecto.
4. En los locales de uso público, los inodoros no podrán comunicar directamente con el resto del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de separación. Este vestíbulo no será necesario en los aseos accesibles.
5. En el caso de locales agrupados, podrán agruparse las dotaciones de aseos, manteniendo el número y condiciones partiendo de la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

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

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

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

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

Sección Segunda. Otras dotaciones de servicio obligatorias

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

1. La evacuación de gases, humos y polvos producidos en cocinas no domésticas, generadores de calor y actividades industriales se efectuará mediante chimenea independiente con punto de emisión por encima de la cubierta del edificio, no permitiéndose las salidas directas a fachadas o patios. Se exceptúan de esta prescripción general aquellos generadores de calor domésticos cuya normativa específica permita la evacuación directa al exterior de los productos de la combustión, debiendo cumplirse en todo caso las condiciones estéticas reguladas en el art. 6.10.8.

Información de Firmantes del Documento



2. Las condiciones específicas a las que deben ajustarse estas instalaciones serán las establecidas en la **Ordenanza sobre calidad del aire** y en la normativa supramunicipal correspondiente.

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

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

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

1. Las edificaciones de cualquier uso dispondrán de ascensor accesible en la forma y condiciones establecidas en el documento básico de seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya y, en su caso, en la normativa que pueda dictar la Comunidad de Madrid al respecto.
2. Solamente podrán ser sustituidos ascensores por escaleras mecánicas u otros elementos similares, en casos excepcionales de edificios destinados a usos industrial o terciario, en sus clases comercial u oficinas, en los que se justifique que el servicio de transporte vertical de personas queda cubierto y siempre que se disponga, al menos, un ascensor accesible.
3. El número de ascensores a instalar se determinará en función del número previsto de usuarios y del de plantas servidas. Cuando el número de plantas servidas sea igual o superior a ocho (8) se instalarán, al menos, dos ascensores.
4. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera. A estos efectos se considerarán zonas comunes de circulación los garajes y los pasillos de servicio a locales comunitarios, de instalaciones, trasteros o archivos.

Sección Tercera. Dotación de servicio de aparcamiento.

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

1. Las edificaciones dispondrán del espacio necesario para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios.



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

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

Artículo 6.9.1 Definición (N-1)

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

Artículo 6.9.2 Ámbito de aplicación (N-2)

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

Artículo 6.9.3 Acceso a las edificaciones (N-2)

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

Artículo 6.9.4 Seguridad de utilización y accesibilidad.

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

Información de Firmantes del Documento



Artículo 6.9.5 Seguridad en caso de incendio.

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

Artículo 6.9.6

Suprimido

Artículo 6.9.7

Suprimido

Artículo 6.9.8

Suprimido

Artículo 6.9.9

Suprimido

Artículo 6.9.10

Suprimido

Artículo 6.9.11

Suprimido

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

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

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

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

1. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto de edificación adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los



colindantes, en cuyo caso se deberán mejorar su comportamiento acústico y térmico de acuerdo a las condiciones que establece el Código Técnico de la Edificación.

2. Se podrá autorizar el acristalamiento de terrazas existentes, de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, **al que deberán adaptarse los cerramientos futuros que se vayan realizando o sustituyendo en las terrazas del edificio. El proyecto de conjunto** deberá presentarse por la comunidad o el propietario del edificio. En casos justificados, podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su coste en las licencias correspondientes.

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

3. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas al objeto de ajustarlas a una solución de proyecto unitario.
4. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idéntica solución en los huecos.
5. Se admite, mediante proyecto conjunto de la fachada, la modificación del diseño de los miradores existentes para adecuarlos a un mejor comportamiento acústico y térmico, **pudiendo combinarse partes transparentes y traslúcidas e implantar elementos de protección solar.**
6. **Con la finalidad de adaptar los edificios existentes a las condiciones de seguridad en caso de incendio, podrá autorizarse la instalación de escaleras abiertas exteriores adosadas a las fachadas y, en caso necesario, voladas rebasando la alineación oficial, siempre que sea la única alternativa técnicamente viable y se minimice su impacto urbano y la afección a las parcelas colindantes. En caso de ser imprescindible, su desembarco podrá realizarse sobre la vía pública, en cuyo caso, el último tramo será basculante dejando, cuando esté plegado, una altura libre sobre la acera igual o superior a trescientos cuarenta (340) centímetros.**
7. **En obras de ampliación de plantas de ático para alojar trasteros, los materiales y tratamiento de sus fachadas estarán en consonancia con las del resto de fachadas y cubiertas del edificio.**
8. **En la realización de obras en edificios existentes para la mejora de las condiciones de accesibilidad y de eficiencia energética, que impliquen la implantación de nuevas instalaciones en las cubiertas, se evitarán impactos negativos sobre la imagen urbana y del edificio, para lo cual:**

- a) **En las cubiertas inclinadas los equipos se dispondrán preferentemente bajo los faldones de cubierta, ventilando a través de elementos calados situados en los planos de los faldones, pudiendo modificarse si fuera necesario el trazado de estos para ocultar los equipos. Salvo imposibilidad técnica y excepto los paneles de captación solar, no se admitirán instalaciones situadas directamente sobre los faldones de cubierta.**

Información de Firmantes del Documento



- b) Los equipos podrán situarse sobre las cubiertas planas, si bien, cuando sobrepasen la altura de los petos de protección, sus vistas se ocultarán mediante la interposición de pantallas ligeras y cumpliendo las exigencias medioambientales.
- c) En los edificios catalogados, las instalaciones deberán ubicarse bajo faldones de cubierta sin alterar la envolvente del edificio. Si resultara imprescindible situar los equipos sobre zonas de cubierta plana, no se considerará alterada la envolvente del edificio. Tampoco se entenderá alterada la envolvente del edificio cuando se incorporen cuerpos de edificación sobre la cubierta cuya finalidad sea dotar al edificio de las condiciones de accesibilidad universal. En todo caso, la solución concreta de cada caso requerirá dictamen favorable de la CPPHAN.

Artículo 6.10.8 Instalaciones en la fachada (N-2)

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada, ni perjudicar la estética de la misma. No obstante, en edificios de uso exclusivo no residencial se podrá superar esta dimensión justificadamente por razones funcionales o compositivas.
2. La instalación de aparatos de aire acondicionado o de deflectores de salidas de humos de calderas individuales, visibles desde la vía pública, requerirá un estudio de conjunto para su integración en la fachada del edificio que deberá presentar la comunidad de propietarios o propietario del mismo. Estas instalaciones podrán sobresalir hasta un máximo de cuarenta y cinco (45) centímetros, siempre que se interpongan elementos no macizos que salvaguarden la integración estética de la fachada, tales como celosías, rejillas, etc., o se haya previsto su integración arquitectónica en el proyecto de nueva edificación.
3. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales, situados en fachadas, cumplirán las condiciones de la **Ordenanza sobre calidad del aire**.
4. Los conductos de ventilación, además del cumplimiento de la normativa sectorial aplicable, cuando discurren por fachada se diseñarán de forma integrada en la composición y características de la fachada del edificio.

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

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

Artículo 6.10.12 Muestras (N-2)

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



Artículo 6.10.13 Banderines (N-2)

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

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

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

Artículo 6.10.17 Cerramientos (N-2)

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.
2. Las parcelas podrán cerrarse en sus linderos con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros. La altura indicada se medirá, en cada lindero, desde la rasante del terreno de la parcela considerada, si bien, cuando las parcelas colindantes se encuentren por debajo de dicha rasante, la parte opaca del cerramiento no podrá superar una altura de cuatrocientos (400) centímetros medidos desde la rasante del terreno de estas, completándose el resto del cerramiento con protecciones diáfanas.
3. En las zonas de edificación aislada, el cerramiento de las parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:
 - a) Con elementos opacos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.
 - b) Por medio de cerramientos, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros.
 - c) Las alturas indicadas se medirán desde la rasante de la acera o terreno de la vía o espacio libre público.
4. Aquellos edificios que por su uso o características del entorno requieran especiales medidas de seguridad o ambientales, podrán ajustar el cerramiento a sus necesidades con autorización del servicio municipal competente.
5. Podrán autorizarse cerramientos mediante pantallas acústicas con la finalidad de alcanzar los valores límites de nivel sonoro establecidos en la normativa sobre contaminación acústica, previo informe favorable de los servicios municipales competentes en materia de medio ambiente, que verificará los valores ambientales, la eficacia del sistema y las dimensiones de las pantallas.
6. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Información de Firmantes del Documento



Artículo 6.10.18 Protección del arbolado (N-2)

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

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

1. Los espacios libres privados contribuirán 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 y/o arbolado, que podrá realizarse por cualquier tecnología que garantice la viabilidad de su plantación y mantenimiento.
2. Los espacios que no sean de ajardinamiento y/o arbolado obligatorio podrán ocuparse por:
 - a) Aparcamientos de vehículos en superficie, los cuales no ocuparán una superficie superior a cincuenta por ciento (50%) del espacio libre de parcela. Se podrá



superar el porcentaje indicado cuando resulte imprescindible para completar la dotación de aparcamiento y no sea posible hacerlo en plantas inferiores a la baja.

- b) Captadores solares que podrán situarse sobre el terreno y como cobertura de marquesinas para proporcionar sombra a plazas de aparcamiento. En ambos casos, su estructura portante estará constituida por elementos ligeros y desmontables.
- c) Elementos ornamentales aislados y diáfanos tipo pérgola, que estarán constituidos por piezas lineales ligeras y carentes de cualquier tipo de cerramiento lateral y sin cubrición, pudiendo servir de soporte exclusivamente a toldos textiles 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.
- 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

Información de Firmantes del Documento



cincuenta (250) centímetros, sin superar la coronación de los cerramientos de parcela cuando se sitúen en los espacios mínimos de retranqueo y separación a linderos.

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

Artículo 6.10.21 Factor verde.

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

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

3. Definiciones.

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

- a) Infraestructuras verdes: Son las tipologías de reverdecimiento que se pueden implementar en las edificaciones. Pueden ser:
 - i) Fachada verde: Es una instalación vertical dispuesta sobre fachadas exteriores y en cubiertas con inclinación mayor de treinta grados (30°) sexagesimales.

Las fachadas verdes pueden ser de dos tipos:

- Continua: sistema en el que se utiliza una estructura específica donde se asienta un sustrato y un sistema de vegetalización para que las plantas enraícen, aportándoles el agua y los nutrientes necesarios para su subsistencia y desarrollo.
- Modular: sistema en el que las plantas crecen desde jardineras, donde tienen sus raíces. A estos efectos, se entiende por jardinera un elemento saliente o entrante a la fachada con dimensiones interiores superiores a veinte (20) centímetros, en todas sus direcciones. Las jardineras deberán ser accesibles para su plantación y mantenimiento, para lo cual ninguna de sus partes estará situada a más de un (1) metro de distancia de un hueco practicable de la fachada o de una zona transitable del espacio libre de parcela o de la cubierta.

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

Información de Firmantes del Documento



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

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

Se consideran dos tipos de árboles:

- Árbol adulto existente: Ejemplar de cualquier especie arbórea con más de diez (10) años de antigüedad o veinte (20) centímetros de diámetro de tronco al nivel del suelo.
- Árbol nuevo: Ejemplar nuevo o existente de frondosas de al menos diez (10) centímetros de perímetro, medidos a un (1) metros de altura, o de coníferas de al menos ciento setenta y cinco (175) centímetros de altura.

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

El ajardinamiento del espacio libre de parcela podrá realizarse:

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

En las infraestructuras verdes podrá utilizarse cualquier tecnología que garantice su plantación y mantenimiento. Asimismo, siempre que la infraestructura verde y la tecnología utilizada lo permitan, se admitirá su utilización como huertos urbanos.

b) Tipología edificatoria:

Se consideran a estos efectos, seis tipos de edificación:

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

c) Tipo de obra:

Se consideran tres tipos de obras:

- i) Nueva planta y sustitución.
- ii) Ampliación.



iii) Rehabilitación (reestructuración y acondicionamiento generales).

4. Cálculo del factor verde.

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

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

Siendo:

- FV: Factor verde.
- Ct: Coeficiente de tipología edificatoria.
- Co: Coeficiente de tipo de obra.
- Ci: Coeficiente de infraestructura verde.
- Si: Superficie de cada infraestructura verdes.
- Sp: Superficie total de la parcela.

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

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

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

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

- a) Fachada verde:
 - i) Continua: Se medirá en proyección ortogonal sobre un plano paralelo a la fachada, descontando huecos de dimensión superior a cincuenta (50) decímetros cuadrados.
 - ii) Modular: Cuando la jardinera se sitúe en el antepecho del hueco, se multiplicará la longitud de la jardinera por la distancia entre huecos, superior e inferior; si la jardinera se sitúa entre el espacio horizontal entre huecos, se multiplicará la longitud de la jardinera por la altura de piso de la planta en la que disponga.
 - iii) Mixta: En caso de fachadas verdes mixtas, se medirá de forma independiente la superficie de cada uno de los dos tipos.
- b) Cubierta verde: Tanto las extensivas como la intensivas se medirán en proyección ortogonal sobre un plano paralelo a la superficie de la cubierta, descontando huecos de superficie superior a un (1) metro cuadrado. En cubiertas mixtas, se medirá de forma independiente la superficie de cada uno de los dos tipos.
- c) Sombra vegetal: Se contabilizará el número de árboles adultos existentes y/o nuevos que se plantarán en la parcela, considerando que cada árbol tiene una

Información de Firmantes del Documento



superficie verde equivalente de cincuenta (50) metros cuadrados. En ningún caso se considerará un número de árboles superior al resultado de dividir la superficie del espacio libre de parcela entre veinticinco (25).

- d) Ajardinamiento en rasante: Se medirá en proyección ortogonal sobre un plano horizontal, descontando los huecos de dimensión superior a cincuenta (50) decímetros cuadrados.

6. Coeficientes de aplicación.

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

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

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

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

Los coeficientes de infraestructura verde podrán incrementarse en un 10% cuando se emplean especies vegetales autóctonas de la ciudad de Madrid en toda la infraestructura verde considerada, conforme al catálogo que al efecto aprueben los servicios competentes en materia de urbanismo con informe de los servicios competentes en materia de medio ambiente.

Información de Firmantes del Documento



7. Obligaciones inherentes.

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

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



Información de Firmantes del Documento



TÍTULO 7. RÉGIMEN DE LOS USOS

CAPÍTULO 7.1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 7.1.2 Aplicación (N-2)

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

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

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

Como excepción a la condición anterior, cuando la implantación 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 y otros servicios terciarios de atención sanitaria a las personas.

Información de Firmantes del Documento



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

CAPÍTULO 7.2. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS

Sección Primera. Sistema de clasificaciones

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

1. Los usos, según el nivel de afección y consecuente caracterización de las diversas zonas en que se estructura el territorio ordenado por el Plan General, se clasifican en:
 - a) Usos cualificados.
 - b) Usos compatibles.
 - c) Usos autorizables.
 - d) Usos provisionales.
 - e) Usos prohibidos.

2. Definición:

- a) Usos cualificados: Son aquellos que se corresponden directamente con el destino urbanístico de los suelos concretado en la calificación de los mismos por los instrumentos de Ordenación.

De entre los usos cualificados y a los efectos del cálculo de aprovechamiento tipo se distingue el uso cualificado característico, como aquel que predomina entre los cualificados de un área de reparto, asignándose a su coeficiente de ponderación el valor de la unidad en el cálculo del aprovechamiento tipo.

- b) Usos compatibles: Son aquellos usos supeditados a los cualificados, que, en unos casos, contribuyen a su correcto funcionamiento y, en otros, complementan colateralmente el conjunto de usos cualificados de los ámbitos de ordenación. Como usos no cualificados el Plan General los admite en las condiciones enunciadas en sus Normas y en las específicas de las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes. A los efectos de pormenorización en el espacio se subdividen en:
 - 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.

Información de Firmantes del Documento



- ii) Usos complementarios: Son los que aportan una diversidad funcional a los ámbitos de ordenación, complementando el régimen de actividades.
- iii) Usos alternativos: Son usos directamente admitidos en un determinado ámbito de ordenación y que puntualmente pueden sustituir al uso cualificado.
- c) Usos autorizables: **Son usos cuya posible implantación prevé el Plan General a través de un estudio de repercusión por implantación de usos** que analizará su viabilidad en función de la incidencia urbanística en su ámbito de implantación.

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

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

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

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

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

Información de Firmantes del Documento



Sección Segunda. Condiciones generales de los usos compatibles y autorizables

Artículo 7.2.8 Condiciones generales (N-1)

1. Comunes:

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

2. De los distintos usos compatibles

- a) **Uso asociado:** Su superficie edificada no podrá superar el 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.**

Información de Firmantes del Documento



- 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.
- 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.

Información de Firmantes del Documento



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

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

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

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

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

- i) Se admiten exclusivamente en las parcelas calificadas por el Plan General como usos dotacionales, tanto públicos como privados en las condiciones reguladas para ellos.
- ii) La implantación de estos usos no permitirá su segregación de la parcela dotacional. Para ello, en 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.**

CAPÍTULO 7.3. USO RESIDENCIAL

Artículo 7.3.1 Definición y clases (N-1)

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:



- a) Clase vivienda: **Destinada** al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

Se distinguen dos categorías:

- i) Vivienda colectiva: Cuando en cada unidad parcelaria se edifica más de una vivienda. **Esta categoría incluye dos tipos:**
 - **Tipo 1: En el que las viviendas completan su programa de forma independiente.**
 - **Tipo 2: En el que las viviendas completan su programa mediante un espacio privativo y otro comunitario de estancia y reposo al servicio de los residentes del edificio.**
- ii) Vivienda unifamiliar: Cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

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

- Deberá quedar garantizada, mediante la constitución del régimen jurídico correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente de la parte de parcela donde se localiza la edificación y la parte restante que de la misma se integra en la superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares del conjunto de la actuación.
El cumplimiento de este régimen se exigirá en el acto de concesión de la licencia de parcelación, y se inscribirá en el Registro de la Propiedad.
- El número máximo de viviendas será el número entero resultado de dividir la superficie de parcela edificable objeto de parcelación, por la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal u ordenanza particular.
- La superficie de la parcela donde se localiza cada vivienda unifamiliar será igual o superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento específico o de desarrollo y en ningún caso inferior a cien (100) metros cuadrados.
- 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

Información de Firmantes del Documento



quedarán garantizadas las condiciones de seguridad y accesibilidad a la superficie donde se sitúan las viviendas unifamiliares.

- La edificabilidad y ocupación correspondiente a cada vivienda unifamiliar, será el resultado de aplicar los parámetros reguladores de cada uno de dichos conceptos a la superficie resultante de la suma de los espacios en que se ha diferenciado la parcela.
- **Será necesario tramitar previamente un Estudio de Detalle que resuelva la ordenación de conjunto.**
- **Las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos podrán, en su caso, establecer condiciones adicionales a las anteriores.**

b) Clase residencia: Destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleos con los comportamientos habituales de las familias.

Se distinguen dos categorías:

- i) Residencia comunitaria: Aquella destinada al alojamiento estable de colectivos con vínculos de carácter religioso, social o similares; se incluyen en esta categoría las residencias religiosas, de estudiantes y otras análogas.**
- ii) Residencia compartida: Aquella destinada al alojamiento estable de personas a las que no necesariamente les unan vínculos de carácter religioso, social o similar, las cuales disponen de unidades de alojamiento privativas y comparten los espacios de estancia, trabajo y ocio.**

3. Según el régimen al que esté sometida la vivienda en función de los beneficios otorgados por las distintas Administraciones (Central, Autonómica y Municipal), se distinguen dos tipos:

- a) Viviendas protegidas: Cuando gozan de algún tipo de protección pública, y están sujetas a condicionantes jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquélla.**
- b) Viviendas libres: Cuando carecen de cualquier tipo de protección pública.**

4. La categoría de vivienda dotacional integrada en el uso dotacional equipamiento, a efectos de su implantación podrá encuadrarse igualmente en el uso residencial.

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.**

Información de Firmantes del Documento



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:
 - Directamente enfrenteado a vía o espacio libre público.
 - No enfrenteado directamente a vía o espacio libre público, que cumpla las siguientes condiciones:
 - La superficie del espacio será superior o igual a doscientos (200) metros cuadrados.
 - En él podrá inscribirse un círculo de doce (12) metros de diámetro, libre de edificaciones, tangente al eje del hueco de la pieza considerada, que podrá reducirse a nueve (9) metros, siempre y 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 enfrenteado será superior a la altura de coronación de este último.
 - **No obstante, este espacio se podrá configurar conjuntamente con ámbitos de parcelas colindantes cuando se establezca un régimen jurídico suficiente que garantice el mantenimiento de las condiciones**

Información de Firmantes del Documento



anteriores, salvo la distancia mínima a linderos que no será necesaria, el cual se hará constar en el otorgamiento de la licencia y deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad. No será necesario establecer el régimen legal citado cuando las propias circunstancias físicas y de ordenación de la mazana garanticen que se mantendrán las condiciones del espacio en cualquier circunstancia.

- Justificadamente, se podrá admitir una reducción de las dimensiones anteriores, en atención a circunstancias tales como la configuración parcelaria, topografía, orientación y determinaciones urbanísticas específicas de las parcelas y edificaciones colindantes. En todo caso las condiciones higiénicas finalmente resultantes deberán ser equivalentes a las previstas con carácter general.
- Las superficies a que se ha hecho referencia anteriormente, así como las alturas reguladas, se tomarán en él y sobre el plano horizontal trazado por el nivel de pavimento de la pieza considerada.

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

Artículo 7.3.4 Programa de vivienda (N-2)

1. A efectos de estas Normas Urbanísticas se considera como vivienda mínima aquella que cuenta con estancia-comedor, cocina, dormitorio y baño, y cuya superficie útil sea igual o superior a cuarenta (40) metros cuadrados, no incluyendo en el cómputo las terrazas, balcones, balconadas, miradores, tendederos, ni los espacios con altura libre de piso inferior a doscientos veinte (220) centímetros. Cumpliendo la superficie mínima indicada, serán admisibles viviendas diáfanas sin compartimentación, a excepción del baño.
2. Las condiciones mínimas a las que han de sujetarse las piezas de la vivienda serán:
 - a) Cocina: tendrá una superficie útil mínima de siete (7) metros cuadrados y su forma permitirá la inscripción de un círculo de ciento sesenta (160) centímetros de diámetro.
 - b) Estancia-comedor: tendrá una superficie útil mínima de catorce (14) metros cuadrados y su forma permitirá la inscripción de un círculo de trescientos (300) centímetros de diámetro, tangente al paramento en el que sitúe el hueco principal de ventilación e iluminación.
La cocina podrá integrarse en la estancia-comedor uniendo ambas piezas sin que existan entre ellas elementos delimitadores de suelo a techo y conservando la superficie total, suma de la superficie parcial de cada una de las piezas independientes.
 - c) Dormitorio: tendrá una superficie útil mínima de doce (12) metros cuadrados y su forma permitirá la inscripción de un círculo de doscientos setenta (270) centímetros de diámetro; los dormitorios adicionales que puedan disponerse tendrán una superficie mínima de siete (7) metros cuadrados y su forma permitirá la inscripción de un círculo de doscientos (200) centímetros de diámetro. En ambos casos, el círculo inscrito será tangente al paramento en el que sitúe el hueco principal de ventilación e iluminación.

Información de Firmantes del Documento



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

- d) Baño: estará compuesto, al menos, por bañera/ducha, lavabo e inodoro y su superficie útil mínima será de tres (3) metros cuadrados. El acceso al baño no podrá realizarse desde la cocina ni desde un dormitorio. Cuando se dispongan varios baños, uno de ellos tendrá acceso independiente, pudiendo accederse al resto desde los dormitorios.
- e) Pasillo: su anchura libre mínima será de noventa (90) centímetros; podrán existir estrangulamientos que disminuyan el ancho del pasillo no más de quince (15) centímetros, siempre que su longitud no supere los treinta (30) centímetros y, en ningún caso, enfrentados a una puerta.
3. En la vivienda colectiva tipo 1 podrá reducirse la superficie mínima de la vivienda hasta treinta (30) metros cuadrados cuando se dispongan zonas comunitarias de estancia y ocio en una cuantía igual o superior a la suma de la reducción de superficie de cada vivienda por debajo de la vivienda mínima, y en los términos del apartado 6.c de este artículo.
La vivienda podrá ser diáfana sin compartimentación, a excepción del baño; en el caso de no ser así, las distintas piezas que la compongan respetarán las dimensiones establecidas en el apartado anterior, con la excepción de las dimensiones mínimas de la estancia comedor, que serán libres.
4. En cuanto a las dimensiones y condiciones de las piezas de las viviendas accesibles, se estará a lo dispuesto en el documento básico de seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya y, en su caso, en la normativa que pueda dictar la Comunidad de Madrid sobre la materia.
5. Reunirán las condiciones de pieza habitable la estancia-comedor, la cocina y los dormitorios, así como otras piezas que pudiera disponer la vivienda y cuya función sea de estancia, reposo u ocio.
6. Además de las piezas anteriores que integran la vivienda mínima, se consideran los siguientes:
- a) Tendedero: Dependencia que se utiliza para el tendido y secado de ropa y que puede estar formando parte de la vivienda o fuera de la misma, en un área común del edificio.
En caso de estar incorporado a la vivienda, tendrá una dimensión útil mínima de tres (3) metros cuadrados, contará con ventilación natural directa y dispondrá de un sistema de protección que dificulte la visión de la ropa tendida desde la vía o espacio público.
No será necesaria la separación física entre la cocina y el tendedero, siempre que el conjunto respete la superficie mínima de ambas piezas y que el tendedero disponga de pavimento con pendiente y desagüe.
Los tendederos no podrán estar 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:

Información de Firmantes del Documento



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

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.

Información de Firmantes del Documento



Artículo 7.3.5 Altura libre de piso (N-2)

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

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

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

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

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

Información de Firmantes del Documento



7. En los edificios de viviendas en los que fuese obligada la dotación de aparatos elevadores se instalará, al menos, un ascensor cuando el número de viviendas servidas sea igual o menor de veinticinco (25), dos (2) ascensores entre veintiséis (26) y cincuenta (50) viviendas, tres (3) ascensores entre cincuenta y una (51) y setenta y cinco (75) viviendas, y así sucesivamente.

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

1. Todas las piezas habitables de las viviendas reunirán la condición de pieza exterior. La superficie mínima de los huecos de iluminación será del doce por ciento (12%) de la superficie útil de la pieza habitable.
2. La ventilación de 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.

Artículo 7.3.11 Condiciones de aplicación (N-1)

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

Información de Firmantes del Documento



6. Los edificios y locales destinados a residencia respetarán las determinaciones establecidas en los documentos básicos de seguridad en caso de incendio y de seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación o normativa que los sustituya.

Sección Tercera. Transformación de locales de uso no residencial en vivienda.

Artículo 7.3.12. Condiciones de uso para la transformación.

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

Artículo 7.3.13 Condiciones de situación para la transformación.

1. Para que sea posible la transformación en vivienda de locales de uso no residencial, estos deberán estar situados en planta baja o en planta de piso.
2. A efectos de transformación en vivienda de locales, la planta que aloja el local tendrá la consideración de planta baja tanto si está definida como tal en la licencia de construcción del edificio como si respeta las condiciones establecidas para la planta baja en el artículo 6.6.15.1.
3. Según lo establecido en el artículo 7.3.8.3, no será posible la transformación en vivienda de 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, contruidos conforme con lo establecido en la norma zonal 4 del vigente Plan General o con la norma zonal 4 del Plan General de 1985, no podrán transformarse en vivienda, salvo que se demuela el exceso de fondo.

Información de Firmantes del Documento



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 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 datos, desarrollo de software y sistemas informáticos, incluso locales para acceso a redes de información para el público en general, centrales de telefonía, estudios de radiodifusión, producción musical y audiovisual, diseño gráfico y otros similares, así como en general todas las actividades relacionadas con la investigación y desarrollo.
- Esta clase de uso podrá acogerse, a efectos de implantación, al régimen de compatibilidad de usos correspondiente a la clase de oficinas.
2. Todas las clases y categorías anteriores, de acuerdo con su tamaño, a efectos de localización en el espacio, por su específico impacto urbano y para el establecimiento, en su caso, de condiciones particulares, se englobarán en los siguientes tipos:
- a) Tipo I $S \leq 350 \text{ m}^2$
 - b) Tipo II $S > 350 \text{ m}^2$, con dos subtipos:
 - i) Tipo II a $S > 350 \leq 1000 \text{ m}^2$

Información de Firmantes del Documento



ii) Tipo II b $S > 1000 \text{ m}^2$

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

Artículo 7.4.2 Aplicación (N-1)

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

Sección Primera. Condiciones del uso industrial**Artículo 7.4.4 Dimensiones de los locales o establecimientos (N-2)**

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

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 en los que el uso residencial tenga el carácter de uso cualificado o alternativo, solo será admisible la implantación de los locales que, por su superficie, se encuadren en el Tipo I, con un número de cocinas que no excederá de ocho (8).**

Información de Firmantes del Documento



- 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 sobre la materia.

b) Condiciones específicas de la categoría de almacenaje con reparto domicilio:

- i) En ámbitos en los que el uso residencial tenga el carácter de uso cualificado o alternativo, 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 para su autorización la presentación de un estudio de movilidad y la emisión de un informe de los servicios municipales competentes en materia de movilidad, en el cual, en función del emplazamiento, de las características de la red viaria, del uso residencial del ámbito propio o cercano, de la acumulación de actividades de esta categoría implantadas o con licencia pendiente de implantación y otros factores similares con impacto en el correcto funcionamiento del espacio público, podrán imponerse las condiciones adicionales necesarias para minimizar el impacto en la red viaria, que en caso de no poder adoptarse implicaría la inviabilidad de la implantación. Dicho informe no será necesario cuando el proyecto se adapte a las condiciones generales que para la implantación de estas actividades establezcan los servicios municipales competentes en materia de movilidad.
- ii) En ámbitos en los que el uso residencial tenga el carácter de uso cualificado o alternativo solo será admisible la implantación de los locales que, por su superficie, se encuadren en los Tipos I y II.a.

2. En cuanto a la dotación de carga y descarga, será exigible en las tres categorías para los locales Tipo II, según lo previsto en el artículo 7.5.35.

Artículo 7.4.7 Edificio industrial multiempresarial.

1. A los efectos de las siguientes Normas, se define como edificio industrial multiempresarial, aquel que se configura principalmente como un conjunto de locales acondicionados para la implantación de diversas actividades industriales independientes, susceptibles de desarrollarse bajo titularidad diferenciada.
2. El número de locales destinados a la implantación de actividades industriales independientes, agregado al número de locales destinados, en su caso, a la



implantación de actividades derivadas del régimen de usos complementarios, aplicable en la parcela correspondiente, no podrá superar el número entero resultante de dividir por ciento setenta y cinco (175), la edificabilidad máxima de dicha parcela expresada en metros cuadrados (m²).

3. El número de plazas de aparcamiento deberá duplicar el número máximo de locales admisibles en el edificio, calculado conforme al criterio establecido en el punto 2 de este 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 7.5.1 Definición y clases (N-1)

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

Las plazas de aparcamiento destinadas a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno tienen el carácter de plazas de libre disposición. La conversión

Información de Firmantes del Documento



de estas plazas en aparcamiento **rotacional** requerirá el cumplimiento de las condiciones particulares que para la implantación de los mismos se establecen en las presentes Normas, y quedará supeditada a informe favorable los servicios municipales competentes **en materia de movilidad** tras el análisis de la capacidad funcional del aparcamiento para su utilización **rotacional** o mixta.

- c) Aparcamiento mixto (D+R): Combinación de aparcamiento dotacional y aparcamiento **rotacional**. Será deseable la separación funcional entre ambos, entendiéndose por separación funcional cuando los vehículos que acceden a plazas de aparcamiento **rotacionales** no circulan por el espacio que, en las distintas plantas, sirve de acceso directo a plazas del aparcamiento **dotacional**.

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

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

Artículo 7.5.2 Aplicación (N-2)

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

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:**

Información de Firmantes del Documento



- 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.
4. 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.
5. No podrá cambiarse el uso de los espacios destinados a albergar la dotación obligatoria de aparcamiento.
6. Las plazas de aparcamiento que tengan el carácter de libre disposición, por exceder de la dotación obligatoria, podrán cambiar de uso siempre que se respeten las condiciones de edificabilidad y no se menoscaben las condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad, seguridad en caso de incendio y funcionalidad del garaje.
7. La conversión de las plazas de aparcamiento de libre disposición en aparcamiento rotacional contemplada en el artículo 7.5.1.2.b, no será posible para las adscritas al uso residencial en los ámbitos del recinto histórico y de los cascos históricos de los distritos periféricos y en el interior a la Calle 30.
8. Los garajes se destinarán exclusivamente, salvo otras condiciones particulares definidas en las secciones siguientes, a la estancia de vehículos, con las siguientes excepciones:
- a) Se admite, con carácter general, el lavado de vehículos.
 - b) Podrán efectuarse operaciones de carga y descarga en garajes-aparcamientos, siempre que esté diferenciada la zona de aparcamiento de vehículos de la de carga y descarga, entendiéndose diferenciadas ambas zonas, a estos efectos, si existe entre ellas una distancia mínima de tres (3) metros y se respeten las condiciones establecidas en la normativa aplicable de seguridad en caso de incendio.

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

1. Se entiende por dotación el número mínimo de plazas que, en aplicación de los estándares establecidos en estas Normas, deben disponerse para dar servicio a los usuarios del edificio.
2. Excepto para el uso residencial y en función de la zona, se limita el número 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.

Información de Firmantes del Documento



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

1. La dotación de servicio de aparcamiento se determinará en función de los usos a los que se destinen los edificios o establecimientos y de su localización, cuantificándose en función de su superficie y/o del número previsible de usuarios. Esta dotación contemplará la correspondiente a espacios no edificados destinados al desarrollo de la actividad cuando así se establezca expresamente en estas Normas.
2. Cuando la dotación de servicio de aparcamiento se expresa en unidades por metro cuadrado, esta será la superficie edificada destinada a todos los usos del edificio, no considerándose a estos efectos aquellos espacios que no computan edificabilidad, salvo para aquellos usos en los que el artículo 7.5.35 establezca otra superficie de referencia.
3. Cuando la dotación de servicio de aparcamiento se establezca en función del número previsible de usuarios, este se corresponderá con la ocupación teórica del edificio o establecimiento, calculada según lo establecido en la normativa de seguridad en caso de incendio, salvo cuando el artículo 7.5.35 establezca otra referencia concreta.
4. En el cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento, se considerarán siempre números enteros, no considerándose las fracciones inferiores a uno.

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

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

Artículo 7.5.8 Criterios de excepcionalidad (N-2)

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

Información de Firmantes del Documento



- 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 **dotacionales**

Artículo 7.5.9 Soluciones de implantación (N-2)

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

1. En espacios no edificados:

Podrá destinarse a aparcamiento de vehículos hasta el cuarenta por ciento (40%) de su superficie.

No se admitirán, en este caso, más obras que las de pavimentación, debiendo respetarse, en el mayor grado que sea posible, el arbolado existente.

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

2. En espacios edificados:

- a) En edificios exclusivos, sobre o bajo rasante.



- b) En plantas baja o inferiores a la baja de los edificios.
- c) En plantas de piso de las edificaciones destinadas a usos exclusivos no residenciales.
- d) En las azoteas de los edificios de usos exclusivos no residenciales.

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

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

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

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

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

TIPO DE VEHÍCULO	LONGITUD (m)	ANCHURA (m)
Bicicletas y otros vehículos de movilidad activa	2	1
Motocicletas	2,50	1,50
Automóviles medios	4,50	2,50
Automóviles grandes	5	2,50
Industriales ligeros	6	2,75
Industriales pesados	9	3
Autobuses	12	3

- 2. El total de plazas para automóviles del garaje aparcamiento se repartirá por mitades para automóviles medios y grandes.
- 3. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales anteriores, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.
- 4. Respetando las dimensiones parciales indicadas en el cuadro, serán admisibles plazas mixtas compuestas por la unión de una plaza de automóvil y una plaza de motocicleta. Salvo este supuesto, no será admisible el estacionamiento de más de un vehículo en una sola plaza de aparcamiento.
- 5. La reserva y condiciones de las plazas accesibles para usuarios con movilidad reducida se regula según lo establecido en el documento básico de seguridad de utilización y

Información de Firmantes del Documento



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

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

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

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

Información de Firmantes del Documento



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

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

2. Los garajes-aparcamientos dispondrán como mínimo:

- a) Cuando su superficie útil sea inferior a dos mil (2.000) metros cuadrados, de un acceso formado por un vial de sentido alternativo.
 - i) Los tramos de rampa integrados en el mismo serán de directriz recta. No obstante, cuando por la configuración de la parcela la aplicación de esta condición impida resolver la dotación de aparcamiento al servicio del edificio en plantas bajo rasante se admitirá al efecto que los tramos de rampa integrados en el acceso sean de directriz curva.
 - ii) Cuando la longitud total del acceso sea superior a **diez (10) metros o existan tramos de directriz curva**, se dispondrán semáforos en los extremos de aquél.
- b) En los garajes aparcamiento de superficie útil inferior a seiscientos (600) metros cuadrados se podrá utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio **y el ancho del acceso sea superior a cuatro (4) metros**.
- c) Los garajes-aparcamientos de superficie útil comprendida entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados de superficie útil, dispondrán de un acceso formado por un vial con dos sentidos diferenciados o dos accesos formados por un vial de sentido único independientes, uno para entrada de vehículos y otro para salida.
- d) Los garajes-aparcamiento de superficie útil superior a seis mil (6.000) metros cuadrados, dispondrán de dos accesos constituidos, cada uno de ellos, por un vial con dos sentidos diferenciados. Estos accesos únicamente podrán dar a la misma vía pública cuando la distancia entre los ejes de ambos sea superior a cuarenta (40) metros. Cada uno de los accesos podrá ser sustituido por dos accesos de un vial de sentido único.

3. El Ayuntamiento podrá, previo informe de los servicios municipales competentes **en materia de movilidad**, denegar la licencia municipal correspondiente cuando concurra alguna de las circunstancias siguientes:

- a) La salida de vehículos se sitúe en un emplazamiento de baja visibilidad o en vías de Intensidad Media Diaria (IMD) superior a ochenta mil (80.000) vehículos.
- b) **La salida o el acceso se sitúe en lugares que incidan negativamente en el tráfico.**
- c) En las situaciones señaladas en el art. 7.14.10.

Información de Firmantes del Documento



4. Las dimensiones mínimas libres de los huecos de acceso de vehículos al interior de los garajes-aparcamientos cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Su anchura mínima será coincidente con los accesos a los que sirve. En edificios catalogados la anchura mínima podrá reducirse previa justificación.
- b) Su altura mínima en todos sus puntos será la misma que el mayor de los gálibos a los que sirve. En edificios catalogados la altura mínima podrá reducirse previa justificación.
- c) En todas las salidas de los garajes al exterior se situará, dentro de la parcela, un espacio de **cuatrocientos cincuenta (450) centímetros** de fondo mínimo cuyo pavimento tenga una pendiente máxima del cinco por ciento (5%) y se ajuste a la rasante de la acera sin alterar su trazado **y sin afectar a los itinerarios accesibles**. En vivienda unifamiliar podrá incrementarse la pendiente de este espacio hasta un nueve por ciento (9%).
- d) La puerta del garaje-aparcamiento no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial.
- e) Si la puerta es de accionamiento automático dispondrá de un sistema de seguridad que provoque su parada en caso de existir algún obstáculo.
- f) Los accesos se situarán, salvo imposibilidad manifiesta, de tal forma que no se destruya el arbolado existente.

5. Las rampas tendrán una pendiente máxima del dieciocho por ciento (18%) en los tramos de directriz recta y del dieciséis por ciento (16%) en los de directriz curva, medida esta última pendiente en el eje de la rampa, si está formada por un vial de sentido único o alternativo, o en el eje del sentido interior, si está formada por vial con dos sentidos diferenciados.

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

- a) Mediante una superficie curva de radio de curvatura no inferior a doce (12) metros.
- b) Reduciendo la pendiente de la rampa hasta un máximo del nueve por ciento (9%) en, al menos, los dos (2) metros anteriores a la línea de acuerdo.
- c) Estas condiciones de acuerdo no serán de aplicación en el caso de acceso a garaje-aparcamiento de una vivienda unifamiliar.

6. La anchura de las rampas se determinará en función de los viales que las forman, según los criterios expresados en este artículo y en función de las superficies de aparcamiento a las que sirvan. En los tramos curvos, el radio de curvatura medido en el eje del sentido interior no será inferior a seis (6) metros.

7. Se admitirá la utilización de aparatos elevadores montacoches. Cuando el acceso de vehículos se efectúe exclusivamente por este sistema, se instalará un elevador por cada veinte (20) plazas o fracción superior a diez (10) y se dispondrá un espacio de espera diseñado de forma que dicha espera no afecte a la circulación en la vía pública, lo que deberá justificarse razonadamente en el proyecto que se presente para la solicitud de la oportuna licencia municipal.

8. Las rampas y accesos a garajes-aparcamientos o de intercomunicación entre distintas plantas que discurran a través de patios o espacios libres, **deberán ir dotados, si es**



necesario para alcanzar los valores límites de nivel sonoro establecidos en la normativa sobre contaminación acústica, de los elementos ligeros de insonorización adecuados, cuya altura no será superior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

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

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

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

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

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

α : ángulo de aparcamiento en grados sexagesimales.
A: anchura del vial en metros.

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

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

1. La altura libre de piso no será inferior a doscientos treinta (230) centímetros.
2. La altura libre podrá reducirse puntualmente hasta doscientos diez (210) centímetros por descuelgues de elementos constructivos, conductos o equipos de ventilación, instalaciones, tuberías o similares.



4937D08545KR21E7



3. En garajes de viviendas unifamiliares, la altura mínima libre de piso será de **doscientos veinticinco (225) centímetros**, admitiéndose **reducciones puntuales hasta doscientos (200) centímetros**.
4. Cuando se prevea la utilización de vehículos industriales en zonas de carga y descarga alojadas en el garaje, la altura libre de piso, tanto en estas zonas como en los itinerarios de acceso a ellas, no será inferior a **trescientos cincuenta (350) centímetros**.

Artículo 7.5.15 Ventilación (N-2)

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

Artículo 7.5.16 Saneamiento (N-2)

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

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

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

Artículo 7.5.19 Condiciones especiales (N-2)

1. Los aparcamientos de capacidad superior a 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. A los aparcamientos dotacionales adscritos a los usos terciario comercial, en las categorías de mediano comercio y grandes superficies comerciales, al terciario recreativo, al equipamiento de salud con hospitalización y al equipamiento educativo de enseñanza superior, se les aplicarán las condiciones de los aparcamientos rotacionales, salvo las referentes a las soluciones de implantación, que serán las del artículo 7.5.9.



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

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

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

Información de Firmantes del Documento



Artículo 7.5.21 Plaza de aparcamiento rotacional (N-2)

Se aplicarán las condiciones reguladas para los garajes aparcamientos dotacionales en el artículo 7.5.10.

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

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

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

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

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

Información de Firmantes del Documento



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

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

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

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

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

α : ángulo de aparcamiento en grados sexagesimales.

A: anchura del vial en metros.

3. La anchura mínima libre de los viales proyectados para circulación en sentido único será de trescientos cincuenta (350) centímetros.
4. La anchura mínima libre de los viales proyectados para circulación en dos sentidos diferenciados será de quinientos cincuenta (550) centímetros.
5. Se admitirá la reducción de la anchura de los viales en los de dos sentidos diferenciados de circulación hasta un mínimo (350) centímetros, siempre que la longitud del tramo no supere los cinco (5) metros y quede garantizado el acceso a las plazas.

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

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

Artículo 7.5.26 Otras condiciones de diseño (N-2)

Los aparcamientos **rotacionales** cumplirán además con las siguientes condiciones:



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

Sección Cuarta. Condiciones particulares de los aparcamientos mecánicos

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

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

Información de Firmantes del Documento



2. Accesos y salidas de peatones.

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

3. Ventilación.

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

4. Transmisión de ruidos y vibraciones.

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

5. Saneamiento.

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

6. Condiciones de seguridad.

- a) Los aparcamientos regulados en este artículo podrán ser asimilados a almacenamientos a efectos de aplicación de la normativa sectorial de prevención de incendios, sin perjuicio de las soluciones alternativas que puedan proponerse al amparo de lo dispuesto en la ordenanza municipal específica.
- b) Por otra parte, con carácter supletorio y en tanto no se encuentre vigente normativa específica de obligado cumplimiento, se establecen como medidas de seguridad mínimas en aparcamientos clase I las siguientes:
 - i) Las plataformas y otros dispositivos de transporte y almacenamiento temporal de vehículos:
 - Estarán dimensionados para soportar una carga de, al menos, dos mil (2.000) kilogramos por vehículo. En el acceso a cada uno de ellos se señalará la carga y dimensiones máximas admisibles.
 - Estarán dotados de sistemas que impidan todo movimiento involuntario de los vehículos durante su desplazamiento y almacenamiento.
 - Dispondrán de un sistema de parada automática en el caso de presencia de personas en las áreas de recorrido de los equipos de transporte o de almacenamiento de vehículos.
 - Dispondrán de un dispositivo de parada de emergencia accionable manualmente.

Información de Firmantes del Documento



- ii) Cada uno de los niveles de almacenamiento de vehículos será accesible al personal de los servicios de auxilio exterior.
- iii) Se señalarán claramente las zonas no accesibles al público.
- iv) El aparcamiento estará dotado de suministro complementario de energía eléctrica en baja tensión.

7. Además de las anteriores, se cumplirán las condiciones adicionales establecidas en la Ordenanza sobre aparcamientos robotizados y la normativa supramunicipal sobre la materia.

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

Artículo 7.5.35 Estándares de dotación de servicio de aparcamiento en función de los usos (N-2)

1. Las condiciones establecidas en este artículo podrán modificarse a través de un plan especial redactado al efecto, para adecuar los estándares a la evolución en la movilidad global y las condiciones medioambientales de la ciudad, bien para su conjunto o para zonas diferenciadas, sin que ello suponga modificación del Plan General.
2. Estándares.
Salvo otras determinaciones de ordenanzas sectoriales o de las normas zonales u ordenanzas propias de los correspondientes planeamientos, los estándares de dotación de servicio de aparcamiento 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. Las tres zonas diferenciadas de la ciudad consideradas para el establecimiento de los estándares de dotación de servicio de aparcamiento son:
 - a) El Recinto Histórico de Madrid y los Cascos Históricos de los Distritos Periféricos, cuya delimitación es:
 - i) El Recinto Histórico de Madrid: La que figura en su declaración de Bien de Interés Cultural, en la categoría de zona arqueológica, recogido en el Catálogo de Protecciones Especiales.
 - ii) Cascos Históricos de los Distritos Periféricos: Ámbitos de las diez Áreas de Planeamiento Específico de los Cascos Históricos Periféricos y el Área de Planeamiento Incorporado API 21.10 del Casco Histórico de Barajas, recogidos en el Plano de Ordenación.

Información de Firmantes del Documento



- b) **Ámbito exterior al Recinto Histórico de Madrid e interior a la Calle 30.**
- c) **Ámbito exterior a la Calle 30 y a los Cascos Históricos de los Distritos Periféricos.**
4. Cuando los estándares de dotación de servicio de aparcamiento se expresan en unidades por metro cuadrado, esta será la superficie edificada destinada a todos los usos del edificio, salvo en el uso terciario comercial, en el que se considerará la superficie de venta, y en el uso dotacional deportivo, en el que se incluirá, además de la superficie edificada, el cincuenta por ciento (50%) de la superficie de las pistas deportivas descubiertas.
5. Cuando los estándares de dotación se establezcan en función del número previsible de usuarios, este se corresponderá con la ocupación teórica del edificio o establecimiento calculada según lo establecido en la normativa de seguridad en caso de incendio, salvo cuando en las tablas se exprese específicamente otra referencia.
6. Cuando las tablas recojan dos referencias distintas, en función de la superficie y en función del número de usuarios, la dotación será la mayor resultante de aplicar ambas referencias.
7. A los efectos del cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento, se consideran dotaciones con alta concentración aquellas que, por sus propias características, implican una gran afluencia de usuarios en franjas horarias determinadas, como pueden ser las instalaciones deportivas para el espectáculo, auditorios, cines, teatros, circos, recintos feriales y otros similares.
8. Las dotaciones contempladas en la tabla 2 podrán disponerse de forma diferenciada en espacios no edificados y, en el caso de las plazas de carga y descarga y de bicicletas y vehículos de movilidad activa, en locales específicos.
9. La reserva de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida se regula según lo establecido en el documento básico de seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya, y, en su caso, en la normativa que pueda dictar la Comunidad de Madrid sobre la materia.
10. En los ámbitos de suelo urbano no consolidado (APR) y de suelo urbanizable (UZP y UNP) operarán los estándares de dotación de aparcamiento establecidos en este artículo, con independencia de que los instrumentos de planeamiento que los desarrollen puedan modificarlos, respetando los mínimos establecidos en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid.

Información de Firmantes del Documento



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			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.	0	1/100 m ²	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						



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	-	Se determinará en el PE en función de sus necesidades	-

Información de Firmantes del Documento



CAPÍTULO 7.6. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE SERVICIOS TERCIARIOS

Artículo 7.6.1 Definición y clases (N-1)

1. El uso de servicio terciario **es** el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público y a las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera, **actividades ligadas a la vida de ocio y de relación, servicios higiénicos personales, sanitario o educativo no reglado.**
2. Bajo un punto de vista urbanístico a los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases, sin perjuicio de otras clasificaciones sectoriales de carácter municipal o supramunicipal propias de las actividades comprendidas en cada uso:

- a) Hospedaje: **Destinado** a proporcionar alojamiento temporal a las personas, **en cualquiera de sus modalidades, incluidas las viviendas de uso turístico.**
Esta clase de uso, a los efectos de las presentes Normas y atendiendo a las diferentes modalidades de alojamientos, se remite a las **normativas** sectoriales en la materia.
- b) Comercial: **Se incluyen en esta clase de uso terciario las** actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor.

Esta clase de uso, a los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso de la aplicación de condiciones particulares, se divide en las siguientes categorías:

- i) Pequeño comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a quinientos (500) metros cuadrados.
- ii) Mediano comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a quinientos (500) metros cuadrados **e iguales o inferiores** a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.
- iii) Grandes superficies comerciales: Cuando la actividad comercial se desarrolle en locales 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 edificadas comunes.**



El pequeño comercio podrá implantarse a efecto de compatibilidad de usos en cualquier situación en la que la categoría de uso mediano comercio es compatible.

- c) Oficinas: **Se incluyen en esta clase de uso terciario** las actividades cuya función es prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, 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 odontológicas sin hospitalización con cirugía menor, etc.) o educativo no reglado, **así como actividades para ocupación del tiempo de ocio no encuadradas en la clase de uso terciario recreativo, tales como gimnasios, locales para acceso a redes de información y otros similares.**

3. Las clases de uso terciario recreativo y de otros servicios terciarios, por su diferente impacto urbano, **se dividen en los Tipos siguientes en función de su aforo, coincidente este con la ocupación teórica del edificio o establecimiento, calculada según lo establecido en la normativa de seguridad en caso de incendio.**

i) Tipo I	Aforo < 75 personas
ii) Tipo II	$75 \leq$ Aforo < 175 personas
iii) Tipo III	$175 \leq$ Aforo < 400 personas
iv) Tipo IV	Aforo \geq 400 personas

Las condiciones y limitaciones impuestas a los distintos Tipos en estas Normas serán de aplicación:

- a) A las nuevas implantaciones en todo caso.
 b) En las actividades existentes se podrá aumentar su aforo respecto del autorizado en 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 serán de aplicación en las obras de nueva edificación y a los edificios o **establecimientos resultantes de obras de reestructuración general, así como en el resto de las obras cuando por su nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.**

Sección Primera. Condiciones de hospedaje

Artículo 7.6.3 Condiciones particulares (N-2)

1. Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente.



2. Las viviendas de uso turístico, además de los requisitos que para ellas establezca la normativa sectorial aplicable, deberán cumplir las condiciones establecidas para las viviendas en la Sección Primera del Capítulo 7.3 de estas Normas.
3. Las modalidades de alojamiento temporal distintas de hoteles, tales como apartamentos turísticos, hoteles-apartamentos, pensiones, hostales, casas de huéspedes, **viviendas de uso turístico** o las similares que pudiera establecer la normativa sectorial, no se podrán implantar en parcelas cuyo uso cualificado sea el industrial o industrial en coexistencia con terciario de oficinas, salvo que la regulación de dichas parcelas admita, como uso alternativo o autorizable, el uso residencial en su categoría de vivienda colectiva.

Artículo 7.6.3 bis Condiciones de implantación en las áreas centrales de la ciudad

1. Objeto: preservar el uso residencial en las áreas centrales de la ciudad, limitando la expulsión del uso residencial y su sustitución por el uso de servicios terciarios en la clase de hospedaje.
2. **Ámbito de aplicación:** es el grafiado en el plano de "Ámbito de aplicación del artículo 7.6.3 bis", que se incluye como anexo en estas Normas y que delimita, a modo de 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
 - 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.

Información de Firmantes del Documento



4. Las condiciones de este artículo no serán de aplicación a aquellas parcelas que tengan aprobado definitivamente un plan especial para la implantación del uso de servicios terciarios en la clase de hospedaje y no hayan implantado la actividad.

5. Se definen los siguientes conceptos a los efectos de aplicación de este artículo:

- a) **Uso existente:** Tendrá esta consideración el uso implantado o pendiente de implantar en el edificio o establecimiento con título habilitante vigente de naturaleza urbanística.
- b) **Edificio de uso residencial:** Edificio en el que está implantado el uso residencial en cualquiera de sus clases, situaciones y régimen de interrelación, excepto como uso asociado, si bien no se considerará como tal el edificio en el que la superficie existente destinada a usos terciarios supere el sesenta y seis por ciento (66%) de su superficie edificada.
- c) **Edificio de uso no residencial:** Edificio en el que está implantado un uso y que no puede clasificarse en la situación anterior.

6. A los efectos de este artículo es de aplicación la clasificación en niveles de compatibilidad de usos (A, B, C, D y E) descrita en el artículo 8.1.29.

- a) En las Áreas de Planeamiento (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.
 - 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.
- 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.
- d) Uso prohibido:
 - i) En parcelas sin edificar o con edificaciones cuyo uso existente sea residencial, con nivel de usos A, B o E y nivel de protección 3 o sin catalogar.

9. Condiciones de implantación de la clase de hospedaje del uso de servicios terciarios en edificio exclusivo para el Anillo 2:

- a) Uso alternativo:
 - i) En parcelas con edificaciones cuyo uso existente sea distinto del residencial, con nivel de usos B, C o D, y nivel de protección 3 o sin catalogar.
 - ii) En parcelas sin edificar o con edificaciones cuyo uso existente sea residencial, con nivel de uso D, y nivel de protección 3 o sin catalogar.
- b) Uso alternativo con plan especial de protección:
 - i) En parcelas con edificaciones con cualquier uso existente, cualquier nivel de usos y con nivel de protección 1 o 2.
 - ii) En parcelas cuyo uso existente sea el residencial, el plan especial de protección deberá justificar la imposibilidad del cumplimiento de las condiciones higiénicas exigidas al uso residencial en el Capítulo 7.3.
- c) Uso autorizable:
 - i) En parcelas con edificaciones cuyo uso existente sea distinto del residencial, con nivel de usos A y nivel de protección 3 o sin catalogar.
 - ii) En parcelas sin edificar o con edificaciones cuyo uso existente sea residencial, con nivel de usos B o C, y nivel de protección 3 o sin catalogar.
- d) Uso prohibido:
 - i) En parcelas sin edificar o con edificaciones con nivel de usos A o E y nivel de protección 3 o sin catalogar.

10. Condiciones de implantación de la clase de hospedaje del uso de servicios terciarios en edificio exclusivo para el Anillo 3:

- a) Uso alternativo:
 - i) En parcelas con edificaciones cuyo uso existente sea distinto del residencial.
 - ii) En parcelas sin edificar o con edificaciones cuyo uso existente sea residencial, con frente a un eje terciario, y nivel de protección 3 o sin catalogar.
- b) Uso alternativo con plan especial de protección:
 - i) En parcelas con edificaciones con cualquier uso existente, con nivel de protección 1 o 2.
 - ii) En parcelas cuyo uso existente sea el residencial, el plan especial de protección deberá justificar la imposibilidad del cumplimiento de las condiciones higiénicas exigidas al uso residencial en el Capítulo 7.3.
- c) Uso autorizable:
 - i) En parcelas sin edificar o con edificaciones cuyo uso existente sea residencial, sin frente a un eje terciario.

Información de Firmantes del Documento



11. Condiciones de implantación de la clase de hospedaje del uso de servicios terciarios en parte de la edificación para el Anillo 1:

a) Uso complementario:

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

b) Uso prohibido:

- i) En edificios con nivel de uso E.

12. Condiciones de implantación de la clase de hospedaje del uso de servicios terciarios en parte de la edificación para el Anillo 2:

a) Uso complementario:

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

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:

a) Uso complementario:

- i) En edificios cuyo uso existente sea distinto del residencial, excepto en Norma Zonal 8 y Colonias Históricas: En cualquier situación, sin acceso independiente.
- ii) En edificios cuyo uso existente sea el residencial, excepto en Norma Zonal 8 y Colonias Históricas: En las situaciones donde se admitan otras clases de uso terciario con carácter de complementario, sin acceso independiente. En el resto del edificio con acceso independiente.

b) Uso prohibido:

- i) En edificios situados en la Norma Zonal 8.
- ii) En parcelas situadas en Colonias Históricas.



Sección Segunda Condiciones del comercio

Artículo 7.6.5 Circulación interior (N-2)

1. Los locales comerciales no podrán servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de edificación unifamiliar.
2. El sistema de comunicación y circulación interior resolverá como mínimo las condiciones exigidas por la normativa municipal y supramunicipal aplicable en materia de **seguridad de utilización y accesibilidad y seguridad en caso de incendio** y, asimismo, cumplirá las condiciones específicas que en función de la categoría de comercio establezcan las normativas sectoriales.
3. **Se dispondrá de ascensor accesible cuando la normativa de seguridad de utilización y accesibilidad aplicable así lo exija.** El número y la capacidad de los mismos se adecuará al nivel de ocupación y movilidad previstos. 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. 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.**

Información de Firmantes del Documento



- 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 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.

Información de Firmantes del Documento



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:
 - 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:

MPG NNUU - Normas Urbanísticas Modificadas

149 de 224

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 16:25:50
CSV : 4937D08545KR21E7



- 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.

3. El epígrafe anterior se entenderá sin perjuicio de la aplicación del régimen de compatibilidad establecido en las condiciones particulares de cada uno de los usos dotacionales de servicios colectivos.

CAPÍTULO 7.8. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL ZONA VERDE

Artículo 7.8.3 Alcance de la calificación de zona verde (N-1)

1. Cada nivel de implantación territorial comprende las siguientes categorías de zonas verdes:
 - a) Nivel básico: Se incluyen dentro de este nivel las categorías zonas verdes de barrio y parques de distrito.
 - b) Nivel singular: Se incluyen dentro de este nivel las categorías parques urbanos y parques metropolitanos.
2. Toda disminución de la superficie de las zonas verdes se entenderá que constituye modificación de Plan General.
3. Las condiciones de diseño y mantenimiento para las nuevas zonas verdes, así como de protección de los elementos existentes en la categoría zonas verdes, se remite a las disposiciones municipales aplicables y a la normativa vigente en materia de accesibilidad.
4. Con independencia de los usos compatibles y autorizables que se regulan en los artículos siguientes, se podrán autorizar edificaciones para el mantenimiento de las zonas verdes e instalaciones provisionales y permanentes, según el régimen general establecido en las Ordenanzas Municipales aplicables correspondientes.
5. Dentro del uso dotacional zona verde se incluyen los huertos urbanos, concebidos como espacios dedicados al cultivo de árboles, plantas hortícolas y de jardinería, que fomentan

Información de Firmantes del Documento



4937D08545KR21E7

la biodiversidad, generan servicios ecosistémicos y promueven las relaciones comunitarias mediante diversas actividades relacionadas con la educación ambiental y el consumo responsable. No podrán destinarse a huerto urbano las zonas verdes de superficie igual o inferior a mil (1.000) metros cuadrados y, en las de superficie superior, el espacio destinado a huerto urbano no será superior al veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la parcela. Las limitaciones indicadas no operarán cuando el uso de zona verde se implante como uso alternativo en parcelas calificadas para otros usos dotacionales.

6. Asimismo, podrán situarse nodos de compostaje consistentes en composteras de proximidad, donde los vecinos pueden depositar residuos orgánicos para compostarse localmente, bien acompañando a los huertos urbanos o independientemente de éstos.
7. Igualmente, en ámbitos de zonas verdes colindantes con edificios residenciales existentes, carentes de ascensor, se podrá autorizar la implantación de torres de ascensores adosadas a las fachadas de los mismos, cuando constituya la única solución técnicamente viable para la subsanación de dicha carencia, en congruencia con el mantenimiento de la edificación y siempre que no se derive de la misma deterioro significativo de la funcionalidad y calidad urbana de la zona verde afectada y de las redes e infraestructuras y servicios urbanos que, en su caso, discurren por las mismas. Todo ello sin perjuicio de los criterios reguladores para la implantación de torres de ascensores **establecidos** mediante la correspondiente ordenanza.

La implantación de dichas torres de ascensores, cumplimentando los objetivos dispuestos en la **legislación estatal y autonómica en materia de accesibilidad** requerirá la preceptiva licencia urbanística, que se otorgará salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, constituyendo su concesión requisito indispensable para la autorización administrativa de la ocupación y utilización por el propietario del edificio residencial, de la porción de zona verde estrictamente indispensable para la implantación de la torre de ascensores y únicamente a estos efectos.

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.
9. Cuando la incorporación de huertos urbanos o de cualquiera de los usos asociados contemplados en los artículos siguientes, limite o excluya el uso público de la zona verde, su implantación requerirá garantizar el mantenimiento de los estándares establecidos en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid.

Artículo 7.8.4 Condiciones particulares de las zonas verdes de nivel básico (N-2)

1. En planeamientos de desarrollo del Plan General la superficie mínima de nueva creación, salvo determinación en contra en la ficha correspondiente, será de mil (1.000) metros cuadrados, admitiendo la inscripción de un círculo de treinta (30) metros de diámetro, en



suelo urbanizable; en suelo urbano, la superficie mínima será de quinientos (500) metros cuadrados, permitiendo la inscripción de un círculo de veinte (20) metros de diámetro.

2. El diseño tenderá a dar prioridad a la provisión de servicios ecosistémicos, a la conexión entre diferentes zonas verdes para la creación de corredores ecológicos, a la accesibilidad, a la inclusión de elementos ornamentales y la generación de áreas adecuadas para la estancia de personas. Deberá existir un tratamiento diferenciado entre las zonas de estancia y las de juego, pero flexibilizando la mezcla de ambas de modo que estén integrados en el paisajismo, empleando preferentemente especies vegetales autóctonas o adaptadas que favorezcan la biodiversidad. Salvo para los vehículos de servicio, no se admitirán aparcamientos en superficie.

3. Usos compatibles:

a) Asociados: Las zonas verdes de superficie superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados podrán disponer de instalaciones de usos deportivo, equipamiento cultural, servicios públicos en su categoría de mantenimiento y limpieza de la ciudad, sin edificación, con un máximo del quince por ciento (15%) de ocupación sobre la superficie total de la zona verde.

Cuando la superficie de la zona verde sea superior a cinco (5) hectáreas, podrán disponerse instalaciones con edificación de equipamiento cultural, deportivo y servicios públicos en su categoría de mantenimiento y limpieza de la ciudad de nivel básico, con las siguientes condiciones:

- i. Su implantación requerirá informe de los órganos municipales competentes que justifiquen la necesidad y procedencia de la implantación en la zona verde y, en todo caso, el del órgano competente en materia de 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.
- iii. Las edificaciones incluirán en su diseño elementos bioclimáticos y naturalizados en fachadas y cubiertas que mejoren su integración en la zona verde.

4. Usos autorizables: En régimen especial se admite el uso de garaje en situación enteramente subterránea. La cubierta de la construcción subterránea permitirá el ajardinamiento, el cual podrá realizarse por cualquier tecnología que garantice la viabilidad de su plantación y mantenimiento.

5. La ocupación máxima de suelo por los usos compatibles más autorizables, será del quince por ciento (15%), excluido el uso de garaje.

Artículo 7.8.5 Condiciones particulares de las zonas verdes de nivel singular (N-2)

1. Dado su carácter de dotación especializada no se establecen condiciones para su diseño



2 Usos compatibles:

- a) Asociados: Las zonas verdes de superficie superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados podrán disponer de instalaciones de usos deportivo, **equipamiento cultural, servicios públicos en su categoría de mantenimiento y limpieza de la ciudad** sin edificación, con un máximo del diez por ciento (10%) de ocupación sobre la superficie total de la zona verde.

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, **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.
- iii. **Las edificaciones incluirán en su diseño elementos bioclimáticos y naturalizados en fachadas y cubiertas que mejoren su integración en la zona verde.**

3. Usos autorizables:

- a) En régimen especial se podrán instalar servicios públicos de carácter dotacional destinados a instalaciones de suministro de combustible **o 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 m²/m².

- b) Asimismo se podrá instalar el uso terciario recreativo con una ocupación máxima del 0,25 por **cientos** (0,25%) y una edificabilidad de 0,005 m²/m². La ocupación y edificabilidad se permitirá hasta el límite de cinco mil (5.000) metros cuadrados.
- c) El uso de garaje se admite en situación enteramente subterránea. **La cubierta de la construcción subterránea permitirá el ajardinamiento, el cual podrá realizarse por cualquier tecnología que garantice la viabilidad de su plantación y mantenimiento.**

4. La ocupación máxima de suelo por los usos compatibles, será del diez por ciento (10%). Las instalaciones del conjunto de dichos usos, tendrá una ocupación máxima del uno por ciento (1%) y una edificabilidad de 0,02 m²/m².

Información de Firmantes del Documento



5. Será necesaria la dotación de aparcamiento como uso propio del parque y de los equipamientos y otros usos que en él se emplacen, y su localización se planteará preferentemente en relación con las vías de acceso más importantes o, en su caso, correlacionados con la edificación del uso compatible, preferentemente en situación enteramente subterránea.

CAPÍTULO 7.9. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DEPORTIVO

Artículo 7.9.1 Categorías (N-1)

1. En función de las características de la instalación, se distinguen las siguientes categorías de uso deportivo:

- a) Instalaciones deportivas de utilización general por los ciudadanos: Son instalaciones elementales, como pistas polivalentes, **gimnasios y otras instalaciones deportivas especializadas, como campos de fútbol, piscinas o similares, de titularidad pública o privada, o polideportivos municipales.**
- b) Instalaciones deportivas de utilización selectiva: Son instalaciones deportivas de carácter federativo para la formación de técnicos, el entrenamiento de alto rendimiento e instalaciones deportivas ligadas a recintos universitarios.
- c) Instalaciones deportivas para el espectáculo.
- d) Clubs de campo o clubs sociales.

Artículo 7.9.8 Compatibilidad de los usos no cualificados (N-2)

1. Las parcelas calificadas de uso deportivo podrán destinarse a los usos alternativos de zonas verdes y **de equipamiento. Al uso alternativo de equipamiento se le aplicará la regulación establecida en el artículo 7.9.6.**
2. Los usos asociados se regularán por lo establecido en el Capítulo 7.2 de las presentes Normas, con las siguientes especificaciones:

A los efectos del cálculo de la edificabilidad dedicada a usos asociados en las parcelas calificadas de deportivo, en cualquiera de sus categorías según su nivel de implantación (Básico, Singular y Privado), se define la “superficie destinada al uso deportivo” como la superficie ocupada por las instalaciones deportivas, sean estas cubiertas o al aire libre.

La “superficie destinada al uso deportivo” correspondiente a las instalaciones al aire libre se calculará como la superficie de ocupación de dichas instalaciones, zonas complementarias de actividad deportiva y gradas, conforme a las dimensiones fijadas en la normativa deportiva reglamentaria que le sea de aplicación para poder desarrollar de manera normalizada las actividades previstas a las que van dirigidas, requiriendo informe previo de los servicios municipales competentes en la materia para su validación.

La suma de todas las superficies así definidas será la superficie global de referencia para el cálculo de la edificabilidad correspondiente a la implantación de los usos compatibles asociados conforme a la regla siguiente:

Información de Firmantes del Documento



- 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.

Información de Firmantes del Documento



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

Información de Firmantes del Documento



4937D08545KR21E7

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):

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.**

Información de Firmantes del Documento



- 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.**

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**

Información de Firmantes del Documento



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 innecesidad 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.

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 permiten parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones. En Norma Zonal 3 en situación de vacante y en el resto de normas zonales, en situación existente o vacante a efectos de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones, deberán cumplirse las siguientes condiciones:
 - a) En parcelas calificadas de Equipamiento Básico (EB), las unidades resultantes deberán tener una superficie igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados en suelo urbano y mil (1.000) metros cuadrados en suelo urbanizable.
 - b) En parcelas calificadas de Equipamiento Singular (ES) o Equipamiento Privado (EP), las unidades resultantes deberán tener una superficie igual o superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en suelo urbano y cinco mil (5.000) metros cuadrados en suelo urbanizable.
 - c) En segregaciones de parcelas dotacionales con usos de equipamiento existentes deberá emitirse informe por el órgano competente en el que se garantice que la parcela resultante soporte de éstos, reúne condiciones funcionales y edificatorias suficientes para mantener, en su caso, dichos usos, así como para cumplir las condiciones funcionales exigibles por la normativa sectorial aplicable.
5. Los equipamientos existentes sobre parcelas calificadas podrán ampliar la edificabilidad hasta alcanzar un máximo del veinte por ciento (20%) por encima de la existente, siempre que este incremento se destine al uso dotacional, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle.
6. Los equipamientos de titularidad pública sobre parcela calificada, construidos con anterioridad a la entrada en vigor de la Modificación de Plan General MPG 00.343, cuyas necesidades funcionales lo requieran, podrán ampliarse hasta un cuarenta por ciento (40%) mediante plan especial.
7. Las parcelas calificadas de equipamiento privado edificadas con título habilitante otorgado previamente a la entrada en vigor de la Modificación de Plan General MPG 00.343, cuando

Información de Firmantes del Documento



las necesidades funcionales del equipamiento lo requieran, podrán incrementar su edificabilidad en un veinte por ciento (20%), mediante plan especial y asumiendo las obligaciones y cesiones legalmente exigibles.

8. Para la ampliación de edificios catalogados en niveles 1 y 2, destinados al uso equipamiento, se estará a lo establecido en los artículos 4.3.12 y 4.3.13.

9. En los equipamientos existentes sobre parcelas calificadas, podrán ubicarse cubiertas sobre los espacios libres de parcela, sin que computen a efectos de posición, ocupación y edificabilidad, sujetas a las siguientes condiciones:

- a. Que sea necesaria para dar cumplimiento a requisitos establecidos para el equipamiento por la normativa específica que lo regule.
- b. Estarán constituidas por materiales ligeros y de estructura desmontable y reutilizables.
- c. La superficie cubierta será la imprescindible para dar cumplimiento a los requerimientos de la normativa sectorial.
- d. La altura de la 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.

10. La categoría de vivienda dotacional, en sus dos tipos, queda sujeta a las condiciones establecidas en el Capítulo 7.3 para el uso residencial.

11. Las condiciones de las residencias de estudiantes incluidas en la categoría de equipamiento educativo se regulan según lo previsto en el artículo 7.3.11.

Artículo 7.10.8 Compatibilidad de usos (N-2)

1. Las parcelas calificadas de uso de equipamiento podrán destinarse a los usos alternativos de zona verde, deportivo, **servicios de la administración pública y servicios públicos en las categorías de mantenimiento y limpieza de la ciudad, seguridad y protección ciudadana y abastecimiento alimentario.**
2. Los usos asociados que se regularán por lo establecido en el Capítulo 7.2 de las presentes Normas.

CAPÍTULO 7.11. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL DE SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 7.11.1 Categorías (N-1)

Dotación destinada a la prestación de servicios, desglosada en las siguientes categorías:

- a) Mantenimiento y limpieza de la ciudad: Comprende las instalaciones destinadas al mantenimiento y limpieza de los espacios públicos, así como otros servicios generales para la ciudad, tales como cantones de limpieza, centros de protección animal, centros de higiene y otros servicios esenciales.



- b) Seguridad y protección ciudadana: Comprende las instalaciones destinadas a la salvaguarda de las personas y los bienes en todos sus aspectos: comisarías, parques de bomberos, centros de formación y academias de policía, etc.
- c) Servicio de correos.
- d) Defensa y justicia: Instalaciones mediante las que se da acogida al acuartelamiento de los cuerpos armados y aquellos otros destinados a centros penitenciarios.
- e) Abastecimiento alimentario: Instalaciones mediante las que se proveen **artículos de consumo, tanto de naturaleza alimentaria como no alimentaria**, para el abastecimiento de la población como mercados centrales, mercados de distrito, mataderos u otros similares. Se incluyen en esta categoría los mercados de abastos y centros de comercio básico gestionados directamente por la Administración o sujetos al régimen de concesión administrativa. **En estas dotaciones los locales pueden tener la configuración propia de supermercado.**
- f) Recintos feriales: Centros especializados destinados fundamentalmente a la exposición temporal de bienes y productos.
- g) Servicios funerarios: Comprende las instalaciones mediante las que se proporciona el enterramiento de los restos humanos y servicios auxiliares: cementerios, tanatorios, **crematorios u otros similares**. Los tanatorios podrán implantarse en parcelas de titularidad pública o privada.
- h) Instalaciones de suministro de combustible para vehículos: Instalaciones destinadas al suministro y venta al público de gasolinas, gasóleos y gases licuados derivados del petróleo para la automoción. Se incluyen dentro de esta categoría tanto las estaciones de servicio como las unidades de suministro.
- i) Otros 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 m².



- Ubicadas en el exterior de la M-30.
- ii) En Áreas de Planeamiento Específico (APE) y Áreas de Planeamiento Incorporado (API), reguladas por Normas Zonales y Ordenanzas Particulares de uso característico industrial y tipología de edificación abierta, que admitan el uso dotacional como uso compatible alternativo, en parcelas que reúnan las siguientes características:
- No estar destinadas a dotaciones públicas.
 - Estar situadas en el exterior de la M-30.
 - Tener una superficie superior a 3.000 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 LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

Artículo 7.12.1 Definición (N-1)

Los Servicios de la Administración Pública **comprenden** las actividades prestadas por las distintas administraciones, así como las desarrolladas por sus organismos autónomos y



entidades de derecho público. Asimismo, se incluyen las representaciones diplomáticas y organismos públicos de carácter internacional, incluida la residencia de la persona titular de la representación. También se consideran incluidas en este uso las sedes de los partidos y grupos políticos.

Artículo 7.12.3 Alcance de la calificación de Administración Pública (N-2)

1. En las parcelas calificadas de Administración Pública, podrán implantarse en coexistencia en un mismo edificio o edificios diferenciados los usos de Administración Pública y Servicios Públicos en las categorías de mantenimiento y limpieza de la ciudad, seguridad y protección ciudadana y abastecimiento alimentario.
2. Para el supuesto de la sustitución de una dotación de la Administración Pública existente por cualquiera de los usos comprendidos en la norma zonal donde se ubiquen, se requerirá informe previo del órgano administrativo competente justificativo de la falta de necesidad de la misma.

Para dicha sustitución se requerirá, si fuera necesario, el instrumento de planeamiento en el que se desarrolle la sustitución de la dotación y, en su caso, el régimen de cesiones.

Artículo 7.12.4 Compatibilidad de usos no cualificados (N-2)

1. Usos compatibles:
 - a. Uso asociado: Se admite este uso con arreglo al régimen establecido en la sección que regula las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2 de las presentes Normas.
 - b. Uso alternativo: En las parcelas calificadas de servicios de la Administración Pública podrán disponerse como uso alternativo los de zona verde, deportivo, equipamiento, servicios infraestructurales y servicios públicos en las categorías de mantenimiento y limpieza de la ciudad, seguridad y protección ciudadana y abastecimiento alimentario.

CAPÍTULO 7.13. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL DE SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES

Sección Primera. Disposiciones generales

Artículo 7.13.2 Compatibilidad de usos (N-2)

1. Las parcelas calificadas de uso dotacional de servicios infraestructurales podrán destinarse en su totalidad a los usos alternativos de deportivo, zonas verdes, dotacional vía pública, dotacional para el transporte, servicios de la administración pública y servicios públicos en las categorías de mantenimiento y limpieza de la ciudad, seguridad y protección ciudadana y abastecimiento alimentario. Los usos asociados se someterán a las disposiciones para ellos reguladas en las "condiciones generales de los usos compatibles" del Capítulo 7.2.
2. Se admite como uso complementario el uso dotacional de servicios públicos.

MPG NNUU - Normas Urbanísticas Modificadas

164 de 224

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 16:25:50
CSV : 4937D08545KR21E7



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.

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,

Información de Firmantes del Documento



4937D08545KR21E7

siempre que no se interfiera el uso principal del servicio eléctrico ni se menoscaben las condiciones de seguridad de las instalaciones.

Los tendidos eléctricos aéreos de alta tensión **serán sometidos a los procedimientos de evaluación ambiental preceptivos según la legislación ambiental de aplicación.**

4. Si con carácter excepcional, en suelo no urbanizable o urbanizable no programado fuera necesaria la implantación de nuevas instalaciones eléctricas no previstas en el planeamiento, con el carácter de utilidad pública o interés social **contemplados en la legislación urbanística**, deberá demostrarse que la actuación necesaria no tiene cabida en las reservas que el Plan ha contemplado, así como que dicha actuación es compatible con las condiciones que el Plan establece para las referidas clases de suelo.
5. En el suelo urbanizable programado, en atención a su programación como futuro suelo urbano, no se podrá hacer instalación alguna de alta tensión aérea fuera de los pasillos eléctricos señalados en el Plano General de Estructura de Energía Eléctrica. Los Planes parciales resolverán en su ámbito la totalidad de las servidumbres producidas por las líneas eléctricas mediante la subterranización de las mismas o la utilización de los pasillos, debiendo prever a su costa la rectificación de su trazado, con la conformidad expresa de la compañía responsable del servicio.
6. En el suelo urbano, todas las líneas de transporte y distribución de energía eléctrica serán subterráneas, salvo aquellas que discurran por los pasillos eléctricos establecidos en el Plano General de Estructura de Energía Eléctrica. La ejecución de las obras de subterranización necesarias será exigida por el Ayuntamiento, bien cuando estén ejecutadas las que definen las alineaciones y rasantes o bien dentro del conjunto de las obras integrantes del proyecto de urbanización. En este último caso, la ejecución de las mismas se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.
7. En el suelo urbano, cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrán en un edificio debidamente protegido, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin y cumplirán las instrucciones de seguridad que se señalen.
8. En suelo urbano y suelo urbanizable programado serán de aplicación a los centros de transformación de energía eléctrica y a las instalaciones formalmente asimilables a ellos, las siguientes condiciones:
 - a) Queda prohibida la instalación de centros de transformación en la vía pública. No obstante, podrán instalarse en ámbitos ajardinados y en zonas verdes siempre que así lo contemplen los correspondientes instrumentos de planeamiento o proyectos de urbanización.
 - 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

Información de Firmantes del Documento



autorizar su ubicación en terrenos de dominio público. Esta autorización no supondrá en ningún caso la alteración de la titularidad de dichos terrenos.

- c) Los centros de transformación se situarán preferentemente subterráneos o en locales adecuados en el interior de los edificios. No obstante, podrán instalarse en edificio exclusivo sobre rasante, adoptando soluciones estéticamente acordes con el entorno, en los siguientes casos:
- i) En las zonas o ámbitos cuyo uso cualificado sea el industrial.
 - ii) En el resto de las zonas o ámbitos, en el interior del área de movimiento de las edificaciones en las parcelas privadas.
 - iii) En cualquier situación, cuando razones de índole técnica justifiquen la improcedencia de su implantación subterránea o en el interior de un edificio de otro uso, siempre que la superficie ocupada por la instalación no supere los veinticinco (25) metros cuadrados.
- d) Los centros de transformación y las edificaciones que los contengan cumplirán la normativa específica que les sea aplicable, no autorizándose nuevas instalaciones ni ampliación o modificación de las existentes que contengan aparatos cuyos dieléctricos sean policlorobifenilos (PCB).

Artículo 7.13.9 Condiciones particulares de la red de gas (N-2)

1. A lo largo de las conducciones de gas señaladas en el Plano General de Estructura de la Red de Gas y, a fin de salvaguardar su seguridad, serán de aplicación las protecciones, servidumbres, limitaciones y determinaciones incluidas en las condiciones de autorización de instalaciones fijadas por el **órgano competente en materia** de industria de la Comunidad de Madrid y demás normativa sectorial aplicable.
2. El planeamiento de desarrollo deberá establecer, en su caso, las reservas de suelo necesarias para la localización de las conducciones de gas y de las instalaciones complementarias de regulación, medida, telecontrol y protección.

Artículo 7.13.10 Condiciones de los servicios de comunicaciones electrónicas (N-2)

1. En el suelo urbano y urbanizable, toda instalación de nueva planta de tendido de cables para los **servicios de comunicaciones electrónicas** se ejecutará de forma subterránea, quedando prohibida su instalación aérea. **Se exceptúan aquellas instalaciones aéreas que, conforme con la normativa sectorial aplicable y en los términos en ella establecidos, sean necesarias para el desarrollo y despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas. Asimismo, será posible el despliegue de cables y equipos en los edificios en la forma prevista en la normativa sectorial aplicable.**
2. Las **redes públicas de comunicaciones electrónicas se consideran un uso compatible complementario en todas las normas zonales y ordenanzas particulares y en cualquier situación del edificio, salvo en edificio exclusivo, y con las limitaciones que establezca la normativa de protección de patrimonio.**

Artículo 7.13.11 Condiciones particulares para los residuos sólidos (N-2)

MPG NNUU – Normas Urbanísticas Modificadas

167 de 224

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 16:25:50
CSV : 4937D08545KR21E7



La regulación de la recogida y tratamiento de los residuos sólidos urbanos se atenderá a lo dispuesto en las ordenanzas municipales y demás disposiciones supramunicipales vigentes en la materia, así como en el art. 3.4.6 de estas Normas.

CAPÍTULO 7.15. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL PARA EL TRANSPORTE

Artículo 7.15.15 Condiciones específicas de la red de Metro (N-2)

1. La planificación, proyecto, construcción, conservación y explotación de la red de Metro se someterán a lo regulado en su normativa específica y a lo establecido en estas Normas.
2. La construcción de tramos de red de Metro en superficie se ajustará a los mismos condicionantes establecidos para la red de ferrocarril.
3. Respecto de los usos asociados admitidos en la red de Metro se estará a lo establecido en la normativa específica de la Comunidad de Madrid.

Artículo 7.15.19 Servidumbres aeronáuticas (N-2)

1. Tienen por objeto establecer restricciones a las construcciones e instalaciones que se ubican en los alrededores de los aeropuertos y aeródromos a fin de garantizar la seguridad y continuidad de las operaciones de aeronaves que operan en ellos. Asimismo, resulta necesario compatibilizar la infraestructura aeroportuaria con los usos del suelo en su entorno.

Los suelos afectados y las servidumbres aeronáuticas son los que figuran en los planos oficiales vigentes publicados en el BOE correspondientes al Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas y al Aeropuerto de Madrid-Cuatro Vientos, aprobados conforme a la legislación sectorial vigente, que se incorpora, para su consulta, en el Visor Urbanístico de la web del Ayuntamiento de Madrid.

2. Se distingue entre:

- a) Servidumbres aeronáuticas: Establecidas para garantizar la seguridad y continuidad de las aeronaves que operan en los aeropuertos y aeródromos, en las que se diferencian según su finalidad:
 - i) Servidumbres de aeródromo: Establecidas en sus alrededores y, en su caso en su interior, para garantizar la continuidad de las operaciones aéreas, básicamente las salidas y llegadas, en adecuadas condiciones de seguridad.
 - ii) Servidumbres de las instalaciones radioeléctricas: Establecidas para garantizar su correcto funcionamiento, del que depende en gran parte la regularidad del tráfico aéreo.
 - iii) Servidumbres de operación: Establecidas para garantizar las diferentes fases de las maniobras de aproximación por instrumentos a un aeródromo.

- b) Servidumbres aeronáuticas acústicas: Establecidas para compatibilizar la infraestructura aeroportuaria con los usos del suelo en su entorno. Quedan

Información de Firmantes del Documento



delimitadas por la envolvente de las isófonas correspondientes a Ld 60 dB(A), Le 60 dB(A), Ln 50 dB(A), conforme a lo establecido en la legislación estatal sobre ruido.

3. Condiciones de aplicación en los suelos afectados por las servidumbres aeronáuticas:

- a) Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el término municipal de Madrid en las zonas afectadas por las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas y/o las servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Madrid-Cuatro Vientos, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas y otros medios auxiliares), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles u otros similares), así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas ni las servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Madrid-Cuatro Vientos, que vienen representadas en los correspondiente planos oficiales vigentes aprobados conforme a la legislación sectorial, salvo que quede acreditado, a juicio de Órgano administrativo competente en materia de seguridad de la navegación aérea, que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en la legislación sectorial vigente.
- b) En caso de que las limitaciones y requisitos impuestos por las servidumbres aeronáuticas no permitan que se lleven a cabo las construcciones o instalaciones previstas, no se generará ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio competente, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.
- c) Conforme a legislación sectorial vigente, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción, incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, en las zonas y espacios afectados las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, requerirá acuerdo favorable previo a juicio del Órgano administrativo competente en materia de seguridad de la navegación aérea.

En aquellas zonas del municipio de Madrid que no se encuentran situadas bajo las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas y miliares), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno, requerirá pronunciamiento previo del Órgano administrativo competente en materia de seguridad de la navegación aérea en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas, conforme a lo dispuesto en legislación sectorial vigente.

Información de Firmantes del Documento



- d) Conforme a la legislación sectorial vigente, las propuestas de nuevos planeamientos urbanísticos o planes de desarrollo en el término municipal de Madrid, de su revisión o modificación, deberán ser informadas por la Dirección General de Aviación Civil, para lo que se solicitará informe antes de la Aprobación Inicial del planeamiento. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales. El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio competente por razón de la materia, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio competente, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.
- e) Conforme a la legislación sectorial vigente, en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento del Órgano administrativo competente en materia de seguridad de la navegación aérea.
- f) En caso de contradicción en la propia normativa urbanística de este plan general, o entre la normativa urbanística y la documentación gráfica de este Plan General, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las servidumbres aeronáuticas sobre cualquier otra disposición recogida en el planeamiento urbanístico.

4. Condiciones de aplicación en los suelos afectados por las Servidumbres aeronáuticas acústicas:

- a) En los ámbitos afectados por las servidumbres aeronáuticas Acústicas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas o por las huellas de ruido originadas en la operación de las aeronaves en el Aeropuerto Madrid-Cuatro Vientos, no se admite el uso residencial, ni el uso equipamiento en categoría Educativo, Salud y/o Vivienda dotacional, en sus dos tipos de Viviendas tuteladas y Viviendas públicas de integración social.
- b) En los ámbitos clasificados como Suelo Urbano sometidos a las servidumbres aeronáuticas acústicas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas o afectados por las huellas de ruido originadas en la operación de las aeronaves en el Aeropuerto Madrid-Cuatro Vientos, no son compatibles las modificaciones urbanísticas que supongan un aumento del número de personas afectadas para los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios con respecto al planeamiento vigente.
- c) En los ámbitos clasificados como Suelo Urbanizable afectados por las huellas de ruido originadas en la operación de las aeronaves en el Aeropuerto Madrid-Cuatro

Información de Firmantes del Documento



Vientos, no son compatibles los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios.

- d) En los ámbitos clasificados como Suelo No Urbanizable sometidos a las servidumbres aeronáuticas acústicas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas o afectados por las huellas de ruido originadas en la operación de las aeronaves en el Aeropuerto Madrid-Cuatro Vientos, no son compatibles las nuevas construcciones para usos residenciales, ni dotacionales educativos o sanitarios, ni las modificaciones urbanísticas, que supongan un incremento del número de personas afectadas para dichos usos.
- e) En caso de plantearse la legalización de edificaciones previamente construidas no amparadas por licencia, destinadas a usos residenciales o dotacionales educativos o sanitarios, que se encuentren en terrenos afectados por las servidumbres aeronáuticas acústicas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas o las huellas de ruido originadas en la operación de las aeronaves en el Aeropuerto Madrid-Cuatro Vientos, habrán de estar convenientemente insonorizadas para que en el interior de las mismas se cumplan los objetivos de calidad acústica aplicables al espacio interior habitable de conformidad con lo establecido en la legislación estatal sobre el ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, no corriendo el gestor aeroportuario ni el Ministerio competente con los costes de la insonorización.



Información de Firmantes del Documento



TÍTULO 8 CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 8.0. PRELIMINAR

Artículo 8.0.2 Aplicación (N-1)

Las condiciones particulares de las zonas son de aplicación a las diferentes clases de obras según quede establecido para cada una de las zonas.

Las condiciones particulares que establecen los usos incompatibles no son de aplicación a los usos existentes que, sin embargo, no podrán sustituir su actividad salvo por otra comprendida entre los usos cualificados o compatibles en cada zona. **A estos efectos, se consideran incluidos entre los usos compatibles los usos autorizables que hayan adquirido tal carácter, según lo previsto en los artículos 7.2.3.2.c y 7.2.8.d.**

Artículo 8.0.3 Alteración de las condiciones particulares (N-2)

Mediante el instrumento de planeamiento de desarrollo que proceda, se podrán alterar las condiciones de posición, ocupación, volumen y forma de la edificación y situación de los usos, sin infligir perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes.

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

Artículo 8.1.4 Condiciones de la vivienda exterior (N-2)

Se considera que una vivienda tiene la condición de exterior cuando cumple las condiciones que señala el 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, **con mantenimiento de la superficie existente, incrementa el**



número de viviendas o locales y, en locales y edificios de uso no residencial, el aforo en más del cinco por ciento (5 %) sobre el original.

b) La intensificación de un uso no contemplado o autorizado por la presente normativa, sólo será admisible cuando dicho uso hubiese sido implantado con licencia ajustada a anteriores planeamientos.

Artículo 8.1.7 Recuperación de espacios libres (N-2)

1. En edificios existentes en los que se hubieran producido ocupaciones de los espacios libres y patios de manzana no amparadas por licencia, sólo serán autorizables las intervenciones mediante obras de nueva edificación o de reestructuración parcial y general si contemplan la eliminación de dichas ocupaciones o de cualquier otro elemento añadido que altere la disposición original del edificio, con independencia de lo regulado a este respecto en el Título 4.

2. Sobre los espacios libres, patios o jardines recuperados, no se permitirán más actuaciones que la de su restitución al estado original.

Artículo 8.1.8 Tratamiento de fachadas, condiciones estéticas

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 e identificación exterior.

5. No se admitirá la instalación sobre fachadas visibles desde la vía o espacios libres públicos de elementos individualizados destinados a la captación de señales de Radio o TV o de climatización y en general de aparatos que alteren su estética.

Artículo 8.1.9 Condiciones de las obras en función de las modificaciones de usos

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, salvo cuando contemplen la incorporación de ascensores para dar cumplimiento a la normativa de accesibilidad.

3. En obras de reconfiguración, además de las anteriores condiciones, que se aplicarán en razón a las modificaciones de usos planteadas, se deberán respetar las condiciones de volumen y forma de los edificios.

4. La imposibilidad de cumplimiento de las anteriores condiciones, por las características del edificio y del uso previsto, implicarán la inadecuación del uso al contenedor debiendo estudiarse soluciones alternativas.

Sección Tercera. Condiciones para la nueva edificación

Artículo 8.1.10 Condiciones de edificabilidad (N-1)

La edificabilidad máxima de una parcela (E) se determina en función de la siguiente fórmula:

$$E = S \times Z \times C$$

Siendo:

S: Superficie computable de parcela a efectos de edificación

Z: Coeficiente ponderado de edificabilidad

C: Coeficiente corrector del índice de densidad

Estos parámetros se definen de la forma siguiente:

1. Superficie computable (S): Es aquella parte de la parcela que interviene en el cómputo de la edificabilidad.



2. Coeficiente ponderado de edificabilidad (Z): Es un factor que interviene en la determinación de la edificabilidad en función de las características urbanísticas y constructivas del entorno.

Este coeficiente no determina la altura admisible en número de plantas, ya que este parámetro se fija, excepto en el grado 6º, en función de las alturas de cornisa de los edificios colindantes y debe ser aprobada por la CPPHAN.

3. Coeficiente corrector del índice de densidad (C): Es el factor de corrección que permite regular la edificabilidad conforme a los factores medioambientales deseables en el área.

Según los distintos grados en que se clasifica el territorio regulado por esta norma, se establecen los siguientes parámetros:

a) Grado 1.

i. Superficie computable S: Es la superficie de parcela comprendida entre la alineación oficial fijada en el Plano de Ordenación y el fondo máximo definido en el Plano de Condiciones de la Edificación.

ii. Coeficiente Z: El fijado en el Plano de Condiciones de la Edificación.

iii. Coeficiente C: Para todas las parcelas reguladas por este grado, el coeficiente C es de 0,875.

b) Grado 2.

i. Superficie computable S: Es la superficie de la parcela edificable definida en el art. 6.2.9.

ii. Coeficiente Z: El fijado en el Plano de Condiciones de la Edificación.

iii. Coeficiente C: Para todas las parcelas reguladas por este grado, el coeficiente C es 0,66.

c) Grado 3.

i. Superficie computable S: Es la superficie de parcela comprendida entre la alineación oficial fijada en el Plano de Ordenación y el fondo máximo definido en el Plano de Condiciones de la Edificación.

ii. Coeficiente Z: El fijado en el Plano de Condiciones de la Edificación.

iii. Coeficiente C: Para todas las parcelas reguladas por este grado, el coeficiente C es 0,90

d) Grado 4.

i. Superficie computable S: Es la superficie de parcela edificable definida en el art. 6.2.9.

ii. Coeficiente Z: El fijado en el Plano de Condiciones de la Edificación.

iii. Coeficiente C: Para todas las parcelas reguladas por este grado, el coeficiente C es 0,75.



e) Grado 5.

La edificabilidad de las parcelas reguladas según este grado, es la existente tanto sobre como bajo rasante y que esté destinada a usos que computen como edificabilidad de acuerdo con las condiciones que fijan los arts. 6.5.3 y 6.5.4 de las presentes Normas.

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 ($E = S \times Z \times C$) por tener la parcela fachadas a calles de distinto ancho, la superficie edificable se calculará conforme a lo establecido en los apartados 2 y 3 del 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 equiparán 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 de piezas habitables, conformes a licencia, en el lienzo medianero o vertidos a un patio adosado a lindero que no cumpla las dimensiones mínima establecidas en el artículo 6.7.15, la nueva edificación podrá separarse del lindero lateral con un ancho mínimo de tres (3) metros; en caso de recaer huecos de ventilación de la nueva edificación, el ancho de la separación al lindero cumplirá con las dimensiones de los patios de parcela cerrados del artículo 6.7.15.

También será admisible que la nueva edificación se adose al lindero lateral, pero configurando un espacio no edificado con las dimensiones de patio que garantice las condiciones de ventilación e iluminación de los huecos del edificio colindantes, pudiendo presentarse los siguientes casos:

- i) El edificio colindante dispone de huecos sobre el lienzo medianero: Se configurará un patio que cumpla las dimensiones del artículo 6.7.15, salvo que la nueva edificación no disponga huecos sobre el patio, en cuyo caso será suficiente que el mismo cuente con las dimensiones mínimas absolutas de tres (3) por tres (3) metros.
- ii) Si el edificio colindante dispone de huecos en un patio con dimensiones inferiores a las exigidas en el artículo 6.7.15, será necesario ampliarlo a costa de la nueva edificación, con los mínimos siguientes:
 - Cuando la nueva edificación no vierta huecos al patio, la distancia entre paramentos opuestos respetará el mínimo absoluto de tres (3) metros, previsto en el artículo 6.7.15.
 - Si la nueva edificación vierte huecos al patio, se respetarán las dimensiones mínimas establecidas en el artículo 6.7.15 y la distancia entre el lindero y el paramento de la nueva edificación no será inferior a tres (3) metros. En este supuesto no será necesario establecer mancomunidad del patio.
- c) Cuando el edificio colindante disponga de huecos sobre un patio con dimensiones ajustadas a las exigidas del artículo 6.7.15, no será necesario ampliar el patio a consta de la nueva edificación. Si en la nueva edificación se proyecta un patio adosado a lindero enfrente 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.

Información de Firmantes del Documento



(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 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 **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.

MPG NNUU - Normas Urbanísticas Modificadas

178 de 224

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 16:25:50
CSV : 4937D08545KR21E7



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.

Las soluciones deberán estar debidamente justificadas mediante el estudio de los edificios y calles circundantes y su solución definitiva deberá ser favorablemente informada por la **CPPHAN** que, razonadamente, determinará los criterios a los que debe sujetarse la composición de las fachadas. Con carácter general se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

1. Las fachadas en el grado 1º y 2º tendrán en su composición, como criterio general, las siguientes características:
 - a) Dispondrán de cornisa o alero.
 - b) Contarán con huecos de eje vertical dominante, que formarán balcones, miradores o balconadas, según quede justificado por el entorno. Las barandillas de protección serán de cerrajería o balaustre y tendrán composición predominantemente vertical.

MPG NNUU - Normas Urbanísticas Modificadas

179 de 224

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 16:25:50
CSV : 4937D08545KR21E7



- 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.**

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 regulado en el artículo 6.10.21, mediante el ajardinamiento y/o arbolado, que podrá realizarse por cualquier tecnología que garantice la viabilidad de su plantación y mantenimiento.**

Información de Firmantes del Documento



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.

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 contruidos, salvo aquellos volúmenes estrictamente necesarios para resolver el acceso y evacuación de las plantas bajo rasante. Deberán ajardinarse y/o arbolarse según las condiciones fijadas en el artículo 8.1.20, sin perjuicio de lo regulado en el artículo 8.1.28.
2. No se autorizarán los accesos de vehículos ni la estancia de los mismos, con la excepción de los necesarios para el servicio de extinción de incendios y otros servicios de emergencia cuando resulten precisos.
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 y/o arbolado de su superficie conforme al artículo 8.1.20.

Artículo 8.1.27 Función de la alineación interior definitoria del patio de manzana.

La alineación interior definida en el Plano de Condiciones de la Edificación, además de configurar los callejones y patios de manzanas, tiene como finalidad definir el área de movimiento de la edificación para las obras de nueva edificación y reestructuración general.

Artículo 8.1.28 Condiciones para la actuación en los patios de manzana y espacios libres.

1. Se admitirán intervenciones en las edificaciones y construcciones existentes situadas fuera de las áreas de movimiento de las manzanas con las siguientes condiciones:



- 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 sobre rasante cuando su destino sea dar cumplimiento a las condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad y seguridad en caso de incendio de las edificaciones existentes, previa justificación de que es la única solución técnica y funcionalmente viable y que no es posible su incorporación en el interior de ellas.
- 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.

Información de Firmantes del Documento



- 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 sobre rasante 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:

- Salas de reunión Tipo I.

Información de Firmantes del Documento



- Establecimientos para el consumo de bebidas y comidas Tipo II.
- Espectáculos Tipo III.

Otros servicios terciarios: En situación de planta baja y plantas inferiores a la baja.

iii) Dotacional: En todas sus clases en situación de planta baja e inferior a la baja.

c) USO ALTERNATIVO:

- i) Dotacional: En todas sus clases en situación de edificio exclusivo.
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)

MPG NNUU - Normas Urbanísticas Modificadas

185 de 224



Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 16:25:50
CSV : 4937D08545KR21E7



1. En el nivel A:

- a) Industrial: En situación de planta baja e inferior a la baja, la categoría de talleres de automoción en tipo I.
La categoría de industria artesanal se admitirá en situación de edificio exclusivo con un límite de superficie de 750 metros cuadrados. En edificios de mayor superficie no será autorizable dicha implantación.
- b) Terciario comercial: En situación de planta baja, planta inferior a la baja y planta primera en categoría de mediano comercio.
Oficinas: En situación de planta primera.
Recreativo: Se admitirá el uso pormenorizado de restaurante con tipo II, en situación de planta primera, siempre que disponga de acceso directo desde la planta baja.
Otros servicios terciarios: En situación de planta primera.
- c) Dotacional: En situación de planta primera.

2. En el nivel B:

Con las mismas condiciones del nivel A y además:

- a) Terciario recreativo: Establecimientos para el consumo de bebidas y comidas tipo III en situación de planta baja, planta inferior a la baja y planta primera.

3. En el nivel C:

Con las mismas condiciones del nivel B y además:

- a) Terciario: Se autoriza su implantación para una o varias clases de usos terciarios, en situación de edificio exclusivo, en aquellos edificios con licencia concedida, de conformidad con anterior planeamiento, que hubiese autorizado un régimen de usos con el 50 por 100 de su superficie destinada a uso terciario.

La clase comercial tendrá un límite de superficie de 2.500 metros cuadrados en el total del edificio. Si el edificio contase con una superficie superior a 2.500 metros cuadrados, se deberán implantar otros usos terciarios autorizables hasta agotar el total.

En los emplazamientos grafiados con el código 1, la clase comercial podrá superar estos límites hasta ser implantada ocupando toda la superficie del edificio.

4. En el nivel D:

En las mismas condiciones del nivel C y además:

- a) Terciario: En régimen de edificio exclusivo para una o varias clases de usos terciarios.

Información de Firmantes del Documento



La clase comercial tendrá un límite de superficie de 4.000 metros cuadrados. Si el edificio contase con una superficie superior a 4.000 metros cuadrados, se deberán implantar otros usos terciarios autorizables hasta agotar el total.

En los emplazamientos grafiados con el código 1, la clase comercial podrá superar estos límites hasta ser implantada ocupando toda la superficie del edificio.

5. En el nivel E:

- a) Terciario: hospedaje en edificio exclusivo, **en las condiciones establecidas del artículo 7.6.3 bis** y con las salvedades señaladas en el artículo 4.3.8.

Artículo 8.1.32 Otras condiciones de uso (N-2)

1. Cuando los usos complementarios existentes ocupen una superficie cuyo porcentaje supere el sesenta y seis por ciento (66%) de la superficie del edificio, será posible su dedicación a dichos usos con carácter exclusivo.
2. Cuando por aplicación de las condiciones impuestas en los artículos 8.1.30 y 8.1.31 resulte que los usos complementarios o autorizables existentes, más los que con tal carácter se puedan implantar, lleguen a ocupar una superficie 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:

Información de Firmantes del Documento



- a) Se tratará de usos existentes implantados con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General 1997.
 - b) Para su aprobación deberá **aprobarse previa o simultáneamente un Estudio de Repercusión por Implantación de Usos.**
 - c) Solo se admitirán en edificio exclusivo, sin posibilidad de compatibilización con ningún otro uso, incluido el característico del área.
 - d) Revertirán al uso residencial en caso de cese de la actividad o cambio de la misma.
3. Compatibilidad y localización de otros usos: A los efectos de compatibilidad y localización referentes a otros usos no residenciales, se distinguen varias configuraciones que definen las distintas localizaciones y compatibilidad de los usos industrial, terciario y dotacional, en sus distintas clases.

Las APE, en sus normas particulares y Planos de Calificación y Regulación de Usos asignan una configuración general de usos compatibles y su localización al conjunto de 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

MPG NNUU – Normas Urbanísticas Modificadas

188 de 224

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 16:25:50
CSV : 4937D08545KR21E7



1. En los suelos no dotacionales incluidos en el grado 1º de la Zona 3, el uso cualificado, en función de la ocupación o no del suelo, es:
 - a) En las parcelas edificadas, el residencial.
En aquellas manzanas totalmente consolidadas con edificación en tipología de vivienda unifamiliar, el uso cualificado residencial se considera pormenorizado en su categoría de vivienda unifamiliar.
 - b) En los suelos no edificados, el derivado de la calificación de las parcelas en los instrumentos de planeamiento de mayor pormenorización inmediatamente anteriores a su inclusión en la Zona 3 (Mantenimiento de la Edificación) instaurada por el Plan General de 1985. Salvo que del planeamiento antecedente se concluyera su condición de parcelas edificables, los suelos vacantes tendrán la consideración de espacios libres sin aprovechamiento urbanístico.
2. En los suelos no dotacionales incluidos en el grado 2º de la Zona 3, el uso cualificado será el derivado de la calificación de las parcelas en los instrumentos de planeamiento inmediatamente anteriores a su inclusión en la presente Zona 3 (Volumetría Específica) del vigente Plan General de 1997.
3. El uso cualificado dotacional es:
 - a). El definido pormenorizadamente por el Plan General de 1997.
 - b). En el interior de los recintos o manzanas delimitadas por alineaciones oficiales en volumetría específica, las dotaciones de vías públicas y zonas verdes o espacios libres de uso público, sin reflejo explícito en el Plano de Ordenación, cuando su uso cualificado dotacional se deduzca de su calificación en los instrumentos de planeamiento de mayor pormenorización inmediatamente anteriores a su inclusión en la Zona 3 (Mantenimiento de la Edificación) instaurada por el Plan General de 1985 o el que se asuma por tratarse de una situación de hecho existente, convenientemente ponderada.
4. A los efectos previstos en los apartados 1.b y 3.b anteriores, no se considerarán instrumentos de planeamiento los planos de aplicación de las Ordenanzas Municipales Sobre Uso del Suelo y Edificación de 1972.

Artículo 8.3.4 Criterios y condiciones de parcelación

1. En el grado 1º se admiten actos de parcelación cuando contribuyan a establecer una relación coherente entre la ordenación pormenorizada y la estructura parcelaria subyacente en el ámbito, que permita sustentar la realización y gestión idónea de actuaciones para mejora de la funcionalidad y calidad urbanística del mismo. En consonancia con la complejidad de los efectos que pudieran derivarse de la intervención sobre la estructura parcelaria existente, **se exigirá plan especial que valore y establezca la procedencia y condiciones de la parcelación.**

Información de Firmantes del Documento



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 las obras en los edificios, las intervenciones que supongan incremento de la superficie edificada serán admisibles cuando no ocasionen la superación de la edificabilidad permitida, entendiendo como tal la superficie edificada total del edificio existente incrementada, en el caso de edificios susceptibles de obras de ampliación, con la edificabilidad específicamente establecida para estas obras en los artículos 8.3.6, 8.3.7 y 8.3.8.

Obras de demolición: Las incluidas en el artículo 1.4.9.

Obras de nueva edificación:

- a) Obras de sustitución:

Se admite la obra de sustitución cuando la nueva edificación se destine al uso cualificado establecido para la parcela y a cualquiera de los usos compatibles admitidos en el nivel de aplicación:

- i) Condiciones para la sustitución de edificios: La nueva edificación deberá inscribirse dentro de la envolvente exterior del edificio existente, constituida por sus cubiertas, fachadas exteriores y, en su caso, medianeras, y respetará la superficie total edificada del mismo. La volumetría específica de la nueva edificación, configurada virtualmente conforme a las anteriores condiciones, podrá variar su posición respetando los parámetros correspondientes establecidos por la Norma Zonal 5 para edificación aislada y por la Norma Zonal 8, Grado 4º, para la edificación en vivienda unifamiliar. Asimismo, podrá modificarse la envolvente de la nueva edificación para alojar elementos y locales excluidos del cómputo de edificabilidad, en los mismos términos previstos para las obras de ampliación en el apartado c) de este artículo.



Podrá plantearse, mediante Estudio de Detalle, una nueva ordenación sujeta a las siguientes condiciones:

- No sobrepasar la edificabilidad permitida, entendida ésta en la forma indicada en el apartado 1 para las obras en los edificios.

- En edificación aislada en bloques abiertos, se respetará el resto de los parámetros de la Norma Zonal 5, Grado 2º, pudiendo acogerse a la ocupación y altura de este grado.

- Cuando el uso cualificado residencial se encuentre pormenorizado en su categoría de vivienda unifamiliar, se respetarán el resto de los parámetros que determina la Norma Zonal 8, Grado 4º, pudiendo acogerse a la ocupación y altura de este grado, y, asimismo, a las condiciones especiales que para este grado se especifican en el 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.

b) Obras de nueva planta:

i) En espacios libres no dotacionales (espacios interbloque). Con carácter excepcional podrán autorizarse obras de nueva planta para edificaciones o instalaciones que contribuyan a mejorar la funcionalidad y calidad urbanística de su entorno, destinadas a:

- Servicios infraestructurales y garajes-aparcamientos: En edificación enteramente subterránea, salvo los dispositivos y construcciones auxiliares imprescindibles para su funcionalidad. La superficie sobre rasante deberá destinarse a espacio libre acondicionado como área estancial.

Para la implantación de estas edificaciones subterráneas, que no podrá ocupar más del 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.

- 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 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.

Información de Firmantes del Documento



Las nuevas ordenaciones, las obras de ampliación en parcelas y las reconfiguraciones de fachadas que puedan desarrollarse sobre edificaciones que estén incluidas en el Catálogo de Elementos Protegidos con protección de entorno de Monumento, requerirán autorización **del órgano competente en materia de patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid.**

4. En las obras de sustitución, reestructuración y ampliación, la superficie edificada existente podrá distribuirse y situarse en cualquier parte de la edificación, salvo cuando el planeamiento antecedente hubiese establecido expresamente una situación vinculante para ella, en cuyo caso tal vinculación deberá mantenerse.

Artículo 8.3.7 Condiciones de ampliación de edificios exclusivos existentes destinados a usos dotacionales

Se admiten obras de ampliación sometidas a la regulación establecida para la correspondiente clase de uso dotacional en el Título 7 de estas normas, con las siguientes precisiones:

1. Las ampliaciones deberán destinarse a la clase de uso dotacional existente en el edificio o a los usos compatibles admitidos para la misma.
2. En los edificios existentes destinados a la clase de uso de equipamiento o a otras clases de uso dotacional asimiladas a la misma, a los efectos de la aplicación de la regulación establecida en el artículo 7.10.6, se admiten obras de ampliación acomodadas a los parámetros formales de edificación de la Norma Zonal 5, grado 3º, con las siguientes condiciones particulares:
 - 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.

Información de Firmantes del Documento



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

Artículo 8.4.2 Obras admisibles (N-2)

1. Son obras admisibles todas las reguladas en los arts. 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10.
2. Los edificios existentes de uso exclusivo industrial podrán aumentar su superficie edificada mediante obras de reestructuración o ampliación, con sujeción a la siguiente regulación:
 - a) Ampliación sobre espacio libre de parcela: **Cumpliendo las condiciones de separación a linderos establecidas en el artículo 8.4.5.**
 - b) Por ampliación en altura: Sin rebasar las alturas admisibles en función del ancho de calle.
 - c) Las obras de ampliación cumplirán las condiciones de obras de nueva planta fijadas en el art. 8.4.15 para el uso autorizable industrial.



- d) No podrán realizarse ampliaciones de edificios que alberguen actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, o que incumplan los niveles de impacto, salvo que se contemple la adopción de las medidas correctoras correspondientes.
- e) En ningún caso, la edificabilidad total resultante podrá rebasar los dos con cuatro (2,4) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela edificable.

Artículo 8.4.5 Separación a los linderos (N-2)

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

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

También será admisible que la nueva edificación se adose al lindero lateral, pero configurando un espacio no edificado con las dimensiones de patio que garantice las condiciones de ventilación e iluminación de los huecos del edificio colindante, de igual manera y en los mismos supuestos que se contemplan en el artículo 8.1.12.b.

- b) En parcelas calificadas como uso dotacional y en caso de que su funcionalidad lo justifique, cabrá separarse de los linderos laterales en las mismas condiciones que en el párrafo anterior.

Las medianeras que quedasen al descubierto serán tratadas como fachadas, por el propietario de la nueva edificación.

- 2. La edificación se separará del lindero testero una distancia igual o superior a un tercio (1/3) de la altura de coronación de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados al mismo, efectuándose dicha medición de la misma forma que para patios determina el art. 6.7.14, con un mínimo de tres (3) metros.
- 3. En parcelas de esquina, entre el fondo de edificación y el lindero correspondiente, se actuará como en el apartado anterior.
- 4. No son de aplicación las condiciones establecidas en los apartados 2 y 3 en parcelas con fondos menores o iguales a doce (12) metros, cuando resuelvan su organización interior sin que existan piezas que recaigan a las fachadas posteriores.
- 5. Cuando la parcela colinde con una parcela correspondiente a tipología edificatoria distinta a edificación en manzana cerrada, deberá separarse un mínimo de tres (3) metros de dicho lindero común o adosarse a él según las condiciones de los apartados 2, 3 y 4 del artículo 6.3.13.

Información de Firmantes del Documento



Artículo 8.4.7 Fondo edificable (N-2)

1. Se establece un fondo máximo edificable de doce (12) metros.
2. Este valor sólo podrá superarse, respetando siempre la distancia al lindero testero, en los siguientes casos:
 - a) Por los salientes determinados en el art. 6.6.19, apartado 1.
 - b) En el caso de terrazas, el saliente será inferior o igual a un (1) metro, y para miradores el fijado en función del ancho de calle según el art. 8.4.13, apartado 1. La medición de la distancia al testero se tomará desde el límite del saliente.
 - c) Por cuerpos de edificación salientes en interior d parcela, que cumplan las condiciones que a continuación se enumeran:
 - i) Ancho máximo diez (10) metros.
 - ii) La separación entre los cuerpos de edificación será igual o superior a los dos tercios (2/3) del de mayor saliente con un mínimo de tres (3) metros.
 - iii) La separación a cualquier lindero lateral y al testero será igual a las determinadas en el art. 8.4.5 apartados 1 y 2 respectivamente.
 - iv) Cuando se trate de cuerpos salientes a los lados de un ángulo interior de un espacio libre, la separación entre los vértices opuestos más próximos será superior a su saliente, o al mayor de los salientes si son diferentes y como mínimo de tres (3) metros. El espacio formado por los cuerpos salientes y los fondos edificados permitirá inscribir un círculo cuyo diámetro cumpla con las condiciones que para separación a linderos laterales se fija en el art. 8.4.5, apartado 1.
 - v) Queda expresamente prohibido cualquier tipo de vuelos en los cuerpos salientes.
 - d) En planta baja se admite un cuerpo de edificación destinado a uso complementario industrial y dotacional, sujeto a las siguientes condiciones:
 - i) Podrá alcanzar un fondo de dieciocho (18) metros y la superficie correspondiente al mayor fondo sobre los (12) metros de fondo máximo edificable, no computará a efectos de edificabilidad
 - ii) Su altura total máxima será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
 - iii) Respetará la separación al lindero testero, excepto en parcelas con fondo inferior o igual a dieciocho (18) metros en los que esta separación no será exigible.
 - iv) Estará integrado en un local con frente en contacto con la vía pública en línea igual o mayor a tres (3) metros, constituyendo una única unidad registral.
3. La nueva edificación no podrá rebasar en los linderos medianeros el fondo edificable máximo de doce (12) metros, salvo en el caso previsto en el punto d) del apartado anterior. Si, al amparo de los restantes supuestos contemplados en el apartado 2, la edificación alcanzara una mayor profundidad, deberá hacerlo dentro del espacio comprendido entre la bisectriz del ángulo formado por los linderos laterales y la línea de fondo máximo edificable.

Información de Firmantes del Documento



Artículo 8.4.8 Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación (N-2)

1. En plantas sobre rasante la ocupación es la resultante de aplicar las condiciones fijadas en los arts. 8.4.5, 8.4.6. y 8.4.7.
2. Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.
3. En parcelas con frentes a calles opuestas, la distancia entre los planos de fachadas exteriores opuestas a las situadas en las alineaciones oficiales de cada vía, será en todos los puntos igual o superior a dos tercios (2/3) del promedio de las alturas de coronación, medidas desde el nivel correspondiente al punto medio del segmento que une los puntos medios de las alineaciones exteriores de los frentes de la parcela.

La condición anterior no será de aplicación en el supuesto de que la distancia existente entre los puntos medios de los frentes de parcela en las alineaciones oficiales, sea inferior o igual a veinticuatro (24) metros, o bien, inferior o igual a diecisiete (17) metros más dos tercios (2/3) (17+2H:3) de la mayor altura de cornisa y que resulte admisible en aplicación del art. 8.4.10. A efectos de aplicación de este apartado y del art. 8.4.9, se entiende por calles opuestas aquellas cuyos ejes forman entre sí un ángulo inferior a noventa (90) grados sexagesimales.

Artículo 8.4.15 Usos compatibles (N-2)**a) USO ASOCIADO**

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2.

b) USO COMPLEMENTARIO

- i) Industrial.
En situación de planta inferior a la baja y baja.
- ii) Terciario.
Oficinas, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
Comercial, categoría de mediano comercio, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
Recreativo, en categoría ii), en situación de planta inferior a la baja, baja y primera y en categoría i), en situación de planta inferior a la baja y baja.
Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
Hospedaje, en cualquier situación.
- iii) Dotacional.
En situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

Información de Firmantes del Documento



c) USO ALTERNATIVO.

- i) Terciario.
Hospedaje, en edificio exclusivo.
- ii) Dotacional.
En edificio exclusivo.

CAPÍTULO 8.5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 5: EDIFICACIÓN EN BLOQUES ABIERTOS**Sección 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:
 - a) La edificación se dispondrá de modo que sus fachadas guarden una separación igual o superior a H/2 de su altura de coronación, respecto del lindero correspondiente, con mínimo de cinco (5) metros.
 - b) La edificación podrá adosarse a los linderos de parcela en las condiciones generales reguladas en el art. 6.3.13.
5. Separación entre edificios dentro de una misma parcela:
 - a) Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus fachadas igual o superior a la mayor de sus alturas de coronación, con mínimo de seis (6) metros.
 - b) Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de su altura (H:3) con mínimo de cuatro (4) metros, en los siguientes casos:
 - i) Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.
 - ii) Cuando una de las fachadas sea paramento ciego y todos los huecos de la fachada enfrentada correspondan a piezas no habitables.

Información de Firmantes del Documento



iii) Cuando todos los huecos de ambas fachadas enfrentadas correspondan a piezas no habitables.

- c) Cuando no exista solape entre las construcciones, el valor de la separación podrá reducirse hasta un tercio de su altura (H:3) con un mínimo de cuatro (4) metros.
- d) Cuando el solape entre las directrices de ambos bloques tenga en planta una dimensión inferior a ocho (8) metros, podrá reducirse el valor de la separación hasta las tres cuartas partes de su altura (3H:4), con un mínimo de cuatro (4) metros.
- e) Cabrá, asimismo, reducir la separación entre edificios, respetando siempre los valores mínimos absolutos, cuando por la disposición y orientación de las construcciones, se demuestre que es posible hacerlo, garantizando una correcta iluminación y asoleo.

Se entenderá como nivel mínimo de asoleo el que la fachada sur disfrute de un soleamiento superior a dos horas diarias con la posición del sol correspondiente al 22 de diciembre.

Artículo 8.5.12 Espacio libre interior (N-2)

Cuando un conjunto edificatorio constituido por diferentes edificios situados en la misma o distintas parcelas, conforme una disposición en tipología de edificación cerrada o semicerrada **y existan viviendas exteriores que recaigan exclusivamente al espacio libre delimitado por dicho conjunto, ese espacio libre** respetará las dimensiones que se establecen en el anexo de gráficos.

CAPÍTULO 8.6. CONDICIONES PARTICULARES DE LA 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 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 regulado en artículo 6.10.21 mediante su ajardinamiento y/o arbolado, que podrá realizarse por cualquier tecnología que garantice la viabilidad de su plantación y mantenimiento.
6. Las superficies de los patios de manzana, correspondientes a diferentes parcelas, podrán separarse con cerramientos macizos de fábrica o similar con altura inferior a cincuenta (50) centímetros, pudiendo completarse hasta una altura de dos (2) metros, mediante cerramientos vegetales, malla metálica o ambos, con solución mixta.
7. El uso permitido en las plantas inferiores a la baja y en situación enteramente subterránea, en espacios libres de parcela que formen patio de manzana será:
 - a) Los usos contemplados como compatibles en la sección tercera de este Capítulo (régimen de los usos).
 - b) Los garajes-aparcamientos.
8. En las edificaciones bajo rasante existentes, y que permanezcan tras la recuperación del espacio libre, donde se realicen obras de reestructuración, intensificación de uso o de otro tipo cuya cuantía lo justifique, se podrá exigir el tratamiento de la superficie.

CAPÍTULO 8.7. EDIFICACIÓN EN BAJA DENSIDAD.

Sección Segunda. Condiciones de la nueva edificación

Artículo 8.7.8 Ocupación (N-2)

1. En el grado 1º, la ocupación sobre rasante será inferior o igual al treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie de la parcela edificable y la ocupación bajo rasante podrá alcanzar el sesenta por ciento (60%), pudiendo en plantas enteramente subterráneas, en parcelas con superficie hasta mil seiscientos (1.600) metros cuadrados, ocuparse la totalidad de la parcela edificable y en parcelas con superficie superior a mil seiscientos (1.600) metros cuadrados, dicha ocupación será el resultado de aplicar el cien por cien (100%) a los mil seiscientos (1.600) metros cuadrados primeros, incrementados con el sesenta por ciento (60%) sobre el resto de la superficie.
2. En el grado 2º, la ocupación de la parcela por el conjunto de edificaciones situadas sobre y bajo rasante, no podrá ser superior al treinta por ciento (30%) de la superficie de parcela edificable.

MPG NNUU - Normas Urbanísticas Modificadas

201 de 224

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 16:25:50
CSV : 4937D08545KR21E7



3. En el grado 3º, la ocupación de la parcela por el conjunto de edificaciones situadas sobre y bajo rasante, no podrá ser superior al cuarenta por ciento (40%) de la superficie de parcela edificable.

Artículo 8.7.9 Coeficiente de edificabilidad (N-1)

1. El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece para cada grado en:

- a) Grado 1º: Ocho (8) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados.
- b) Grado 2º: Cinco (5) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados.
- c) Grado 3º: Siete (7) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados.

2. La edificabilidad en grado 1º en las parcelas con fachada a las calles del General Aranz, Mesena, Asura y Agastia, podrá incrementarse con cuerpos de edificación en planta baja con una superficie de cuatro (4) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados aplicados sobre la superficie de la franja paralela a la alineación oficial de las calles señaladas, de fondo máximo de veinte (20) metros, **destinados a cualquiera de los usos complementarios admitidos en situación de planta baja en el artículo 8.7.18 para los dos niveles de este grado.**

En la superficie máxima de ocupación sobre rasante definida en el art. 8.7.8, no se incluirá la ocupación correspondiente a estos cuerpos de edificación, que cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La edificación se organizará en línea de fachada, sobre la alineación o mediante acceso desde la vía pública por intermedio de soportal o acera.
- b) La altura máxima del cuerpo de edificación será de una (1) planta y cuatro (4) metros de altura **de cornisa máxima, medida desde** la rasante de la acera, en el punto medio de su fachada.
- c) La edificación principal podrá adosarse o superponerse a este cuerpo, que se destinará a usos terciarios o industria, manteniéndose el resto de las condiciones de posición que para él se establezcan en esta norma.
- d) El cuerpo de edificación podrá adosarse directamente a uno de los linderos laterales, en un fondo máximo de cuatro (4) metros, respetando el resto las condiciones generales de posición o adosamiento a linderos.

Artículo 8.7.16 Espacios libres de parcela (N-2)

Los espacios libres privados contribuirán al cumplimiento del factor verde de parcela regulado en artículo 6.10.21 mediante su ajardinamiento y/o arbolado, que podrá realizarse por cualquier tecnología que garantice la viabilidad de su plantación y mantenimiento.



CAPÍTULO 8.8. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 8: EDIFICACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR

Artículo 8.8.4 Parcela mínima (N-1)

1. Se establecen los siguientes valores de superficie mínima de parcela para cada grado:

- a) Grado 1º: Dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.
- b) Grado 2º: Mil (1.000) metros cuadrados
- c) Grado 3º: Doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
- d) Grado 4º: Doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
- e) Grado 5º: Ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
- f) Grado 6º: Setecientos cincuenta (750) metros cuadrados.

2. No será de aplicación la superficie de parcela mínima, que se establece en este artículo, en aquellas que concurran las circunstancias siguientes:

- a) La parcela que, a la entrada en vigor del Plan General, constara inscrita en el Registro de la Propiedad **como una unidad predial independiente, y su extensión** y forma permitan desarrollar una vivienda con las condiciones establecidas para vivienda mínima en el **artículo 7.3.4.1**, respetando las restantes condiciones particulares de su grado correspondiente.
- b) Parcelas intersticiales que no sean reparcelables, siempre que la parcela tenga una forma y superficie en la que se pueda construir una vivienda que cumpla con las condiciones establecidas para vivienda mínima en el **artículo 7.3.4.1**, respetando las restantes condiciones particulares de su grado correspondiente.
- c) En los ámbitos regulados por el grado 2º nivel "a", a las parcelas que, a la entrada en vigor del Plan General, constaran inscritas en el Registro de la Propiedad **como una unidad predial independiente**, les serán de aplicación las condiciones de posición del grado 3º.

3. Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

Artículo 8.8.5 Condiciones de parcelación (N-2)

1. No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas que incumplan, las superficies mínimas de parcela señaladas en el artículo anterior y las siguientes dimensiones mínimas en su lindero frontal:

- a) Grado 1º: Diez (10) metros lineales.
- b) Grado 2º: Diez (10) metros lineales.
- c) Grados 3º y 4º: Ocho (8) metros lineales y cinco (5) metros lineales en tipología de vivienda agrupada en hilera o adosada.
- d) Grado 5º: Cinco (5) metros lineales.
- e) Grado 6º: Diez (10) metros lineales.



2. La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a:

- a) Grado 1º: Treinta (30) metros.
- b) Grados 2º y 6º: Veinte (20) metros.
- c) Grado 3º: Diez (10) metros y cinco (5) metros lineales en tipología de vivienda agrupada en hilera o adosada.
- d) Grado 4º: Ocho (8) metros y cinco (5) metros lineales en tipología de vivienda agrupada en hilera o adosada.
- e) Grado 5º: Cinco (5) metros.

3. En parcelaciones de vivienda unifamiliar adosada, agrupada o en hilera en el grado 3º, la proporción entre el fondo de la parcela y su frente no excederá de cinco a uno (5:1).

Artículo 8.8.6 Separación a linderos (N-2)

1. La separación de las fachadas a los linderos laterales será como mínimo:

- a) Grado 1º: Siete (7) metros.
- b) Grado 2º: Cinco (5) metros.
- c) Grado 3º: Tres (3) metros.
- d) Grado 4º: Tres (3) metros.
- e) Grado 5º: Tres (3) metros.
- f) Grado 6º: La separación de la línea de edificación a los linderos laterales será igual o superior a la mitad de su altura (H/2) con un mínimo de tres (3) metros, tomando como valor de H la altura de cornisa correspondiente al lindero.

2. Respecto al lindero testero, la separación será igual o superior a 2H:3 con un mínimo de cuatro (4) metros. Siendo el valor de (H), la altura de cornisa de los citados cuerpos, salvo en el grado 6º, en el que se tomará como valor de (H) la mayor de las alturas de cornisa de la construcción.

3. En los grados 3º, 4º y 5º, la edificación podrá adosarse a uno de los linderos, y en grado 6º a uno de los linderos laterales o al testero, en las condiciones que determina el art. 6.3.13.

4. En el grado 2º, nivel a, solo será posible el adosamiento a linderos en los supuestos y forma previstos en el artículo 8.8.4.2.c.

5. En los grados 3º, 4º y 5º, la construcción podrá adosarse a los linderos en solución de vivienda unifamiliar agrupada, en hilera o adosada, en las condiciones del artículo 6.3.13, extendidas al conjunto de las parcelas afectadas.

6. En cualquier caso, el conjunto continuo de planos de fachadas no superará una longitud máxima de cuarenta y ocho (48) metros lineales, pudiéndose superar esta dimensión a través de Estudio de Detalle, sin rebasar en ningún caso los sesenta y cuatro (64) metros lineales.



Artículo 8.8.8 Ocupación (N-2)

1. La ocupación **del conjunto formado por las edificaciones situadas** sobre y bajo rasante, no podrá ser superior al resultado de aplicar a la superficie de parcela edificable los siguientes coeficientes de ocupación:
 - a) Grado 1º: Veinte por ciento (20%).
 - b) Grado 2º: Treinta por ciento (30%).
 - c) Grado 3º: Cuarenta por ciento (40%).
 - d) Grado 4º: Cincuenta por ciento (50%).
 - e) Grado 5º: Cincuenta por ciento (50%).
 - f) Grado 6º: Treinta por ciento (30%).
2. Únicamente se admite una planta bajo rasante. **Esta limitación no se aplicará para los usos alternativos y autorizables cuando las plantas bajo rasante se destinen a garaje aparcamiento o a instalaciones al servicio del edificio.**
3. Los espacios libres deberán ajustarse a las condiciones reguladas en el art. 6.10.20.

Artículo 8.8.10 Altura de cornisa (N-2)

1. En los grados 1º, 2º, 3º, 4º y 6º, la cota del origen y referencia será la del contacto de la edificación con el terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúa el acceso al edificio, respecto de la cual la edificación no podrá superar una altura de tres (3) plantas, ni una altura de cornisa de mil cincuenta (1.050) centímetros. En el resto de las fachadas no se podrá superar una altura de cornisa de mil doscientos (1.200) centímetros, medidos desde la cota del terreno en los puntos medios de cada fachada.
2. En el grado 5º, la altura de la edificación no podrá exceder de dos (2) plantas ni de siete (7) metros a cornisa, medidos desde la cota de nivelación de la planta baja.
3. En todos los grados, la planta baja se situará conforme con lo establecido en el artículo 6.6.15.1.
4. Sobre la última planta en los grados 1º, 2º, 3º, 4º y 6º, se admite la construcción de una planta, con una superficie máxima inferior o igual al diez por ciento (10%) de la superficie edificada de la planta sobre la que se sitúe. Su altura de coronación no superará los mil doscientos cincuenta (1.250) centímetros, **medidos desde la cota de origen y referencia.**

Artículo 8.8.15 Condiciones especiales de los grados 3º y 4º (N-1)

1. Edificación en régimen especial de vivienda unifamiliar.

A través de un proyecto de parcelación, podrán admitirse actuaciones sometidas al régimen especial de vivienda unifamiliar, regulado en el art. 7.3.1, con las siguientes condiciones adicionales:

- a) Será necesario tramitar **previamente** un Estudio de Detalle que resuelva la ordenación de conjunto.



- b) La superficie del espacio libre privado de la parte de cada parcela donde se sitúa cada vivienda unifamiliar, deberá cumplir las condiciones impuestas a los patios.
- c) La superficie del elemento común de la parcelación tendrá la consideración de espacio libre, y su forma permitirá en su interior, la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a veinte (20) metros. Dicho espacio libre podrá destinarse a uso de jardín, piscinas o instalaciones deportivas al aire libre, no pudiendo resolverse a su costa y en superficie la dotación de plazas de aparcamiento. Podrá ser ocupado bajo rasante por una planta enteramente subterránea destinada, exclusivamente, a garaje e instalaciones al servicio de las edificaciones. Su cubierta permitirá el ajardinamiento.
Cuando el elemento común cumpla la función de espacio interpuesto, sus condiciones serán las establecidas para este espacio en el artículo 6.2.10.
- d) El garaje-aparcamiento será común para todas las viviendas unifamiliares ordenadas, no permitiéndose acceso exclusivo directo desde la vía pública a ninguna de ellas.
- e) Se centralizará la recogida de basuras en un único espacio, con situación inmediata a la vía pública.
- f) En actuaciones sometidas a este régimen únicamente se admiten los usos asociados.

2. Edificación en vivienda colectiva.

Con carácter alternativo, se podrá implantar el uso residencial en categoría de vivienda colectiva, en edificaciones sometidas a las siguientes condiciones:

- a) El número máximo de viviendas no superará el número entero que resulte de dividir, la superficie de la parcela edificable, por la superficie mínima de parcela establecida para el grado correspondiente.
- b) Se mantienen íntegramente las condiciones de edificabilidad, ocupación, altura y número máximo de plantas sobre y bajo rasante, establecida para cada grado de aplicación.
- c) Cada edificio deberá inscribirse en un círculo de diámetro no superior a treinta (30) metros, y sus fachadas no tendrán una longitud superior a veinte (20) metros.
- d) Los edificios respetarán las separaciones a linderos y retranqueos a la alineación oficial, determinados para cada grado. En ningún caso las nuevas edificaciones podrán adosarse a las parcelas colindantes.
- e) En el caso de que en la parcela se sitúen varios edificios, cada uno de ellos cumplirá con las condiciones fijadas en el punto c). Para el caso de que estén enfrentados guardarán una separación igual o superior a la altura de cornisa del más alto, con un mínimo de cinco (5) metros. Se aplicará este parámetro a cada uno de los cuerpos

Información de Firmantes del Documento



de edificación. Para el caso de que los edificios no estén enfrentados, la distancia mínima entre ellos será de cinco (5) metros lineales.

- f) El garaje-aparcamiento destinado a dotación de aparcamiento al servicio de la edificación, será común para todas las viviendas, quedando prohibido el acceso exclusivo desde la vía pública a cualquiera de ellas. Su situación será enteramente subterránea en una sola planta.
- g) El espacio libre deberá destinarse a jardín, piscinas o instalaciones deportivas descubiertas, no pudiendo ocupar estas últimas una superficie superior al cincuenta por ciento (50%) de dicho espacio libre. El espacio libre no podrá destinarse a aparcamientos en superficie, cumpliéndose el resto de las condiciones reguladas por el artículo 6.10.20.

CAPÍTULO 8.9. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 9: ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Sección Segunda. Condiciones de la nueva edificación.

Artículo 8.9.11 Medición de la altura (N-2)

La altura de la edificación se medirá por procedimientos distintos según los grados:

- a) En los grados 1º y 2º, la medición de la altura se hará conforme a lo dispuesto en el artículo 6.6.8.
- b) En los grados 3º, 4º y 5º, la medición de la altura se realizará respecto a la cota de nivelación de la planta baja, situada según lo dispuesto en el artículo 6.6.15.

Artículo 8.9.14 Seguridad de utilización y accesibilidad y seguridad en caso de incendio (N-2)

1. En los grados 1º y 2º, cuando el fondo máximo de la edificación supere los ochenta (80) metros, **esta** deberá separarse como mínimo a uno de los linderos laterales cuatro (4) metros.
2. En todos los grados se estará a las condiciones establecidas en las normativas vigentes en materia de seguridad de utilización y accesibilidad y de seguridad en caso de incendio, de acuerdo con sus propios ámbitos de aplicación.

Sección Tercera. Régimen de los usos

Artículo 8.9.17 Sistema de usos compatibles (N-2)

1. En grados 1º y 2º:
 - a) USO ASOCIADO.

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2, salvo el caso del uso



residencial, para el que solo se admitirá una (1) vivienda con superficie máxima de ciento cincuenta (150) metros cuadrados por parcela.

b) USO COMPLEMENTARIO.

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

i) Terciario:

Oficinas, en cualquier situación.

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

ii) Dotacional:

En cualquier situación.

c) USO ALTERNATIVO

- i) Se admiten para obras de nueva 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 m²/m².

- En grado 2º:

Dotacional: La calculada según los criterios del artículo 8.4.9, con el número de plantas establecido en el artículo 8.9.10.1.

Residencial y terciario: 1,6 m²/m².

- ii) Se admiten 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,

Información de Firmantes del Documento



las cesiones derivadas del exceso de edificabilidad previstas en la legislación urbanística se formalizarán:

- Mediante la entrega de suelo o edificabilidad en un complejo inmobiliario, a través de un plan especial.
- Sin necesidad de plan especial, mediante el abono del equivalente económico de las cesiones cuando el Ayuntamiento considere improcedente o inviable la entrega de suelo o edificabilidad.

La decisión sobre la forma de materializar las cesiones y, en su caso, la valoración de las mismas se resolverá por el procedimiento de la consulta urbanística, o procedimiento que la sustituya, a solicitud del promotor y tras recabar los informes necesarios.

- iii) En edificios residenciales será de aplicación el régimen que, para usos asociados y complementarios, se establecen en la Norma Zonal 4. Para el resto de los usos será de aplicación el régimen para usos asociados y complementarios establecido en el presente capítulo.

2. En grado 3º:

a) USO ASOCIADO.

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

b) USO COMPLEMENTARIO.

Los usos complementarios se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2, si bien cada uno 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:

MPG NNUU - Normas Urbanísticas Modificadas

209 de 224

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 16:25:50
CSV : 4937D08545KR21E7



a) USO ASOCIADO.

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

b) USO COMPLEMENTARIO.

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

i) Terciario:

Oficinas, en cualquier situación.

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

ii) Dotacional:

En cualquier situación.

c) USO ALTERNATIVO.

i) Dotacional: en edificio exclusivo.

ii) Terciario: en todas sus clases salvo el terciario comercial de gran superficie comercial, con una edificabilidad máxima de 1,6 m²/m² de parcela edificable, en edificio exclusivo

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

4. Sin necesidad de estudio de detalle, en los grados 3º, 4º y 5º, los usos compatibles admitidos en distintas situaciones sobre rasante podrán desarrollarse en edificios exclusivos dentro de la misma parcela, manteniéndose las cuantías deducibles de la aplicación directa de los porcentajes y edificabilidades instituidos para los respectivos grados.

5. En caso de disponerse en el mismo edificio o en la misma parcela el uso cualificado junto con uno o varios usos alternativos, la edificabilidad aplicable será la correspondiente al uso alternativo de menor edificabilidad.

Artículo 8.9.18 Usos autorizables (N-2)

En los grados 4º y 5º:

Terciario comercial en categoría de gran superficie comercial, en edificio exclusivo, con una edificabilidad máxima de 1,6 m²/m², siempre fuera del recinto formado por la calle 30.

CAPÍTULO 8.10. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS EJES TERCIARIOS

MPG NNUU - Normas Urbanísticas Modificadas

210 de 224

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 16:25:50
CSV : 4937D08545KR21E7



Artículo 8.10.2 Contenido (N-2)

1. La regulación afecta al régimen de compatibilidad de usos de la zona afectada por el eje terciario.
2. La regulación es de aplicación a la superficie total de las parcelas con frente al eje terciario, prevaleciendo, en cuanto al régimen de usos, sobre las condiciones particulares de la norma zonal correspondiente.
3. En las calles pertenecientes a los ejes terciarios, se admite como uso alternativo, en régimen de edificio exclusivo, el uso de servicios terciarios.

Se admite además como complementario el uso terciario en la clase de comercial, en las categorías de pequeño y mediano comercio en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

4. El régimen de usos en los ejes terciarios es de aplicación, tanto en implantaciones de usos resultantes de obras de nueva edificación, como en transformaciones de usos en la edificación existente.
5. Las plazas incluidas dentro de ejes terciarios se entienden sometidas al régimen urbanístico de los mismos.
6. A las parcelas que estén incluidas en ámbitos de planeamiento en suelo urbano y a la vez tengan frente a un eje terciario, se les aplicará el régimen establecido en los apartados anteriores, salvo determinación en contra derivada de las condiciones de protección del patrimonio.
7. A los efectos de compatibilidad de usos terciarios en el ámbito del APE.00.01 se estará a lo dispuesto en el Plano de Usos y Actividades.
8. En las parcelas con frente a las calles San Francisco de Sales, Reina Victoria, Raimundo Fernández Villaverde, Francisco Silvela, Plaza de Manuel Becerra y Doctor Esquerdo, no incluidas en el APE 00.01, se permite como uso autorizable el terciario en régimen de edificio exclusivo, salvo el hospedaje que se admite como uso alternativo.
9. En lo relativo a grandes superficies resulta de aplicación lo regulado en el art. 7.6.7.

Información de Firmantes del Documento



DISPOSICION DEROGATORIA UNICA

El Plan Especial de Regulación del Uso de Servicios Terciarios en la clase de Hospedaje. Distritos de Centro, Arganzuela, Retiro, Salamanca, Chamartín, Tetuán, Chamberí, Moncloa-Aravaca, Latina, Carabanchel y Usera, aprobado definitivamente el 27 de marzo de 2019 y publicado en el BOCM el 23-04-2019 (PE 00/313), quedará derogado una vez entre en vigor la Modificación de las Normas Urbanísticas del PGOUM de 1997 (MPG.00.343), de conformidad con lo señalado en el artículo 66 y 67 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.

ANEXOS Y GRÁFICOS

Anexo 1 **Suprimido.**

Anexo 2 **Suprimido.**

Anexo 3 **Suprimido.**

Anexo 6

- Resolución del Director General de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, de 25 de octubre de 2013, sobre la adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid a la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.
- Informe sobre los nuevos criterios que deben regir en el reparto de asuntos entre la CLPH Y CPPHAN, de 3 de noviembre de 2014.

Información de Firmantes del Documento





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 - Comisa 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-Fuente de Toledo
APR 02.10 - Márgenes del Río 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 Tortijos
APR 04.05 - Velázquez, 5
APR 04.06 - Equipo Quirúrgico de Montesa
APR 04.12 - Goya, 24
APR 07.03 - Estadio Vallehermoso
APR 07.05 - D.G.G.C. Guzmán el Bueno
APR 07.10 - Meléndez Valdés-Hilarión 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:*

1

Área de Protección del Patrimonio Histórico
Arenal, 18, 3.ª planta - 28013 Madrid

MPG NNUU - Normas Urbanísticas Modificadas

213 de 224

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 16:25:50
CSV : 4937D08545KR21E7



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 PGUM 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.

2

Área de Protección del Patrimonio Histórico
 Arenal, 18, 3.ª planta - 28013 Madrid



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 registrarán 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 desprende 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



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

4

Área de Protección del Patrimonio Histórico
 Arenal, 18, 3.ª planta - 28013 Madrid





Nº EXPTE.: RES/0345/2013
Nº REG.: 09/715474.9/13

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

5

Área de Protección del Patrimonio Histórico
Arenal, 18, 3.ª planta - 28013 Madrid

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 16:25:50
CSV : 4937D08545KR21E7





Nº EXPTE.: RES/0345/2013
Nº REG.: 09/715474.9/13

- 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 Batuefalo Batanero

Área de Protección del Patrimonio Histórico
Arenal, 10, 3.ª planta - 28013 Madrid





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

7

Área de Protección del Patrimonio Histórico
Arsenal, 18, 3.ª planta - 28013 Madrid

MPG NNUU - Normas Urbanísticas Modificadas

219 de 224

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 16:25:50
CSV : 4937D08545KR21E7





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

1





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.

2

Información de Firmantes del Documento





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

Rocio Recoder Monasterio

Fdo.: Rocio Recoder Monasterio

Vº Bº, El Jefe de Área de Protección

Miguel Ángel García Valero

Fdo.: Miguel Ángel García Valero

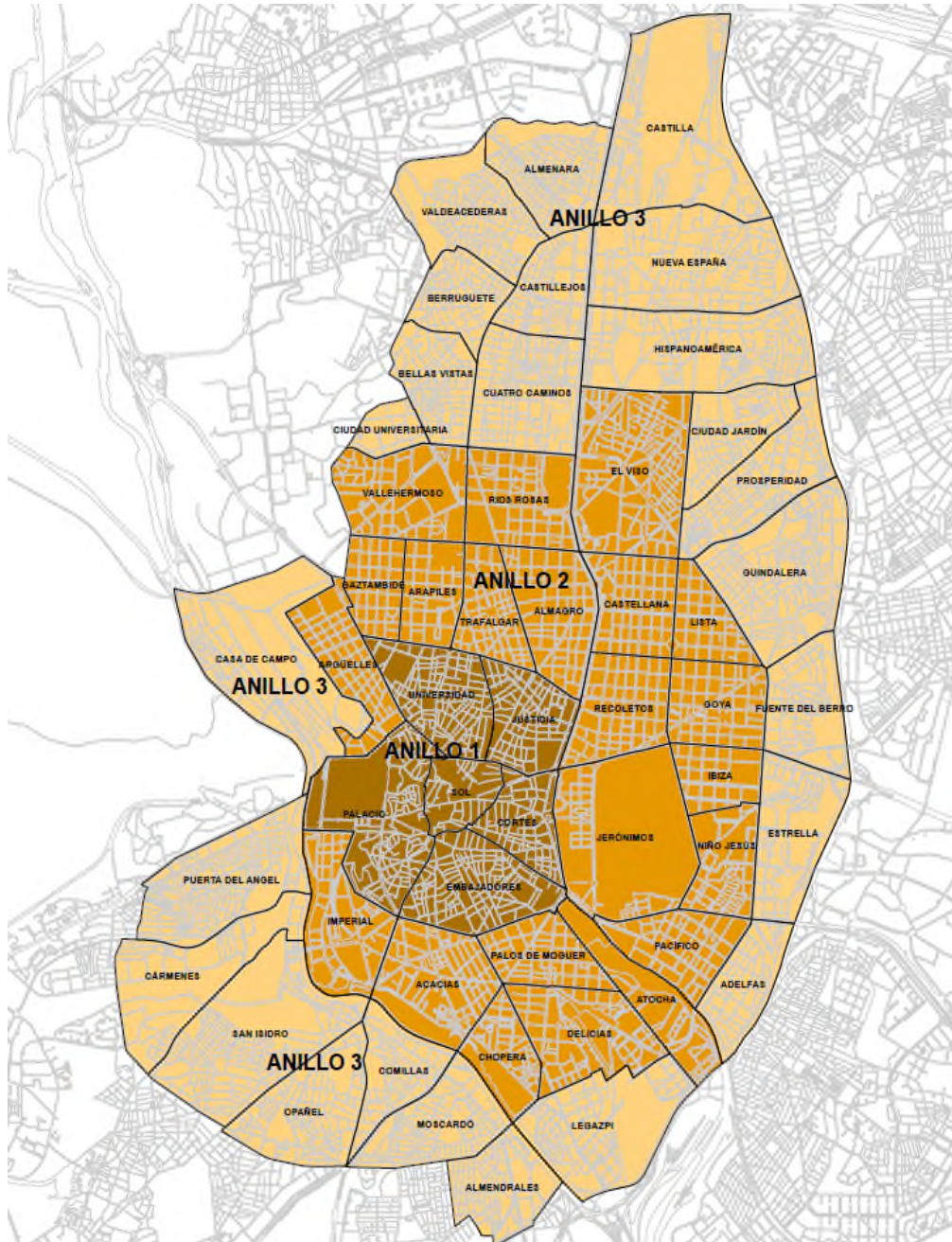


Información de Firmantes del Documento



– Gráfico artículo 7.6.3 bis

ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 7.6.3 bis



Información de Firmantes del Documento



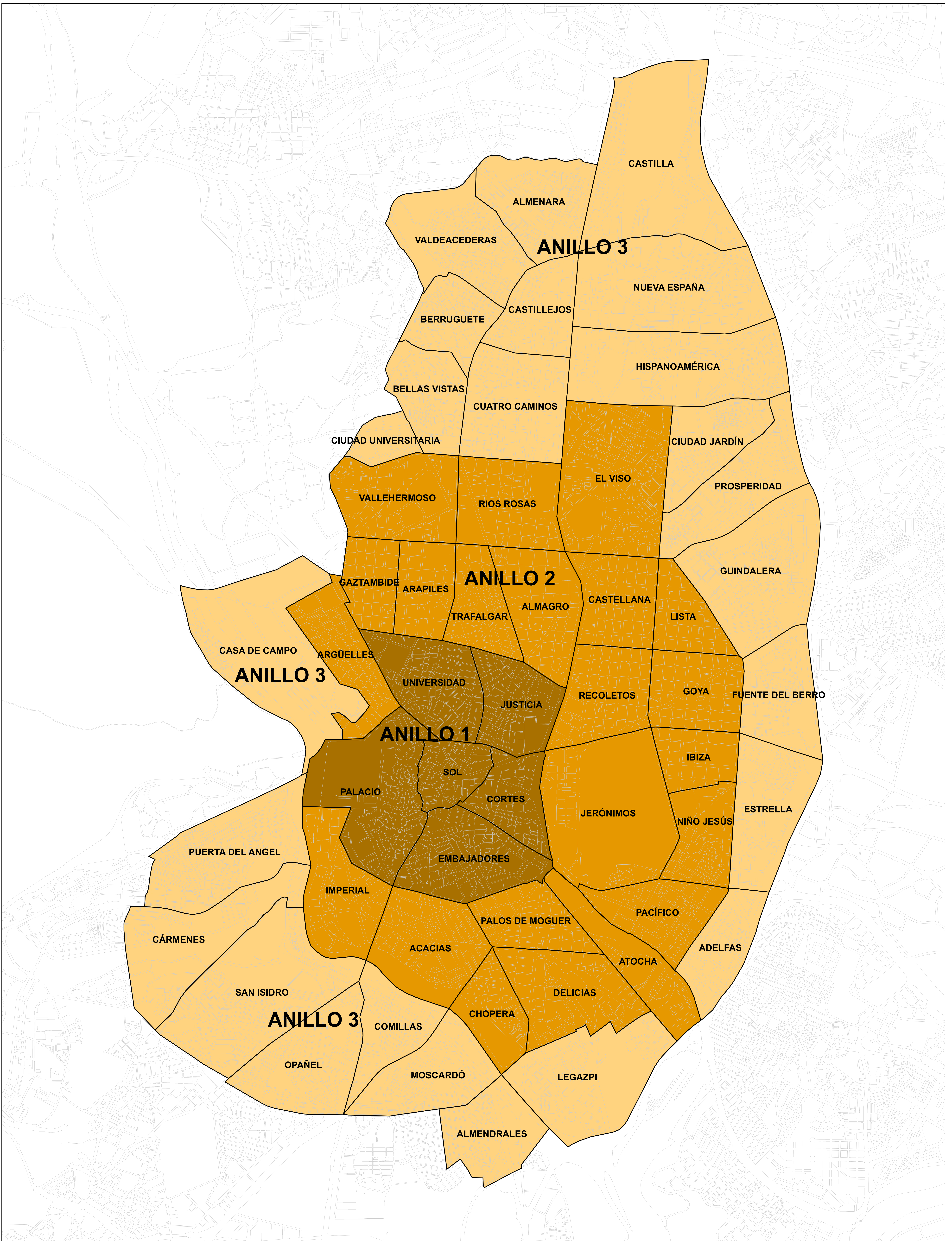
– Gráfico artículo 8.1.12.2



Firmado electrónicamente
LA SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
Marta Castromil Martínez

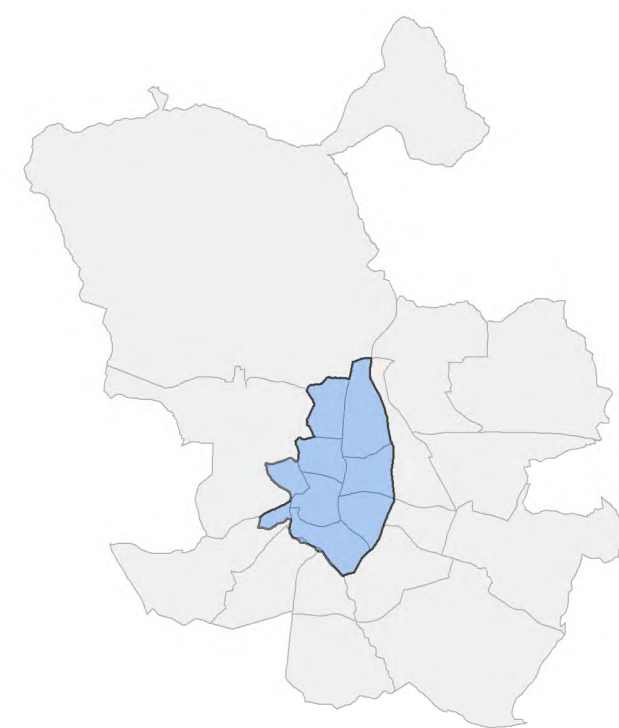
Información de Firmantes del Documento





MODIFICACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA 1997

ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL ART.7.6.3.bis

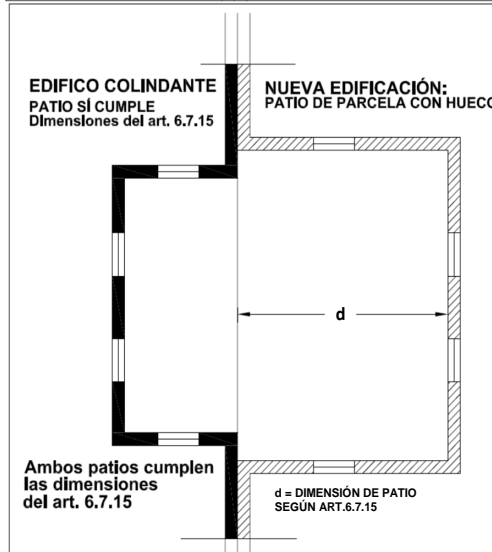
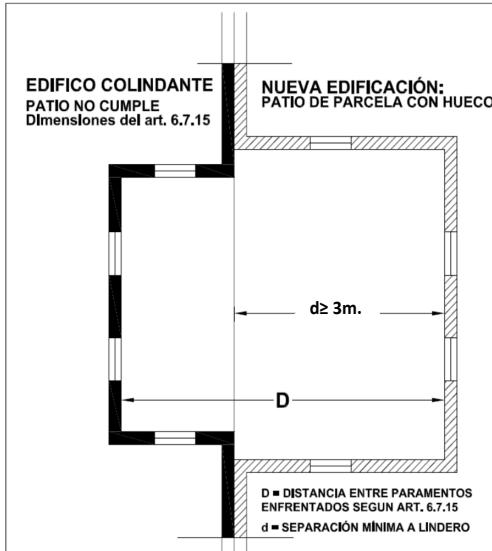
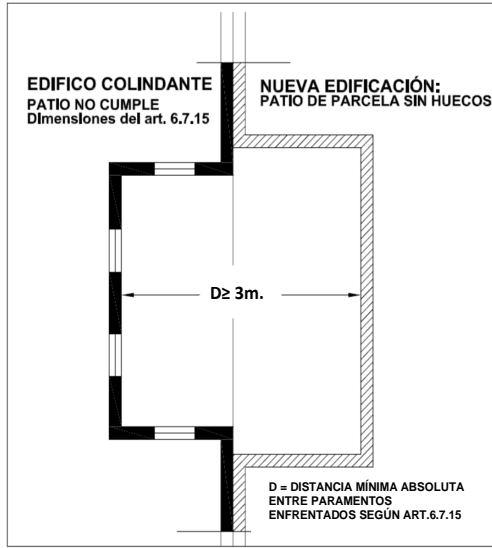


ÁMBITO DE APLICACIÓN

	Anillo 1	5.228.246 m ²
	Anillo 2	18.930.591 m ²
	Anillo 3	28.609.773 m ²



Plano anexo gráfico artículo 8.1.12.2



Información de Firmantes del Documento





desarrollo
urbano

MADRID

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

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

6.1 ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO



Información de Firmantes del Documento



INFORMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

CSV : 4QL61Q5CIPGA53KM



ÍNDICE

0	PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.....	3
0.1	JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO AMBIENTAL DE APLICACIÓN	3
0.2	CONSIDERACIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL DERIVADAS DE LAS SUGERENCIAS RECIBIDAS EN EL PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA DEL AVANCE.....	4
0.2.1	<i>Propuesta 1 Capítulo 1.4. Instrumentos de Ejecución. Clases de obras y actuaciones temporales.</i>	4
0.2.2	<i>Propuesta 2. Destino transitorio de Solares</i>	5
0.2.3	<i>Propuesta 3. Simplificación y reorganización de la normativa de protección</i>	6
0.2.4	<i>Propuesta 4. Estudio de repercusión por implantación de usos</i>	6
0.2.5	<i>Propuesta 5 Superficie edificada por planta y salientes y vuelos</i>	8
0.2.6	<i>Propuesta 6 Planta y construcciones por encima de la altura</i>	8
0.2.7	<i>Propuesta 7 Factor Verde y Acondicionamiento de Espacios Libres</i>	9
0.2.8	<i>Propuesta 8 Régimen, clasificación y condiciones generales de los usos</i>	16
0.2.9	<i>Propuesta 9 Uso residencial</i>	17
0.2.10	<i>Propuesta 10 Transformación de local a vivienda</i>	17
0.2.11	<i>Propuesta 11 Uso industrial</i>	20
0.2.12	<i>Propuesta 12 Dotación de garaje aparcamiento</i>	28
0.2.13	<i>Propuesta 13 Uso servicios terciarios</i>	30
0.2.14	<i>Propuesta 14 Usos dotacionales de servicios colectivos, servicios infraestructurales y para el transporte</i> ...31	
0.2.15	<i>Propuesta 15 Uso dotacional zona verde y huerto urbano</i>	34
0.2.16	<i>Propuesta 16 Norma Zonal 1</i>	41
0.2.17	<i>Propuesta 17 Norma Zonal 3</i>	42
0.2.18	<i>Propuesta 18 Norma Zonal 9</i>	42
0.3	PARTICIPACIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS AFECTADAS Y DEL PÚBLICO INTERESADO, CONTENIDOS DEL DOCUMENTO DE ALCANCE Y SU CONSIDERACIÓN EN EL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO	47
0.3.1	<i>Participación de las Administraciones públicas afectadas y del público interesado</i>	48
0.3.2	<i>Contenidos solicitados en el documento de alcance para la elaboración del Estudio Ambiental Estratégico</i> 64	
1	JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NNUU DEL PG97 Y DE LA METODOLOGÍA EMPLEADA PARA SU EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA	73
2	ESBOZO DEL CONTENIDO, OBJETIVOS PRINCIPALES DE LA MPG DE LAS NNUU Y RELACIONES CON OTROS PLANES Y PROGRAMAS PERTINENTES	101
2.1	ESBOZO DEL CONTENIDO DE LA MPG DE LAS NNUU.....	101
2.2	OBJETIVOS GENERALES Y SECTORIALES	103
2.2.1	<i>Objetivos generales</i>	104
2.2.2	<i>Objetivos sectoriales</i>	105
2.3	RELACIONES CON OTROS PLANES Y PROGRAMAS PERTINENTES.....	108
2.3.1	<i>Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático de la Comunidad de Madrid (2013-2020). PLAN AZUL+</i> 108	
2.3.2	<i>Plan de Calidad del Aire de la Ciudad de Madrid y Cambio Climático (PLAN A) 2017-2020</i>	110
2.3.3	<i>Plan Energético Regional. Horizonte 2020.</i>	111
2.3.4	<i>Plan de Infraestructura Verde y Biodiversidad (Madrid)</i>	112
2.3.5	<i>Plan de Movilidad Urbana Sostenible de la Ciudad de Madrid (PMUS Madrid)</i>	112
2.3.6	<i>Madrid 360</i>	113
2.3.7	<i>Estrategia de Localización de los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030</i>	117
2.3.8	<i>Plan Estrategia Urbanística para la Actividad Económica de la Ciudad de Madrid</i>	118
2.3.9	<i>Programa de Fomento de la Regeneración y Renovación Urbana y Rural</i>	120
2.3.10	<i>Plan Estratégico de Subvenciones. Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible 2019-2021</i>	120
2.3.11	<i>Plan Operativo de Gobierno (POG) 2019-2023 (Ayuntamiento de Madrid)</i>	121
3	ÁMBITO GEOGRÁFICO DE APLICACIÓN DE LA MPG	121
4	ASPECTOS RELEVANTES DE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL MEDIO AMBIENTE Y SU PROBABLE EVOLUCIÓN EN CASO DE NO APLICACIÓN DE LA MPG.....	122
5	CARACTERÍSTICAS MEDIOAMBIENTALES DE LAS ZONAS QUE PUEDAN VERSE AFECTADAS DE MANERA SIGNIFICATIVA Y SU EVOLUCIÓN TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO ESPERADO EN EL PLAZO DE VIGENCIA DE LA MPG.....	136
5.1	CONSIDERACIONES DE CARÁCTER GENERAL	136
5.2	CONSIDERACIONES PARTICULARES SOBRE EL FACTOR VERDE.....	137
6	CUALQUIER PROBLEMA MEDIOAMBIENTAL EXISTENTE QUE SEA RELEVANTE PARA LA MPG	140



7	OBJETIVOS DE PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL QUE GUARDEN RELACIÓN CON LA MPG Y LA MANERA EN QUE TALES OBJETIVOS Y CUALQUIER ASPECTO MEDIOAMBIENTAL HAN SIDO TOMADO EN CONSIDERACIÓN EN SU EVALUACIÓN AMBIENTAL	140
8	IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS PROBABLES EFECTOS SIGNIFICATIVOS DE LA MPG EN EL MEDIO AMBIENTE	150
8.1	POTENCIALES EFECTOS AMBIENTALES DE LA PROPUESTA 1. CAPÍTULO 1.4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN. CLASES DE OBRAS Y ACTUACIONES TEMPORALES	153
8.2	POTENCIALES EFECTOS AMBIENTALES DE LA PROPUESTA 3. SIMPLIFICACIÓN Y REORGANIZACIÓN DE LA NORMATIVA DE PROTECCIÓN.....	158
8.3	POTENCIALES EFECTOS AMBIENTALES DE LA PROPUESTA 4. REORGANIZACIÓN DEL TÍTULO 5 Y ESTUDIO DE REPERCUSIÓN DE IMPLANTACIÓN POR USOS	160
8.4	POTENCIALES EFECTOS AMBIENTALES DE LA PROPUESTA 5. SUPERFICIE EDIFICADA POR PLANTA Y SALIENTES Y VUELOS DE FACHADA	164
8.5	POTENCIALES EFECTOS AMBIENTALES DE LA PROPUESTA 6. PLANTA Y CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA	167
8.6	POTENCIALES EFECTOS AMBIENTALES DE LA PROPUESTA 7. FACTOR VERDE Y ACONDICIONAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES	169
8.7	POTENCIALES EFECTOS AMBIENTALES DE LA PROPUESTA 8. RÉGIMEN, CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS	174
8.8	POTENCIALES EFECTOS AMBIENTALES DE LA PROPUESTA 9. USO RESIDENCIAL.....	176
8.9	POTENCIALES EFECTOS AMBIENTALES DE LA PROPUESTA 10. TRANSFORMACIÓN DE LOCAL A VIVIENDA	177
8.10	POTENCIALES EFECTOS AMBIENTALES DE LA PROPUESTA 11. USO INDUSTRIAL	178
8.11	POTENCIALES EFECTOS AMBIENTALES DE LA PROPUESTA 12. DOTACIÓN DE SERVICIO DE APARCAMIENTO	180
8.12	POTENCIALES EFECTOS AMBIENTALES DE LA PROPUESTA 13. USO DE SERVICIOS TERCARIOS	182
8.13	POTENCIALES EFECTOS AMBIENTALES DE LA PROPUESTA 14. USOS DOTACIONALES SERVICIOS COLECTIVOS, SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES Y PARA EL TRANSPORTE.....	184
8.14	POTENCIALES EFECTOS AMBIENTALES DE LA PROPUESTA 15. USO DOTACIONAL ZONA VERDE Y HUERTO URBANO	185
8.15	POTENCIALES EFECTOS AMBIENTALES DE LA PROPUESTA 16. NORMA ZONAL 1 DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO	186
8.16	POTENCIALES EFECTOS AMBIENTALES DE LA PROPUESTA 17. NORMA ZONAL 3 DE VOLUMETRÍA ESPECÍFICA	188
8.17	POTENCIALES EFECTOS AMBIENTALES DE LA PROPUESTA 18. NORMA ZONAL 9 DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.....	190
8.18	POTENCIALES EFECTOS AMBIENTALES DE LA PROPUESTA 19. LICENCIAS Y DECLARACIONES RESPONSABLES URBANÍSTICAS, DEBER DE CONSERVACIÓN Y FUERA DE ORDENACIÓN	191
8.19	POTENCIALES EFECTOS AMBIENTALES DE LA PROPUESTA 20: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	193
8.20	POTENCIALES EFECTOS AMBIENTALES DE LA PROPUESTA 21: CONDICIONES DE PARCELA, POSICIÓN Y OCUPACIÓN.....	195
8.21	POTENCIALES EFECTOS AMBIENTALES DE LA PROPUESTA 22: VOLUMEN CONSTRUIDO, ALTURA EN FUNCIÓN DEL ANCHO DE CALLE Y CLASES DE EDIFICIOS	197
8.22	POTENCIALES EFECTOS AMBIENTALES DE LA PROPUESTA 23: CONDICIONES DE SALUBRIDAD	198
8.23	POTENCIALES EFECTOS AMBIENTALES DE LA PROPUESTA 24: CONDICIONES DE DOTACIONES DE SERVICIO, DE ACCESO Y SEGURIDAD Y ESTÉTICAS.....	199
8.24	POTENCIALES EFECTOS AMBIENTALES DE LA PROPUESTA 25: CONDICIONES PARTICULARES DE LOS APARCAMIENTOS.....	200
8.25	POTENCIALES EFECTOS AMBIENTALES DE LA PROPUESTA 26: NORMAS ZONALES 4, 5, 7, 8 Y 10	201
8.26	VALORACION AMBIENTAL GLOBAL DE LAS PROPUESTAS	202
8.27	EVALUACIÓN DE IMPACTOS POTENCIALES EN RELACIÓN CON LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO, RUIDO Y CALIDAD DE LOS SUELOS.....	202
8.27.1	<i>Cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.....</i>	202
8.27.2	<i>Estudio de contaminación acústica</i>	202
8.27.3	<i>Estudios de caracterización de la calidad de los suelos.....</i>	202
9	MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, COMPENSAR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO IMPORTANTE DE LA APLICACIÓN DE LA MPG EN EL MEDIO AMBIENTE.....	203
9.1	PROPUESTA 1: CAPÍTULO 1.4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN. CLASES DE OBRAS Y ACTUACIONES TEMPORALES.....	203
9.2	PROPUESTA 2: DESTINO TRANSITORIO DE SOLARES	203
9.3	PROPUESTA 18: NORMA ZONAL 9 ACTIVIDADES ECONÓMICAS.	203
9.4	PROPUESTA 20 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	203
9.5	SELECCIÓN DE ESPECIES DE ARBOLADO PARA REDUCIR LOS PROBLEMAS DE ALERGIAS EN LA POBLACIÓN	204
10	PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL.....	204
11	RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS Y DESCRIPCIÓN DE LA MANERA EN QUE SE REALIZÓ LA EVALUACIÓN.....	204
11.1	CONSULTA SOBRE PROBLEMÁTICA Y SOLUCIONES POSIBLES.	205
11.2	ANÁLISIS DE LAS APORTACIONES. AGRUPACIÓN POR TEMAS.....	205
11.3	ANÁLISIS DE LOS ACUERDOS DE LA COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL PG97 E INSTRUCCIONES DE SERVICIO RELACIONADAS CON LA APLICACIÓN DE LAS NNUU	207
11.4	ALTERNATIVAS.....	209

4QL61Q5CIPGA53KM



0 PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

0.1 JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO AMBIENTAL DE APLICACIÓN

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.*

Si bien las modificaciones normativas que se plantean podrían llegar a “establecer el marco para la autorización en el futuro de proyectos – sin llegarse a producir ninguno de los requisitos mencionados en el apartado 1 del artículo 6”, es decir, desde esta perspectiva se podría haber llegado a considerar la tramitación por procedimiento simplificado –, la MPG afecta a los 8 Títulos de las NNUU y su ámbito geográfico de aplicación es la totalidad del



Información de Firmantes del Documento



4QL61Q5CIPGA53KM



término municipal, cuya superficie es de 60.430 Ha (604,3 km²). Así mismo, afecta a diversas disciplinas de carácter sectorial por lo que se hace, cuando menos recomendable, disponer de un conocimiento previo sobre el alcance con el abordar la evaluación ambiental estratégica. Por estos motivos, desde el Ayuntamiento de Madrid se ha considerado lo más adecuado tramitar la **evaluación ambiental estratégico por procedimiento ordinario**.

0.2 CONSIDERACIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL DERIVADAS DE LAS SUGERENCIAS RECIBIDAS EN EL PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA DEL AVANCE

Durante el periodo de información pública del Avance se recibieron:

- 129 escritos de sugerencias: 123 de ciudadanos y personas jurídicas (117 en lazo y 6 fuera de plazo) y 6 de dependencias municipales.
- 3 informes sectoriales de la Administración General del Estado:
 - Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital.
 - Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Demarcación de Carreteras del Estado.
 - Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Dirección General de Aviación Civil.

A continuación, se exponen las sugerencias recibidas de carácter ambiental para cada una de las 18 propuestas formuladas para la fase el Avance. En algunos casos, el contenido de la sugerencia se ha mostrado íntegro, en extractos en los que se recoge la parte ambiental o una síntesis de la misma. En aquellas sugerencias muy extensas se remite para su lectura al documento urbanístico, habiéndose aportado en el presente documento sólo la contestación a la misma.

0.2.1 Propuesta 1 Capítulo 1.4. Instrumentos de Ejecución. Clases de obras y actuaciones temporales.

- V25. 45.-20211195108. ASOCIACION ECOLOGISTA EN ACCION DE MADRID. ADEMAD. 100.- 20211201995. MIGUEL CARLOS MARTINEZ LOPEZ. 105.- 20211202222. COLECTIVO CIUDADANO URB CORAZON VERDE

Contenido de la sugerencia:

Artículo 1.4.11 Definición y clases.

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

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: ...

La única novedad en la redacción de este apartado consiste en que el antiguo f) Implantación de casetas prefabricadas o desmontables y similares, se ha convertido ahora en VI Implantación de casetas prefabricadas y carpas u otras construcciones desmontables similares.



Información de Firmantes del Documento



Es necesario que se evalúe la incidencia ambiental de los usos que se podrían implantar. El impacto en los diversos factores ambientales debe quedar definido, sin perjuicio de la necesaria adaptación a la actuación concreta.

Contestación:

Para evitar que no se cumpla el destino determinado, el PG97 limita temporalmente este tipo de usos. Lo que plantea la propuesta es permitir usos que, concretamente, pueden ser adecuados en este tipo de ubicaciones, pero que no comprometen el destino que les asigna el planeamiento.

Se trata de una oportunidad compatible con la implantación final del uso que corresponda según el PG97.

El uso concreto que vaya a implantarse debe cumplir las determinaciones medioambientales que establezca la normativa sectorial aplicable.

La incidencia ambiental de los usos que podrían implantarse deberá resolverse en cada supuesto concreto, sin perjuicio del análisis que se lleva a cabo en el capítulo 8 del presente estudio ambiental estratégico.

0.2.2 Propuesta 2. Destino transitorio de Solares

- V18. 37.- 20211192799. FEDERACION REGIONAL DE ASOCIACIONES VECINALES DE MADRID. FRAVM

Contenido de la sugerencia:

Sobre las condiciones. Además de las señaladas en la modificación, habría que añadir la siguiente:

- En el supuesto de que los usos transitorios se implanten en zonas residenciales se deberá justificar que no tendrán impactos medioambientales negativos (contaminación acústica y/o atmosférica) sobre el entorno, especialmente las edificaciones próximas. La existencia de impactos previsibles antes de la implantación o si se dan una vez implantados será motivo suficiente para denegar o retirar, respectivamente, la autorización.

Contestación:

Los usos transitorios, para poder implantarse, deben cumplir las condiciones sectoriales, que garantizan que cualquier uso no sea molesto o cause un impacto medioambiental negativo. El incumplimiento de tales condiciones daría lugar a la adopción de las medidas previstas legalmente en cada caso.

A tales efectos, la sugerencia ha sido incorporada en el capítulo 9 “Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante de la aplicación de la MPG en el medio ambiente” del presente estudio ambiental estratégico.



Información de Firmantes del Documento



- V25. 45.-20211195108. ASOCIACION ECOLOGISTA EN ACCION DE MADRID, ADEMAD, 100.-20211201995. MIGUEL CARLOS MARTINEZ LOPEZ. 105.- 20211202222. COLECTIVO CIUDADANO URB CORAZON VERDE

Contenido de la sugerencia:

Es necesario que se evalúe la incidencia ambiental de los usos que se podrían implantar. El impacto en los diversos factores ambientales debe quedar definido, sin perjuicio de la necesaria adaptación a la actuación concreta.

Contestación:

Se reitera la misma contestación que la FRAVM.

0.2.3 Propuesta 3. Simplificación y reorganización de la normativa de protección

No se ha localizado ninguna sugerencia relacionada con el medioambiente asociada a esta propuesta.

0.2.4 Propuesta 4. Estudio de repercusión por implantación de usos

- V18. 37.- 20211192799. FEDERACION REGIONAL DE ASOCIACIONES VECINALES DE MADRID. FRAVM

Contenido de la sugerencia:

El EIRU, tal como es propuesto, no tomará en consideración los aspectos medioambientales, ni las consideraciones estéticas, ni los efectos acumulativos y sinérgicos de la implantación de un determinado uso en un ámbito concreto, salvo que el órgano competente, a la vista de las particularidades del caso, solicite informes complementarios. La perspectiva holista de los PECUAU desaparece.

Contestación:

No dejarán de tenerse en cuenta los aspectos y circunstancias a que se refiere la sugerencia, pero se hará en el momento y dentro del procedimiento que le corresponda. Las condiciones estéticas se valorarán a través de las Comisiones de Patrimonio, a las que tendrá que someterse la actuación en el caso de estar afectada por la normativa de protección. No se hace un número clausus de informes, ya que tendrán que solicitarse los necesarios según el tipo de uso a implantar y materias con competencias sectoriales afectadas. Las condiciones que se incorporan en el PG97 harán que se efectúe una valoración integral y completa del uso en el ámbito concreto.

- V25. 45.-20211195108. ASOCIACION ECOLOGISTA EN ACCION DE MADRID. ADEMAD. 100.-20211201995. MIGUEL CARLOS MARTINEZ LOPEZ. 105.- 20211202222. COLECTIVO CIUDADANO URB CORAZON VERDE

Contenido de la sugerencia:

La implantación de nuevos usos y actividades tiene efectos urbanísticos, pudiendo incluso, por la acumulación de transformaciones sucesivas, alterar el uso característico de su ámbito territorial.



Información de Firmantes del Documento



Tiene además repercusiones sobre otros aspectos urbanísticos sectoriales como la movilidad, las condiciones ambientales o el impacto económico.

[...]

La valoración del Estudio de Repercusión por Implantación de Usos se debe realizar respecto del uso, clase y categoría de uso a implantar y sobre la actividad concreta y se deberá entrar a valorar el cumplimiento de las condiciones normativas sectoriales y medioambientales que fueran aplicables, independientemente a que también lo hagan las licencias urbanísticas y declaraciones responsables, en este caso a escala de proyecto obra o actividad, es decir de licencia.

Contestación:

El PG establece usos autorizables, no actividades autorizables.

El cumplimiento de las condiciones normativas sectoriales y medioambientales de las actividades concretas debe valorarse en la licencia o DR. Precisamente este es uno de los problemas de los PECUAUs, que en buena parte se limitan a comprobaciones que son propias de las licencias y no de ningún instrumento de planeamiento.

- V37. 60.- 20211197364. MAS MADRID

Contenido de la sugerencia:

Se elimina la información pública y el periodo de alegaciones, se elimina la obligación de informar a los predios colindantes, se elimina la recopilación de informes, se eliminan los escasos controles ambientales que se planteaban, etc.

[...]

6.- Sobre el Estudio de Repercusión por Implantación de Usos. Señalan en la sugerencia que con el ERIU se eliminan todas las consideraciones ambientales que actualmente debían ser analizadas en el plan especial reduciendo su contenido al impacto del nuevo uso dentro del entorno urbano.

Señalan que independientemente de que cualquier proyecto y cualquier planteamiento deban cumplir la legislación ambiental, la desaparición completa de cualquier referencia tanto a la legislación como al impacto de las actividades en aspectos como la movilidad, el ruido, la generación de residuos y olores no debería ser tan taxativa, debiendo definir los estudios y controles específicos que deberían realizarse en función del tamaño y posición de la actividad.

Contestación:

En las propuestas se justifican las razones por las que se suprime la exigencia de planeamiento para cada uno de los casos.

PECUAUS.

Las condiciones que se incorporan en las NNUU garantizarán que se cumplirán LOS requisitos objetivos y preestablecidos para permitir la implantación del uso autorizable.



Información de Firmantes del Documento



Una vez aprobadas e incorporadas estas condiciones en las NNUU, serán de general conocimiento, por lo que queda asegurada la transparencia y la objetividad, agilizando la tramitación ya que, una vez que se constate a través del ERIU que se cumplen los condicionantes establecidos en las normas, se podrá proceder a su implantación a través de licencia o Declaración responsable. Si no se cumplen, no podrá solicitarse ninguna autorización relacionada con la implantación del uso.

0.2.5 Propuesta 5 Superficie edificada por planta y salientes y vuelos

La mayoría de los conceptos que sugieren que se incluyan entre los supuestos de no computo de edificabilidad se apoyan en que se trata de soluciones que implican una mejora medioambiental.

0.2.6 Propuesta 6 Planta y construcciones por encima de la altura

- V25. 45.-20211195108. ASOCIACION ECOLOGISTA EN ACCION DE MADRID. ADEMAD. 100.-20211201995. MIGUEL CARLOS MARTINEZ LOPEZ. 105.- 20211202222. COLECTIVO CIUDADANO URB CORAZÓN VERDE

Contenido de la sugerencia:

- Respecto al art. 6.6.11, Construcciones por encima de la altura, se recoge que los torreones pasan a permitir construcciones por encima de los mismos sin estar limitados por los planos a 45º sobre su altura de cornisa, lo que da pie a crear dobles alturas alterando considerablemente la estética e impacto ambiental de estos.

Se considera adecuado lo planteado en la sugerencia, por lo que se ha modificado el artículo 6.6.11.3.c en el sentido indicado.

- El artículo 6.6.15 Planta no solo recoge modificaciones de las definiciones de plantas. El punto 3. Plantas inferiores a la baja, recoge que la profundidad máxima de estas, que pasa de 12 m. a 18 m. desde la cota de nivelación de planta baja. Esto tienen un alcance de gran calado, ya que supone una ampliación considerable del espacio destinado a garaje incentivando el uso del vehículo privado y sobrecargando aún más el espacio urbano, con los correspondientes impactos sociales, ambientales, urbanos que supone, sin que se haya adjuntado un estudio referido al mismo.

Contestación:

- Respecto al art. 6.6.11, Construcciones por encima de la altura, se recoge que los torreones pasan a permitir construcciones por encima de los mismos sin estar limitados por los planos a 45º sobre su altura de cornisa, lo que da pie a crear dobles alturas alterando considerablemente la estética e impacto ambiental de estos.

Se considera adecuado lo planteado en la sugerencia, por lo que se ha modificado el artículo 6.6.11.3.c en el sentido indicado.



Información de Firmantes del Documento



- El artículo 6.6.15 Planta. El punto 3. Plantas inferiores a la baja, recoge que la profundidad máxima de estas, que pasa de 12 m. a 18 m. desde la cota de nivelación de planta baja.

Aunque en el texto actual de las NNUU la profundidad máxima de las plantas bajo rasante es de 12m y su número de 4, tanto la profundidad como el número de plantas máximos puede superarse con informe favorable de los servicios competentes.

En el Avance se ha optado por establecer una profundidad máxima que no podrá superarse, salvo en casos excepcionales, pero que tampoco tendrá por qué alcanzarse.

En cuanto a la capacidad de los garajes que puedan construirse, estarán limitados por los máximos de plazas de aparcamiento que se contemplan en la propuesta nº19 del Avance "Dotación de garaje aparcamiento" (tabla 1 del artículo 7.5.35), y no por la profundidad de las plantas bajo rasante.

0.2.7 Propuesta 7 Factor Verde y Acondicionamiento de Espacios Libres

- V22. 42.- 20211194277. GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTA.

Contenido de la sugerencia:

La propuesta de que el aporte de fachadas de baja absorción disminuya e incluso anule la obligación de ajardinamiento de parcela está mezclando conceptos que no son comparables: la absorción puede beneficiar el confort térmico de la edificación, pero no mejora el medio ambiente urbano, como sí hace el ajardinamiento, puesto que la vegetación conlleva otros muchos beneficios higrotérmicos que no son alcanzables con otras medidas.

Respecto a justificar la eliminación del ajardinamiento por los problemas constructivos que puede generar en las cubiertas, es generalizar injustificadamente, puesto que dichos problemas solo son susceptibles de ocurrir si el ajardinamiento está sobre una edificación, porque si está sobre el espacio libre de parcela, que no esté ocupado bajo rasante, no hay ningún impedimento ni efecto negativo secundario.

En definitiva, no está justificada la eliminación de la superficie mínima de ajardinamiento, y, además, va a en contra de los objetivos en los que se apoya el Documento de Avance. Centrándonos en la redacción que se la ha dado a los artículos existe una incongruencia respecto a lo indicado en la Memoria, puesto que, si bien en esta se plantea como una posibilidad el que el ajardinamiento se reduzca o anule, en la redacción propuesta de los arts. 6.10.20, 8.6.10 y 8.7.16 directamente ha desaparecido el porcentaje mínimo de ajardinamiento y ni siquiera se indica en qué condiciones puede reducirse.

Otra incongruencia recogida en la documentación es que no se puede afirmar como hacen, que "las medidas contempladas tienen un relevante componente de mejora ambiental. Integran criterios de incorporación de la naturaleza en la parcela y en el edificio ..." cuando están eliminando la obligación de ajardinamiento mínimo.

[...]



Información de Firmantes del Documento



4QL61Q5CIPGA53KM

6.6. De la redacción propuesta se extrae que los aspectos contemplados para calcular el coeficiente de ponderación del factor verde son muy vagos y técnicamente deficientes, sin atender a consideraciones como el tipo de ajardinamiento o especies vegetales empleadas, especificidad en los materiales y otros vinculados al comportamiento energético de los edificios como los sistemas de abastecimiento de energía, su orientación o su posición a otros edificios. Todos estos aspectos deben ser revisados y considerados si verdaderamente se pretende aportar soluciones para luchar contra el efecto isla de calor.

[...]

Otra incongruencia recogida en la documentación es que no se puede afirmar como hacen, que “las medidas contempladas tienen un relevante componente de mejora ambiental. Integran criterios de incorporación de la naturaleza en la parcela y en el edificio ...” cuando están eliminando la obligación de ajardinamiento mínimo.

El Grupo Socialista considera positivo incorporar a las NNUU un nuevo factor de sostenibilidad (en las condiciones expuestas), y también que se contemplen nuevas soluciones tecnológicas para mejorar el confort térmico. Pero entendemos que en ningún caso debe ser a costa de reducir las superficies ajardinadas, especialmente atendiendo al contexto de emergencia climática en el que nos encontramos.

Proponemos introducir de forma obligatoria en las obras de nueva planta, rehabilitación y ampliación requerimientos técnicos para las envolventes de los edificios que mejoren el confort térmico, como así lo hacen otras ciudades en todo el mundo. Pero estos requerimientos deben ser adicionales, manteniendo las superficies mínimas ajardinadas obligatorias de al menos el 50% del espacio libre de parcela.

Contestación:

Las NNUU vigentes exigen el porcentaje de ajardinamiento mínimo en todo caso, tanto si existe construcción subterránea como si no y con independencia de su tamaño, por lo que los problemas constructivos de las cubiertas ajardinadas tradicionales existen, en contra de lo que afirma la sugerencia.

No obstante, el Factor Verde aporta un mayor desarrollo en el presente documento de aprobación inicial (ver Anexo 6 denominado "Estudio del Factor Verde"). En él se definen y describen las infraestructuras verdes de los edificios (IVEs), se identifican las funciones ecosistémicas proporcionadas por la vegetación, se definen y justifican los coeficientes de ponderación y se precisa el desarrollo de la metodología de cálculo para el Factor Verde (FV).

En el capítulo 8.7. “Potenciales efectos ambientales de la propuesta 7. Factor verde y acondicionamiento de espacios libres” se lleva a cabo una identificación y análisis de los potenciales efectos ambientales de esta propuesta en el medioambiente.

- V25. 45.-20211195108. ASOCIACION ECOLOGISTA EN ACCION DE MADRID ADEMAD. 100.- 20211201995. MIGUEL CARLOS MARTINEZ LOPEZ. 105.- 20211202222. COLECTIVO CIUDADANO URB CORAZON VERDE

Contenido de la sugerencia:

[...]



Información de Firmantes del Documento



Por otro lado, se observa en estos artículos que en el caso de que se ajardinara el espacio libre de parcela, ya no se preverá la necesaria profundidad mínima para que se pueda desarrollar arbolado, con lo que un ajardinamiento únicamente con especies de menor porte (herbáceas, arbustos) sería suficiente. Se pierden, por lo tanto, los necesarios beneficios ambientales que aportan los árboles urbanos tan importantes en el escenario de crisis climática en el que nos hallamos.

Por lo tanto, se considera que se debería mantener la actual obligación de que 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. Asimismo, debería seguir manteniéndose la obligación de prever un espesor mínimo de suelo capaz de albergar el desarrollo radicular de arbolado urbano.

Por otro lado, en relación al punto 3 del ART.6.10.20 se considera que el Ayuntamiento debería desarrollar en una Ordenanza la utilización de los espacios libres privados (tal y como se preveía en el punto 6.10.21 de las NNUU vigentes) en lugar de proponer redactar planes especiales para la mejora de la calidad ambiental para determinar las condiciones y tratamiento de los espacios libres.

Contestación:

- Se remite, al igual que se ha hecho con la sugerencia V22.42 al Anexo 6 "Estudio del Factor Verde y al capítulo 8.7. "Potenciales efectos ambientales de la propuesta 7. Factor verde y acondicionamiento de espacios libres" del presente estudio ambiental estratégico.
- Artículo 6.4.6 Superficie libre de parcela: procede volver a la redacción original de las NNUU; se considera razonable teniendo en cuenta lo planteado en la sugerencia V45.73.
- Artículos 6.10.20, 6.10.21 8.6.10 y 8.7.16:

Los coeficientes se han establecido por tipologías edificatorias, porque sería inviable hacerlo por ámbitos de ordenación debido al gran número y disparidad de éstos.

Los coeficientes se han analizado y testado en esta fase de aprobación inicial para que el factor verde de parcela no produzca reducción de confort térmico respecto de las condiciones actuales (Ver Anexo 6 denominado "Estudio del Factor Verde).

El ajardinamiento obligatorio del 50% del espacio libre de parcela, con independencia del tamaño de ésta, lleva a soluciones indeseables en parcelas de reducido tamaño. Además, la normativa va a exigir que se verifique que la solución del factor verde mejore las condiciones de confort térmico y bioclimático frente al ajardinamiento del 50%.

En cuanto a la forma de ajardinamiento en los casos de edificación subterránea, en la propuesta del Avance se contempla que el ajardinamiento de su superficie pueda realizarse mediante cualquier tecnología que garantice la plantación y mantenimiento, lo cual no impide que puedan utilizarse las cubiertas ajardinadas tradicionales con aporte directo de tierra vegetal.



Información de Firmantes del Documento



- V35. 55.- 20211197280 UGT

Contenido de la sugerencia:

La propuesta incorpora un nuevo parámetro relacionado con la sostenibilidad, confort térmico y bioclimático: el “factor verde”.

Así, por ejemplo, a los efectos de determinar la superficie que ha de destinarse a ajardinamiento de la parcela, se considera la contribución de fachadas y cubiertas al aporte de confort térmico y mejora ambiental, dependiendo por tanto en este caso el “factor verde” del edificio no solo del espacio libre de parcela que se pueda destinar a ajardinamiento sino de las características de la fachada

Por su parte, respecto al acondicionamiento de espacios libres privados, destacar:

- Se suprime el porcentaje mínimo de ajardinamiento, el cual derivará de la aplicación del factor verde.
- Se admiten los paneles solares como elementos que pueden disponerse en los espacios libres de parcela.
- Se establece un límite máximo del 50% al aparcamiento en superficie, que solo podrá superarse si es necesario para cumplir con la dotación obligatoria.
- Se regulan las torres de ascensor y plataformas elevadoras como soluciones para resolver la accesibilidad de edificios que carecen de tal dotación, estableciendo que no computarán a efectos de edificabilidad.

Si bien es verdad, que introduce algunos criterios de sostenibilidad, confort térmico y bioclimático, no es menos cierto que con la excusa de la instalación de jardines en azoteas, jardines verticales y otros aspectos parecidos, hacen desaparecer unos de los estándares urbanísticos que se habían sostenido en la Ley del Suelo en relación a los espacios verdes.

Estos ya fueron limitados en una modificación anterior de 2013, pero entendemos que ahora se asesta el hachazo definitivo, al computar como zonas verdes no solo las parcelas privadas en edificios cerrados, sino que, ahora, también las azoteas jardines verticales, huertos urbanos, etc.

Consideran que el mantenimiento de los espacios verdes debe ser mantenido e incluso aumentado, puesto que esto es, del mismo modo, un factor de sostenibilidad.

Contestación:

Los espacios libres de parcela no forman parte del suelo que computa a los efectos de cumplir los estándares de redes que señala la LSCM, salvo que se prevea en el planteamiento en aplicación de lo señalado en el artículo 36.6 e) de la LSCM.

Lo que aporta el factor verde son otras vías para alcanzar objetivos de confort térmico y bioclimático.



Información de Firmantes del Documento



- V37. 60.- 20211197364. MAS MADRID

Contenido de la sugerencia:

El factor verde no sigue la misma lógica para la manzana cerrada que para el resto de tipologías: en el primer caso, el factor es menor cuanto mayor es la ocupación sobre rasante de la edificación (0,1 para ocupaciones superiores al 60% y 0,2 en las inferiores). El factor exigido, por tanto, es menor cuanto mayor es la ocupación permitida, aspecto que tiene cierta lógica considerando que si el espacio libre de parcela fijado por el planeamiento es menor también lo es la posibilidad de contribuir a las condiciones ambientales de la ciudad. Sin embargo, en el resto de tipologías el factor verde es mayor cuanto mayor es también la posibilidad de ocupación (0,3 para más del 30% y 0,1 para menos del 30% en edificación abierta). Se solicita que o bien se revisen los criterios de modo que la lógica sea la misma en todas las tipologías, o bien se expliquen las razones por las cuales se emplean criterios inversos en función de la tipología.

Contestación:

Los coeficientes se han establecido por tipologías edificatorias, porque sería inviable hacerlo por ámbitos de ordenación debido al gran número y disparidad de éstos.

Los coeficientes se han analizado y testado en esta fase de aprobación inicial para que el factor verde de parcela no produzca reducción de confort térmico respecto de las condiciones actuales (Ver Anexo 6 denominado "Estudio del Factor Verde).

El ajardinamiento obligatorio del 50% del espacio libre de parcela, con independencia del tamaño de ésta lleva a soluciones indeseables en parcelas de reducido tamaño. Además, la normativa va a exigir que se verifique que la solución del factor verde mejora las condiciones de confort térmico y bioclimático frente al ajardinamiento del 50%.

En cuanto a la forma de ajardinamiento en los casos de edificación subterránea, en la propuesta del Avance se contempla que el ajardinamiento de su superficie pueda realizarse mediante cualquier tecnología que garantice la plantación y mantenimiento, lo cual no impide que puedan utilizarse las cubiertas ajardinadas tradicionales con aporte directo de tierra vegetal.

- V51. 80.- 20211200835 JULIO TOUZA SACRISTAN

Contenido de la sugerencia:

Respecto al artículo 6.10.21, siendo el factor verde una valiosa innovación y un elemento muy positivo, reiteramos que no se comprende que las jardineras no hayan sido definidas con mayor detalle como elementos no computables, que puedan mejorar la calidad ambiental y bioclimática de los edificios configurando verdaderas fachadas verdes. No podemos estar hablando de fachadas ajardinadas que no se definen y no pormenorizar en detalle cómo esos elementos verdes o de jardineras (definiendo un determinado entrante en fachada o un determinado espesor) pueden contribuir a este objetivo.



Información de Firmantes del Documento



Contestación:

Las jardineras entrantes son elementos que enriquecen la arquitectura y que han sido usadas en muchas ocasiones en la arquitectura madrileña moderna. Podría considerarse que tanto una jardinera volada como los primeros 50 cm entrantes de la misma, siempre que tenga 1 m de profundidad de tierra natural, se considerará un elemento no computable que contribuye al factor verde.

Ejemplo de soportales ajardinados en planta primera, que añaden un factor verde relevante, pero que, según la redacción de las NNUU del Avance, seguirían siendo computables. Se trata del edificio Girasol (JA. Coderch) en la Calle Ortega y Gasset de Madrid

Ejemplo sección tipo de jardineras entrantes o de plantas porticadas ajardinadas con espesor de tierras de 1mts y sin altura para otro uso que por tanto podrían ser perfectamente no computables para favorecer e incrementar el factor verde.

- V58. 91.- 20211201388. ASOC DE PROMOTORES INMOBILIARIOS DE MADRID. ASPRIMA. 110.- 20211196787. CEIM CONFEDERACION EMPRESARIAL DE MADRID-CEOE.

Contenido de la sugerencia:

2.-Se incorpora el factor verde como un parámetro de sostenibilidad, confort térmico y bioclimático y mejora del medio ambiente.

La forma de llevar a cabo este factor verde, mediante una fórmula matemática, nos parece algo muy rígido, y que no responde realmente al concepto de sostenibilidad, concepto que creemos mucho más amplio que el de asignar una serie de coeficientes a una definición de superficies incompleta. La remisión al Avance del PG de 2013 parece además obsoleta. Ocho años después estos temas de sostenibilidad han evolucionado en distintas direcciones mucho más consensuadas a nivel global por todos los actores.

Reducir la sostenibilidad a que la superficie libre de parcela o de envolvente esté más o menos ajardinada nos parece demasiado simple y además va en contra de la flexibilidad y de la aplicación de nuevos sistemas de eficiencia energética. En esta fórmula, además, sería de difícil cumplimiento en muchos de los casos por las características específicas de las construcciones ya ejecutadas en las normas zonales 1 y 3 que pudieran ser de aplicación en la regeneración de los edificios ya construidos.

Por ejemplo, algunas cuestiones: ¿Dónde queda el criterio del diseño? ¿Y el tipo de especies vegetales según el clima y la localización? ¿Y la utilización de materiales sostenibles y reutilizables? ¿Y la proximidad de recursos? Etc. De esta forma, queremos apuntar que el factor verde podría acabar siendo un número que se trate de mínimamente cumplir (a sabiendas que muchos casos no cumplirían e irían en contra del espíritu de la norma que sería el abrir el espectro al mayor número posible de regeneraciones "verdes") solo por su obligación pero que no incentiva para nada la construcción realmente sostenible. Para ello, proponemos que el factor verde se aplique de una forma mucho más abierta, estableciendo una serie de guías (Breeam Urbanismo, Guía de Barcelona ya mencionada anteriormente.) o posibilidades con las diferentes opciones a llevar a cabo y dejarla abierta a nuevas incorporaciones futuras que realmente promuevan la construcción de edificios verdes o sostenibles. Aquí nos



Información de Firmantes del Documento



permitimos apuntar un ejemplo de soluciones planteadas anteriormente al Ayto. de Madrid en instrumentos de planeamiento:

1. Se proponen usos alternativos en terrazas de carácter ecológico-ambiental (huertos urbanos y solares, energías limpias como la fotovoltaica, tendaderos y un espacio para el des-confinamiento ante situaciones como la causada por la COVID-19) y de habitabilidad que reviertan tanto en la comunidad –en contraprestación al perjuicio que a esta se le pudiera haber causado con las irregularidades cometidas- como en los vecinos, mejorando su calidad de vida en unas viviendas que son todas interiores y mínimas en cuanto a su superficie permitida –en algunos de los casos-. Se trata de una sostenibilidad económica, ambiental y social en su más amplio sentido en la regeneración “verde” de los patios azules de la norma zonal 1.
2. Las variedades de plantas deberían de ser principalmente especies autóctonas, de bajo consumo hídrico en el que se obligue a sistemas de recogida de agua de lluvia (esto lo plantea la propuesta municipal) y con propiedades para la avifauna local (arbustos de frutos para propiciar la comida para los pájaros también autóctonos que colonicen más ámbitos de la ciudad), con un sistema de ajardinamiento de baja evapotranspiración con elementos vegetales como cortezas o similares (no se dice nada de eso en la norma) y de un mantenimiento que obligará a unos accesos y unas construcciones auxiliares para guarda de utensilios y materiales (tampoco se menciona este aspecto en la norma y sería de aplicación de las construcciones auxiliares de otras propuestas transversales) y calendario de ejecución de las plantaciones que también es un aspecto ecológico a tener en cuenta por la necesidad de más o menos agua de riego de arraigo según la época del año o el valor paisajístico de la propuesta de mini bosque, jardín o huerto urbano en cubiertas de edificios o patios de manzana (que tampoco se recoge en la norma y creemos importante). Beneficios: función terapéutica, educativa ambiental, social, de promoción de la salud, de generación de productos agrícolas Km.0 y de eficiencia energética y mejora del medio ambiente y el paisaje urbano, y de empleo e inversión ya comentados por la norma. Y de regularizar y regenerar espacios urbanos actualmente fuera de ordenación o en mal estado.

La propuesta sería reducir de un 50% de la superficie ajardinada de la cubierta o patio a un 30% si se aplican medidas de las comentadas sobre tipo de especies, paisaje, gestión posterior y mantenimiento, etc. Sin aplicación de coeficientes de difícil estimación y que se quedan en el frío número de una solución matemática y animan poco al entendimiento sencillo de la norma. Esto permitiría captar un mayor número de proyectos que es de lo que se debería tratar.

Contestación:

Se plantean una serie de conceptos generales e indeterminados que no se puede recoger en las NNUU.

Respecto a la crítica al factor verde, ha sido atendido con mayor nivel de profundidad en el documento de aprobación inicial (ver Anexo 6 denominado "Estudio del Factor Verde).



Información de Firmantes del Documento



0.2.8 Propuesta 8 Régimen, clasificación y condiciones generales de los usos

- V25. 45.-20211195108, ASOCIACION ECOLOGISTA EN ACCION DE MADRID. ADEMAD. 100.-20211201995. MIGUEL CARLOS MARTINEZ LOPEZ. 105.- 20211202222. COLECTIVO CIUDADANO URB CORAZON VERDE

Contenido de la sugerencia:

En consonancia con la Propuesta 4 Estudios de Repercusión de Usos, se elimina su tramitación urbanística y se restringe a los usos sometidos a ECUS y se elimina todo el procedimiento ambiental contemplado en la Ley 2002 de la Comunidad de Madrid (artículo 7.2.3.) Si bien el artículo 7.1.4 establece con carácter general que se deberán cumplir las determinaciones de las normativas sectoriales aplicables no se garantiza su cumplimiento si se suprime la exigencia de informes de los organismos competentes que es procedente cuando se tramitan planes.

Tras estas valoraciones concluyen que: En la compatibilidad de usos los asociados y complementarios no deben modificarse por el cambio cualitativo y cuantitativo que supone para el uso cualificado que es el que define los aprovechamientos zonales. Los usos asociados tienen la limitación del 25% de la edificabilidad y está necesariamente vinculado al uso principal. En el caso de los usos complementarios pueden llegar a ocupar la totalidad del edificio, lo que lo convierte en uso alternativo sin las justificaciones exigidas a los usos alternativos. Es decir, deben mantenerse las limitaciones de los usos complementarios y exigir en los planeamientos de desarrollo la justificación de que no se distorsionan las características generales del área o sector ordenado.

Contestación:

Artículo 7.1.4. Implantación uso terciario hospedaje sin acceso independiente en baja y primera:

Se considera oportuno admitir la sugerencia. En esta propuesta se modificará el artículo 7.1.4 para que el uso terciario hospedaje no pueda disponerse en planta primera sin acceso independiente y en la propuesta 13 se modificará la redacción del artículo 7.6.3 bis, para mantener sin alteración las determinaciones del PEH sobre acceso en la implantación del uso terciario hospedaje en edificio compartido.

Artículo 7.1.4 establece que se deberán cumplir las determinaciones de las normativas sectoriales aplicables no se garantiza su cumplimiento si se suprime la exigencia de informes de los organismos competentes que es procedente cuando se tramitan planes.

No puede valorarse el contenido de esta sugerencia, dado que no se ha modificado el artículo en el sentido que se indica en la sugerencia.

Deben mantenerse las limitaciones de los usos complementarios y exigir en los planeamientos de desarrollo la justificación de que no se distorsionan las características generales del área o sector ordenado.

Los usos complementarios están admitidos por el PG97 sin necesidad de tramitar ningún planeamiento para su implantación. La única excepción son los usos autorizables, para los que se plantea un control previo a su implantación a través del ERIU.



Información de Firmantes del Documento



Sobre los usos complementarios que pueden llegar a ocupar la totalidad del edificio:

La propuesta de avance se ha limitado a integrar los Acuerdos 213, 335 y 340 de la CS, por lo que no se ha modificado la normativa vigente y la interpretación que sobre la misma se ha realizado.

0.2.9 Propuesta 9 Uso residencial

No se han detectado referencias a temas relacionados con el medioambiente.

0.2.10 Propuesta 10 Transformación de local a vivienda

- V31. 51.- 20211195665. EA PROPERTIES, S.L.

Contenido de la sugerencia:

Capítulo 10: Respecto a la dotación obligatoria de aparcamiento establecida en la propuesta 10 cuando un local se transforme a más de una vivienda:

Entendemos que sería más razonable tramitar la alternativa 2 presentada en el Avance donde se suprime la exigencia de dotación de aparcamiento en estos casos, fundamentalmente porque iría en línea con la Estrategia de Sostenibilidad Ambiental (Madrid 360) del propio Ayuntamiento, donde sus principales objetivos son: reducir las emisiones contaminantes de la capital, lucha contra el cambio climático, fomento del transporte público e integración de todos los medios de transporte entre otros. En este sentido, al obligar a dotar de aparcamiento cuando un local o una oficina se transforma a varias viviendas, exige que el comprador de dichas viviendas tenga que darles uso dichas plazas de aparcamiento. En muchas ocasiones, es más una traba y una complejidad adicional a la hora de tramitar una Licencia o Declaración Responsable que realmente dar una solución a una necesidad real de la ciudadanía cuando adquiere alguna de estas viviendas ya que suelen ser rechazadas por los compradores, Las transformaciones de local o de oficina a vivienda se realizan normalmente en áreas consolidadas de la capital donde el coste de alquiler o compra de la plaza de garaje que se le asigna como dotación, dificulta en muchas ocasiones al comprador la adquisición de la vivienda o directamente la rechaza por no tener interés en plazas de garaje al no disponer de vehículo. Existe una tendencia a que los compradores de vivienda en zonas consolidadas de la capital tienden a escoger otros medios alternativos de transporte (público, car-sharing, etc.) que, suprimiendo la exigencia de dotación de aparcamiento en esos casos, creemos motivará aún más el crecimiento de esta tendencia. Generar nuevas plazas de aparcamiento o incentivar el uso de aquellas que están libres puede incentivar el uso de vehículo privado en detrimento de otras alternativas más sostenibles y ecológicas.

En caso de continuar con la dotación obligatoria, se prevé la exención cuando sea imposible su incorporación. Esto en muchas ocasiones se deja a la interpretación del técnico lo que provoca aumento de la incertidumbre y complejidad en la tramitación de la Licencia o Declaración Responsable. Creemos que se debe especificar las situaciones en las que sea imposible incorporar dicha dotación y que su razonamiento y justificación por el proyectista sea suficiente. Tales como, económicamente no sea viable el proyecto, inexistencia de oferta en compra o en alquiler, imposibilidad de generar nuevas plazas de aparcamiento siendo por suficiente la justificación dada por



Información de Firmantes del Documento



el proyectista para evitar la incertidumbre y la interpretación de cada técnico en cada caso.

Contestación:

Capítulo 10: Respecto a la dotación obligatoria de aparcamiento establecida en la propuesta 10 cuando un local se transforme a más de una vivienda.

El artículo 7.5.5.3.c, (P12 "Dotación de servicio de aparcamiento" del Avance) señala que, para obras distintas a las de nueva edificación y reestructuración general, ¿en los cambios de uso de locales solo sea exigible la dotación de plazas de aparcamiento cuando la superficie útil sea igual o superior a 500 m², dimensión que no es frecuente en los locales que se transforman en vivienda y que, en caso de darse, permitiría, incluso, disponer plazas de aparcamiento en el interior del local.

Además de esta regulación, debe tenerse en cuenta que siempre existe la posibilidad de solicitar en el trámite de licencia o Declaración Responsable la exención de la dotación que se contempla en el artículo 7.5.8 de la propuesta n*12 del Avance, siempre que se sitúe en un ámbito con movilidad urbana adecuada.

- V52. 81.- 20211200848. TWELVE.

Contenido de la sugerencia:

Expone: Tras estudiar en detenimiento el Avance de la modificación de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 estábamos convencidos de que por fin se modificaría los siguientes artículos (habiendo comprobado que se han vuelto más restrictivos):

El punto 3 del Artículo 7.3.8.

El punto 3 del Artículo 7.3.13.

Como inversores inmobiliarios en la Comunidad de Madrid y Málaga, estamos completamente en contra de estos puntos de la vigente normativa, pues carecen de justificación alguna.

Madrid, por su morfología y sistemas constructivos, posee un amplio parque de locales comerciales que debido a su ubicación están en estado de abandono, pues sus propietarios no pueden rentabilizarlos de ninguna manera. Son locales, que no funcionan comercialmente (por su ubicación, disposición, morfología...), pero que sí podrían tener una salida como vivienda. De esta manera, se podría activar mucho, no sólo la economía, sino también la revitalización de zonas o calles actualmente abandonadas. La aplicación de estos 2 puntos (punto 3) de los artículos 7.3.8 y 7.3.13, limita mucho el posible uso o rentabilidad de muchos locales en Madrid. No tiene ningún sentido que se limite el uso de vivienda o parte de la vivienda si están por debajo del nivel del terreno que las contiene.

En muchas ocasiones el propietario del local se ha visto obligado a realizar una absurda maniobra arquitectónica que consiste en elevar el forjado de la planta baja, (pues, aun teniendo altura suficiente para garantizar la iluminación, ventilación y demás criterios fijados por la norma), no se le autorizaría el cambio de uso a vivienda, ya que su local estaba 2 peldaños por debajo del terreno.



Información de Firmantes del Documento



Elevar el forjado 20-30 cm, conlleva no solo unos costes económicos para el promotor, sino que además suponen un grave atentado contra el medio ambiente, pues la cantidad de m² de hormigón, hierro, agua y áridos, así como la maquinaria necesaria para elevar esa altura tan insignificante es de considerable magnitud. Carece de sentido medioambiental, que se autorice el cambio de uso a vivienda si en el interior del local se eleva el forjado, pero que no se permita dicho cambio de uso si se mantiene 20 cm por debajo y no sea necesario realizar obra de tal envergadura y su consiguiente contaminación.

En pleno siglo XXI, donde se está abogando por hacer un sistema más sostenible (en el propio avance de la modificación del PGOUM se le está dando mucha importancia al FACTOR VERDE, la zonas verdes o huertos urbanos), se obliga al ciudadano a realizar una maniobra contaminante desmesurada alegando que su vivienda no puede estar 20 cm por debajo del terreno. Es simplemente inconcebible.

Sugiere: La modificación de estos puntos (3) de los artículos 7.3.8 y 7.3.13, con la finalidad de no limitar el cambio de uso a viviendas, de manera que se pueda contemplar la implantación del uso vivienda en locales o viviendas que estén razonablemente por debajo del terreno y siempre que se garanticen todos los criterios de salubridad e higiene por técnico competente.

Aporta: fotografía ejemplo de local comercial con altura superior a 3,80 m donde se deberá recurrir a subir el forjado 30 cm.

Contestación:

Modificación de tres puntos de los artículos 7.3.8 y 7.3.13, con la finalidad de no limitar el cambio de uso a viviendas, de manera que se pueda contemplar la implantación del uso vivienda en locales o viviendas que estén razonablemente por debajo del terreno y siempre que se garanticen todos los criterios de salubridad e higiene por técnico competente.

Desde las Ordenanzas Municipales de 1972 no se admiten viviendas en semisótano por razones de salubridad. Admitir una vivienda que pueda tener su suelo por debajo de la rasante el terreno, aunque sea en parte de la vivienda como se propone, sería dar un paso atrás de más de 50 años en las condiciones de calidad y salubridad de las viviendas. Por ello, no es asumible la creación de nuevas viviendas con el suelo por debajo del terreno. Hay que entender que los locales comerciales, aunque estén en desuso, no pueden transformarse en vivienda cuando ésta no pueda reunir las necesarias condiciones de salubridad, funcionalidad y habitabilidad.

En cuanto a las soluciones técnicas concretas que se argumenta, debe recordarse la existencia de los suelos técnicos empleados en el terciario de oficinas para aumentar la flexibilidad de las adaptaciones a diferentes usuarios, además de los tradicionales recercidos de albañilería.



Información de Firmantes del Documento



0.2.11 Propuesta 11 Uso industrial

- V4. 8.- 202101106075. EVA NAVASCUES LOPEZ CORDON. 9.- 202101106666. MARIA GONZALEZ MIRANDA. 10.- 202101106625. CESAR GONZALEZ ALVARO. 14.- 20211129117. M^a JESUS TRIGO LOPEZ. 15.- 20211131140. NATALIA SOBRINO VAZQUEZ. ARGANZUELA. 19.- 20211052529 VICENTE PEREZ QUINTANA. 65.- 20211198369 ANA NOELIA CABEZAS GONZALEZ. 117.- 2021190799 AAVV FEDERACION REGIONAL DE MADRID

Contenido de la sugerencia:

Solicita la suspensión de la concesión de licencia de las llamadas "cocinas fantasmas" en Paseo Imperial 6 y 8 para evitar molestias continuadas al vecindario y al colegio público Joaquín Costa.

Plantea las siguientes sugerencias al Avance relativas a la figura de las cocinas agrupadas:

- 1) Fijar en ámbitos de uso cualificado residencial a) un máximo de 4 cocinas por establecimiento, junto con la superficie máxima de 350 m² y b) una distancia mínima entre establecimientos de 500 metros.
 - 2) Especificar que en la superficie máxima de 350 m² computan también la sala de espera, el cuarto de residuos y otras dependencias comunes.
 - 3) Establecer una distancia mínima de 500 metros respecto de los centros escolares, hospitales y otros espacios de concentración de población vulnerable.
 - 4) Regular un periodo de un año, a partir de la aprobación de la modificación, para que las cocinas existentes se adapten a la nueva normativa.
 - 5) Extender las condiciones exigidas a las cocinas agrupadas en los ámbitos de uso cualificado residencial a las cocinas que se ubiquen en áreas reguladas por la Norma Zonal 9, grados 1^º y 2^º.
 - 6) Limitar el horario de actividad al tiempo entre las 10:00 y las 22:00 horas.
 - 7) Requerir la elaboración de un informe de movilidad y un informe de medio ambiente.
- Y 7) [8] Prohibir la venta directa al público y las multilicencias (establecimientos en los que las cocinas industriales aparecen combinadas con otras actividades de comercialización).

Todas estas propuestas se justifican en base a las graves molestias y perjuicios que las cocinas suponen a los vecinos y las vecinas en zonas residenciales y más si están cerca de centros escolares y lugares de concentración de población vulnerable.

Contestación:

[...]



Información de Firmantes del Documento



En cuanto a fijar la distancia mínima entre establecimiento en 500 metros no se considera procedente. Sería una limitación a la libertad de establecimiento que no resulta proporcionada conforme a la normativa europea y nacional, porque a través de las medidas medioambientales requeridas para su implantación y funcionamiento, se puede garantizar la ausencia de molestias, al igual que en las cocinas de los restaurantes de consumo en el propio emplazamiento.

En cuanto al informe de movilidad esta sugerencia ya está incorporada en la propuesta de Avance, que establece la exigencia de este informe, En cuanto a la Evaluación Ambiental o de medio ambiente, ya ha sido estudiada esta cuestión, existiendo un pronunciamiento al respecto sobre su innecesaridad, en informe de la DG de Sostenibilidad y Evaluación Ambiental de 18 de febrero de 2021, en el que se concluye que no es una actividad sujeta a Evaluación Ambiental conforme a la normativa aplicable. Sin perjuicio de quedar sujetas a las inspecciones de la autoridad ambiental y de la obligatoriedad de dar cumplimiento a los artículos 53 y 54 de la ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, así como los artículos 15 y 16 de la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica.

Contestación:

[...]

Respecto de las repercusiones medioambientales de estas actividades, estas no tienen por qué producirse, ya que su implantación está sujeta al cumplimiento de las normativas medioambientales.

- V18. 37.- 20211192799. FEDERACION REGIONAL DE ASOCIACIONES VECINALES DE MADRID. FRAVM.

Contenido de la sugerencia:

Repiten el contenido de la sugerencia analizada en la V4. Además, incluyen:

2.- Almacenaje con reparto a domicilio y almacenaje logístico.

En Madrid hay más de 100.000 establecimientos que generan operaciones de carga y descarga de mercancías de diferentes tipos.

La logística de última milla delimita la etapa final de la distribución, probablemente la más costosa en términos económicos, de eficiencia y medioambientales.

Hacen referencia a un estudio del Ayuntamiento de 2017 sobre la Distribución Urbana de Mercancías (DUM) denominado: FASE 1: Estudio de viabilidad para el desarrollo de soluciones logísticas.

La logística de última milla entraña una dimensión referida estrictamente a la movilidad, que debe ser objeto de la ordenanza correspondiente, y otra relativa a la localización de las mercancías en las diferentes fases del proceso de distribución, que debe ser objeto, entre otros instrumentos, de las NN UU. El Avance propone la distinción entre almacenaje con reparto a domicilio y almacenaje logístico y establece ciertas condiciones de implantación en uno y otro caso. En las zonas residenciales, respecto del primero limita la superficie y exige que se habilite en el interior del local una sala de espera para motos, bicis y repartidores/as. Respecto del segundo enfatiza la exigencia de un informe de movilidad.



Información de Firmantes del Documento



Se echa en falta un diagnóstico de las necesidades cuantitativas y cualitativas del almacenaje y de los eventuales impactos del mismo.

Hacen referencia a varios casos concretos:

- Plataforma logística Pal-M40 de Villaverde.
- Concentración de plataformas en el polígono industrial de Villaverde.
- Las dark stores también están proliferando, de manera paulatina y sin, por ahora, muchas quejas vecinales, en los bajos de los edificios residenciales. Antes o después, es muy probable que el asunto acabe estallando.

Contestación:

Respecto de las repercusiones medioambientales de estas actividades, estas no tienen por qué producirse, ya que su implantación está sujeta al cumplimiento de las normativas medioambientales.

- V24. 44.- 20211195064. ASOCIACION DISTRITO MADBIT. 64.- 20211197962. TORRE RIOJA MADRID S.A.

Contenido de la sugerencia:

d) Es necesario revisar en profundidad los porcentajes permitidos de implantación de usos complementarios, aunque solo sea en un ejercicio de mero reconocimiento fáctico de la realidad existente. En este sentido, también es importante que se permitan directamente la implantación de los denominados “usos medioambientales”, que suponen un importante valor añadido en las actuaciones- como es el caso de la posibilidad de instalación extensiva directa de placas solares en cubiertas, fachadas y elementos de similar naturaleza, o también en parcela, vinculados generalmente a los denominados “sellos de calidad” (LEED, Pasivhaus, etc).

Contestación:

Usos medioambientales:

La propuesta del Avance ya contempla y potencia la implantación de cubiertas y fachadas verdes, así como de elementos de captación de energías renovables, en cualquier tipo de edificación, también la industrial, y en los espacios libres de parcela.

- V35. 55.- 20211197280. UGT.

Repiten el contenido de la sugerencia analizada en la V4.

- V43. 71.- 20211199777. NEW LOGISTICS&INDUSTRIAL SERVICES ESP S.L.

Contenido de la sugerencia:

[...] Se remite al texto original debido a su gran extensión.



Información de Firmantes del Documento



Contestación:

PRIMERA. - LIBERTAD DE EMPRESA.

Los cambios contenidos en el Avance de la Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid en relación con las cocinas agrupadas se consideran una limitación a la libertad de empresa y vulneran diversas normas y decisiones judiciales tanto nacionales como europeas, quebrantando la competencia estatal de defensa de la competencia y generando una desigualdad clara frente a otra clase de establecimientos.

Señalan que se justifica en el informe técnico que acompañan (Se adjunta como documento 1) no existe una razón técnica objetiva para la limitación de este tipo de actividades en detrimento de otro tipo de actividades permitidas en las normas zonales de uso residencial y que, como ésta, se ajustan a la normativa vigente en materia de ruidos, protección del medio ambiente o protección contra incendios. No hay tampoco una razón objetiva y justificada para establecer una limitación de uso en función de la superficie construida de la actividad. Se fija una superficie de forma arbitraria sin justificar si el aumento de la superficie trae como consecuencia un incumplimiento de la normativa de aplicación en materia de ruidos, movilidad o protección del medio ambiente. Las limitaciones deben de estar justificadas en una merma o deterioro del cumplimiento de los objetivos medioambientales y no en consideraciones genéricas a futuro (mayores ruidos, producción de olores, aumento del tráfico...) Cualquier limitación a una actividad en detrimento de otras actividades sujetas a las mismas exigencias medioambientales tiene que estar justificada y no puede ser arbitraria.

Las medidas planteadas en la propuesta no se establecen porque no sea posible cumplir técnicamente la normativa, sino porque la experiencia de la implantación y funcionamiento de este tipo de actividades en zonas residenciales ha demostrado que generan un impacto en el entorno que exige el establecimiento de unas normas que modulen su implantación. Esta actividad, ahora emergente, pero de previsible crecimiento en el futuro, ha dado lugar a numerosas sugerencias tanto de ciudadanos, como de diversos colectivos y organizaciones que han puesto de manifiesto el impacto mencionado y la afectación a la convivencia en los entornos residenciales.

Es realidad no justifica prohibir la actividad, ni establecer las limitaciones que se solicitan en otras sugerencias presentadas por ciudadanos y colectivos que, en defensa de la calidad de vida en la ciudad, sostienen que las medidas propuestas por el Avance son demasiadas laxas, pero tampoco es aceptable que el Ayuntamiento desconozca esta realidad ni las inquietudes que genera y se abstenga en las zonas en las que el uso residencial es el cualificado, de establecer una serie de medidas que aseguren que el juego de usos compatibles permitidos no produzca una distorsión del mismo, estableciendo unas condiciones adecuadas que garanticen la conciliación la vida en la ciudad y de la actividad económica que se desarrolla con las cocinas agrupadas.

La presente sugerencia, tras exponer sus razonamientos, reconoce la existencia de tal problemática:

“... entendemos que existe un problema que debe ser solucionado para evitar las posibles molestias que genere este tipo de actividad. En consecuencia, atendiendo a las denuncias y peticiones vecinales, esta mercantil asume una superficie inferior a su implantación tipo.”



Información de Firmantes del Documento



[...]

CUARTA. - TRÁFICO, MOVILIDAD Y FUNCIONAMIENTO DE LA VÍA PÚBLICA.

Se refirieren a la regulación de la Ordenanza de Movilidad Sostenible, de la Ordenanza de Calidad del Aire y Sostenibilidad, la Estrategia de Sostenibilidad Ambiental Madrid 360 y la ZBEDEP Distrito Centro, ZBEDEP Plaza Elíptica. Sobre las Zonas de Bajas Emisiones de Especial Protección (ZBEDEP) se refieren al artículo 22, apartado 2 de la Ordenanza de Movilidad Sostenible sobre los objetivos para los que se crean, a las prohibiciones de acceso y limitaciones a la circulación, tanto referidas a las características de los vehículos como a los usuarios de los mismos y los motivos de acceso y las limitaciones al estacionamiento y de velocidad y finalmente a las exclusiones de tales prohibiciones y límites (con diferente regulación en cada ZBEDEP) a bicicletas, bicicletas de pedales con pedaleo asistido, otros ciclos y los VMP y las motocicletas, los ciclomotores, y los vehículos de tres ruedas asimilables a ciclomotores o a motocicletas con clasificación ambiental B o C en horario de siete a veintidós horas. Señalan que la normativa excluye de las prohibiciones en las ZBEDEP, aun con exigencia de ciertos requisitos los medios de transporte más empleados por los riders.

Después de toda esta argumentación señalan que, para la consecución de los objetivos de la Ordenanza de Movilidad Sostenible es esencial facilitar que exista la menor distancia posible entre las instalaciones de la cocina y el domicilio del consumidor y que es contradictorio que el Ayuntamiento establezca zonas de exclusión o limitación de uso de cierto tipo de vehículos con el fin de reducir la movilidad en zonas céntricas y que, a su vez, traslade la implantación de las cocinas agrupadas a zonas industriales periféricas cuando el consumidor principal de este tipo de servicios se localiza en la zona centro y las ordenanzas residenciales. Por un lado, limita la movilidad en el centro de la ciudad y por el otro lado, con esta prohibición, fomenta un nuevo modelo de movilidad, el rider transportando la comida desde la periferia al centro de las ciudades.

En este sentido, el condicionar de tal modo la ubicación de las cocinas agrupadas, empujando su instalación en zonas alejadas de los núcleos urbanos conllevará una mayor afluencia de tráfico exterior hacia las zonas residenciales así como el abandono por parte de los riders y repartidores de medios de transporte más eco-friendly tales como VMP o bicicletas en favor del empleo de motocicletas, ciclomotores y asimilables para así recorrer las mayores distancias que separen las instalaciones de las cocinas agrupadas en un menor tiempo.

Entienden que con las medidas correctoras que establece el artículo 7.4.6 y al regularse las dimensiones de la zona de espera en función del número de cocinas existentes no existirán diferencias entre los supuestos de local A y B salvo el espacio interior consumido por dichas zonas de espera y el problema de orden público que pudiese ocasionar la presencia continuada de riders en la vía pública se corrige con la exigencia de una sala de espera interior y una zona de carga y descarga dentro del local.

No es cierto que se esté prohibiendo la actividad en las zonas de uso cualificado residencial, se está limitando la superficie máxima cuando se implante las mismas.

Las NNUU no prohíben ni excluyen las formas de ofrecer el servicio al consumidor final.



Información de Firmantes del Documento



En el final de este apartado la sugerencia vuelve al argumento que subyace en todo el texto, sosteniendo que las medidas correctoras para esta actividad previstas en el artículo 7.4.6 son válidas también si la superficie máxima se hubiera determinado en 500 m².

QUINTA. – PROPUESTAS VECINALES.

En esta parte de la sugerencia valoran las sugerencias presentadas por vecinos y colectivos que abogan por limitar más la implantación de las cocinas industriales.

[...]

B. FIJACIÓN DE LÍMITES DE HORARIO. Habida cuenta de la actividad a realizar en las cocinas agrupadas y el servicio a prestar, el cual se halla concentrado fundamentalmente en las franjas horarias de comida y cena, la propuesta vecinal de limitar la actividad al horario comprendido entre las 10:00 y 22:00 horas es una propuesta antieconómica por cuanto, dicha restricción, en la práctica, eliminaría en gran medida el servicio de cena. Se trata de una propuesta desproporcionada y que carece de justificación objetiva teniendo en cuenta que se trata de una actividad que se ajusta a lo establecido por la normativa medioambiental vigente. En cualquier caso, con la aplicación de las medidas correctoras propuestas no es razonable una restricción horaria como la propuesta puesto que no supone un incremento apreciable de las molestias.

El PG no es el instrumento adecuado para regular esta cuestión. Ni el Avance, ni la propuesta de aprobación inicial señalarán ninguna determinación sobre esta materia, que corresponden a otro tipo de normativa que regula las actividades.

C. FIJACIÓN DE DISTANCIA MÍNIMA ENTRE ESTABLECIMIENTOS. Se trata de una propuesta desproporcionada y que carece de justificación objetiva teniendo en cuenta que se trata de una actividad que se ajusta a lo establecido por la normativa medioambiental vigente y cuyas molestias no son superiores a otras actividades no sometidas a restricciones de distancias.

La propuesta no establece condiciones en este sentido. Se considera que la actividad cumplirá la normativa sectorial, que es la que permitirá que se implante la actividad y que las medidas establecidas en la misma son suficiente garantía.

- V47. 76.- 20211200575. GORILAS TECHNOLOGIES SPAIN.

Contenido de la sugerencia:

SEGUNDA. - En el texto normativo propuesto en el Avance de la modificación de las Normativas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1997, “se limita su superficie al Tipo I (≤ 350 m²) directamente y al Tipo II.a ($>350 \leq 1000$ 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”.



Con esta disposición, la norma pretende, entre otros objetivos, preservar el medio ambiente urbano, limitando la consecución de las tareas intrínsecas a dicha actividad al interior del local, evitando así la congestión y degradación del espacio público.

A este respecto, el modelo de negocio de Gorillas se adelanta a lo propuesto en el texto normativo de la Propuesta nº11 y, desde sus inicios, diseña locales que encajan con las previsiones normativas incluidas en el Avance de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana. De esta manera, en lo que respecta al tamaño de los locales, en Madrid, la compañía opta por superficies que oscilan entre los 350 y 1.000 metros cuadrados.

La apuesta por locales de este tamaño se fundamenta en la consideración de que, a mayor superficie, menor es el impacto que la operativa pueda tener sobre la comunidad de vecinos dónde se encuentra el local, así como sobre el barrio, en general. Aunque es preciso tener en cuenta que del tamaño de los locales depende la eficiencia del proceso, la garantía de escalabilidad de los espacios y el buen funcionamiento del servicio, Gorillas pretende minimizar al máximo el impacto de su actividad en la comunidad en la que se asienta, ofreciendo soluciones a las externalidades negativas asociadas a otro tipo de negocios disruptivos.

Contestación:

Almacenes con reparto a domicilio:

En general, la sugerencia se muestra conforme con la regulación del almacenaje con reparto a domicilio que se contiene en la propuesta del Avance, en lo único que discrepa es en la exigencia de informe de los servicios de movilidad en los locales Tipo II.a (Superficie > 350 ≤ 1000 m²) que se emplacen en ámbitos de uso cualificado residencial.

En el Avance se ha considerado que en locales de mayor superficie tienen mayor capacidad de atender pedidos y, en consecuencia, será superior el número de repartos potenciales, y consiguientemente, los movimientos de vehículos y el impacto en las condiciones de movilidad de la vía pública; por ello se ha estimado oportuno y necesario para su implantación el informe de los servicios de movilidad, trámite que se considera necesario y que no debe desincentivar la implantación de este tipo de actividades.

- V58. 91.- 20211201388. ASOC DE PROMOTORES INMOBILIARIOS DE MADRID. ASPRIMA. 110.- 20211196787. CEIM CONFEDERACION EMPRESARIAL DE MADRID-CEOE.

Contenido de la sugerencia:

[...] Se remite al texto original debido a su gran extensión.

Contestación:

- Uso alternativo residencial: salvo en los ámbitos de uso cualificado industrial en los que el PG97 decidió admitir como alternativo el uso residencial (Grados 1º y 2º de la NZ 9), no es admisible contemplar como alternativo el uso residencial en



Información de Firmantes del Documento



ámbitos industriales, ni siquiera en su clase de residencia, por ausencia de las dotaciones necesarias para el uso residencial.

- Consumo de la edificabilidad industrial. Ni las NNUU vigentes ni la propuesta del Avance limitan la edificabilidad cuando se implanta el uso cualificado industrial. En la NZ 9 grados 1º y 2º, las NNUU ponderan la edificabilidad del uso alternativo, y en el resto de los grados se pondera la edificabilidad del uso alternativo terciario, aunque se ha aumentado la participación de los usos complementarios para hacer más eficaz su funcionamiento.
- Coexistencia del uso cualificado industrial y el alternativo simultáneamente. En la propuesta nº18 "Norma Zonal 9" del Avance se ha hecho un importante esfuerzo para, sin desvirtuar el uso cualificado industrial, clarificar el régimen de usos asociados y complementarios, aumentando los porcentajes y situaciones admisibles para los usos complementarios y facilitando así la implantación de usos no cualificados, sin merma de edificabilidad.
- V67. 108.- 20211161605. COLEGIO TERRITORIAL ADMINISTRACION DE FINCAS DE MADRID.

Contenido de la sugerencia:

En relación con el uso concreto de las "Cocinas agrupadas", se observa una escasa regulación de las mismas, no realizando ningún tipo de mención a aspectos importantes, como pueden ser:

- Aumento de tráfico en la zona donde se encuentre este inmueble (entrada mercancías, tráfico de rider en la zona, recogida de residuos, etc.).
- Ocupación de las aceras y vías públicas por personal de transporte (fundamentalmente rider), dado que los espacios requeridos en la norma para el aparcamiento de estos transportes son muy escasos.
- Aumento de los ruidos generados por la instalación sin ningún tipo de limitación horaria.
- Usos de los edificios próximos o colindantes: colegios, residencias de mayores, etc.
- Determinación de criterios objetivos en cuanto al límite de la superficie del Tipo I.

Dadas las molestias que este tipo de instalaciones generan a los colindantes o viviendas del propio edificio, los requerimientos efectuados a las mismas son livianos.

Este tipo de cocinas deberían situarse únicamente en edificios de uso no residencial o naves situadas en polígonos industriales.

Contestación:

Los impactos fundamentales de las cocinas agrupadas están provocados por cuestiones relacionadas con la movilidad. Por ello se ha limitado en zona residencial el tamaño de estas actividades, se exige la zona interior para estancia de repartidores y vehículos y para almacenamiento de residuos.

Respecto a molestias por ruidos, olores, etc. son cuestiones que resuelve la aplicación de la normativa medioambiental, que debe garantizar la inocuidad de estas actividades. En caso de incumplimiento podrá acudir a la disciplina en materia



Información de Firmantes del Documento



medioambiental, o en el caso de ruidos provocados por el inadecuado comportamiento de usuarios y trabajadores, a la vigilancia y disciplina en la vía pública.

El restringir la implantación de las cocinas agrupadas a edificios de uso no residencial o ámbitos de uso cualificado industrial implicaría establecer una limitación injustificada al libre establecimiento de actividades, entendiéndose proporcionales las limitaciones adoptadas en la propuesta de Avance.

0.2.12 Propuesta 12 Dotación de garaje aparcamiento

- V16. 32.- 20211191865. COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID. COAM.

Artículo 7.5.35 Estándares de dotación de servicio de aparcamiento en función de los usos (N-2).

Apartado 1. Aprovechando la creación de la nueva figura para modificación de usos (ERIU), se propone poder utilizar dicha figura para modificaciones del estándar que no supongan más de un 25%. Se propone la siguiente redacción alternativa:

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, siempre que la modificación de los estándares sea superior a un 25 %. Si no se sobrepasara ese porcentaje, la modificación podrá establecerse a través de un ERIU.

- V28. 48.- 20211195333. ASOCIACIÓN DE PROMOTORES, PROPIETARIOS Y USUARIOS DE NAVES LOGÍSTICAS DE ESPAÑA (APPUNLE)

Contenido de la sugerencia:

Adicionalmente, se sugiere que la dotación de aparcamiento no sólo responda a la ubicación de la actividad logística, dentro o fuera de la M-30, sino también a la accesibilidad al inmueble por medio de transporte público cercano.

Se sugiere que en actividades que se encuentren en ámbitos urbanos con buena red de transporte público se reduzca el número de plazas de aparcamiento respecto del estándar general. Manteniendo la dotación para minusválidos y reduciendo la dotación de aparcamiento para trabajadores por razón de adecuada comunicación de la parcela a través de la red de transporte público y para el fomento del uso de la misma, con fomento de la reducción del tráfico, factor verde y sostenibilidad ambiental que se pretende.

Contestación:

En todo caso, en el artículo 7.5.35.1 de las NNUU se contempla la adaptación de los estándares de dotación de aparcamiento mediante un Plan Especial específico, para poder adecuarlos a la previsible 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



Información de Firmantes del Documento



- V65. 106.- 20211204278. ASOC. EMPRESARIAL DE HOSTELERIA DE LA COM. DE MADRID LA VIÑA.

Contenido de la sugerencia:

La propuesta del avance del PG no traslada las sugerencias de los Servicios de Movilidad, quienes proponen no exigir dotación de aparcamiento para los usos de servicios terciarios en todo el ámbito comprendido en el interior de la M30. Asimismo, tampoco contemplan dotación de aparcamiento para el pequeño comercio. Por tanto, la propuesta del PG es más restrictiva que la emitida por los Servicios de Movilidad y no se adapta a las necesidades actuales derivadas de la continua evolución social, económica, medioambiental, cultural, técnica y tecnológica en el ámbito de la movilidad.

Entendemos que, en el contexto actual y con el modelo de movilidad implantado en la ciudad de Madrid, no tiene cabida la exigencia de dotación de aparcamiento. Eliminarla evitaría generar una mayor presión de estacionamiento, ya que la ciudad cuenta con numerosas áreas congestionadas, tanto en el casco histórico como en ámbitos interiores y exteriores a la calle 30.

Contestación:

Al establecer la dotación de aparcamiento, la propuesta de Avance ha pretendido avanzar hacia la movilidad activa en la ciudad, pero asumiendo a la vez la realidad de la existencia de un parque automovilístico importante en ella, que podrá reducirse, evolucionar y sustituirse paulatinamente por vehículos más eficientes y no contaminantes, pero que no va a desaparecer, por lo que sigue siendo necesario disponer en las edificaciones de espacios suficiente para su alojamiento fuera de la vía pública.

Las NNUU son las normas generales y ello no excluye que, por razones sectoriales o estructurales de congestión, calidad del aire, densidad, modificación de la movilidad global, evolución técnica, cambios de pautas sociales, etc. deban adaptarse o perfeccionarse. En el artículo 7.5.35.1 de la propuesta del Avance se contempla la adaptación de los estándares de dotación de aparcamiento mediante un Plan Especial específico, para poder adecuarlos a la previsible 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.

- V68. 109.- 20211200225. UPM DG SOST. Y CONTROL AMB. DEL AYTO. MADRID, EIT CLIMATE-KIC, LAUDES FOUND., DEMSOC, DML

Contenido de la sugerencia:

Artículo 7.5.8 Criterios de excepcionalidad:

Favorecer la flexibilización de los estándares de aparcamiento, permitiendo la aplicación de estándares más reducidos en función de la accesibilidad en transporte público u otros modos y se justifique que los desarrollos previstos no ocasionarán perjuicio en las condiciones de movilidad de la zona.

Como elemento para justificar la posible exención de la dotación se propone considerar las características de la movilidad y el medio ambiente urbano: Mejoras de



Información de Firmantes del Documento



calidad del aire y otras mejoras ambientales, previsibles impactos sobre los niveles de congestión en la circulación de vehículos y objetivos de reducción de la motorización.

Contestación:

- Las características de la movilidad y el medio ambiente urbano no son razones de exención de la dotación de aparcamiento, la cual debe ser reglada, pero si pueden ser elementos a considerar en regulaciones sectoriales que, como se contempla en el Avance, puedan modular las condiciones de carácter general establecidas en las NNUU.
- La superficie de las viviendas es, preceptivamente, un elemento a considerar en el dimensionado de la dotación de aparcamiento, tal como establece el artículo 36 de la LSCM.
- No se justifica, ni se encuentra razón, para que las plazas de aparcamiento de motocicletas, cuando se dispongan, se incluyan dentro de la dotación de aparcamiento. Respecto a la reserva de plazas para vehículos que transportan a personas con movilidad reducida, ya se incluye dentro de la dotación.
- Respecto de la dotación de plazas para bicicletas, no se ha incluido una propuesta alternativa concreta.

Las NNUU son las normas generales y ello no excluye que, por razones sectoriales o estructurales de congestión, calidad del aire, densidad, modificación de la movilidad global, evolución técnica, cambios de pautas sociales, etc. deban adaptarse o perfeccionarse. En el artículo 7.5.35.1 de la propuesta del Avance se contempla la adaptación de los estándares de dotación de aparcamiento mediante un Plan Especial específico, para poder adecuarlos a la previsible 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.

0.2.13 Propuesta 13 Uso servicios terciarios

- V50. 79.- 20211200827. MADRID ALOJA (ASOCIACION DE VIVIENDAS DE ALQUILER TURISTICO).

Contenido de la sugerencia:

TERCERA Sugerencia con carácter subsidiario. Página 40 a 44.

SUGERENCIA: INCLUIR LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO DENTRO DEL USO TERCIARIO EN SU CLASE DE HOSPEDAJE ESPECIAL.

[...]

El encaje en un uso propio dentro del Uso de Servicios Terciarios permitiría su inclusión en la Ordenanza de Apertura de Actividades Económicas e incluso establecer una regulación mediante ordenanza de los estándares medioambientales específicos en materia de protección acústica, gestión de residuos, tasas de actividad, etc.

Contestación:

Los argumentos contenidos en la sugerencia no van a ser valorados, dado que las cuestiones que plantea han sido abordadas y desestimadas en las Sentencias del TSJM que han constatado la legalidad de los Acuerdos adoptados sobre el tipo de uso, en el



Información de Firmantes del Documento



que deben entenderse incluidas las viviendas de uso turístico, y que la defensa del uso residencial en la ciudad es un argumento relevante y justificado para establecer condiciones al uso de hospedaje.

Sin referirse expresamente a cuestiones medioambientales, pero como consecuencia de lo señalado en el documento de alcance y en el informe de impacto territorial en esta ficha de contestación a sugerencias se señala:

«Tras el estudio de las sugerencias y de lo señalado en el Documento de Alcance emitido en el seno del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria y en el Informe de Impacto Territorial de la Comunidad de Madrid, se ha optado por modificar la propuesta de Avance, recogiendo sin alteraciones las condiciones de acceso establecidas en el PEH para la implantación del uso terciario hospedaje en edificio compartido (en los anillos 1 y 2 con acceso independiente en todas las plantas y en el anillo 3 sin acceso independiente en las plantas en las que se admitan otras categorías del uso terciario como complementario); a su vez, en el resto del término municipal se mantienen las condiciones actuales.

Procede tener en cuenta las sugerencias que se indican, por los motivos y en el sentido señalado en la valoración. En el documento de aprobación inicial se modificará la redacción del artículo 7.6.3 bis para que las determinaciones sobre acceso en la implantación del uso terciario hospedaje en edificio compartido, queden en los mismos términos en los que fue aprobado el PEH. Asimismo, se modificará el apartado 4 del artículo 7.1.4 (Propuesta nº8) eliminado, para los locales de uso terciario hospedaje, la posibilidad de implantación sin acceso independiente en situación de planta inferior a la baja y planta primera.»

0.2.14 Propuesta 14 Usos dotacionales de servicios colectivos, servicios infraestructurales y para el transporte

- V18. 37.- 20211192799. FEDERACION REGIONAL DE ASOCIACIONES VECINALES DE MADRID. FRAVM

Contenido de la sugerencia:

[...] Se remite al texto original debido a su gran extensión.

Contestación:

Riesgo de constreñir la disponibilidad de suelos destinados a la red local de equipamientos, sea porque donde podría/debería ir, por ejemplo, un colegio se coloca un edificio de oficinas de la administración, sea porque donde debería/podría ir un centro cultural se coloca un museo.

Dando la vuelta a este planteamiento, se podría implantar un colegio o un centro cultural en parcelas destinadas a AAPP y a Museo. Lo determinante es que es necesario el informe que justifique la innecesidad del destino anterior y la necesidad del uso que se plantea. Precisamente porque las necesidades son cambiantes, es necesaria la flexibilización de los equipamientos.

Que el concepto de abastecimiento alimentario, artículo 7.11.1.1.e de las NN UU, incluya las actividades agrícolas, siempre que sean respetuosas con el medio ambiente



Información de Firmantes del Documento



y con el medio urbano en que se ubiquen. Con ello buscamos promover la agricultura urbana y ecológica.

La modificación del uso dotacional de servicios públicos no está incluida en la propuesta de Avance, por lo que no procede estudiar la sugerencia planteada.

- V42. 70.- 20211199612. LA COHERENCIA SL. 97.- 20211201627. ANLOGI S.L.

Contenido de la sugerencia:

Cumplimiento de estándares urbanísticos de zonas verdes.

Señalan que tal y como está configurado el documento de Avance, la implantación de viviendas dotacionales en los suelos de titularidad pública (equipamientos) supone de manera indirecta, en el mejor de los supuestos, un quebranto al principio de no regresión, ya que la población del ámbito (barrio) aumentará y no existirá un aumento proporcional de las zonas verdes.

Pero, es más, en muchos barrios de la ciudad existente, consolidada, ya existe lo que podríamos denominar barrios de infra-zonas verdes.

Por ello, para dar satisfacción a la demanda de vivienda dotacional, o a cualquier otra vivienda asistencial, sin renunciar, sin conculcar el principio medio ambiental de no regresión, la colaboración público-privada en la implantación de las mismas debe extender lo máximo posible su ubicación en parcelas de titularidad privada, y no reservando o limitando su implantación en suelo de equipamientos públicos municipales.

Es indubitado que tal extensión posibilita más oferta (el cuanto) y mayor calidad (al incrementarse el número de posibilidades de implantación).

Contestación:

La propuesta número 14 crea la categoría de vivienda dotacional.

En las parcelas de equipamiento privado y en parcelas privadas cuyo uso cualificado sea el residencial o con uso alternativo dotacional, se permite la construcción de viviendas tuteladas con las condiciones que exige la legislación sectorial.

Las parcelas de equipamiento básico y singular y las parcelas de titularidad pública cuyo uso cualificado sea el residencial o con uso alternativo dotacional podrán destinarse a la red de vivienda pública de integración social, ya que ésta, por imperativo legal, tiene que ser de titularidad pública (artículos 36.2.c de la LSCM y 18.1.a del TRLSRU).

En parcelas de uso cualificado residencial o con uso alternativo dotacional que sean de titularidad privada no se permite la implantación de vivienda pública de integración social.

En ámbitos de uso cualificado industrial en los que no se admita el uso residencial como alternativo, no podrá implantarse vivienda dotacional (ni tuteladas, ni de integración social) por ausencia de las dotaciones necesarias. En la propuesta de Avance se contemplaba una excepción a esta regla general para las viviendas de integración social que se ha considerado eliminar para evitar tratamientos



Información de Firmantes del Documento



diferenciados entre las viviendas dotacionales públicas y privadas, más allá de las derivadas de su configuración legal.

- V44. 72.- 20211199865. DIGITALES, ASOCIACION ESPAÑOLA PARA LA DIGITALIZACIÓN

Contenido de la sugerencia:

[...] Se remite al texto original debido a su gran extensión.

Contestación:

TERCERA. - Delimitación competencial en materia de telecomunicaciones. La primacía o exclusividad de la competencia estatal supone necesariamente que cualquier instrumento normativo emanado de entes autonómicos o locales debe respetar imperativamente la legislación sectorial en materia de telecomunicaciones.

Se comparte lo señalado en la sugerencia.

CUARTA. - Consideraciones Particulares.

Son varias las disposiciones que contiene el documento de Avance que por sí mismas o en caso de interpretación restrictiva conllevan la imposibilidad de dar cumplimiento a las condiciones de la LGT.

- Artículo 1.4.11 Definición y clases (N-2) define y regula otras actuaciones urbanísticas.

Esta parte de la sugerencia se refiere y está valorada en la P1, concluyendo que se acepta y que en el sentido indicado se modificará el artículo 1.4.11 para que el plazo de 4 años y la necesidad de demolición cuando el Ayuntamiento lo ordene sin derecho a indemnización afecte solo a las actuaciones temporales del apartado 2 b).

- Artículo 6.5.3 Superficie edificada por planta (N-2)

Esta parte de la sugerencia se refiere y está valorada en la P5. Esta sugerencia debe ser aceptada y se modificará el artículo 6.5.3, citando expresamente en su apartado f) a los locales de infraestructuras telecomunicaciones.

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

Esta parte de la sugerencia se refiere y está valorada en la P6 concluyendo que se acepta y en consecuencia se modificará el apartado 4.a) del artículo 6.6.11 para citar como construcciones por encima de la altura máxima total, además de las antenas, otros elementos de los sistemas de telecomunicaciones.

- Artículo 7.13.10 Condiciones particulares para la red de telefonía y otras comunicaciones electrónicas (N-2). Propuesta de modificación de redacción del artículo. Sustituir "red de telefonía y otras comunicaciones electrónicas" por "servicios de comunicaciones electrónicas"

Se considera de la redacción del artículo 7.13.10 de la propuesta del Avance es suficiente clara, pero, no obstante, se admite la matización sugerida.



Información de Firmantes del Documento



Que se incorpore en el artículo 7.13.10 un apartado que establezca que las redes públicas de comunicaciones electrónicas son un uso compatible complementario en todas las Zonas, en todas las clases y no en edificio exclusivo.

Conclusión:

Se incorpora al documento de la MPG parte de las sugerencias planteadas en los términos que señala la valoración. Se modificará el 7.13.10, sustituyendo “servicios de telefonía” por “servicios de comunicaciones electrónica”. Asimismo, se añadirá un segundo apartado para recoger que las redes públicas de comunicaciones electrónicas que las redes públicas de comunicaciones electrónicas se consideren un uso compatible complementario en todas las normas zonales y ordenanzas particulares y en cualquier situación del edificio, salvo en edificio exclusivo.

0.2.15 Propuesta 15 Uso dotacional zona verde y huerto urbano

- V18. 37.- 20211192799. FEDERACION REGIONAL DE ASOCIACIONES VECINALES DE MADRID. FRAVM

Contenido de la sugerencia:

[...] Se remite al texto original debido a su gran extensión.

Contestación:

La limitación del 25% de ocupación del huerto urbano tiene como fundamento garantizar el uso y disfrute de la zona verde por la generalidad de la población.

La sugerencia dejaría sin contenido la limitación, puesto que podría superarse casi por cualquier motivo.

- V22. 42.- 20211194277. GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTA

Contenido de la sugerencia:

[...] Se remite al texto original debido a su gran extensión.

Contestación:

- No se localiza la aclaración en el articulado propuesto sobre 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.

En el artículo 7.8.3.4 de la propuesta de Avance se indica que las construcciones previstas en ordenanzas municipales pueden disponerse en las zonas verdes con independencia de los usos compatibles y autorizables, cuestión que en la redacción vigente no concreta dicho apartado.

- Artículo 7.8.3 “Alcance de la calificación de zona verde”, las zonas verdes de menos de 1000 m2 pueden destinarse en su totalidad a huerto urbano, lo que



Información de Firmantes del Documento



limita sustancialmente el uso y disfrute de dichas zonas por el conjunto de la ciudadanía.

Para garantizar la finalidad de las zonas verdes no se permitirá que en aquellas cuya superficie sea igual o inferior a 1.000 m² se implanten huertos urbanos. Esta limitación no operará cuando el uso se implante como alternativo en parcelas calificadas para otras dotaciones.

- No se aclara cual puede ser el régimen de explotación de dichos huertos urbanos.

Regular el régimen de gestión de los huertos urbanos no corresponde a las NNUU. Al tratarse de suelos de titularidad municipal, se aplicarán las formas de gestión establecidas en la normativa.

- Artículos 7.8.4 y 7.8.5 “Condiciones particulares de las zonas verdes de nivel básico y de nivel singular”. La flexibilización de las condiciones de la cubierta de la construcción subterránea conlleva que el tipo de plantaciones que podrán albergar esas cubiertas no podrán en ningún caso ser arbolado.

En la propuesta de Avance se permite que las cubiertas ajardinadas de las construcciones subterráneas puedan realizarse por cualquier tecnología que garantice su plantación y mantenimiento, sin establecer ni imposibilitar ninguna solución concreta; que pueda disponerse arbolado o no dependerá de la solución que se implante. Hay que recordar que en Madrid existen ya cubiertas ajardinadas sobre infraestructuras subterráneas que albergan arbolado numeroso y de gran porte.

- Condiciones de mantenimiento de las composteras y mitigar los posibles problemas de olores que generen.

Las NNUU regulan la posibilidad de implantar las composteras, pero las condiciones de mantenimiento corresponderán al Área de Gobierno con competencias en materia de conservación y mantenimiento de la zona verde.

- En su opinión, no debería permitirse como uso autorizable las instalaciones de suministro de combustible o energía para vehículos.

Las instalaciones de suministro de combustible actualmente ya son un uso autorizable en las zonas verdes de nivel singular (artículo 7.8.5.3c.). Con la nueva regulación estarán sujetas a la tramitación de un ERIU.



Información de Firmantes del Documento



- V25. 45.-20211195108. ASOCIACION ECOLOGISTAS EN ACCION DE MADRID. ADEMAD. 100.- 20211201995. MIGUEL CARLOS MARTINEZ LOPEZ. 105.- 20211202222. COLECTIVO CIUDADANO URB CORAZON VERDE.

Contenido de la sugerencia:

[...] Se remite al texto original debido a su gran extensión.

Contestación:

Punto 8 del artículo 7.8.3:

La posibilidad de acceso a los edificios a través de las zonas verdes no la introduce la propuesta de Avance, puesto que está recogida en los acuerdos nº27 y 172 de la CS, que han sido integrados en la propuesta. Es una previsión sobre una situación extraordinaria en la que el acceso no pueda disponerse en otra situación que no afecte a la zona y sujeta a las condiciones que puedan imponer los servicios municipales de medio ambiente para evitar la afección a la conservación y funcionalidad de la zona verde, por lo que no procede imponer mayores exigencias desde las NNUU.

Punto 3 del artículo 7.8.4 y punto 2 del artículo 7.8.5:

Los usos asociados de las zonas verdes ya se contemplan en la redacción vigente de las NNUU, el único uso asociado en las zonas verdes de nivel básico y singular que ha introducido la propuesta de Avance ha sido el de servicios públicos en su categoría de mantenimiento y limpieza de la ciudad, pero no se ha alterado ni la ocupación ni la edificabilidad de los usos asociados, por lo que la modificación no implica una reducción de las zonas verdes calificadas como se afirma en la sugerencia.

Artículo 7.7.1 de las actuales NNUU señalan que, en su opinión, no deberían permitirse usos asociados y, por el contrario, habría que garantizar las funciones atribuidos a las Zonas verdes, entre otros el ser terrenos destinados a garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población y mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos.

Este precepto no ha sido modificado en la propuesta de Avance. La posibilidad de implantar usos asociados no puede eliminarse porque al contrario de lo que señala la sugerencia, en muchos casos ayudan al disfrute de los ciudadanos de las Zonas Verdes o permiten habilitar espacios para el adecuado funcionamiento de estos.

Punto 4 del artículo 7.8.4 y apartado 3 c) del artículo 7.8.5. Debería seguir manteniéndose la obligación de prever un espesor mínimo de suelo capaz de albergar el desarrollo radicular de arbolado urbano

En la propuesta de Avance se permite que las cubiertas ajardinadas de las construcciones subterráneas puedan realizarse por cualquier tecnología que garantice su plantación y mantenimiento, sin establecer ni imposibilitar ninguna solución concreta; que pueda disponerse arbolado o no dependerá de la solución que se implante. Hay que recordar que en Madrid existen ya cubiertas ajardinadas sobre infraestructuras subterráneas que albergan arbolado numeroso y de gran porte.



Información de Firmantes del Documento



- V62. 102.- 20211202083. AEROPUERTO PARTICIPA

Contenido de la sugerencia:

[...] Se remite al texto original debido a su gran extensión.

Contestación:

Apartado 5º del artículo 7.8.3. Sobre la posibilidad de destinar a huerto urbano hasta el 25% cuando la superficie sea superior a 1.000 m2, el alcance del uso como huerto urbano debe concretarse, impidiendo la explotación económica de estos espacios y exigiendo medidas que permitan la correcta regeneración del suelo.

Para garantizar la finalidad de las zonas verdes no se permitirá que en aquellas cuya superficie sea igual o inferior a 1.000 m2 se implanten huertos urbanos. Esta limitación no operará cuando el uso se implante como alternativo en parcelas para otros usos dotacionales.

La forma de gestionar los huertos urbanos no es una cuestión que deban abordar las NNUU; serán posibles aquellas formas de gestión previstas por la normativa.

Debe garantizarse el uso público de estos huertos urbanos y el libre acceso por parte de la ciudadanía sin alterar la concepción de estos espacios como zonas de esparcimiento.

Se reitera que la forma de gestionar los huertos urbanos no es una cuestión que deban abordar las NNUU.

Apartado 8 del artículo 7.8.3. Zonas verdes y accesos rodados.

La posibilidad de acceso a los edificios a través de las zonas verdes no la introduce la propuesta de Avance, puesto que está recogida en los acuerdos nº27 y 172 de la CS, que han sido integrados en la propuesta. Es una previsión sobre una situación extraordinaria en la que el acceso no pueda disponerse en otra situación que no afecte a la zona y sujeta a las condiciones que puedan imponer los servicios municipales de medio ambiente para evitar la afección a la conservación y funcionalidad de la zona verde, por lo que no procede imponer mayores exigencias desde las NNUU.

Artículo 7.8.3. Accesos rodados y tránsito general de vehículos por el interior de las zonas verdes.

No es adecuado establecer desde las NNUU la prohibición con carácter general de accesos rodados en las zonas verdes porque hay casos y situaciones en los que son necesarios. Estas medidas, en su caso, deberán establecerse a través de las disposiciones municipales sobre diseño, utilización y gestión de las zonas verdes.

Además, lo que se plantea sería contradictorio con lo establecido en el apartado 5 del artículo 7.8.5, que en las zonas verdes de nivel singular exigen dotación de aparcamiento para el propio parque y para los equipamientos y otros usos que en él puedan emplazarse.

Apartado 3 del artículo 7.8.3. Abuso en la pavimentación de los espacios destinados a zonas verdes.



Información de Firmantes del Documento



Este apartado, en cuanto a las condiciones de diseño de las zonas verde se remite a las disposiciones municipales aplicables y a la normativa en materia de accesibilidad, sin que sea procedente establecer condiciones adicionales desde las NNUU del PG.

- OTRA SUGERENCIA DE AEROPUERTO PARTICIPA:

Contenido de la sugerencia:

[...] Se remite al texto original debido a su gran extensión.

Contestación:

Artículo 7.8.4. Incorporar un nuevo apartado señalando como usos prohibidos: zona de estacionamiento de vehículos en superficie, exceptuando bicicletas y Vehículos de Movilidad Personal no contaminantes.

No se puede admitir de forma genérica esta prohibición, porque en el nivel singular la dotación de aparcamiento es obligatoria.

Apartado 4º del artículo 7.8.3. No permitir el estacionamiento de vehículos en superficie en zonas verdes de nivel básico.

Esta sugerencia se admite y se modificará este apartado para establecer que en las zonas verdes de nivel básico no se admiten los aparcamientos de vehículos en superficie, salvo para los vehículos de servicio.

Apartado 5º del artículo 7.8.5: autorizar la dotación de aparcamiento, pero debiendo contar con un sistema de control de accesos que garantice el uso exclusivamente por las personas usuarias del parque.

Las NNUU han establecido que las zonas verdes de nivel singular cuenten con dotación de aparcamiento para la propia zona verde y para equipamientos y usos asociados.

El posible control de accesos a estos aparcamientos no es materia de las NNUU, sino del organismo municipal competente para la gestión de la zona verde o la movilidad en la ciudad.

Artículo 2.2.7: Aparcamiento de vehículos sobre rasante, preparación para tal uso mediante pavimentos drenantes, excepto en suelos con calificación de zona verde

Las zonas verdes no son solares, por lo no que se les aplica la regulación sobre usos transitorios en solares que se recoge en el artículo 2.2.7 de la propuesta nº2 del Avance.

Apartado 4º del artículo 7.8.4. Eliminar este apartado para excluir el estacionamiento bajo rasante de los usos autorizables

El artículo 7.8.4.4 de las NNUU contemplan como uso autorizable en régimen especial el uso de garaje aparcamiento en situación enteramente subterránea. Como uso autorizable quedará sujeto a previa validación mediante el correspondiente estudio de repercusión por implantación de usos (ERIU), en el cual deberá informar el servicio municipal competente en la gestión y mantenimiento de la zona verde, por lo que no se encuentra razón para eliminar la posibilidad que contemplan las NNUU.



4QL61Q5CIPGA53KM

- V68. 109.- 20211200225 UPM DG SOST. Y CONTROL AMB. DEL AYTO. MADRID, EIT CLIMATE-KIC, LAUDES FOUND., DEMSOC, DML
Contenido de la sugerencia:

[...] Se remite al texto original debido a su gran extensión.

Contestación:

Artículo 7.8.3:

- Se considera adecuado incluir el concepto de servicios ecosistémicos en la definición de huerto urbano, pero no es necesario hacer mención expresa de los espacios destinados a almacenamiento de útiles para su explotación y mantenimiento, que forman parte por sí mismos de los huertos urbanos.
- No es necesaria la especificación de las condiciones de la zona verde a las que no deben afectar los accesos a edificios colindantes que se realicen a través de ellas, ya que el texto normativo ya exige que no afecten a la zona verde y que los servicios competentes en materia de medio ambiente pueden imponer, en su caso, condiciones especiales.
- A nivel de calificación, tanto en el planeamiento general como en de desarrollo, parece excesivo exigir el análisis de los servicios ecosistémicos proporcionados por la zona verde; sí parece conveniente en su materialización mediante el proyecto de urbanización, pero debe contemplarse en los criterios de los propios proyectos.

Artículo 7.8.4:

- Lo comentado en el apartado anterior, no parece oportuno que, a nivel de calificación, deba justificarse los servicios ecosistémicos proporcionados por la zona verde, que van a depender, fundamentalmente, de su diseño y materialización concreta, lo que es materia propia del proyecto de urbanización.
- Los criterios de diseño de las zonas verdes propuestos se consideran correctos y asumibles, salvo lo referente al ajardinamiento productivo, ya que ese aspecto ya se contempla en los huertos urbanos.

Los criterios de diseño bioclimáticos de las edificaciones compatibles se consideran asumibles, salvo lo referente a la cubierta vegetal con capa de tierra vegetal de 80 cm que implica imponer una solución constructiva concreta cuando existen otras alternativas tecnológicas para alcanzar la misma finalidad. Respecto del cumplimiento por estas edificaciones del factor verde (factor de renaturalización según la propuesta), no parece razonable, ya que el factor verde es un parámetro aplicable solo a las parcelas edificables.



Información de Firmantes del Documento



4QL61Q5CIPGA53KM

- DEPARTAMENTO EDUCACIÓN AMBIENTAL. SG SOSTENIBILIDAD. DG SOSTENIBILIDAD Y CONTROL AMBIENTAL

Contenido de la sugerencia:

[...] Se remite al texto original debido a su gran extensión.

Contestación:

La limitación del 25% de ocupación del huerto urbano tiene como fundamento garantizar el uso y disfrute de la zona verde por la generalidad de la población.

Es una medida para garantizar cuando la extensión de la ZV supera una superficie determinada, el destino de las zonas verdes y que no se vean totalmente sustituidas por huertos urbanos. Las ZV son uno de los pilares de la ciudad y deben cumplir su función.

En todo caso, al respecto se ha recibido una prescripción por parte de la Comunidad de Madrid en el Informe de impacto territorial que tendrá que ser atendida.

- DG PLANIFICACION ESTRATEGICA

Contenido de la sugerencia:

[...] Se remite al texto original debido a su gran extensión.

Contestación:

4.1. EN ZONAS VERDES CALIFICADAS.

→ Explicitar la viabilidad de Huertos Urbanos productivos y → Explicitar la viabilidad de la gestión privada de los Huertos.

El PG no debe entrar en esta cuestión. En los suelos de titularidad pública las formas de gestión son las que establece la normativa, pudiendo optarse en cada caso por la que resulte más adecuada.

→ Sustituir la condición nominal negativa por una de carácter funcional y positiva que tenga por objetivo garantizar las condiciones de acceso general y estancia en la mayor parte de la zona verde calificada.

La propuesta de Avance establece unos límites para garantizar, cuando la extensión de la ZV supera una superficie determinada, la implantación de huertos urbano en ZV con el objeto de no perturbar su uso y disfrute.

Las ZV son un elemento esencial de la ciudad y deben cumplir su función para la sociedad sin perjuicio de que pueda albergar diferentes elementos, como por ejemplo los huertos urbanos.

En todo caso, al respecto se ha recibido una prescripción por parte de la Comunidad de Madrid en el Informe de impacto territorial que tendrá que ser atendida.

→ Regular el régimen temporal de acceso y estancia general de los Huertos.



Información de Firmantes del Documento



No se puede comparar el tratamiento de estanques o parterres, con los huertos urbanos.

Hay sugerencias que señalan que incluso esta previsión de limitar la superficie de los huertos urbanos condiciona la calidad de las Zonas Verdes.

Regular el régimen temporal y de acceso sería más propio de las condiciones que regulen la adjudicación y funcionamiento del huerto urbano.

→ Reconsiderar los parámetros, flexibilizando el porcentaje y/o la superficie mínima.

No se considera adecuado. La propuesta trata de viabilizar en algunas zonas verdes la implantación de huertos urbanos, no en todas ellas de manera generalizada, porque se trata de garantizar que éstas no pierdan su carácter. Se considera que las limitaciones señaladas son adecuadas.

Debe tenerse en cuenta que, cumpliendo los requisitos exigidos, es posible implantar huertos urbanos como uso alternativo en otras parcelas dotacionales, por lo que el margen de ubicación de los mismos es bastante más amplio de lo que se señala en la sugerencia.

→ Regular la posibilidad de referir la limitación a un área urbana funcional, previo informe de los órganos competentes.

La limitación trata de asegurar el carácter y la funcionalidad de cada zona verde y por ello, no puede referirse a otros ámbitos territoriales como los propuestos.

0.2.16 Propuesta 16 Norma Zonal 1

- V22. 42.- 20211194277. GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTA.

Contenido de la sugerencia:

Esta medida tiene un carácter claramente económico, y en ningún caso urbanístico o de interés general, puesto que las medidas contempladas nunca pueden igualar al beneficio que tendría para el ambiente urbano el esponjamiento pretendido por el PGOUM en su redacción original.

Contestación:

No se cambia el modelo territorial previsto por el PG para patios. La necesidad de recuperación sigue existiendo y se hace efectiva cuando se trate de obras de reestructuración general o nueva edificación.

En los cambios de uso o de cambio de uso que se admiten no hay plusvalía. Solo se permiten los usos que ya prevé la Norma Zonal, por lo que no se trata de nuevas o diferentes actividades a las ya previstas por las NNUU y no puede entenderse que estemos ante una actuación de dotación.

La nueva normativa permitirá la mejora de las condiciones de los patios, ya que se establecen unos requisitos mínimos. Lo que se promueve es la mejora en condiciones que se estima que serán más favorables para la puesta en valor y uso de edificaciones, que llevan años sin transformarse por las condiciones establecidas por el planeamiento



Información de Firmantes del Documento



vigente, que como se ha explicado en la Memoria de Avance no ha tenido los resultados esperados.

No se modifica el régimen de las construcciones ilegales de los patios de manzana, que siguen sujetas al propio de las infracciones urbanísticas prescritas.

0.2.17 Propuesta 17 Norma Zonal 3

Ninguna referencia a temas relacionados con el medioambiente.

0.2.18 Propuesta 18 Norma Zonal 9

- V27. 47.- 20211195294. OVE ARUP Y PARTNERS S.A.

Contenido de la sugerencia:

[...] Se remite al texto original debido a su gran extensión.

Contestación:

Activación de usos en cubiertas:

En el artículo 6.6.16 Azotea de la propuesta nº6 del Avance se recoge que 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. Asimismo, admite las cubiertas verdes tanto con plantas ornamentales como con huertos urbanos.

Sinergias entre usos:

La propuesta de Avance ha ampliado y simplificado el régimen de compatibilidad de usos de los distintos grados de la Norma Zonal 9 con la finalidad de facilitar la hibridación de usos. Los usos compatibles se establecerán libremente respetando las condiciones normativas.

- V22. 42.- 20211194277. GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTA.

Contenido de la sugerencia:

[...] Se remite al texto original debido a su gran extensión.

Contestación:

En la propuesta de Avance define un marco y unos objetivos concretos a alcanzar, sin alterar el modelo de ordenación territorial previamente establecido que sería objeto de una revisión del PG.

El Plan General de Ordenación Urbana vigente, como Plan urbanístico, no impide la existencia de planes o marcos estratégicos de cualquier tipo, ni la Legislación le asigna al PG tal finalidad y función.



Información de Firmantes del Documento



Las medidas urgentes que señala este apartado de la sugerencia se abordan: tanto la mejora de la vivienda, como la lucha contra emergencia climática, en la forma de medidas para prevenir o atender el cambio climático y la contaminación, o la necesidad de repensar el espacio público.

Los programas electorales, los programas de gobierno y los compromisos nacionales señalan unos objetivos que se ven cumplidos en el contenido de las propuestas del Avance. Con independencia de ello, en el documento para aprobación inicial, se explicará de manera más extensa la ausencia de conveniencia y oportunidad para proceder a una revisión del Plan General.

Se parte de problemáticas constatadas y de necesidades de adaptación a las normativas sectoriales actualmente vigentes. Todo está justificado en la necesidad de mejorar determinados aspectos, que se explican, se motivan, se aportan alternativas y se justifica las ventajas de optar por unas u otras.

▪ OTRA SUGERENCIA GRUPO SOCIALISTA.

Contenido de la sugerencia:

[...] Se remite al texto original debido a su gran extensión.

Contestación:

Los Acuerdos de la Villa describen objetivos a conseguir. La forma concreta de lograrlos será, en cada caso, la vía administrativa más adecuada para ello. No puede concluirse que el contenido del objetivo concreto no se esté cumpliendo porque, finalmente, el procedimiento utilizado no corresponda exactamente con el enunciado del Acuerdo correspondiente.

La incorporación de los nuevos modelos de convivencia permanente como la residencia compartida y la vivienda colectiva (denominadas en general como cohousing y coliving aunque estos sean unos términos indeterminados en la normativa) se atiende en la propuesta del Avance.

La aplicación de estos modelos de convivencia se abre tanto al sector público como al privado. En cuanto a que las actuaciones de iniciativa y control pública permitan la colaboración de gestión privada es una cuestión que excede de la función de las NNUU y depende de las políticas municipales y del marco legal existente.

No se comparte la conclusión sobre el incumplimiento de los Acuerdo de la Villa relativo al aumento de la densidad y calidad del arbolado, generando nuevas zonas verdes de proximidad temporales utilizando solares municipales destinados a equipamientos hasta que comience su construcción. La propuesta de Avance no ordena directamente, en ningún caso, el destino del suelo. Hace posible nuevas soluciones de tratamiento de las zonas verdes que podrá o no ser aplicado. Tampoco puede entenderse que este Acuerdo se cumpla única y exclusivamente con la propuesta del Avance. Hay otras actuaciones municipales que, junto con la propuesta de Avance, se alinean o colaboran en la consecución del contenido de este Acuerdo, por ejemplo, el Bosque Metropolitano que se enmarca perfectamente en la consecución de este objetivo. Las NNUU no son el soporte omnicompreensivo de la actuación municipal.



Información de Firmantes del Documento



Las alternativas de uso de las zonas verdes en la propuesta de Avance, responden a demandas de la población y a otros objetivos también recogidos en los Acuerdos de la Villa, tales como la ubicación de huertos urbanos.

- OTRA SUGERENCIA GRUPO SOCIALISTA.

Contenido de la sugerencia:

[...] Se remite al texto original debido a su gran extensión.

Contestación:

No se pueden comparar los trámites seguidos en la Revisión del Plan General del 2013 que corresponden a los procesos de Revisión de un Plan General y los efectuados en este expediente de Modificación de las Normas Urbanísticas, cuyo alcance y objeto es, solo, la modificación de uno de los documentos del Plan General, sus normas urbanísticas, que serán sometidas a tres procesos de información y participación, los correspondientes al Avance, a la aprobación inicial y el que corresponde a la Evaluación ambiental.

El sometimiento a información pública del Avance ha respetado la normativa en vigor que establece el artículo 56 de la LSCM respecto a los trámites que debe seguir el Ayuntamiento al tramitar la fase de Avance de planeamiento, proporcionando un plazo de tres meses para aportar sugerencias y facilitando toda la documentación en un solo documento, siendo este plazo de tres meses, tres veces mayor que el de 30 días que el que establece el artículo 56 de la LSCM, lo que ha permitido recibir 129 documentos con sugerencias, que estarán clasificadas, estudiadas, respondidas y documentadas en el documento que se someta a aprobación inicial.

En este sentido, el documento de Avance ha estado perfectamente organizado para su comprensión.

En la Memoria se explica de forma general el contenido y objeto de cada una de las propuestas y en las fichas individualizadas se ha explicado, para cada una de las familias de propuestas, la problemática, las alternativas estudiadas señalando sus ventajas e inconvenientes, así como los motivos para elegir una de las alternativas cuando se ha tenido que elegir y, finalmente, se proporciona el texto normativo vigente y la propuesta de modificación, para cada uno de los artículos objeto de propuesta de alteración. El resumen ejecutivo incorpora un cuadro resumen de todas y cada una de las familias de propuestas de una forma sintética y fácilmente comprensible.

- V33. 53.- 20211196846. DISTRITO CASTELLANA NORTE S.A.

Contenido de la sugerencia:

[...] Se remite al texto original debido a su gran extensión.

Contestación:

4. Título 5 de las NNUU del PGOUM97.



Información de Firmantes del Documento



La referencia genérica sobre el cumplimiento de los criterios de sostenibilidad se abordará en una nueva propuesta que se incluirá en el documento para probación inicial relativa al título 5 SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.

- V37. 60.- 20211197364. MAS MADRID.

Contenido de la sugerencia:

[...] Se remite al texto original debido a su gran extensión.

Contestación:

El documento de Avance sometido a información pública explica y justifica las razones por las que es necesario modificar la normativa, detallando en fichas específicas para cada una de las familias en las que se agrupan las propuestas de alteración, la problemática a atender, las alternativas de solución cuando existen, las ventajas e inconvenientes de cada alternativa, los motivos por los que se elige una alternativa, las implicaciones de la misma respecto de los aspectos que se valora y, se proporciona para cada texto que se propone modificar, la presentación comparativa del texto original y el texto propuesto.

Las razones y explicaciones proporcionadas son lo suficientemente aclaratorias de la problemática observada, las alternativas de solución y la motivación de cada propuesta de atención.

El objetivo fundamental es poder resolver los problemas de aplicación que ha tenido y tiene las NNUU. Por lo tanto, la fundamentación es la mejora de las NNUU ya existentes, la incorporación de cuestiones no reguladas y la actualización de la NNUU a las disposiciones vigentes, además de incorporar los Acuerdos de la Comisión de Seguimiento, y todo ello se explica motivadamente, de manera concreta. Las opiniones que se trasladan en la sugerencia están justificadas en las percepciones de quienes presentan el escrito y en lo que se considera que debería ser la modificación y no en lo que es la propuesta de Avance.

Los contenidos de la propuesta de Avance lo son para atender problemas reales, conocidos en la práctica y para atender necesidades concretas, sin que se pretenda ser un repositorio de estudios de prospectiva sobre la ciudad post-covid, o de posibles nuevos funcionamientos de la ciudad, o de realidades coyunturales o de discurso sin reducción a la práctica, estudios que pueden tener su espacio en otras instituciones o en un proceso de una revisión del PG, y no de una modificación acotada como la que se plantea.

- OTRA SUGERENCIA DE MÁS MADRID.

Contenido de la sugerencia:

[...] Se remite al texto original debido a su gran extensión.



Información de Firmantes del Documento



Contestación:

El PG97 estableció como principio la flexibilidad de implantación usos.

El Ayuntamiento tramita actuaciones de dotación para aquellas implantaciones de usos que se apartan de los usos ya definidos y permitidos por el mismo que se entienden admitidos directamente por el Plan y para aquellos casos, como sucede en la Norma Zonal 9 grados 1º y 2º, en los que exige la compensación de redes y plusvalías en los supuestos de mantener la edificabilidad en los casos de modificación de uso.

En cuanto a lo establecido en el artículo 42.3 TRLS y RU y a la posibilidad de definir áreas de tanteo y retracto, señalar que esta normativa puede ser aplicada en el Ayuntamiento y por lo tanto es posible, a través del correspondiente instrumento de planeamiento modificar la ordenación de un ámbito, establecer las bases de una actuación de regeneración en la que se contemplen medidas de este tipo.

La MPG de modificación de las NNUU, posee el alcance y contenido que se detalla en el documento de Avance y no altera cuestiones relativas a la ordenación y destino de los terrenos, por lo que excede del objeto de esta, que es lo que se pretende atender adecuadamente.

En el caso de zonas en las que la ordenación establecida pueda ser objeto de un nuevo planteamiento, como el caso que citan del Polígono ISO de Carabanchel, en la actualidad el Ayuntamiento está realizando un enfoque multisectorial, con actuaciones concretas de impulso a las actividades culturales y artísticas, mejora de la normativa para facilitar la mezcla de usos que facilite el mantenimiento de la actividad económica en la NZ9, grados 1 y 2, contenido en este documento de Avance, el impulso de actuaciones concretas de recalificación de espacios y mejora de dotaciones e incorporación de nuevas dotaciones y de mejora del control urbanístico sobre intervenciones inadecuadas.

- OTRA SUGERENCIA DE MÁS MADRID.

Contenido de la sugerencia:

[...] Se remite al texto original debido a su gran extensión.

Contestación:

Las NNUU establecen una serie de usos y en el suelo urbano consolidado el juego concreto de usos permitidos. Lo que se sugiere supone una alteración del régimen de implantación de usos determinada por el PG. La existencia de NNUU generales, no impide la formación de programas estratégicos o de planes especiales para atender problemáticas concretas que sea necesario atender en la evolución de la forma de vida en la ciudad, conforme a la transformación de la sociedad y de sus pautas de comportamiento.

En la estructura normativa, la normativa sectorial municipal, autonómica o/y estatal es la que establece los requisitos que debe cumplir cada actividad dentro de un uso y la que puede determinar, en caso de no cumplirse, la imposibilidad de la implantación.



Información de Firmantes del Documento



- V74. 118.- FP1 20211220169. ASOCIACION DE EMPRESAS DE REDES DE CALOR Y FRÍO (ADHAC)

Contenido de la sugerencia:

[...] Se remite al texto original debido a su gran extensión.

Contestación:

La referencia genérica sobre el cumplimiento de los criterios de sostenibilidad se abordará en una nueva propuesta que se incluirá en el documento para aprobación inicial relativa al título 5 SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.

0.3 PARTICIPACIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS AFECTADAS Y DEL PÚBLICO INTERESADO, CONTENIDOS DEL DOCUMENTO DE ALCANCE Y SU CONSIDERACIÓN EN EL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

El 23 de diciembre de 2021, la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid emitió el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico (en adelante DAESA), que fue notificado al Ayuntamiento de Madrid el 27 de diciembre de 2021 (anotación 2021/1356799). A dicho documento se acompañó con la copia de los informes emitidos en la fase de consultas por los siguientes órganos administrativos y entidades:

1. Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación.
2. Servicio de Prevención de Incendios de la Dirección General de Emergencias.
3. Dirección General de Urbanismo.
4. Área de Planificación y Gestión de Residuos.
5. Dirección General de Salud Pública.
6. Confederación Hidrográfica del Tajo.
7. Dirección General de Sostenibilidad y Control Ambiental. Subdirección General de Calidad y Evaluación Ambiental. Servicio de Evaluación Ambiental
8. Dirección General de Emergencias y Protección Civil.

Posteriormente la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid comunicó, el 20 de enero, el 14 y 28 de febrero de 2022, la emisión fuera de plazo de los siguientes informes por parte de órganos consultados:

9. Canal de Isabel II.
10. Dirección General de Aviación Civil.

En las páginas siguientes se aportan una serie de tablas en las que se recogen, en dos bloques:

- 0.3.1. Los contenidos de los informes recibidos en la fase de consultas previas (art 19 de la LEA).
- 0.3.2. Los contenidos solicitados por en el propio documento de alcance.

Completándose, en ambos casos, con una explicación sobre cómo sus contenidos han sido tomados en consideración en la elaboración del estudio ambiental estratégico.



Información de Firmantes del Documento



0.3.1 Participación de las Administraciones públicas afectadas y del público interesado

Nº	Administración Pública/público interesado	Contenidos del informe	Modo de ser atendidos en el EAE
1	D.G de Seguridad, Protección Civil y Formación de la Comunidad de Madrid	Esta D.G no tiene ninguna observación ni sugerencia que realizar dentro del ámbito de sus competencias	Sin consecuencias sobre la MPG de las NNUU ni sobre su evaluación ambiental estratégica
2	Servicio de Prevención de Incendios de la D.G de Emergencias de la Comunidad de Madrid	No se emite informe,	Sin consecuencias sobre la MPG de las NNUU ni sobre su evaluación ambiental estratégica
3	D.G de Urbanismo de la Comunidad de Madrid	<p>En cumplimiento del artículo 67.3 de la LSCM, la MPG deberá ir acompañada del correspondiente documento de refundición que reemplazará completamente al antiguo teniendo en cuenta que afecta al 30% aproximadamente del articulado de las NNUU.</p> <p>El documento de refundición deberá adaptarse a la terminología establecida en la LSCM. La terminología adaptada podrá coexistir con la propia del PG97 mediante la utilización de doble terminología de conceptos, o incorporando un cuadro de equivalencias terminológicas entre la LSCM y el PG97. Esta adaptación resulta de gran relevancia en cuanto a la nomenclatura utilizada en el Capítulo 7.2 de clasificación de usos de las NNUU.</p>	<p>El documento de Aprobación Inicial (al igual que se hizo en el Avance) se ha incorporado en cada propuesta, una tabla comparativa con los artículos que se modifican señalando el texto de partida y la redacción propuesta. También se ha incorporado un documento que incluye la totalidad de los artículos de las NNUU, tanto los preceptos que mantienen su redacción como aquellos en los que se propone su modificación.</p> <p>El documento de Aprobación Inicial ha incorporado un cuadro, en el que se señalan las equivalencias entre la terminología de las NNUU y de la LSCM.</p>



Información de Firmantes del Documento



0.3.1 Participación de las Administraciones públicas afectadas y del público interesado

Nº	Administración Pública/público interesado	Contenidos del informe	Modo de ser atendidos en el EAE
3	D.G de Urbanismo de la Comunidad de Madrid (Continuación)	<p>Deberá evaluarse si resulta conveniente y necesario la posibilidad de incorporar un régimen transitorio para aquellos supuestos en los que las instalaciones o construcciones existentes amparadas por las NNUU del PG97 no puedan adaptarse a la nueva regulación establecida en la presente modificación, o en su caso, si afectaría para la situación de fuera de ordenación en caso de producirse.</p> <p>Para los usos que no se hayan definido en las NNUU de la MPG, deberá completarse su definición bien el propio articulado, haciendo referencia a la legislación que lo regula o mediante un glosario de definiciones.</p>	<p>En la mayoría de las propuestas no es incompatible la ordenación vigente con la ordenación propuesta. Se ha incluido un apartado en cada una de las propuestas en los que se hace referencia a la posible incidencia en las situaciones preexistentes para dejar clara la situación en los casos de edificaciones que hayan obtenido licencia conforme a la normativa anterior.</p> <p>En la MPG no se incorporan nuevos usos, pero sí nuevas categorías de usos, que se definen en la propuesta de NNUU.</p>



Información de Firmantes del Documento



0.3.1 Participación de las Administraciones públicas afectadas y del público interesado

Nº	Administración Pública/público interesado	Contenidos del informe	Modo de ser atendidos en el EAE
3	D.G de Urbanismo de la Comunidad de Madrid (Continuación)	Título 4 "Condiciones de protección del Patrimonio Histórico Natural". Todos aquellos artículos que afecten a la regulación del Catálogo General de edificios Protegidos deberán contar con el pronunciamiento favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte y a la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura., como administraciones afectadas con competencia en la materia.	<ul style="list-style-type: none"> • Comisiones de Patrimonio (CPPHAN y CLPH) y Dirección General Competente en materia de Patrimonio Cultural. La MPG se someterá a dictamen/informe de estas comisiones y DG. • Informe de la DG de Vivienda y Rehabilitación. La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, establece en el artículo 79. Petición. 1. <i>A efectos de la resolución del procedimiento, se solicitarán aquellos informes que sean preceptivos por las disposiciones legales, y los que se juzguen necesarios para resolver, citándose el precepto que los exija o fundamentando, en su caso, la conveniencia de reclamarlos.</i> <p>En el informe de la DG de Urbanismo no se indica qué precepto ampara la afirmación que se realiza sobre la DG de Vivienda y Rehabilitación.</p>



Información de Firmantes del Documento



0.3.1 Participación de las Administraciones públicas afectadas y del público interesado

Nº	Administración Pública/público interesado	Contenidos del informe	Modo de ser atendidos en el EAE
3	D.G de Urbanismo de la Comunidad de Madrid (Continuación)	[...] Título 4 (Continuación)	En el artículo 17 del Decreto 237/2021, de 17 de noviembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, en el que se enumeran las competencias de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, no se recoge esta competencia.
		Capítulo 10 "Condiciones del uso de Equipamiento" se introducen tres nuevas categorías para el uso de equipamiento: vivienda dotacional, viviendas tuteladas y viviendas públicas de integración social. Deberá solicitarse informe a la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación.	A la vista de la normativa sobre informes preceptivos y las competencias recogidas en el Decreto 237/2021, no se observa que la DG de Vivienda y Rehabilitación deba emitir informe preceptivo sobre esta propuesta de las NNUU.
		[...] en ningún caso debe suponer la reducción de las dotaciones públicas previstas por el Plan General en las áreas homogéneas.	En el PG97 no hay Áreas Homogéneas. Se tendrá en cuenta esta consideración por si hay que matizar algún aspecto en la propuesta normativa. Como se ha señalado anteriormente la propuesta de MPG no modifica el uso cualificado de los suelos y, por tanto, no altera las dotaciones.



Información de Firmantes del Documento



0.3.1 Participación de las Administraciones públicas afectadas y del público interesado

Nº	Administración Pública/público interesado	Contenidos del informe	Modo de ser atendidos en el EAE
3	D.G de Urbanismo de la Comunidad de Madrid (Continuación)	<p>Se introduce la posibilidad de que 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. Debe concretarse el contenido de este artículo (público o privado) puesto que, en caso de producirse la ampliación en el equipamiento existente privado, supondría un incremento de aprovechamiento lucrativo que requeriría de medidas compensatorias legalmente exigibles</p> <p>Deberá verificarse que la nueva redacción de los artículos de la MPG se corresponde con una fácil comprensión, carente de imprecisiones y evitando un exceso de particularidades y excepcionalidades.</p>	<p>Se mantienen las condiciones establecidas originariamente en las NNUU para la materialización de la ampliación de los equipamientos existentes, entendida ésta como una edificabilidad directamente asignada por el PG97, por lo que su materialización en los equipamientos privados no implicaría incremento del aprovechamiento lucrativo y no estaría sujeta a medidas compensatorias de ningún tipo.</p> <p>Se contempla la adaptación de los equipamientos a la evolución de las necesidades y exigencias prestacionales y asistenciales de la sociedad, haciendo posible su ampliación mediante el incremento de su edificabilidad, diferenciado entre los públicos y los privados:</p> <ul style="list-style-type: none"> - En los equipamientos de titularidad pública construidos con anterioridad a la entrada en vigor de la MPG, hasta un 40% por encima de la existente. - En los equipamientos privados construidos con posterioridad a la entrada en vigor del PG97 y con anterioridad a la entrada en vigor de la MPG, hasta un 20% sobre la asignada a la parcela, con asunción de las obligaciones compensatorias legalmente exigibles. <p>El informe de la DG de Urbanismo señala: h) <i>En algunos artículos se han incorporado excepciones y particularidades a la normativa vigente, introduciendo términos como "generalmente", "si bien se admite", "cuando se justifique la necesidad", "salvo aquellas". Estas excepciones/particularidades podrían originar, en algunos casos, disparidad de interpretaciones. Al elaborar el documento de aprobación inicial se ha tenido en cuenta esta consideración.</i></p>



Información de Firmantes del Documento



0.3.1 Participación de las Administraciones públicas afectadas y del público interesado

Nº	Administración Pública/público interesado	Contenidos del informe	Modo de ser atendidos en el EAE
4	Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Comunidad de Madrid	<p>Artículo 61 de la Ley 5/2003 obliga a incluir en la evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico un informe de caracterización de la calidad de los suelos en orden a determinar la <u>viabilidad de los usos previstos</u>.</p> <p>En aquellos ámbitos para los que el planeamiento establezca un cambio de uso y en los que se haya detectado la existencia previa de una actividad potencialmente contaminante conforme a la definición dada en el artículo 2.e del Real Decreto 9/2005, se deberá proceder a la caracterización del suelo de acuerdo con el artículo 3.5 del Real Decreto 9/2005,</p>	<p>La modificación de las NNUU no afecta al modelo territorial, ni altera la clasificación y calificación del suelo, ni aprueba ordenaciones pormenorizadas que supongan cambios en los usos de suelo establecidos por el PG97. Por medio de la MPG de las NNUU se adoptan decisiones que aplicarán sobre los ámbitos urbanísticos afectados una vez deba aplicarse la Norma Urbanística modificada. Por lo tanto, en caso de que resulte de aplicación alguno de los supuestos descritos en el informe del Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Comunidad de Madrid, el "informe de caracterización de la calidad de los suelos" al que se refiere el artículo 61 de la Ley 5/2003 se deberá hacer en el momento correspondiente del procedimiento de control administrativo previo a la actuación.</p> <p>La MPG de las NNUU no contempla cambios de uso si afecta a ámbitos urbanísticos concretos en los que se haya detectado la existencia previa de una actividad potencialmente contaminante de los suelos, ya que se trata de Normas Generales.</p>



Información de Firmantes del Documento



0.3.1 Participación de las Administraciones públicas afectadas y del público interesado

Nº	Administración Pública/público interesado	Contenidos del informe	Modo de ser atendidos en el EAE
4	Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Comunidad de Madrid (Continuación)	Para los ámbitos en los que se difiera el desarrollo urbanístico mediante el correspondiente Plan Parcial u otra figura de desarrollo las conclusiones que se obtengan se incluirán en las fichas urbanísticas	La MPG de las NNUU no implica decisiones en las que se difiera el desarrollo urbanístico establecido actualmente, ni altera su obligación de desarrollo por el instrumento urbanístico que corresponda.
		Cuando el cambio de uso suponga su calificación como suelo industrial se requerirá el establecimiento del blanco ambiental de la situación preoperacional	La MPG de las NNUU no contempla cambios de uso que implique su calificación como suelo industrial.
		En aquellas zonas en las que se detecten acumulaciones o vertidos de residuos, se procederá a su caracterización mediante métodos adecuados.	En los suelos y parcelas afectadas no se modifica su situación actual, por lo que, si existiera acumulaciones o vertidos de residuos, se actuará como procede conforme a la normativa vigente, sin que la MPG lo altere en ningún sentido.
		En el Suelo Urbano Consolidado que se vea afectado por la presente Modificación Puntual y para las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se encontrarán sometidos a lo dispuesto en el art. 3.4 del mencionado Real Decreto	No se prevé ningún caso de implantación ni clausura de nuevos establecimientos sometidos al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, ni la MPG de las NNUU modifica la normativa vigente.
		Para los supuestos de emplazamientos en los cuales se produzca un cambio de uso , ya sea cualificado como compatible, autorizable o provisional, y en los que se hayan desarrollado actividades sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, entendidas como tales las derivadas de los artículos 3.1 y 3.2, serán de aplicación sus artículos 3.4 y 3.5, según el caso.	La MPG de las NNUU no contempla cambios de uso, por lo que no se prevé ningún supuesto de emplazamientos en los cuales se produzca un cambio de uso, ya sea cualificado como compatible, autorizable o provisional, y en los que se hayan desarrollado actividades sometidas al Real Decreto 9/2005.



Información de Firmantes del Documento



0.3.1 Participación de las Administraciones públicas afectadas y del público interesado

Nº	Administración Pública/público interesado	Contenidos del informe	Modo de ser atendidos en el EAE
4	Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Comunidad de Madrid (Continuación)	En el supuesto concreto de los solares vacantes, o actividades similares, para los que se propone un uso transitorio como su destino para la implantación de huertos urbanos, se requerirá un Estudio de Caracterización Analítica de cada uno de los emplazamientos para garantizar la viabilidad del uso previsto	En el supuesto de los solares vacantes, o actividades similares, para los que se permite un uso transitorio con la implantación de huertos urbanos, la MPG de las NNUU contempla que durante la tramitación de la licencia se deberá elaborar un estudio histórico que identifique si en el pasado se ha desarrollado alguna actividad con la capacidad potencial de contaminar los suelos. En caso afirmativo, se deberá llevar a cabo una caracterización analítica para garantizar la viabilidad del uso previsto.
		En general, para evaluar el alcance de las distintas situaciones susceptibles de ocasionar afección a la calidad del suelo que puedan derivarse de las propuestas de la Modificación Puntual, se deberá indicar el ámbito concreto de aplicación, ya sea sobre suelo urbano consolidado, no consolidado o urbanizable, en el que se produzca un cambio de uso .	En efecto, en su debido momento procedimental se concretará si la Norma Urbanística aplica sobre suelo urbano consolidado, no consolidado o urbanizable. Si bien, como se ha explicado, en ningún caso supondrá un cambio de uso del suelo.
		Para la posible transformación de los <u>locales de uso no residencial en vivienda o en otro uso distinto del industrial</u> , cabe señalar que el suelo en el que se ha desarrollado una actividad potencialmente contaminante se encuentra sujeto a lo establecido en los artículos 3.4 y/o 3.5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero	En el supuesto de que en los locales de uso no residencial se quiera implantar este uso, y se haya desarrollado una actividad potencialmente contaminante del suelo, se estará a lo establecido en los artículos 3.4 y/o 3.5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, como normativa de aplicación.
		Para la implantación en parcelas <u>de actividades no consideradas potencialmente contaminantes</u> de conformidad con el art. 2.e del Real Decreto 9/2005 por la admisión de usos alternativos <u>en emplazamientos de uso industrial o donde se desarrollen, o hayan desarrollado, actividades con esa consideración</u> , será de aplicación lo establecido en el artículo 3.5 del mencionado Real Decreto, según corresponda	Para la admisión de usos alternativos (no considerados contaminantes) en emplazamientos de uso industrial o donde se desarrollen, o hayan desarrollado, actividades con esa consideración, será de aplicación lo establecido en el artículo 3.5 del mencionado Real Decreto, según corresponda, como normativa de aplicación.



Información de Firmantes del Documento



0.3.1 Participación de las Administraciones públicas afectadas y del público interesado

Nº	Administración Pública/público interesado	Contenidos del informe	Modo de ser atendidos en el EAE
5	Área de Sanidad Ambiental de la D.G. de Salud Pública de la Consejería de Sanidad	<p>Para la <u>regeneración de ámbitos industriales degradados</u> que conlleven cambio de uso, ya sea a nivel territorial como la hibridación de usos en un mismo edificio, será de aplicación el Real Decreto 9/2005</p> <p>Entre otras cuestiones, cabe destacar del informe remitido que dado que el Avance incorpora nuevas actividades emergentes que se encuadrarán dentro de la categoría de "uso industrial" y establece las condiciones para su implantación e interrelación con otros usos dentro del municipio de Madrid, consideran conveniente que en la nueva figura de control denominada "Estudio de Repercusión por implantación de uso (ERIU)", sustitutiva de los Planes Especiales de Control Urbanístico Ambiental de usos (PECUAU), se analicen las distancias necesarias, según clase y categoría de los citados usos, para limitar los impactos sobre ésta y en particular respecto a establecimientos con población vulnerable, como son: centros médico-asistenciales, centros escolares, granjas-escuela, centros de personas mayores, principalmente.</p>	<p>La MPG de las NNUU no contempla la regeneración de ámbitos industriales degradados que conlleven cambio de uso, porque la MPG de las NNUU no contempla cambios de uso.</p> <p>El ERIU es un estudio que solo se aplica a los usos que tengan la condición de autorizables en el PG97. El resto de los usos se pueden implantar directamente una vez que se obtenga la correspondiente licencia o se tramite la Declaración Responsable, conforme a la normativa vigente. El uso industrial no tiene carácter de uso autorizable en el PG97, ni en la MPG de las NNUU y, por lo tanto, no está sujeto a la previa tramitación de un ERIU.</p>



Información de Firmantes del Documento



0.3.1 Participación de las Administraciones públicas afectadas y del público interesado

Nº	Administración Pública/público interesado	Contenidos del informe	Modo de ser atendidos en el EAE
5	Área de Sanidad Ambiental de la D.G. de Salud Pública de la Consejería de Sanidad (Continuación)	Respecto al "Factor Verde", si bien es un factor positivo respecto a aspectos bioclimáticos, se deberá tener en cuenta el potencial impacto para la salud de usuarios y población en general, por episodios por plagas y/o vectores transmisores de molestias y enfermedades al hombre, asociado al desarrollo del mismo	El Factor Verde es un mecanismo de ecologización en el ámbito privado que permite introducir alternativas para la incorporación de la naturaleza en la ciudad, introduciendo las infraestructuras verdes en los edificios y en las parcelas. Por tanto, es un procedimiento de cálculo para la ponderación de requisitos para el aumento de la cobertura vegetal en espacios privados. Las exigencias concretas sobre los elementos vegetales a implantar quedan fuera del procedimiento de ponderación y son objeto de la normativa que sobre estas materias establezcan los organismos competentes, conforme a la evolución de la técnica y del conocimiento científico al respecto, cuestiones que son ajenas a una normativa urbanística general de cálculo de su dimensión y proporción.



Información de Firmantes del Documento



0.3.1 Participación de las Administraciones públicas afectadas y del público interesado

Nº	Administración Pública/público interesado	Contenidos del informe	Modo de ser atendidos en el EAE
5	Área de Sanidad Ambiental de la D.G. de Salud Pública de la Consejería de Sanidad (Continuación)	Así, de las soluciones contempladas para mitigar el cambio climático, como son fachadas verdes, azoteas frescas, huertos urbanos, la creación de estos entornos conlleva un impacto positivo en el aspecto socioeconómico y de calidad de vida de la población del municipio. Sin embargo, los mismos pueden ser puntos críticos respecto a la presencia de episodios de plagas por artrópodos, roedores y otros animales sinantrópicos como palomas, cotorras, murciélagos	Se considera que esta cuestión no debe valorarse desde una normativa urbanística del Plan General, cuyo objeto es solo las condiciones urbanísticas de la ciudad que incide en el cálculo de su dimensión y proporción. De esta cuestión se encarga la normativa sectorial conforme a la evolución de la técnica y del conocimiento científico al respecto.
		Respecto a la creación de espacios con zona verdes, que serán definidos en los futuros proyectos de urbanización y edificación, deberá tenerse en consideración en la selección de las especies, el uso de aquellas que no contribuyan a la emisión de polen alérgeno que pueda afectar a la salud (alergias y asma) de la población que frecuente esos espacios, principalmente en la población escolar y de mayores. Así, se recomienda, en la medida de lo posible, se eviten la plantación de olivo, plátano, arizónicas y cipreses, con alta incidencia alérgica en nuestra Comunidad. Además, es preciso recordar la prohibición de plantación de dos especies vegetales invasoras: Cortaderia spp. (Hierba de la pampa, carrizo de la pampa) y Acacia de Albata (Mimosa, acacia, acacia francesa).	En la selección de árboles y arbustos para el ajardinamiento de zonas verdes e infraestructuras verdes privadas, se evitará seleccionar aquellas especies que, conforme a los estudios de los que disponga la administración competente, estén contribuyendo a la emisión de polen alérgeno que pueda afectar a la salud humana y de animales de compañía (alergias y asma).



Información de Firmantes del Documento



0.3.1 Participación de las Administraciones públicas afectadas y del público interesado

Nº	Administración Pública/público interesado	Contenidos del informe	Modo de ser atendidos en el EAE
5	Área de Sanidad Ambiental de la D.G. de Salud Pública de la Consejería de Sanidad	Respecto al desarrollo de 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. Se deberán cumplir una serie de condiciones de ubicación, técnicas y uso, que garantizan una mínima afección de las instalaciones al medio ambiente y a las personas usuarias, especialmente a niños y ancianos, habituales usuarios de los mismos	La Normativa general del Plan General no debe llegar a una regulación tan precisa. Las NNUU no son omnicomprendidas de todos los aspectos, además de la normativa urbanística, todos los proyectos e implantación de usos deben respetar la normativa sectorial de aplicación.
6	Confederación Hidrográfica del Tajo	<p>La CHT entiende que, por su naturaleza, la modificación de las NNUU no generará ningún tipo de impacto negativo en el dominio público hidráulico (DPH) de los cauces públicos ni en los ecosistemas fluviales presente en el término municipal.</p> <p>Y, por lo tanto, que en el ámbito de sus competencias no tienen nada que alegar</p>	El informe de la CHT justifica la ausencia de impactos en el DPH y ecosistemas fluviales.
7	Servicio de Evaluación Ambiental de la SG de Calidad y Evaluación Ambiental del Ayuntamiento de Madrid	El Estudio Ambiental Estratégico para el planeamiento urbanístico contendrá, como mínimo, la información contenida en el Anexo IV de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental.	Como se puede comprobar a través de su índice, la estructura y contenidos del estudio ambiental estratégico se ha estructurado conforme a la información contenida en el Anexo IV de la Ley 21/2013.



Información de Firmantes del Documento



0.3.1 Participación de las Administraciones públicas afectadas y del público interesado

Nº	Administración Pública/público interesado	Contenidos del informe	Modo de ser atendidos en el EAE
7	Servicio de Evaluación Ambiental de la SG de Calidad y Evaluación Ambiental del Ayuntamiento de Madrid (Continuación)	En el EsAE se deberían establecer en relación con la propuesta número 13, referente a los usos terciarios, algunas determinaciones que garanticen la mínima afección a los residentes permanentes de los edificios residenciales, prestando especial atención a las viviendas de uso turístico	En la propuesta 13 "Uso de Servicios Terciarios": se han suprimido las determinaciones que incorporaban modificaciones en lo relativo a las condiciones de acceso independiente, manteniendo en este aspecto el texto de las NNUU en los mismos términos que el Plan Especial de Hospedaje, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 27 de marzo de 2019, cuya legalidad ha sido confirmada al haberse desestimado todos los procedimientos judiciales que impugnaron su contenido. Estas modificaciones afectan a la redacción del artículo 7.1.4 cuya modificación se propone en la Propuesta 8.



Información de Firmantes del Documento



0.3.1 Participación de las Administraciones públicas afectadas y del público interesado

Nº	Administración Pública/público interesado	Contenidos del informe	Modo de ser atendidos en el EAE
7	Servicio de Evaluación Ambiental de la SG de Calidad y Evaluación Ambiental del Ayuntamiento de Madrid (Continuación)	<p><i>En relación con las condiciones generales para la protección del medio ambiente urbano las medidas de eficiencia energética y uso de energías renovables serían eficaces para la mejora de la calidad del aire, así como mitigar el cambio climático y permitir su adaptación al mismo, en el EsAE se debería analizar la incorporación de estas medidas en las NNUU, los planes urbanísticos y la ordenación pormenorizada de desarrollo de estos</i></p>	<p>En toda la MPG de las NNUU se contiene un conjunto de medidas para favorecer la implantación de actuaciones para la protección del medio ambiente urbano, las intervenciones de eficiencia energética y uso de energías renovables, la mejora de la calidad del aire, así como mitigar el cambio climático y permitir su adaptación al mismo.</p> <p>En la MPG de las NNUU se analizan los pros y contras de las medidas que se hacen viables con las propuestas. La forma en las que estas se hagan efectivas tendrá que plantearse caso por caso, en los planeamientos que se tramiten cuando se trate de suelos que no tengan la condición de suelo urbano, o en las DR y licencias en los casos del suelo urbano consolidado. En ambos casos los proyectos que concreten y materialicen las determinaciones urbanísticas deberán cumplir la normativa de aplicación. En este sentido, tanto los instrumentos de planeamiento como los proyectos, tienen que incluir este tipo de medidas en cumplimiento de la normativa vigente, sea esta Ordenanzas Municipales o la Ley 7/2021.</p> <p>Dado que esta normativa sectorial es cambiante, se ha optado como criterio general en las NNUU, en este y en el resto de los casos, por hacer una referencia general a la normativa sectorial para que las NNUU no queden obsoletas o incurran en contradicciones, entre su contenido y la futura normativa que se pueda aprobar, ya que en estas materias se está ante una evolución constante del conocimiento, la técnica, los medios y las formas de alcanzar la mejor protección del medio ambiente y la eficiencia energética.</p>



Información de Firmantes del Documento



0.3.1 Participación de las Administraciones públicas afectadas y del público interesado

Nº	Administración Pública/público interesado	Contenidos del informe	Modo de ser atendidos en el EAE
7	Servicio de Evaluación Ambiental de la SG de Calidad y Evaluación Ambiental del Ayuntamiento de Madrid (Continuación)	<p>La MPG debería incluir la exigencia de las medidas de eficiencia energética y uso de energías renovables que se establecen en el Título VI de la Ordenanza de Calidad del Aire y Sostenibilidad (OCAS).</p> <p>Se planificarán las infraestructuras verdes, las superficies permeables y la red urbana, con el fin de optimizar las condiciones bioclimáticas del ámbito.</p> <p>Conforme al artículo 43 de la OCAS el planeamiento debería incluir las medidas necesarias para satisfacer las exigencias de sostenibilidad, permitiendo que los edificios puedan aprovechar al máximo las posibilidades que la arquitectura pasiva ofrece para la reducción de la demanda energética.</p>	<p>La MPG de las NNUU hace remisión a la normativa sectorial de aplicación, pero no a las normas concretas porque estas son susceptibles de modificación o sustitución por otras nuevas y se quiere evitar que el texto de la normativa general quede desactualizado.</p> <p>Dado que se trata de la MPG de las NNUU generales de la ciudad como Reglamento urbano, se incluye la remisión genérica, pero no es su objeto y alcance una propuesta de desarrollo concreta para un ámbito, por lo que no se pueden incluir condiciones específicas sino una remisión a la normativa vigente.</p>



Información de Firmantes del Documento



0.3.1 Participación de las Administraciones públicas afectadas y del público interesado

Nº	Administración Pública/público interesado	Contenidos del informe	Modo de ser atendidos en el EAE
8	Jefatura del cuerpo de Bomberos de la Dirección General de Emergencias y Protección Civil de la Comunidad de Madrid	El informe indica que, analizada la documentación y en el marco de nuestras competencias, no tiene ninguna sugerencia que realizar	Sin consecuencias sobre la MPG de las NNUU
9	Canal de Isabel II	El CYII expone en su informe que por no suponer la Modificación Puntual ningún incremento de vertido, no se ha llevado a la Comisión de Redes. El informe emitido cumple con el sistema de calidad, con las normas técnicas de Canal de Isabel II y con los convenios suscritos entre el Ayuntamiento de Madrid y Canal de Isabel II	La MPG de las NNUU no afecta a los caudales a conectar al alcantarillado. No se alteran los usos cualificados asignados por el planeamiento en el suelo urbano consolidado. En el resto de los suelos (urbano no consolidado, urbanizable sectorizado y no sectorizado) el planeamiento vigente ya prevé su transformación con carácter general y en el momento que se aborde la transformación urbanística deberá ser el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico el que concrete para cada caso, de conformidad con la normativa sectorial vigente, y durante su tramitación deberán solicitarse los informes que procedan en relación a las conexiones al alcantarillado. Por lo tanto, la MPG de las NNUU no supondrá ningún tipo de afección sobre la red de saneamiento.
10	D. G de Aviación Civil. Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana	La D.G de Aviación Civil expone que no tiene sugerencias que realizar en relación con el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de la referida Modificación Puntual.	Sin consecuencias sobre la MPG de las NNUU.



Información de Firmantes del Documento



0.3.2 Contenidos solicitados en el documento de alcance para la elaboración del Estudio Ambiental Estratégico

Nº	Contenidos del documento de alcance	Modo de ser atendidos en el EAE
1	Un esbozo del contenido, objetivos principales de la Modificación Puntual y relaciones con otros planes y programas pertinentes	<p>Capítulo 1 del EAE denominado "ESBOZO DEL CONTENIDO, OBJETIVOS PRINCIPALES DE LA MPG DE LAS NNUU Y RELACIONES CON OTROS PLANES Y PROGRAMAS PERTINENTES"</p> <p>Se han descrito los objetivos ambientales y sectoriales y se justifica la necesidad de llevar a cabo esta MPG.</p>
2	Los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no desarrollar el Plan	<p>Capítulo 4 "ASPECTOS RELEVANTES DE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL MEDIO AMBIENTE Y SU PROBABLE EVOLUCIÓN EN CASO DE NO APLICACIÓN DE LA MPG"</p> <p>La MPG de las NNUU surge como consecuencia de la identificación de una serie de problemáticas existentes en las normas vigentes, algunas de las cuales son de carácter medioambiental. De tal modo, que la "justificación sobre la necesidad de llevar a cabo la MPG", tratada en el punto anterior, converge con la "definición de los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente", que son precisamente donde se apoyan las decisiones sobre los aspectos en los que se quiere mejorar. Como se explica en este apartado del EAE el "no desarrollo de la MPG" tendría consecuencias negativas desde un punto de vista medioambiental, con la virtud de ser un "plan" que carece de potenciales impactos negativos como consecuencia de su desarrollo.</p>



Información de Firmantes del Documento



0.3.2 Contenidos solicitados en el documento de alcance para la elaboración del Estudio Ambiental Estratégico

Nº	Contenidos del documento de alcance	Modo de ser atendidos en el EAE
3	<p>Las características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del Plan, que tenga en cuenta los objetivos y el ámbito de aplicación geográfico del plan. Se tendrá en cuenta el empeoramiento del efecto isla de calor, sequía y gestión del agua de lluvias torrenciales</p> <ul style="list-style-type: none"> - Alcance en relación con la propuesta 7 Factor Verde. - Alcance en relación con la propuesta 15 Uso dotacional Zona Verde y Huerto Urbano 	<p>Capítulo 5 "CARACTERÍSTICAS MEDIOAMBIENTALES DE LAS ZONAS QUE PUEDAN VERSE AFECTADAS DE MANERA SIGNIFICATIVA Y SU EVOLUCIÓN TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO ESPERADO EN EL PLAZO DE VIGENCIA DE LA MPG"</p> <ul style="list-style-type: none"> - Capítulo 5.2 "CONSIDERACIONES PARTICULARES SOBRE EL FACTOR VERDE" - Capítulo 8.7 PROPUESTA 7 "CONSIDERACIONES PARTICULARES SOBRE EL FACTOR VERDE" - Capítulo 8.15 PROPUESTA 15 "USO DOTACIONAL, ZONA VERDE Y HUERTO URBANO".
4	<p>Cualquier problema medioambiental existente que sea relevante para el Plan, incluyendo en particular los problemas relacionados con las zonas de especial importancia medioambiental, como las designadas de conformidad con la legislación aplicable sobre espacios naturales y especies protegidas y los espacios protegidos de la Red Natura 2000.</p>	<p>Capítulo 6 "CUALQUIER PROBLEMA MEDIOAMBIENTAL EXISTENTE QUE SEA RELEVANTE PARA LA MPG"</p>
5	<p>Los objetivos de protección medioambiental fijados en los ámbitos internacional, comunitario o nacional que guarden relación con el Plan y la manera en que tales objetivos y cualquier aspecto medioambiental se han tenido en cuenta durante su elaboración.</p> <p>El documento de alcance, pone el acento en que se deberán tener en cuenta los siguientes objetivos genéricos de protección ambiental:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protección del ciclo del agua: - Calidad atmosférica - Gestión de residuos - Biodiversidad y patrimonio natural 	<p>Capítulo 7 "OBJETIVOS DE PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL QUE GUARDEN RELACIÓN CON LA MPG Y LA MANERA EN QUE TALES OBJETIVOS Y CUALQUIER ASPECTO MEDIOAMBIENTAL HAN SIDO TOMADO EN CONSIDERACIÓN EN SU EVALUACIÓN AMBIENTAL"</p>



Información de Firmantes del Documento



0.3.2 Contenidos solicitados en el documento de alcance para la elaboración del Estudio Ambiental Estratégico

Nº	Contenidos del documento de alcance	Modo de ser atendidos en el EAE
6	Los probables efectos significativos en el medio ambiente, incluidos aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la flora, la fauna, la tierra, el agua, el aire, los factores climáticos, su incidencia en el cambio climático, en particular una evaluación adecuada de la huella de carbono asociada al Plan, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la interrelación entre estos factores. Estos efectos deben comprender los efectos secundarios, acumulativos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos, directos e indirectos.	Capítulo 8 "Identificación y valoración de los probables efectos significativos de la MPG en el medio ambiente"
7	Consideraciones recogidas en los informes de los organismos consultados e indicadas en el epígrafe 3.2 Participación de las Administraciones pública afectadas y del público interesado y justificación de la manera en las que dichas consideraciones han sido tenidas en cuenta. Se analizará la incorporación dentro de las condiciones generales para la protección del medio ambiente urbano de las normas urbanísticas, los planes urbanísticos y la ordenación pormenorizada de desarrollo de los ámbitos, de las medidas de eficiencia energética y uso de energías renovables y la incidencia de estas en la mejora de la calidad del aire, así como en la mitigación del cambio climático y su adaptación al mismo.	Capítulo 0.3 "Participación de las administraciones públicas afectadas y del público interesado, contenidos del documento de alcance y su consideración en el estudio ambiental estratégico" "Las medidas de eficiencia energética y uso de energías renovables y la incidencia de estas en la mejora de la calidad del aire, así como en la mitigación del cambio climático y su adaptación al mismo" a las que se refiere el documento de alcance, son parte intrínseca de la motivación para promover esta MPG de las NNUU. De tal modo que, con carácter general, esta cuestión se aborda en la misma definición de los objetivos de la MPG, Capítulo 1 "Esbozo del contenido, objetivos principales de la MPG de las NNUU y relaciones con otros planes y programas pertinentes" Y, en particular, se tratan de alcanzar a través de las siguientes propuestas de modificación de NNUU: <ul style="list-style-type: none"> - Capítulo 8.1 "Propuesta 1. instrumentos de ejecución. clases de obras y actuaciones temporales" - Capítulo 8.2 "Propuesta 2. destino transitorio de solares (huertos urbanos)"



Información de Firmantes del Documento



0.3.2 Contenidos solicitados en el documento de alcance para la elaboración del Estudio Ambiental Estratégico

Nº	Contenidos del documento de alcance	Modo de ser atendidos en el EAE
	Continuación	<ul style="list-style-type: none"> - Capítulo 8.5 "PROPUESTA 5. SUPERFICIE EDIFICADA POR PLANTA Y SALIENTES Y VUELOS DE FACHADA". - Capítulo 8.7 "PROPUESTA 7. FACTOR VERDE Y ACONDICIONAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES" - Capítulo 8.12 "PROPUESTA 12. DOTACIÓN DE SERVICIO DE APARCAMIENTO" - Capítulo 8.16 "PROPUESTA 16. NORMA ZONAL 1 DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO" - Capítulo 8.25 "PROPUESTA 25: CONDICIONES PARTICULARES DE LOS APARCAMIENTOS"
7	La modificación puntual debería incluir la exigencia de las medidas de eficiencia energética y uso de energía renovables que se establecen en el Título VI de la Ordenanza de Calidad del Aire y Sostenibilidad (OCAS).	Como se ha explicado en el punto anterior, algunas de las propuestas incluidas en la MPG de las NNUU se llevan a cabo para mejorar la eficiencia energética por lo que se basan en lo establecido en la Ordenanza. Esta normativa urbanística general de la ciudad señala la obligatoriedad del cumplimiento de las normativas sectoriales.
	Se planificarán las infraestructuras verdes, las superficies permeables y la red urbana, con el fin de optimizar las condiciones bioclimáticas del ámbito	Forma parte de los objetivos de la presente MPG
	Conforme al artículo 43 de la Ordenanza de Calidad del Aire y Sostenibilidad OCAS el planeamiento debería incluir las medidas necesarias para satisfacer las exigencias de sostenibilidad, permitiendo que los edificios puedan aprovechar al máximo las posibilidades que la arquitectura pasiva ofrece para la reducción de la demanda energética.	Se tomará en consideración en la medida que forme parte de los objetivos de esta MPG de las NNUU, y se remite al cumplimiento de la normativa sectorial vigente.



Información de Firmantes del Documento



0.3.2 Contenidos solicitados en el documento de alcance para la elaboración del Estudio Ambiental Estratégico

Nº	Contenidos del documento de alcance	Modo de ser atendidos en el EAE
8	Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente de la aplicación del Plan, incluyendo aquellas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir su adaptación al mismo. Se tendrá que tener en cuenta factores bioclimáticos, sistemas de drenajes urbanos sostenibles y soluciones basadas en la naturaleza	Capítulo 9 "MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, COMPENSAR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO IMPORTANTE DE LA APLICACIÓN DE LA MPG EN EL MEDIO AMBIENTE"
	Se establecerá en relación con la propuesta número 13, referente a los usos terciarios, algunas determinaciones que garanticen la mínima afección a los residentes permanentes de los edificios residenciales, prestando especial atención a las viviendas de uso turístico	Esta cuestión deviene del informe emitido por la DG de Calidad y Evaluación Ambiental del Ayuntamiento y se ha respondido en el Nº de Orden 7, del boque anterior, "Participación de las Administraciones públicas afectadas y del público interesado".



Información de Firmantes del Documento



0.3.2 Contenidos solicitados en el documento de alcance para la elaboración del Estudio Ambiental Estratégico

Nº	Contenidos del documento de alcance	Modo de ser atendidos en el EAE
8	<p>La realización de un estudio global de movilidad que evalúe las nuevas necesidades de transporte que genere la Modificación Puntual que se propone, en particular en lo relativo a la solución global para la movilidad, teniendo en cuenta el resto de planes en tramitación y el conjunto de medidas a adoptar al respecto, debiendo favorecerse prioritariamente el transporte público y los recorridos peatonales y ciclistas.</p> <p>Se deberá elaborar una valoración de movilidad en relación con las posibles afecciones de cada una de las propuestas, en especial en relación con la propuesta 2 y la propuesta 11, teniendo en cuenta los movimientos tanto de vehículos ligeros como pesados propios de la actividad logística y la acumulación de actividades de la misma categoría.</p>	<p>La MPG de las NNUU no es una modificación puntual de un ámbito de la ciudad, no modifica la calificación y los usos del suelo, por lo que no generará nuevas necesidades de transporte.</p> <p>El destino transitorio de solares como aparcamiento ya está contemplado en las NNUU vigentes, por lo que no se prevén afecciones adicionales a la movilidad. No obstante, se incluirá como condición para autorizar este tipo de destino transitorio de solares contar con informe favorable de los servicios competentes en materia de movilidad.</p> <p>El objetivo de la <u>propuesta 2</u> es atender la cesión de solares vacantes de titularidad municipal como destino temporal para usos dotacionales debido a que, en la actualidad, están siendo demandados por distintos servicios públicos.</p> <p>En ellos se albergarían usos temporales como como las casetas de venta, casetas de obras en solares próximos o huertos urbanos (ver ficha en la documentación urbanística).</p> <p>Estos usos temporales no llevarían asociados movimientos significativos de vehículos ligeros y/o pesados que requieran el análisis de sus potenciales impactos a través de un estudio de movilidad.</p>



Información de Firmantes del Documento



0.3.2 Contenidos solicitados en el documento de alcance para la elaboración del Estudio Ambiental Estratégico

Nº	Contenidos del documento de alcance	Modo de ser atendidos en el EAE
8	Continuación (estudio global de movilidad)	<p>En cuanto a la <u>propuesta 11</u>, su objetivo no es promover la creación de actividades industriales que no existen a día de hoy y que podrían generar nuevos impactos en su entorno. Sino que su propósito es de carácter organizativo, es decir, pretende adaptar las actuales clases y categorías del uso industrial teniendo en cuenta actividades existentes, implantadas en la actualidad, pero que no disponen de una categoría o clase concreta. Entre estas actividades se encuentran las siguientes: cocinas para elaboración de alimentos para servicio a restaurantes y domicilios, locales de recepción de paquetería con entrega domiciliaria, almacenes de logística, logística urbana, producción musical, audiovisual y de soporte a espectáculos, diseño gráfico, la agrícola tecnológica o biológica, centrales de ITV, locales de almacenamiento de datos, gestión y acceso a internet y otras similares. Por lo tanto, los movimientos de vehículos ligeros como pesados propios de estas actividades ya están generando a día de hoy.</p> <p>En la propuesta 11 se regulan una serie de condiciones específicas, entre las que se encuentra la necesidad de informe favorable de los servicios competentes en materia de movilidad para autorizar su implantación.</p>



Información de Firmantes del Documento



0.3.2 Contenidos solicitados en el documento de alcance para la elaboración del Estudio Ambiental Estratégico

Nº	Contenidos del documento de alcance	Modo de ser atendidos en el EAE
8	Continuación (estudio global de movilidad)	<p>En este contexto, hay que tener en cuenta que el Plan Madrid 360 establece una serie de ejes de actuación a escala global para el municipio, centrandose sus objetivos en reducir los accidentes, las emisiones, las congestiones de tráfico, el transporte público y la calidad del aire. En el seno de este Plan, se encuentran contemplada la gestión integral de todas las actividades que se implantadas en el ámbito urbano y, por tanto, también la regulación de las contempladas en la propuesta 11.</p> <p>En otro sentido, se debe incidir en que la presente MPG incluye dos propuestas que actúan como herramientas para la aplicación de líneas estratégicas de este Plan, entre ellas, promover la movilidad activa (pie y bici) o la gestión de aparcamientos con criterios de sostenibilidad. En estas líneas estratégicas se encuentran las propuestas 12 "Dotación de garaje aparcamiento" y 25 "Condiciones particulares de los aparcamientos".</p>
9	Un resumen de los motivos de selección de las alternativas contempladas y una descripción de la manera en que se realizó la evaluación [...]	Capítulo 11 "RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS Y DESCRIPCIÓN DE LA MANERA EN QUE SE REALIZÓ LA EVALUACIÓN"



Información de Firmantes del Documento



0.3.2 Contenidos solicitados en el documento de alcance para la elaboración del Estudio Ambiental Estratégico

Nº	Contenidos del documento de alcance	Modo de ser atendidos en el EAE
10	Un programa de vigilancia ambiental en el que se describan las medidas previstas para el seguimiento. Un informe sobre la viabilidad económica de las alternativas y de las medidas dirigidas a prevenir, reducir o paliar los efectos negativos del plan	Capítulo 10 "PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL"
11	Resumen de carácter no técnico	Capítulo 12 "RESUMEN DE CARÁCTER NO TÉCNICO".



Información de Firmantes del Documento



1 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NNUU DEL PG97 Y DE LA METODOLOGÍA EMPLEADA PARA SU EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Las razones que motivan esta modificación del Plan General son la base para comprender sus objetivos y alcance, así como para definir con claridad sus límites, es decir, el marco de actuación que es propio y ajeno a su finalidad.

Si bien la MPG es muy concreta en sus pretensiones, estas pueden resultar algo ambiguas a la hora de comprender hasta dónde pueden llegar a tener efectos ambientales las acciones que de ella derivan y, por tanto, hasta dónde debe llegar su evaluación ambiental estratégica.

Esta dificultad conceptual es la que ha generado la solicitud para el estudio ambiental estratégico de un alcance, tanto por parte de las Administraciones públicas consultadas como del propio órgano ambiental, que no se corresponde con la capacidad potencial de generar efectos en el medio ambiente como consecuencia de las modificaciones normativas que se proponen en la MPG. Muchas de las cuestiones indicadas en los informes emitidos y en el propio documento de alcance, han sido respondidas en el capítulo 03 "Participación de las Administraciones públicas afectadas y del público interesado, contenidos del documento de alcance y su consideración en el estudio ambiental estratégico", si bien se pretende que este apartado sirva como contexto desde el que enmarcar el alcance y la metodología empleada en la evaluación ambiental.

Como se explica en la Memoria del documento urbanístico, en los 25 años transcurridos desde la entrada en vigor del PG97 se han producido, por una parte, profundos cambios sociales, económicos y tecnológicos que exigen atender nuevas necesidades y oportunidades para la ciudad y que las NNUU vigentes no pueden abarcar y, por otra, se ha aprobado un gran número de normas europeas, estatales y autonómicas de carácter sectorial y disposiciones municipales que requieren que las Normas Urbanísticas del PG97 eviten remisiones a normativa derogada u obsoleta, adaptándose a las determinaciones que exige la legislación vigente.

Todo ello ha conducido a un cambio de paradigma que, impulsado por la transformación que imprimen las nuevas tecnologías, se materializa en la consolidación de una cultura medioambiental orientada a la mejora de la eficiencia energética, la movilidad y permeabilidad urbana, calidad del aire y la mitigación del cambio climático y sus efectos, entre otras.

Es decir, se ha producido una evolución en múltiples disciplinas, entre ellas, la medioambiental, que requiere realizar una actualización de las NNUU al momento presente.

Esta actualización afecta a los 8 Títulos de las NNUU interviniendo, aproximadamente, sobre 195 artículos. Es importante aclarar que la MPG sólo afecta al ámbito de las Normas Urbanísticas y, por lo tanto:

- no influye sobre el modelo territorial;
- no altera clasificación y calificación del suelo;
- no plantea disminución de zonas verdes o espacios libres públicos;
- no reclasifica terrenos inicialmente destinados a usos docentes, sanitarios o viviendas en régimen de protección;
- no modifica los parámetros de edificabilidad para las zonas con aprovechamiento lucrativo.

Las modificaciones normativas se han agrupado en 26 familias temáticas. La correspondencia entre los 8 Títulos de las NNUU y las 26 propuestas es la siguiente:



Información de Firmantes del Documento



4QL61Q5CIPGA53KM



TÍTULO DE LAS NNUU VIGENTES		PROPUESTA	
N.º	Denominación	Nº	Denominación
1	DISPOSICIONES GENERALES E INSTRUMENTOS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL	1	Capítulo 1.4. Instrumentos de ejecución. Clases de obras y actuaciones temporales.
2	INTERVENCIÓN MUNICIPAL DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO, E INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE SITUACIONES PREEXISTENTES.	2	Destino transitorio de solares.
		19	Licencias y Declaraciones responsables urbanísticas, deber de conservación y fuera de ordenación.
3	RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	20	Régimen urbanístico del suelo.
4	CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y NATURAL	3	Simplificación y reorganización de la normativa de protección.
5	CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO	4	Reorganización del Título 5 y Estudio de Repercusión de Implantación por Usos (ERIU).
6	PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO	5	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.
		21	Condiciones de parcela, posición y ocupación.
		22	Volumen construido, altura en función del ancho de calle y clases de edificios.
		23	Condiciones de salubridad.
		24	Condiciones de las dotaciones de servicio, de acceso y seguridad y estéticas.
7	RÉGIMEN DE LOS USOS	8	Régimen, clasificación y condiciones generales de los usos.
		9	Uso residencial.
		10	Transformación de local a vivienda.
		11	Uso industrial.
		12	Dotación de garaje aparcamiento
		13	Uso servicios terciarios.
		14	Usos dotacionales de servicios colectivos, servicios infraestructurales y para el transporte.
		15	Uso dotacional zona verde y huerto urbano.
8	CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO	25	Condiciones particulares de los aparcamientos.
		16	Norma Zonal 1.
		17	Norma Zonal 3.
		18	Norma Zonal 9.
		26	Normas Zonales 4, 5, 7, 8 y 10.



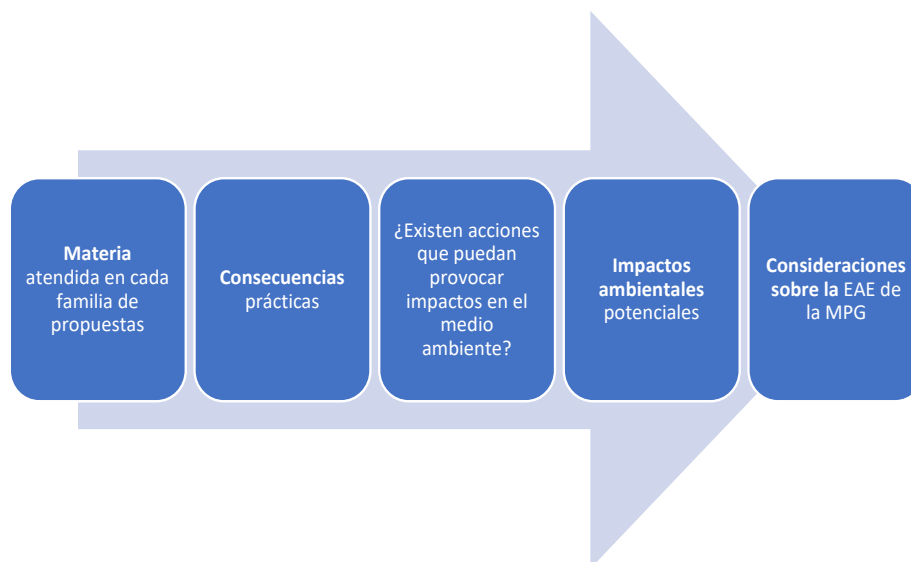
Información de Firmantes del Documento



En todos los casos, la propuesta de modificación de las normas surge tras la **identificación de algún tipo de problemáticas existente con la aplicación de la norma actual**. Para ello, entre los meses de abril y julio de 2020 se llevó a cabo un **diagnóstico de la situación de partida** en el que participaron las diferentes Áreas de Gobierno del Ayuntamiento y los Distritos, proceso que se ha enriquecido con las sugerencias e informes emitidos en la fase de información pública del Avance de la MPG.

Es decir, la modificación de un artículo o la inclusión de uno nuevo, no se ha realizado con la pretensión de autorizar algún tipo de actuación desde una óptica de desarrollo de suelo, sino que ha venido motivada para solventar un problema actual generado, bien por la falta de vigencia de la norma actual, por la necesidad de atender nuevas necesidades no contempladas en las Normas del PG97, o por la oportunidad que representa permitir determinadas actuaciones con efectos positivos sobre la calidad medio ambiental de la ciudad y que las NNUU actuales no tienen la capacidad de dar alcance. Muchas de ellas, inspiradas en nuevas tecnologías o bien en la mayor madurez del concepto de desarrollo urbano sostenible. En consecuencia, **la MPG se puede entender en cierto sentido, en términos de metodología de evaluación ambiental, como una medida preventiva o correctora frente a la identificación de un impacto actual**, siendo muy pocas las acciones específicas identificadas que podrían llegar a generar efectos significativos negativos de carácter medioambiental (como se explica más adelante).

Continuando con este análisis, y al objeto de identificar el alcance medioambiental de la MPG, se ha preparado una tabla que sigue la siguiente secuencia:



4QL61Q5CIPGA53KM



Información de Firmantes del Documento



Nº	Materia atendida en cada familia de propuestas	Consecuencias prácticas	¿Existen acciones que puedan provocar impactos en el medio ambiente?	Impactos ambientales resultantes	Consideraciones sobre la EAE de la MPG
1	Capítulo 1.4. Instrumentos de ejecución. clases de obras y actuaciones temporales	Se sustituye la denominación "actuaciones provisionales" por "actuaciones temporales" que se autorizan por un plazo de 4 años ¿Qué tipo de actividades contempla? 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	<u>Acciones con potenciales efectos negativos:</u> Movimientos de maquinaria. Consumo de alimentos y bebidas en feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre. Vertidos accidentales de aceites de vehículos en los aparcamientos provisionales. <u>Acciones con potenciales efectos positivos:</u> Facilita las actuaciones de mejora de la eficiencia energética para edificios existentes	Potenciales impactos sobre arbolado existente durante las operaciones de montaje y desmontaje de las instalaciones. Potencial generación de residuos de obra y de residuos asimilables a urbanos. Potenciales vertidos de aceites de vehículos. Ahorro energético de los edificios a los que se aplique	El EAE deberá remitir al cumplimiento de la normativa existente en materia de protección de arbolado urbano, gestión de residuos, medidas preventivas y correctoras frente a vertidos de aceite provenientes de vehículos.



Información de Firmantes del Documento



Nº	Materia atendida en cada familia de propuestas	Consecuencias prácticas	¿Existen acciones que puedan provocar impactos en el medio ambiente?	Impactos ambientales resultantes	Consideraciones sobre la EAE de la MPG
2	Destino transitorio de solares	<p>Propone autorizar “usos transitorios” en un solar mientras esté vacante, por un plazo máximo de 4 años.</p> <p>Los usos que se permiten responden a intereses generales de recreo y esparcimiento de la población, así como la posibilidad de implantar de manera temporal usos dotacionales en parcelas públicas.</p>	<p>No se ha identificado en los usos transitorios permitidos actividades asociadas o acciones que puedan generar impactos significativos en el medio ambiente</p>	<p>Los efectos ambientales no son significativos, quedando reducidos a cuestiones de carácter muy local y para los que se dispone de normativa de regulación (gestión de residuos, principalmente). En cambio, se advierte un impacto positivo con la implantación de huertos urbanos.</p>	<p>Con efectos positivos en la evaluación ambiental estratégica de la MPG</p>
3	Simplificación y reorganización de la normativa de protección	<p>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 nuevo artículo 4.3.14 bis, y suprime la Sección Tercera de Infracciones</p>	<p>No se ha identificado en los usos transitorios permitidos actividades asociadas o acciones que puedan generar impactos significativos en el medio ambiente</p>	<p>Efectos reducidos y locales no significativos</p>	<p>Sin efectos significativos en la evaluación ambiental estratégica de la MPG</p>



Información de Firmantes del Documento



Nº	Materia atendida en cada familia de propuestas	Consecuencias prácticas	¿Existen acciones que puedan provocar impactos en el medio ambiente?	Impactos ambientales resultantes	Consideraciones sobre la EAE de la MPG
3	Simplificación y reorganización de la normativa de protección (Continuación)	Urbanísticas (Artículos 4.10.8 a 4.10.11) de las NNUU, por innecesario y por remisión a la Legislación. Estas modificaciones pretenden reorganizar, clarificar y simplificar la normativa de protección del patrimonio histórico y natural.	-	-	-
4	Reorganización del Título 5 y Estudio de Repercusión por Implantación de Usos (ERIU)	Se sustituye el PECUAU por el Estudio de Repercusión por Implantación de Usos (ERIU). Figura que aporta el necesario control administrativo, agiliza su tramitación y evita la repetición de actos sin que se añada ningún valor o cualidad de control.	Se trata de sustituir un instrumento de control urbanístico ambiental por otro más eficiente, basado en la experiencia y en la evolución normativa. No implica actuaciones que puedan generar impactos en el medio ambiente. Está basado en un principio de eficacia administrativa: la revisión y simplificación de procedimientos administrativos es un objetivo de la Administración pública.	Sin efectos ambientales negativos. La ineficiencia tiene un coste ambiental, porque conlleva más consumo de tiempo y, con ello, de energía y otro tipo de recursos. La propuesta mejora el procedimiento administrativo y, por tanto, tiene un beneficio indirecto ambiental	Con efectos positivos en la evaluación ambiental estratégica de la MPG



Información de Firmantes del Documento



Nº	Materia atendida en cada familia de propuestas	Consecuencias prácticas	¿Existen acciones que puedan provocar impactos en el medio ambiente?	Impactos ambientales resultantes	Consideraciones sobre la EAE de la MPG
5	Superficie edificada por planta y salientes y vuelos	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, eficiencia energética, salubridad y confort en las edificaciones	<p>Modificación de carácter técnico urbanístico que no lleva asociadas acciones o estrategias que puedan generar impactos significativos en el medio ambiente.</p> <p>Representa una oportunidad de mejora para la consecución de objetivos de confort, accesibilidad, sostenibilidad y eficiencia energética</p>	<p>Efectos reducidos y locales no significativos.</p> <p>Con efectos ambientales positivos (mejora medioambiental respecto a la situación actual).</p>	<p>Con efectos positivos en la evaluación ambiental estratégica de la MPG</p>
6	Planta y construcciones por encima de la altura	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	Modificación de carácter técnico urbanístico que incorpora, en materia de medio ambiente, la posible utilización de las azoteas como elementos bioclimáticos verdes para su ajardinamiento o utilización como huerto urbano	Mejora medioambiental respecto del escenario actual.	<p>Con efectos positivos en la evaluación ambiental estratégica de la MPG</p>



Información de Firmantes del Documento



Nº	Materia atendida en cada familia de propuestas	Consecuencias prácticas	¿Existen acciones que puedan provocar impactos en el medio ambiente?	Impactos ambientales resultantes	Consideraciones sobre la EAE de la MPG
7	Factor verde y acondicionamiento de espacios libres	<p>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, e introduciendo diferentes soluciones para el aumento de la cobertura vegetal en espacios privados de edificación y parcela.</p> <p>Aborda varios temas y conceptos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Factor verde, parámetro de sostenibilidad y confort térmico y bioclimático, con los objetivos básicos de: <ul style="list-style-type: none"> Contribuir a la reducción del efecto isla de calor. Controlar las ganancias solares. Mejorar la calidad del aire en factores de humedad relativa, fijación de CO₂ y partículas. Fomentar la cultura de valores de la naturaleza y ecología en edificios y parcelas. 	<p>Modificación que se incorpora en el Título 6 de las NNUU como principio de sostenibilidad pendiente en el PG97, que es objetivo común de la UE y que se hereda del Avance de la Revisión del PG97 de 2014.</p> <p>Por medio de esta propuesta se amplían y perfeccionan las opciones para obtener el mejor rendimiento posible en la ecologización de cada parcela y edificio, aspectos que se regula a través de un nuevo parámetro, el "factor verde"</p>	<p>Los efectos ambientales generados responden a la mejora del confort término, disminuir el efecto isla de calor y contribuir a disminuir los efectos sobre el cambio climático y adaptarse al mismo. .</p>	<p>Con efectos positivos tras su evaluación ambiental</p>



Información de Firmantes del Documento



Nº	Materia atendida en cada familia de propuestas	Consecuencias prácticas	¿Existen acciones que puedan provocar impactos en el medio ambiente?	Impactos ambientales resultantes	Consideraciones sobre la EAE de la MPG
		<ul style="list-style-type: none"> - Espacio libre de parcela - Ajardinamiento de los espacios libres - Sombreamiento con paneles solares - Pérgolas en espacios libres. - Torres de ascensor - Otros elementos admisibles en espacios libres 			



Información de Firmantes del Documento



Nº	Materia atendida en cada familia de propuestas	Consecuencias prácticas	¿Existen acciones que puedan provocar impactos en el medio ambiente?	Impactos ambientales resultantes	Consideraciones sobre la EAE de la MPG
8	Régimen, clasificación y condiciones generales de los usos	Esta propuesta plantea varias modificaciones relativas a la regulación de la compatibilidad de usos establecida por el PG97	Modificación de carácter técnico urbanístico que no lleva asociadas acciones o estrategias que puedan generar impactos significativos en el medio ambiente.	Efectos reducidos y locales no significativos.	Sin efectos significativos en la evaluación ambiental estratégica de la MPG
9	Uso residencial	La propuesta recoge dentro del uso residencial los modelos residenciales emergentes para adaptarse a las diferentes formas de vivienda de uso permanente en la ciudad: 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	Modificación de carácter técnico urbanístico que no lleva asociadas acciones o estrategias que puedan generar impactos significativos en el medio ambiente.	Efectos reducidos y locales no significativos.	Sin efectos significativos en la evaluación ambiental estratégica de la MPG
10	Transformación de local a vivienda	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	Modificación de carácter técnico urbanístico que no lleva asociadas acciones o estrategias que puedan generar impactos significativos en el medio ambiente.	Efectos reducidos y locales no significativos.	Sin efectos significativos en la evaluación ambiental estratégica de la MPG



Información de Firmantes del Documento



Nº	Materia atendida en cada familia de propuestas	Consecuencias prácticas	¿Existen acciones que puedan provocar impactos en el medio ambiente?	Impactos ambientales resultantes	Consideraciones sobre la EAE de la MPG
11	Uso industrial	<p>Incorporación de actividades que cumplen características de uso industrial.</p> <p>Actividades emergentes (cocinas agrupadas, almacenaje con reparto a domicilio y almacenaje logístico), y la categoría de industria convencional (incluye aquellas actividades de producción que no se integraban en otras categorías, incluidas las actividades de producción agrícola que se realicen en naves o edificaciones).</p> <p>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.</p>	<p>La propuesta no incentiva ni autoriza actividades de carácter industrial que pudieran generar impactos en el medio, sino que actualiza el contenido de las NNUU del PG97, incorporando a las mismas la regulación, en calidad de actividades que cumplen con las características de uso industrial, determinadas actividades que deben estar en esta categoría.</p>	<p>La nueva regulación facilitará que se apliquen los mecanismos de control medioambiental en función de la legislación sectorial de aplicación</p>	<p>La evaluación y control ambiental de las actividades de uso industrial vendrá atendida por la legislación sectorial de aplicación</p>



Información de Firmantes del Documento



Nº	Materia atendida en cada familia de propuestas	Consecuencias prácticas	¿Existen acciones que puedan provocar impactos en el medio ambiente?	Impactos ambientales resultantes	Consideraciones sobre la EAE de la MPG
12	Dotación de garaje aparcamiento	<p>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.</p> <p>Además, en esta misma línea, establece y dimensiona la dotación obligatoria para bicicletas y otros vehículos de movilidad activa.</p>	<p>Por medio de esta propuesta se incorpora en las NNUU del PG97 una serie de medidas en materia de movilidad que tendrán como consecuencia una mejora en la calidad del aire, al reducir el uso del vehículo privado, el fomento del vehículo eléctrico y el de vehículos de movilidad activa.</p>	<p>Por medio de esta propuesta se fomentará la reducción de los impactos sobre la calidad del aire (conectado con el Plan Movilidad Sostenible Madrid 360)</p>	<p>Con efectos positivos tras su evaluación ambiental</p>
13	Uso servicios terciarios	<ul style="list-style-type: none"> - Integra la parte normativa del plan especial de hospedaje (PEH). - Integra las viviendas de uso turístico (VUT) en el uso terciario hospedaje. - Otros servicios terciarios y terciario recreativo. - Se clarifican otras cuestiones de carácter normativo sin efectos medioambientales 	<p>Modificación de carácter técnico urbanístico que no lleva asociadas acciones o estrategias que puedan generar impactos significativos en el medio ambiente.</p>	<p>Efectos reducidos y locales no significativos.</p>	<p>Sin efectos significativos en la evaluación ambiental estratégica de la MPG</p>



Información de Firmantes del Documento



Nº	Materia atendida en cada familia de propuestas	Consecuencias prácticas	¿Existen acciones que puedan provocar impactos en el medio ambiente?	Impactos ambientales resultantes	Consideraciones sobre la EAE de la MPG
14	Usos dotacionales de servicios colectivos, servicios infraestructurales y para el transporte	<p>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.</p> <p>La propuesta de modificación aborda tres ámbitos de actuación:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dotacional servicios colectivos. - Equipamiento. - Dotacional servicios infraestructurales. 	Modificación de carácter técnico urbanístico que no lleva asociadas acciones o estrategias que puedan generar impactos significativos en el medio ambiente.	Efectos reducidos y locales no significativos.	Sin efectos significativos en la evaluación ambiental estratégica de la MPG



Información de Firmantes del Documento



Nº	Materia atendida en cada familia de propuestas	Consecuencias prácticas	¿Existen acciones que puedan provocar impactos en el medio ambiente?	Impactos ambientales resultantes	Consideraciones sobre la EAE de la MPG
15	Uso dotacional zona verde y huerto urbano	<p>Se plantea una mejora de la ordenación de las zonas verdes, que aborda las siguientes materias:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quioscos de hostería en zona verde. - El uso cultural al que se refieren ahora las NNUU, es el uso urbanístico de equipamiento cultural. - El órgano competente en medio ambiente es el responsable de la conservación y mantenimiento de la zona verde. - Huertos urbanos en zona verde (limitación superficie). - Nodos de compostaje como instalaciones a incorporar en zonas verdes. - Servicios públicos en su categoría de mantenimiento y limpieza de la ciudad se incluyen entre los usos asociados de las zonas verdes 	<p>Se abordan cuestiones de regulación normativa y carácter técnico urbanístico que no llevan asociadas acciones ni estrategias con incidencia de carácter ambiental.</p> <p>La inclusión en el uso de zonas verde de los huertos urbanos ejercerá una presión sobre la tierra que se cultive, si bien ésta se llevará a cabo por medio de técnicas de agricultura ecológica y sostenible.</p>	<p>Sin efectos ambientales adversos y con impactos positivos de carácter ambiental y, especialmente, social:</p> <p>Los huertos urbanos tienen un beneficio de carácter cultural y educativo, acercando a las personas al origen de los productos que se cultiven, aportará beneficios para la salud de sus consumidores y contribuirá a fortalecer los vínculos de valores de la naturaleza y a nutrir de los beneficios terapéuticos que aportan este tipo de prácticas naturales.</p>	<p>Con efectos positivos tras su evaluación ambiental</p>



Información de Firmantes del Documento



Nº	Materia atendida en cada familia de propuestas	Consecuencias prácticas	¿Existen acciones que puedan provocar impactos en el medio ambiente?	Impactos ambientales resultantes	Consideraciones sobre la EAE de la MPG
16	Norma Zonal 1	<ul style="list-style-type: none"> - Recuperación de patios de manzana y espacios libres. - Intensificación de usos - Recuperación de fachadas. - Criterios de composición. - Condiciones de las obras 	Se trata de mejoras que afectan de manera muy positiva al tratamiento ambiental y de los patios de manzana y espacios libres comprendidos en el APE 00.01 "Centro Histórico".	Efectos ambientales positivos	Con efectos en la EAE de la MPG
17	Norma Zonal 3	<p>La propuesta de modificación se centra en tres materias:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Uso cualificado. La propuesta de modificación consiste en adoptar una serie de criterios, diferenciando el uso cualificado de los dos grados de la norma zonal. - 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. - Regulación obras de sustitución y ampliación Grado 1º 	Se abordan cuestiones de regulación normativa y carácter técnico urbanístico que no tienen incidencia de carácter ambiental.	Efectos reducidos y locales no significativos.	Sin efectos significativos en la evaluación ambiental estratégica de la MPG



Información de Firmantes del Documento



Nº	Materia atendida en cada familia de propuestas	Consecuencias prácticas	¿Existen acciones que puedan provocar impactos en el medio ambiente?	Impactos ambientales resultantes	Consideraciones sobre la EAE de la MPG
18	Norma Zona 9 Actividades Económicas	Flexibilizar la implantación de usos en la Norma Zonal 9, con el fin de potenciar la mejora y utilidad de estos espacios de la ciudad	Las parcelas de uso cualificado industrial podrían haber albergado actividades con la capacidad potencial de contaminar los suelos.	Podrían implantarse usos no industriales en parcelas que hayan albergado alguna actividad con la capacidad potencial de contaminar los suelos o en las que se mantenga alguna instalación con dicha capacidad.	Será necesario un diagnóstico que garantice que en el pasado no se han desarrollado actividades con la capacidad potencial de contaminar los suelos y que, de haberlas habido, no han quedado trazas de contaminación tras el cese de esta actividad ni presencia de instalaciones, tales como depósitos de combustible, con capacidad potencial de contaminar los mismos.



Información de Firmantes del Documento



Nº	Materia atendida en cada familia de propuestas	Consecuencias prácticas	¿Existen acciones que puedan provocar impactos en el medio ambiente?	Impactos ambientales resultantes	Consideraciones sobre la EAE de la MPG
19	Licencias y declaraciones responsables urbanísticas, deber de conservación y fuera de ordenación	Incorpora las declaraciones responsables como instrumento de intervención municipal y adapta artículos al marco legal vigente.	Se abordan cuestiones de regulación normativa y carácter técnico urbanístico que no tienen incidencia de carácter ambiental.	Efectos reducidos y locales no significativos.	Sin efectos significativos en la evaluación ambiental estratégica de la MPG
20	Régimen urbanístico del suelo	Integrar en el artículo 3.2.7 de las NNUU determinados Acuerdos alcanzados por la CS desde la aprobación del PG97	Se abordan cuestiones de regulación normativa y carácter técnico urbanístico que no tienen incidencia de carácter ambiental.	Efectos reducidos y locales no significativos.	Sin efectos significativos en la evaluación ambiental estratégica de la MPG



Información de Firmantes del Documento



Nº	Materia atendida en cada familia de propuestas	Consecuencias prácticas	¿Existen acciones que puedan provocar impactos en el medio ambiente?	Impactos ambientales resultantes	Consideraciones sobre la EAE de la MPG
20	Régimen urbanístico del suelo (Continuación)	Artículo 3.2.7 Incorpora un matiz respecto a la compatibilidad del uso terciario hospedaje para las APIs incluidas en el ámbito de aplicación de artículo 7.6.3 bis	Se abordan cuestiones de regulación normativa y carácter técnico urbanístico que no tienen incidencia de carácter ambiental.	Efectos reducidos y locales no significativos.	Sin efectos significativos en la evaluación ambiental estratégica de la MPG
		Modifica el artículo 3.2.7 de las NNUU, flexibilizando el régimen de usos compatibles y autorizables de las parcelas de uso cualificado industrial de las APIs, en el mismo sentido que se ha hecho en la propuesta nº18 de esta MPG, en los grados 4º y 5º de la NZ9	Las parcelas de uso cualificado industrial podrían haber albergado actividades con la capacidad potencial de contaminar los suelos.	Los usos no cualificados industrial podrían estar ocupando suelos con riesgos de contaminación	Será necesario un diagnóstico que garantice que en el pasado no se han desarrollado actividades con la capacidad potencial de contaminar los suelos y que, de haberlas habido, tras el cese de esta actividad no han quedado trazas de contaminación ni instalaciones, tales como depósitos, con la capacidad potencial de contaminar los suelos.



Información de Firmantes del Documento



Nº	Materia atendida en cada familia de propuestas	Consecuencias prácticas	¿Existen acciones que puedan provocar impactos en el medio ambiente?	Impactos ambientales resultantes	Consideraciones sobre la EAE de la MPG
21	Condiciones de parcela, condición y ocupación	<p>Adecuación de la definición de la <u>alineación oficial en volumetría específica del artículo 6.2.5 de las NNUU</u> a lo establecido en el artículo 8.3.2.3 de las NNUU</p> <p>Ajuste en las condiciones para inscribir en el Registro de la Propiedad los acuerdos de adosamiento</p> <p>La definición de planta baja en edificios existentes tiene una falta de regulación en los edificios construidos con anterioridad a la entrada en vigor de las OOMM de 1972</p> <p>Problemáticas en la regulación actual del espacio interpuesto</p> <p>Mantenimiento en parcelas privadas elementos de servicios públicos.</p>	Se abordan cuestiones de regulación normativa y carácter técnico urbanístico que no tienen incidencia de carácter ambiental.	Efectos reducidos y locales no significativos.	Sin efectos significativos en la evaluación ambiental estratégica de la MPG



Información de Firmantes del Documento



Nº	Materia atendida en cada familia de propuestas	Consecuencias prácticas	¿Existen acciones que puedan provocar impactos en el medio ambiente?	Impactos ambientales resultantes	Consideraciones sobre la EAE de la MPG
22	Volumen construido, altura en función del ancho de calle y clases de edificios	<p>El concepto de volumen construido carece de definición en las NNUU</p> <p>Dificultad para aplicar el artículo 6.6.8 "Altura en relación con el ancho de vía pública" de las NNUU, debido a la multiplicidad de supuestos de configuración viaria que se presentan en la práctica</p> <p>La definición del artículo 6.6.18 de las NNUU considera la licencia concedida con anterioridad al PG97 como el único elemento para que un edificio construido adquiera la cualidad de existente, habiendo otras circunstancias que le puede proporcionar tal condición.</p>	<p>Se abordan cuestiones de regulación normativa y carácter técnico urbanístico que no tienen incidencia de carácter ambiental.</p>	<p>Efectos reducidos y locales no significativos.</p>	<p>Sin efectos significativos en la evaluación ambiental estratégica de la MPG</p>



Información de Firmantes del Documento



Nº	Materia atendida en cada familia de propuestas	Consecuencias prácticas	¿Existen acciones que puedan provocar impactos en el medio ambiente?	Impactos ambientales resultantes	Consideraciones sobre la EAE de la MPG
23	Condiciones de salubridad	<p>Modificar el Capítulo 6.7, que pasará a denominarse “Condiciones de salubridad en los edificios”.</p> <p>Medidas de gestión en relación a los patios, entre otras, incluir en la definición del artículo 6.7.12 el patio como elemento para garantizar las condiciones de ventilación e iluminación de las viviendas y locales que viertan a él.</p> <p>Regulación normativa sobre medios de ventilación híbrida y niveles de iluminación</p>	Se abordan cuestiones de regulación normativa y carácter técnico urbanístico que no tienen incidencia de carácter ambiental.	Efectos reducidos y locales no significativos.	Sin efectos significativos en la evaluación ambiental estratégica de la MPG
24	Condiciones de dotaciones de servicio, de acceso y seguridad y estéticas	<p>Eliminar referencias a normativas derogadas.</p> <p>Incorporar las instalaciones de generación de energías renovables exigidas por el Documento Básico de Ahorro de Energía del CTE.</p>	Se abordan cuestiones de regulación normativa y carácter técnico urbanístico que no tienen incidencia de carácter ambiental.	Efectos reducidos y locales no significativos.	Sin efectos significativos en la evaluación ambiental estratégica de la MPG



Información de Firmantes del Documento



Nº	Materia atendida en cada familia de propuestas	Consecuencias prácticas	¿Existen acciones que puedan provocar impactos en el medio ambiente?	Impactos ambientales resultantes	Consideraciones sobre la EAE de la MPG
24	Condiciones de dotaciones de servicio, de acceso y seguridad y estéticas (Continuación)	<p>Mejorar la regulación de la dotación de servicio de aparatos elevadores contenida en el artículo 6.8.13 de las NNUU</p> <p>Corregir la regulación contenida en el Capítulo 6.9 "Condiciones de acceso y seguridad en los edificios" que actualmente entra en contradicción con las prescripciones de la normativa supramunicipal de aplicación.</p> <p>Modificar el artículo 6.10.12 y 6.10.13 de las NNUU en relación a salientes permitidos en planta baja respecto de la alineación oficial</p> <p>Modificar el artículo 6.10.17 de las NNUU en relación a los cerramientos de las parcelas</p>	Se abordan cuestiones de regulación normativa y carácter técnico urbanístico que no tienen incidencia de carácter ambiental.	Efectos reducidos y locales no significativos.	Sin efectos significativos en la evaluación ambiental estratégica de la MPG



Información de Firmantes del Documento



Nº	Materia atendida en cada familia de propuestas	Consecuencias prácticas	¿Existen acciones que puedan provocar impactos en el medio ambiente?	Impactos ambientales resultantes	Consideraciones sobre la EAE de la MPG
25	Condiciones particulares de los aparcamientos	<p>Artículo 7.5.1, los actuales aparcamientos públicos pasan a denominarse aparcamientos de rotación y los aparcamientos privados aparcamientos dotacionales</p> <p>Se aumentan las dimensiones de las plazas de garaje</p> <p>Se eliminan las plazas para vehículos pequeños</p> <p>Se incorpora la plaza de aparcamiento para bicicletas y otros vehículos de movilidad activa</p> <p>Se eleva a la mitad de la capacidad del garaje el número mínimo de plazas de aparcamiento para vehículos grandes, para adecuarlo a los porcentajes de ventas de los distintos segmentos de vehículos</p> <p>Se contempla la plaza mixta como unión de plazas de automóvil y de motocicleta</p>	<p>Ausencia de acciones o estrategias que puedan generar efectos potenciales ambientales en el medio ambiente.</p> <p>Por el contrario, se incorporan algunas medidas orientadas a la disminución del vehículo privado y fomento del vehículo eléctrico y bicicletas.</p>	Sin efectos ambientales negativos y con consecuencias positivas al incidir de manera directa en la mejora de la calidad del aire de la ciudad (conectado con el Plan Movilidad Sostenible Madrid 360)	Con efectos positivos en la evaluación ambiental estratégica de la MPG



Información de Firmantes del Documento



Nº	Materia atendida en cada familia de propuestas	Consecuencias prácticas	¿Existen acciones que puedan provocar impactos en el medio ambiente?	Impactos ambientales resultantes	Consideraciones sobre la EAE de la MPG
25	Condiciones particulares de los aparcamientos (Continuación)	Plazas accesibles para usuarios con movilidad reducida se remiten a lo establecido en el Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad del CTE Se establece genéricamente la unidad operativa de carga y descarga Se adoptan una serie de modificaciones que afectan a los espacios de circulación interior en el garaje aparcamiento (artículo 7.5.13 y 7.5.24) Se modifican la altura libre de piso mínima Se incorpora la exigencia de las infraestructuras para recarga de vehículos de cero emisiones Se llevan a cabo diversas adaptaciones normativas	Se abordan cuestiones de regulación normativa y carácter técnico urbanístico que no tienen incidencia de carácter ambiental.	Efectos reducidos y locales no significativos.	Sin efectos significativos en la evaluación ambiental estratégica de la MPG



Información de Firmantes del Documento



Nº	Materia atendida en cada familia de propuestas	Consecuencias prácticas	¿Existen acciones que puedan provocar impactos en el medio ambiente?	Impactos ambientales resultantes	Consideraciones sobre la EAE de la MPG
26	Normas Zonales 4, 5, 7, 8 y 10	Modifica el contenido del artículo 8.0.3 para evitar contradicciones con la LSCM Norma Zonas 4. Edificación en manzana cerrada Norma Zonal 5. Edificaciones en bloques abiertos Norma Zonal 7 Edificación en baja densidad. Norma Zonal 8. Edificación vivienda unifamiliar	Se abordan cuestiones de regulación normativa y carácter técnico urbanístico que no tienen incidencia de carácter ambiental.	Efectos reducidos y locales no significativos.	Sin efectos significativos en la evaluación ambiental estratégica de la MPG



Información de Firmantes del Documento



Del análisis anterior se desprenden las siguientes conclusiones:

1. La mayor parte de las familias de propuestas atienden a **modificaciones de carácter técnico urbanístico, que llevan asociadas acciones puntuales o de carácter estratégico que generarán nulos o reducidos y locales efectos no significativos en el medio ambiente.**

En este grupo se encontrarían las siguientes propuestas:

- Propuesta 2 “Destino transitorio de solares”
- Propuesta 3 “Simplificación y reorganización de la normativa de protección”
- Propuesta 5 “Superficie edificada por planta y salientes y vuelos”.
- Propuesta 8 “Régimen, clasificación y condiciones generales de los usos”.
- Propuesta 9 “Uso residencial”.
- Propuesta 10 “Transformación de local a vivienda”.
- Propuesta 13 “Uso servicios terciarios”.
- Propuesta 14 “Usos dotacionales de servicios colectivos, servicios infraestructurales y para el transporte”.
- Propuesta 16 “Norma Zonal 1”.
- Propuesta 17 “Norma Zonal 3”.
- Propuesta 19 “Licencias y Declaraciones responsables urbanísticas, deber de conservación y fuera de ordenación”.
- Propuesta 21 “Condiciones de parcela, posición y ocupación”.
- Propuesta 22 “Volumen construido, altura en función del ancho de calle y clases de edificios”.
- Propuesta 23 “Condiciones de salubridad”.
- Propuesta 24 “Condiciones de las dotaciones de servicio, de acceso y seguridad y estéticas”
- Propuesta 26 “Normas Zonales 4, 5, 7, 8 y 10”.

2. En un segundo grupo se sitúan las **propuestas que nacen con la vocación de incorporarse como parte de la solución a un problema medioambiental existentes en la actualidad.**

- Propuesta 4 Reorganización del Título 5 y Estudio de Repercusión de Implantación por Usos (ERIU).

La sustitución del PECUAU por el ERIU es una mejora del procedimiento administrativo y, por tanto, tiene un beneficio ambiental indirecto debido a que la ineficiencia tiene un coste medioambiental, porque conlleva más consumo de tiempo y, con ello, de energía y de otro tipo de recursos.

- Propuesta 7 Factor verde y acondicionamiento de espacios libres.

Esta modificación se incorpora como un principio de sostenibilidad pendiente en el PG97, que es objetivo común de la UE y que se hereda del Avance de la Revisión del PG97 de 2014.



Información de Firmantes del Documento



Por medio de esta propuesta se amplían las opciones para obtener el mejor rendimiento posible en el ajardinamiento de cada parcela y edificación, aspecto que se regula a través de un nuevo parámetro, el “factor verde”.

Este parámetro atiende a cuatro objetivos básicos:

- Contribuir a la reducción del efecto isla de calor.
- Controlar las ganancias solares.
- Mejorar la calidad del aire en los factores de humedad relativa, fijación de CO₂ y de partículas.
- Fomentar la cultura de los valores de naturaleza y la ecología en la edificación y la parcela.

– Propuesta 11 Uso industrial

La nueva regulación facilitará que se apliquen los mecanismos de control medioambiental en función de la legislación sectorial de aplicación, incorporando a las NNUU, actividades que se corresponden con la categoría de uso industrial y que en la actualidad no lo están. Entre estas actividades se encuentran, por ejemplo, las cocinas agrupadas, almacenaje con reparto a domicilio o almacenaje logístico de actividades de producción agrícola que se realicen en naves o edificaciones.

– Propuesta 12 Dotación de garaje aparcamiento y Propuesta 25 Condiciones particulares de los aparcamientos

Por medio de esta propuesta se fomentará la reducción de los impactos sobre la calidad del aire, al limitarse el número de plazas requeridas para una actividad concreta, regulando así el uso del vehículo privado y el fomento de otros modos de transporte. Así mismo se establece y dimensiona la dotación obligatoria para bicicletas y medios de movilidad activa.

3. En un tercer grupo se encuentran aquellas familias de propuestas que no surgen para paliar un problema medioambiental existente, sino como una **oportunidad de mejora de la situación medioambiental de la ciudad:**

– Propuesta 6 “Planta y construcciones por encima de la altura”.

Posible utilización de las azoteas como elementos bioclimáticos verdes para su ajardinamiento o utilización como huerto urbano.

– Propuesta 15 Uso dotacional zona verde y huerto urbano.

Los huertos urbanos tienen beneficio de carácter cultural y educativo, acercando las personas al origen de los productos que se cultivan, aportará beneficios para la salud de sus consumidores y contribuirá a fortalecer los vínculos con la naturaleza y a nutrir de los beneficios terapéuticos que aportan este tipo de prácticas naturales.



Información de Firmantes del Documento



4. En el último grupo se encuentran las **propuestas de cuya aplicación práctica podrían derivar impactos de carácter ambiental**, pero para cuya gestión ya existe normativa sectorial cuya aplicación será de obligado cumplimiento durante la tramitación de la licencia urbanística.

- Propuesta 1 Capítulo 1.4. Instrumentos de ejecución. Clases de obras y actuaciones temporales.
 - Potenciales impactos sobre arbolado existente durante las operaciones de montaje y desmontaje de las instalaciones.
 - Potencial generación de residuos de obra y de residuos asimilables a urbanos.
 - Potenciales vertidos de aceites de vehículos. El EAE deberá remitir al cumplimiento de la normativa existente en materia de protección de arbolado urbano, gestión de residuos, medidas preventivas y correctoras frente a vertidos de aceite provenientes de vehículos en zonas de aparcamiento.
- Propuesta 18 Actividades económicas y Propuesta 20 Régimen urbanístico del suelo:

Al flexibilizarse la implantación en parcelas de uso cualificado industrias de usos de otra naturaleza, se abre un impacto potencial al hecho de que, como consecuencia de la actividad industrial desarrollada se haya producido un episodio de contaminación o bien permanezcan en la parcela instalaciones con la capacidad potencial de contaminar los suelos.



Información de Firmantes del Documento



2 ESBOZO DEL CONTENIDO, OBJETIVOS PRINCIPALES DE LA MPG DE LAS NNUU Y RELACIONES CON OTROS PLANES Y PROGRAMAS PERTINENTES

2.1 ESBOZO DEL CONTENIDO DE LA MPG DE LAS NNUU

Se presentan en el siguiente cuadro, el conjunto de las 26 propuestas de modificación que se plantean en el documento de aprobación inicial, 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 reorganización de la normativa de protección
4	5	Reorganización del título 5 y 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
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 y para el transporte
15		Uso dotacional zona verde y huerto urbano
16	8	Norma Zonal 1
17		Norma Zonal 3
18		Norma Zonal 9
19	2	Licencias y declaraciones responsables urbanísticas, deber de conservación y fuera de ordenación.
20	3	Régimen urbanístico del suelo
21	6	Condiciones de parcela, posición y ocupación
22		Volumen construido, altura en función del ancho de calle y clases de edificios
23		Condiciones de salubridad
24		Condiciones de las dotaciones de servicio, de acceso y seguridad y estéticas
25	7	Condiciones particulares de los aparcamientos
26	8	Normas Zonales 4, 5, 7, 8 y 10



Información de Firmantes del Documento



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 26 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. Al final del apartado se incorpora un epígrafe denominado "Alternativa de no abordar estas problemáticas (alternativa 0)" en el que, a modo de síntesis, se indica qué consecuencias tendría no abordar las modificaciones planteadas.
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 ambiental 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 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.
8. **Incidencia sobre las autorizaciones urbanísticas otorgadas según las NNUU vigentes.** Indica expresamente si la propuesta afecta a situaciones preexistentes.

Por todo ello, cada una de las 26 familias de propuestas se explica y motiva detalladamente en la Memoria a través de los siguientes documentos:



Información de Firmantes del Documento



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.
8. INCIDENCIA SOBRE LAS AUTORIZACIONES URBANÍSTICAS OTORGADAS SEGÚN LAS NNUU VIGENTES.

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.

En todas las fichas, al final de este apartado se incorpora un epígrafe denominado Alternativa de no abordar estas problemáticas (alternativa 0).

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.

El apartado 8 señala si la propuesta tiene o no incidencia sobre las autorizaciones urbanísticas otorgadas según las NNUU vigentes y, en su caso, cómo se va a tratar cuando si la tenga.

2.2 OBJETIVOS GENERALES Y SECTORIALES

De acuerdo con lo establecido en la Memoria urbanística, la tramitación de la MPG deriva de la necesidad inaplazable de modificar para 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, con de la experiencia y conocimientos acumulados tras la aplicación durante 24 años



Información de Firmantes del Documento



de sus determinaciones, y para 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.

2.2.1 Objetivos generales

La MPG, 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 a 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 habitabilidad, sostenibilidad ambiental y fomento de la movilidad activa, de forma que, cuanto mejores sean las cualidades en estos aspectos, mayor será su valoración.
- Incorporar nuevas modalidades de vivienda, adaptadas a la nueva forma de vida de las personas, incentivando la existencia de diferentes formas de residencia permanente para atender diferentes maneras de vida familiar y personal, y distinta oferta de productos para las diferentes edades, situaciones personales, económicas y profesionales, y diferentes composiciones de las unidades familiares a lo largo del tiempo.
- Mejorar, simplificar y facilitar la comprensión del régimen de obras aplicable a los elementos catalogados, adaptando su contenido a los conceptos de la legislación autonómica actual relativos a la protección del Patrimonio.
- Aclarar aspectos del régimen de los usos asociados para facilitar su funcionalidad y correcta aplicación. Añadir medidas de flexibilidad para los usos, permitiendo la implantación de varios usos en un mismo local.
- Incorporar, con determinadas mejoras, 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.
- 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 general 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 clasificación de los aparcamientos y adecuar las dimensiones de estos a las características de los vehículos que componen el parque móvil actual.



Información de Firmantes del Documento



- Mejorar la normativa reguladora de los usos dotacionales, permitiendo que puedan adaptarse funcional y eficazmente a la mejor atención de las 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 naturalización urbana, mediante la introducción de la vegetación en las parcelas y los edificios, como el factor verde, que facilita implantar 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 existencia 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,
- 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 Plan General (en adelante, 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, sin crear contradicciones entre lo establecido en las NNUU y lo modificado por los cambios en la normativa sectorial.

2.2.2 Objetivos sectoriales

En el desarrollo de cada uno de los objetivos específicos de la MPG se ha incorporado una breve explicación y una clave (como concepto principal), que sirven para facilitar la comprensión de la valoración pormenorizada posterior de 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 atención a la 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:
 - 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).



Información de Firmantes del Documento



- 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.
- d. Actualización de la clasificación de los aparcamientos y de las dimensiones de estos, adecuándolos a las características de los vehículos que componen el parque móvil actual.

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, eliminando 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 trascendencia 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, el antecedente de planteamiento.



Información de Firmantes del Documento



- 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 Seguimiento 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.

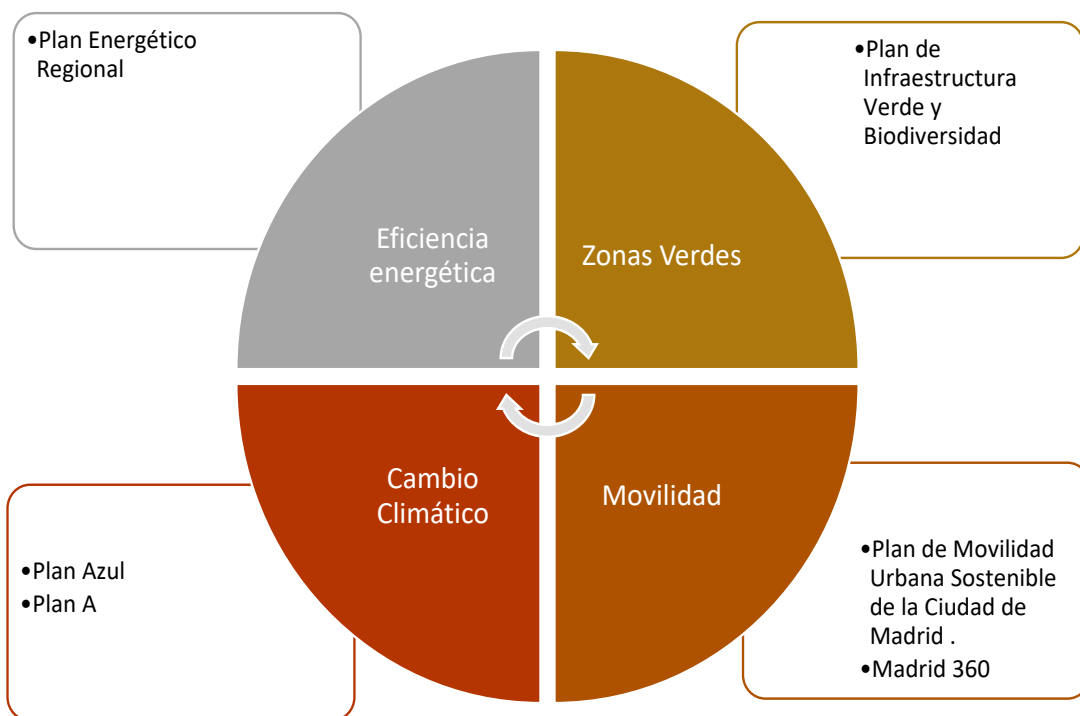


Información de Firmantes del Documento



2.3 RELACIONES CON OTROS PLANES Y PROGRAMAS PERTINENTES

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

2.3.1 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.



Información de Firmantes del Documento



- 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.

La Estrategia se ha revisado en 2019, y está disponible en:

(https://www.comunidad.madrid/transparencia/sites/default/files/plan/document/revisio_n_plan_azul_interactivo.pdf)

Además, se encuentra en tramitación 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.

En la nueva Estrategia regional de Mitigación del Cambio Climático se especificarán medidas para la reducción de las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI) en todo el territorio de la Comunidad de Madrid, prestando especial atención a sectores cuya contribución a las emisiones totales en la región es más relevante, como el transporte y el residencial, comercial e institucional. También incluirá políticas activas para mejorar la calidad del aire y alcanzar una movilidad sostenible.

Además, integrará objetivos medioambientales para cumplir con los propósitos marcados por Naciones Unidas y la Unión Europea en el marco de los Acuerdos de París, que pasan por alcanzar la eficiencia energética y una movilidad sostenible, así como la reducción de emisiones.

Esta Estrategia autonómica será aún más ambiciosa en cuanto a objetivos y actuaciones que el actual Plan Azul+ que desarrolla la Comunidad de Madrid, que ya incluye proyectos como SISPAIR, con el que se desarrollan sistemas para predecir concentraciones de contaminantes atmosféricos como óxidos de nitrógeno y de azufre, monóxido de carbono, así como diversas partículas presentes en el aire.

Para alcanzar unos resultados óptimos en el impulso de las nuevas estrategias y liderar el compromiso medioambiental, el Gobierno regional contará con colaboración, consenso y alianzas por parte de ciudadanos, empresas, industrias, administraciones públicas y países. Se trata, además, de integrar metas medioambientales con objetivos económicos y sociales y, también, de realizar una transición inteligente hacia una comunidad verde.

La Comunidad de Madrid, en su compromiso con la Unión Europea por frenar los efectos del cambio climático recogidos en la Agenda 2030, está desarrollando una política de incentivos a la renovación de la economía regional, especialmente en el ámbito del transporte, con la renovación de flotas con vehículos bajos en emisiones y ayudas a la movilidad sostenible. Además, el Ejecutivo regional trabaja ya en una Ley de Sostenibilidad Energética.

También destacan proyectos para la generación de energías limpias a través de la innovación en la gestión integral del ciclo de agua, como las gasineras en las que se extrae biogás de los lodos generados por las Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales y las granjas flotantes para producir energía solar en los embalses de la región.

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.



Información de Firmantes del Documento



2.3.2 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.



Información de Firmantes del Documento



- 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.

EFICIENCIA ENERGÉTICA

2.3.3 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.



Información de Firmantes del Documento



ZONAS VERDES

2.3.4 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 de 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

2.3.5 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).



Información de Firmantes del Documento



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.

2.3.6 Madrid 360

La Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid aprobó inicialmente el nuevo Plan de Movilidad Sostenible Madrid 360 (2022-2030), el instrumento de planificación que vertebrará las políticas de movilidad de la capital, el 10/02/2022

Se abre ahora el plazo de información pública y, tras resolver las alegaciones que se presenten, volverá a la Junta de Gobierno para su aprobación definitiva.

Objeto:

El plan marca cinco objetivos para 2030: disminuir un 32,5 % de media el tiempo en los viajes en transporte público; reducir la congestión de tráfico hasta un 10 %; rebajar un 65 % las emisiones de CO2 respecto a 1990 y reducir un 50 % los fallecidos y víctimas graves en carretera

El documento se estructura en diez líneas estratégicas con más de 120 acciones

La Ley de Cambio Climático y de Economía Sostenible obliga a aprobar un documento de esta tipología a las ciudades de más de 50.000 habitantes y es obligatorio que las ciudades cuenten con un plan de movilidad para recibir fondos europeos

Menos accidentes, menos emisiones, menos congestión de tráfico, mejor transporte público y una mayor calidad del aire. La capital pondrá en marcha su nuevo Plan de Movilidad Sostenible (PMS) Madrid 360 para alcanzar estos cinco objetivos, un instrumento de planificación sobre el que pivotarán todas las políticas de movilidad del Ayuntamiento.

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.

El PMS aglutina la Estrategia de Sostenibilidad Ambiental Madrid 360 y las dos ordenanzas que la sustentan ([ordenanza de Movilidad Sostenible](#), la [ordenanza de Calidad del Aire y Sostenibilidad](#)), la [Hoja de Ruta para la Neutralidad Climática](#) el [Plan Estratégico de la EMT](#) y el [Plan Estratégico de Seguridad Vial 2021-2023](#).



Información de Firmantes del Documento



Medidas previstas:

Para alcanzar estas metas, el plan establece diez líneas estratégicas que reúnen 120 acciones. Algunas de ellas son las siguientes:

1. **Más y mejor transporte público:**
 - a.- Se prevé ampliar la red de carriles bus hasta tener 250 kilómetros en 2030.
 - b.- Implantación de corredores verdes con una velocidad comercial parecida a la de metro. Se creará una plataforma segregada para el autobús a lo largo de las principales vías (calles de Arturo Soria, García Noblejas, Fuente Carrantona, Pablo Neruda y avenida de Buenos Aires) con el objetivo de llegar a 60 kilómetros de corredores verdes en 2025.
 - c.- Implantación de nuevas líneas cero emisiones en barrios y zonas de acceso restringido.

2. **Mejorar las infraestructuras de transporte:**
 - a.- Impulso a las ampliaciones de la red de metro (líneas 3, 5, 11 y 7 y nuevos desarrollos).
 - b.- Construcción de Bus-VAO en todas las entradas de la ciudad (comenzando con la A-2 y la A-5).
 - c.- Plan de mejora de Cercanías, con la creación de nuevas estaciones en recintos feriales, Las Rejas e Imperial y la red ferroviaria transversal este-oeste.

3. **Promover la movilidad activa (pie y bici):**
 - a.- Se habilitarán 35 kilómetros de carriles bici nuevos para el horizonte 2025.
 - b.- Se reservarán 20.000 plazas para aparcamiento de bicicletas y VMP.
 - c.- Se ampliará el sistema de BiciMAD hasta dotarlo con 10.000 bicicletas.

4. **Gestión de aparcamientos con criterios de sostenibilidad:**
 - a.- Se ampliará el Servicio de Estacionamiento Regulado (SER) a nuevos barrios para priorizar el aparcamiento de los residentes.
 - b.- Potenciación de las zonas de aparcamiento disuasorio.
 - c.- Creación del SER de alta rotación y la tarifa dinámica.

5. **Facilitar la integración modal a través de la micromovilidad e intermodalidad:**
 - a.- Habilitar 300 *hubs* de micromovilidad.
 - b.- Elevar hasta 20.000 los aparcamientos para motos en 2025.
 - c.- Reserva de 700 plazas para *carsharing* en la ciudad en 2025.

6. **Estimular el cambio del parque circulante por vehículos menos contaminantes:**
 - a.- El 32 % de la flota de la EMT será cero emisiones en 2027.
 - b.- Promoción del cambio de tecnología de vehículos privados y taxis y las infraestructuras de recarga mediante las ayudas Cambia 360.

7. **Promover el cambio tecnológico y la optimización de la distribución urbana de mercancías:**
 - a.- Ayudas Cambia 360 para renovación de flotas.
 - b.- Implantación de cinco microplataformas en aparcamientos próximas a zonas de accesos restringidos.
 - c.- Todas las plazas de carga y descarga serán inteligentes en 2030.
 - d.- De las 7.500 plazas de carga y descarga que hay actualmente en la ciudad, se espera duplicar la oferta en 2030 hasta alcanzar las 15.000 reservas con el

Información de Firmantes del Documento



4QL61Q5CIPGA53KM

objetivo de garantizar el comercio electrónico y erradicar la indisciplina de estacionamiento (doble fila).

8. **Aplicar elementos tecnológicos y logísticos innovadores para optimizar el sistema de movilidad.**
9. **Avanzar hacia una movilidad segura: reducir un 50 % la media anual de fallecidos por atropello, la siniestralidad de motocicletas y la asociada a consumo de drogas y alcohol.**
10. **Incentivar la movilidad responsable** mediante la educación, información y gobernanza (campañas, encuestas...).

El nuevo PMS Madrid 360 supone una inversión a cargo del Ayuntamiento de Madrid de 1.978 millones de euros para el desarrollo de las acciones propuestas. La mayor partida presupuestaria de este plan (729 millones) estará destinada a promover la movilidad activa, seguida de la mejora de las infraestructuras de transporte.

El transporte público, eje del plan

El PMS Madrid 360 tiene como principal vector de desarrollo el transporte público, en el que Madrid es referente a nivel mundial. Incorpora todas las infraestructuras previstas por otras administraciones, ya que son imprescindibles para incrementar la participación del transporte público en la movilidad de la ciudad y, especialmente, en las relaciones de Madrid con su área metropolitana. Además, se incluyen todas las actuaciones previstas en el Plan Estratégico de la EMT que contempla una modernización del servicio y de la flota de autobuses a través de una inversión de más de 1.000 millones de euros, así como el crecimiento de la red de carriles-bus, especialmente fuera de la M-30.

El PMS 360 también apuesta por la mejora de la oferta peatonal y el espacio público en general. Plantea continuar con la creación de nuevos ejes multimodales, en los que los carriles bici se incorporan a los nuevos diseños de ejes estratégicos de movilidad de la ciudad. Ejemplos claros son la remodelación de Joaquín Costa, el carril bici en paseo de la Castellana o el nuevo diseño de la calle Pedro Bosch, entre otros.

El documento prevé un incremento de la red ciclista de hasta 35 kilómetros antes de 2025 y la ampliación del sistema BiciMAD hasta las 10.000 bicicletas a finales de 2030. Entre las medidas destinadas a promover la micromovilidad y la movilidad compartida también se contempla la creación de 20.000 plazas de estacionamiento para bicicletas y Vehículos de Movilidad Personal (VMP).

El plan establece la creación de más zonas peatonales o ‘zonas cero emisiones’ en todos los distritos de la ciudad.

Disminución de los viajes en vehículo y la siniestralidad

El PMS aborda la disuasión de viajes no esenciales en coche, unida a la gestión del estacionamiento, preservando los derechos de los residentes de cada zona de la ciudad. La implantación de una regulación del estacionamiento fuera de la M-30 propiciará la priorización de las plazas de aparcamiento en calzada para el residente y estimulará hacia



Información de Firmantes del Documento



el transporte público una parte de los desplazamientos que, en el momento actual, se realizan en coche.

El plan mantiene el programa PAR (Plan de Aparcamientos para Residentes), prácticamente estancado desde la última crisis económica, lo que permitirá resolver déficits de estacionamiento residencial y propiciar mejoras del espacio público.

Para reducir los datos de siniestralidad un 50 %, sobre todo la de los motoristas que es la que presenta un mayor nivel de riesgo, se incorporan los objetivos del Plan Estratégico de Seguridad Vial 2021-2030 que incorpora más controles de alcoholemia y un estudio sobre el *motosharing*, entre otras medidas.

Alineado con la Estrategia de Sostenibilidad Ambiental Madrid 360, el PMS mantiene las medidas que incentivan la transición hacia flotas menos contaminantes, especialmente los vehículos eléctricos. Así, prevé la aceleración hacia estas tecnologías mediante tres actuaciones de promoción y estímulo: subvenciones Cambia 360 para la adquisición de este tipo de vehículos; implantación de nuevos puntos de recarga y restricción del acceso a los vehículos más contaminantes (los de clasificación ambiental A) hasta su completa limitación de circulación en 2025.

Optimización de la distribución urbana de mercancías

El plan da una especial importancia a las actuaciones destinadas a optimizar la distribución urbana de mercancías mediante la habilitación de microplataformas en las zonas urbanas más densas y plataformas logísticas en las zonas más externas de la ciudad. Unas y otras deben facilitar 'la rotura de carga' tanto a los distribuidores como a los receptores. La habilitación de estos puntos de transferencia se complementa con un sistema de monitorización y control de las zonas de carga y descarga que permita la optimización de las rutas de los distribuidores.

El PMS 360 también apuesta por las nuevas tecnologías. Incorpora elementos de movilidad eficiente para la planificación y gestión de la movilidad (ampliación de los sistemas de sensorización, nuevos instrumentos de modelización, aplicaciones móviles multimodales).

Un plan obligatorio

El artículo 14.3 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, sobre cambio climático y transición energética establece que los municipios de más de 50.000 habitantes adoptarán y aprobarán planes de movilidad urbana sostenible. Además, estos planes son necesarios para poder solicitar ayudas de los fondos europeos.

El PMS 360 del Ayuntamiento Madrid también se enmarca en lo previsto en el artículo 101 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, especialmente en lo que hace referencia a sus principios orientativos, y, en concordancia con los distintos instrumentos de planificación allí previstos, singularmente, el relativo a las infraestructuras, transportes, ahorro y eficiencia energética. También se alinea con la Estrategia Española de Movilidad Sostenible.

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.



Información de Firmantes del Documento



OTROS PLANES Y PROGRAMAS RELACIONADOS

2.3.7 Estrategia de Localización de los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030

Plazo de ejecución: desde su aprobación hasta el año 2030.

Fecha de aprobación: 25 de noviembre de 2021. Previamente fue impulsado por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid que acordó por unanimidad en la sesión ordinaria celebrada el día 25 de septiembre de 2019 su elaboración, ejecución y desarrollo.

Área de gobierno/OO. AA.: Área Delegada de Internacionalización y Cooperación del Área de Gobierno de Vicealcaldía, en coordinación con el resto de las unidades directivas de la ciudad de Madrid.

Dirección general responsable de su ejecución: Dirección General de Cooperación y Ciudadanía Global.

Resumen: el Ayuntamiento de Madrid se siente comprometido con los desafíos que plantea la Agenda 2030 y ha decidido dar un paso al frente, alineando su estrategia de desarrollo sostenible de ciudad al marco de transformaciones que plantean los ODS. La localización de la Agenda 2030 se entiende como el proceso de adaptación de la agenda global a las características y circunstancias de cada territorio.

La Estrategia presta una atención especial al carácter multidimensional del desarrollo sostenible, atendiendo especialmente las interrelaciones entre las diferentes políticas y líneas de acción, alimentándose mutuamente en sus fortalezas y su necesidad permanente de complementariedad. Se definen seis políticas palanca:

- Instituciones eficientes y transparentes
- Neutralidad climática, movilidad y calidad del aire
- Ciudad verde, consumo responsable y economía circular
- Protección social e igualdad
- Ciudad para disfrutar
- Innovación y economía inclusiva y sostenible

Objetivos del plan: localización, implementación y seguimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030 en el ámbito del municipio de Madrid. Constituye una visión integrada de las principales transformaciones a realizar en la ciudad en el periodo comprendido desde su aprobación hasta el año 2030.

Sistema de evaluación: el desarrollo del seguimiento y comunicación de la Estrategia se estructura en tres canales: a) creación de una comisión técnica presidida por la Dirección General de Cooperación y Ciudadanía Global que lleva a cabo el seguimiento y participación de la Estrategia mediante la realización de reuniones periódicas, y dará cuenta de sus avances a la Mesa Transversal de Acción Internacional; b) elaboración de un informe anual de seguimiento de la estrategia que permitirá evaluar el grado de cumplimiento de las metas y el desarrollo de la misma; y c) comunicación de la estrategia y sus avances a través del Informe Voluntario Local en el Foro Político de Alto Nivel sobre el Desarrollo Sostenible de Naciones Unidas en aquellas ocasiones que se considere adecuado.

Indicadores para su seguimiento y evaluación: el seguimiento y evaluación de las 104 metas se realizará a partir de un sistema de 160 indicadores.



Información de Firmantes del Documento



4QL61Q5CIPGA53KM

Actividades previstas: a partir de 6 políticas palanca que se estructuran, a su vez, en 24 líneas de acción, se han definido un total de 104 metas locales que contribuyen a la consecución de 53 metas y a un total de 16 de los 17 ODS de la Agenda 2030 aprobada por Naciones Unidas.

Toda esta estructura escalonada de información se desarrolla de forma paralela y coordinada con la elaboración de los Programas Operativos de Gobierno (POG) correspondientes a cada mandato de gobierno, en base a un enfoque de coherencia de políticas públicas.

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.

2.3.8 Plan Estrategia Urbanística para la Actividad Económica de la Ciudad de Madrid

Plazo de ejecución: No se contempla

Área de Gobierno/Organismo Autónomo: Área de Gobierno de Desarrollo Urbano

Dirección General: Dirección General de Planificación Estratégica

Resumen:

La Estrategia Urbanística para la Actividad Económica de la Ciudad de Madrid surge como respuesta al interés actual de los gobiernos locales por la reactivación de los usos productivos urbanos, con capacidad para generar empleo, para realizar una transición a una nueva economía digitalizada y descarbonizada y para generar un nuevo equilibrio territorial donde los espacios industriales antiguos e infrautilizados cuenten con un papel renovado en la nueva geografía del uso productivo.

Madrid ha ido reduciendo el tejido industrial desde principios de los años 90, la normativa urbanística de los diferentes planes generales ha ido permitiendo la transformación de los usos industriales más contaminantes y molestos dando paso a oficinas, comercio y residencias en los entornos más urbanos y centrales. Esta tendencia se ha manifestado de manera nítida en la preferencia de la actividad económica terciaria a localizaciones prime centrales y en el norte de la ciudad.

Los tejidos urbanos que han conservado actividades de producción no han experimentado el dinamismo deseado, por la competencia con otros enclaves metropolitanos y la descentralización empresarial. En estos momentos el potencial de reactivación en la manufactura urbana puede suponer una oportunidad para estos espacios industriales, aprovechando las condiciones diferenciales de la ciudad de Madrid, como son la dotación de transporte, la integración con un tejido de proximidad, permitiendo repensar vacíos urbanos y áreas de escaso dinamismo para generar nuevos espacios de actividad.

La estrategia urbanística identifica una serie de áreas de oportunidad de actividad económica y otros suelos vacantes para los que se realiza una primera aproximación a los documentos directores para su desarrollo. El objetivo es identificar las estrategias de intervención diferenciadas, generando alternativas de ordenación para su contraste con agentes. Se establecen los criterios para diseñar una actuación integral que contemple lo urbanístico a nivel de planeamiento y normativa, pero también las actuaciones necesarias en materia de espacios libres, movilidad e infraestructuras, en términos de



Información de Firmantes del Documento



ecología y paisaje, patrimonio edificado, así como actuaciones complementarias de gestión de actividad económica y fomento de empleo, que guíen su desarrollo posterior a través de instrumentos ejecutivos de planeamiento, gestión y urbanización.

La estrategia apuesta por uso “productivo” versus “industrial”, plantea la necesidad de diversificar los espacios de trabajo y producción con tipologías mixtas, mezcla de lo fabril, lo administrativo, los servicios a la ciudadanía, revisando el papel de los equipamientos para albergar nuevos usos de servicios a la ciudadanía.

Las propuestas que se presentan tienen el potencial de contribuir al impulso de la actividad económica y a la creación de centralidades periféricas que den lugar a un mayor equilibrio territorial y una mejor articulación de los distritos y barrios, logrando una menor dependencia de la almendra central en aras de una mayor sostenibilidad y resiliencia del conjunto de la ciudad y sus ciudadanos. Las estrategias planteadas, responden al objetivo de **activar las áreas de actividad económica de los distritos de Villaverde, Vallecas y Vicálvaro**; el impulso integrado de la logística; y ajustar el papel de algunos tejidos mixtos y suelos vacantes en distritos periféricos de Carabanchel, Tetuán, Fuencarral-El Pardo, Hortaleza, Moncloa-Aravaca y Barajas, mediante la puesta en carga del patrimonio público de suelo. Complementariamente a estas áreas de actuación, se identifican y describen sucintamente algunas otras áreas de oportunidad en las que no se ha alcanzado aún una madurez suficiente para concretar el marco de actuación o están vinculadas a otras decisiones.

El suelo del patrimonio Municipal se activará para impulsar el surgimiento de nuevos espacios innovadores en los usos y en los modos de organización. Los concursos de suelo buscarán la colaboración público-privada para generar proyectos financieramente viables que contribuyan a la consecución de los objetivos de modernización en los usos productivos, de regeneración urbana y de cumplimiento frente a los desafíos ambientales.

Se apuesta por generar nodos de centralidad periférica como espacios versátiles que integran nuevos servicios a la población para un mayor equilibrio territorial y un modelo

Se estructura en grupos territoriales y temáticos para una mejor comprensión de su interrelación en el marco de la estrategia territorial perseguida: Estrategia ViVaVi (Villaverde-Vallecas-Vicálvaro) / Logística en el corredor de la A3 / Centralidades periféricas (en los distritos de Carabanchel, Tetuán, Fuencarral-El Pardo, Hortaleza, Moncloa-Aravaca y Barajas)

Dos retos fundamentales: Mantenimiento de la actividad existente en la ciudad / Generar espacios atractivos para la nueva economía.

Cuatro ideas fuerza: Redefinir el uso productivo y los servicios de proximidad / Favorecer la hibridación y la mejora urbana / Activar el patrimonio Municipal de Suelo para fomentar la innovación urbana / Desarrollar documentos directores para las áreas industriales y espacios de centralidad urbana

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.



Información de Firmantes del Documento



2.3.9 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.

2.3.10 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.



Información de Firmantes del Documento



2.3.11 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.

Valoración de incidencias: La MPG se alinea con este POG ya que, como se ha explicado, recoge parte de sus objetivos.

3 ÁMBITO GEOGRÁFICO DE APLICACIÓN 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. 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.

4 ASPECTOS RELEVANTES DE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL MEDIO AMBIENTE Y SU PROBABLE EVOLUCIÓN EN CASO DE NO APLICACIÓN DE LA MPG

La situación del medio ambiente en el ámbito geográfico de aplicación de la MPG responde a las características de un área metropolitana con alta actividad económica en la que se integra una importante red de parques y zonas verdes – solamente considerando las zonas verdes municipales, Madrid dispone de más de 6.000 Ha, y una ratio de zonas verdes que supera los 18 m² por habitante.

En la actualidad, Madrid ya está recogiendo los beneficios medioambientales de la implantación de planes estratégicos desarrollados en el marco de la sostenibilidad tales como el “*Plan de Calidad del Aire de la Ciudad de Madrid y Cambio Climático (PLAN A) 2017-2020*”, el “*Plan de Infraestructura Verde y Biodiversidad (Madrid)*”, aprobado por la Junta de Gobierno en diciembre de 2018 con un horizonte de 12 años, el *Plan de Movilidad Urbana Sostenible de la Ciudad de Madrid (PMUS Madrid)*, *Madrid 360* que, establece, para 2030 cinco objetivos (disminuir un 32,5 % de media el tiempo en los viajes en transporte público; reducir la congestión de tráfico hasta un 10 %; rebajar un 65 % las emisiones de CO₂ respecto a 1990 y reducir un 50 % los fallecidos y víctimas graves en carretera) o la “*Estrategia de Localización de los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030*”, que fija seis políticas palanca (Instituciones eficientes y transparentes, Neutralidad climática, movilidad y calidad del aire, Ciudad verde, consumo responsable y economía circular, Protección social e igualdad, Ciudad para disfrutar, Innovación y economía inclusiva y sostenible).

En este contexto, la calidad medioambiental del municipio de Madrid se puede valorar como buena, no sólo por la existencia de indicadores objetivos que así lo atestiguan, sino por la elevada altura que tiene el compromiso y la apuesta del Ayuntamiento por estrategias, planes y acciones orientadas al desarrollo urbano sostenible (ver Capítulo “2.3 Relaciones con otros planes y programas pertinentes”).

Esta MPG de las NNUU es un ejemplo concreto de este compromiso, de tal modo que, en la labor de identificación de aspectos relevantes de la situación actual, el medio ambiente ha ocupado un espacio de cierta relevancia, habiéndose desarrollado 6 propuestas de modificación normativa que tienen implicaciones medioambientales:

- Propuesta 4 Reorganización del Título 5 y Estudio de Repercusión de Implantación por Usos (ERIU).
- Propuesta 7 Factor verde y acondicionamiento de espacios libres.
- Propuesta 11 Uso industrial
- Propuesta 12 Dotación de garaje aparcamiento.
- Propuesta 15 Uso dotacional, zona verde y huerto urbano.
- Propuesta 25 Condiciones particulares de los aparcamientos.

Como se explica en el diagnóstico de cada una de las familias de propuestas, en todos los casos éstas han surgido como consecuencia de la identificación de un vacío legal, una carencia, la necesidad de perfeccionamiento de una norma o la incorporación de una oportunidad de mejora.



Información de Firmantes del Documento



En consecuencia, la alternativa “cero”, es decir, la “no aplicar la MPG” sería, por razón de la lógica, perjudicial para el municipio incurriéndose, por otra parte, en una contradicción debido a que el desarrollo normativo que aquí se propone, no hace otra cosa más que conectar y relacionar las modificaciones normativas con el desarrollo de diversos planes estratégicos de escala municipal y regional, como los mencionados al inicio de este apartado y sobre los que se aporta información de más detalle en el capítulo 2.3. “Relaciones con otros planes y programas pertinentes”.

Para mayor abundamiento, se exponen de manera resumida la evolución del medio ambiente en caso de no aplicación de la MPG. Tal y como se ha explicado en diferentes apartados de este documento, se verá que una gran parte de las consecuencias de lo aplicar la MPG no serán medioambientales dado que la MPG, si bien ha tomado en consideración modificaciones normativas de naturaleza medioambiental, no nace con esta vocación exclusiva.

▪ **Propuesta 1 “Capítulo 1.4. Instrumentos de ejecución. Clases de obras y actuaciones temporales”**

Esta propuesta aborda la modificación determinados preceptos de las NNUU relativos a los proyectos y obras y a las actuaciones temporales conforme a las alternativas/propuestas seleccionadas en cada caso.

De no abordarse se dejarían sin aclarar cuestiones que facilitarán la aplicación de la normativa y, en el caso de las actuaciones temporales, cuestiones relativas a la aclaración de su régimen de implantación y las garantías de las condiciones de seguridad, accesibilidad y salubridad en todo aquello que sus características constructivas lo permitan.

Desde el punto de vista medioambiental, de no implantarse este cambio normativo tampoco entrarían en carga las actuaciones temporales propuestas y, por extensión, no se generarían los impactos potenciales descritos en los capítulos 1. “Justificación de la modificación de las NNUU del PG97 y de la metodología empleada para su evaluación ambiental estratégica” y 8.1. Propuesta 1 “Capítulo 1.4. Instrumentos de ejecución. Clases de obras y actuaciones temporales”.

▪ **Propuesta 2 “Destino transitorio de solares”**

Esta propuesta aborda la modificación del artículo 2.2.7 de las NNUU para concretar la definición, actuaciones permitidas y condiciones del destino transitorio de solares conforme a la alternativa seleccionada.

En caso de no abordarse esta propuesta se estaría perdiendo la oportunidad de mejorar las NNUU de establecer unas condiciones adecuadas para la implantación de determinadas actividades en solares vacantes y la existencia de una regulación adecuada que establezca de una forma clara las posibilidades de implantación mientras que estas se destinan al fin previsto por el PG.

Se trata de medidas que, sin alterar el destino del suelo, permitirán mejorar la ciudad a través de estos usos que de manera transitoria se localice en los solares.

No se han identificado, en el escenario actual, efectos ambientales negativos asociados a las materias sobre las que intervienen las modificaciones normativas,



por lo que la no aplicación de la propuesta no generaría efectos perjudiciales sobre el medio ambiente.

▪ **Propuesta 3 “Simplificación y reorganización de la normativa de protección”**

Esta propuesta aborda la modificación determinados preceptos de las NNUU relativos normativa de protección del patrimonio conforme a las alternativas/propuestas seleccionadas en cada caso sobre generalidades de protección de patrimonio, regulación edificios catalogados nivel 3, regulación general catalogación, régimen de obras, elementos urbanos singulares y parques y jardines, arbolado singular.

En caso de no abordarse esta propuesta se perdería la oportunidad de simplificar y aclarar la normativa de este título que es uno de los objetivos principales de la propuesta ya que se ha detectado que la regulación de las actuaciones que se recoge en este título es en ocasiones compleja y dispersa requiriendo la consulta de preceptos diferentes para una misma actuación, proponiéndose ahora su agrupación en artículos individuales de acuerdo con la protección que les afecta. También se perdería la oportunidad de actualizar las referencias normativas y de integrar en el articulado el contenido de los acuerdos de la comisión de seguimiento del PG97 a los que debe acudir para entender de forma inequívoca el texto de algunos de estos preceptos.

No se han identificado, en el escenario actual, efectos ambientales negativos asociados a las materias sobre las que intervienen las modificaciones normativas, por lo que la no aplicación de la propuesta no generaría efectos perjudiciales sobre el medio ambiente.

▪ **Propuesta 4 “Reorganización del Título 5 y Estudio de Repercusión de Implantación por Usos (ERIU)”**

Esta propuesta aborda la modificación del Título 5 del PG97, conforme a las alternativas/propuestas seleccionadas en cada caso, en dos aspectos:

- El primero se incorpora en la propuesta de la MPG tras considerar necesario adecuar el contenido de los preceptos del Título 5 a la normativa aprobada por el Estado, la Comunidad de Madrid y el propio Ayuntamiento desde la aprobación del PG97.
- El segundo, ya planteado en la propuesta de Avance, relativo a la sustitución de la figura del PECUAU por el del Estudio por implantación de Usos (en adelante ERIU).

En lo que respecta al ERIU: en caso de no aplicación de esta propuesta se perdería la oportunidad concretar un sistema de control de los usos autorizables que garantice que no se pierde el uso cualificado establecido por la norma zonal correspondiente, manteniéndose el PECUAU como instrumento que no realiza más valoración que el del cumplimiento de la normativa sectorial, circunstancia más propia de la licencia que de un instrumento de planeamiento. Esta situación tendría un efecto ambiental indirecto negativo, debido a que el procedimiento del PECUAU es menos eficiente que el ERIU, con mayores costes de tiempo, energía y otros recursos.

En lo que respecta a la adecuación del Título 5 al marco normativo estatal, autonómico y municipal vigente: se mantendrían preceptos que no son de aplicación por haber



Información de Firmantes del Documento



quedado superados por la normativa aprobada tras la aprobación del PG97. En este caso, la no aplicación de la propuesta no generaría efectos de ninguna naturaleza en el medio ambiente.

Se trata de sustituir un instrumento de control urbanístico ambiental por otro más eficiente, basado en la experiencia y en la evolución normativa. No implica actuaciones que puedan generar impactos en el medio ambiente, si bien está basado en un principio de eficacia administrativa: siendo la revisión y simplificación de procedimientos administrativos un objetivo de la Administración pública. Por lo tanto, considerándose una propuesta que no generará efectos significativos en el medio ambiente, la no aplicación de la propuesta sí podría generar un impacto negativo en el escenario futuro debido a que esta inversión en eficiencia administrativa comporta un menor impacto ambiental, al reducirse los plazos y los recursos consumidos.

▪ **Propuesta 5 “Superficie edificada por planta y salientes y vuelos”**

La presente propuesta aborda la modificación de algunos preceptos del título 6 de las NNUU para concretar la regulación relativa a la superficie edificada por planta y a los salientes y vuelos de fachadas, conforme a las alternativas/propuestas seleccionadas en cada caso. Se trata por lo tanto de una propuesta eminentemente técnica.

La alternativa 0 sería no abordar la modificación perdiendo la oportunidad de aclarar una serie de conceptos que han tenido que ser interpretados por acuerdos de la CS y de establecer determinaciones relativas al cómputo de edificabilidad, excluyendo del mismo determinadas superficies, que fomentarán y, por lo tanto 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.

▪ **Propuesta 6 “Planta y construcciones por encima de la altura”**

Esta propuesta aborda la modificación de algunos preceptos del título 6 de las NNUU para concretar 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, conforme a las alternativas/propuestas seleccionadas en cada caso. Se trata por lo tanto de una propuesta eminentemente técnica.

La alternativa 0 sería no abordar la modificación con lo que se dejarían de aclarar cuestiones como 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.

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. Es decir, mediante la no aplicación de esta propuesta se estaría desaprovechando una oportunidad de mejora de la calidad medio ambiental de la ciudad.



Información de Firmantes del Documento



▪ **Propuesta 7 “Factor verde y acondicionamiento de espacios libres”**

La presente propuesta aborda la modificación de algunos preceptos del título 6 de las NNUU relativos a un nuevo concepto “el factor verde” y algunas determinaciones relativas al acondicionamiento de espacios libres, conforme a las alternativas/propuestas seleccionadas en cada caso.

La alternativa 0 supondría, desde un punto de vista medioambiental, perder la oportunidad de incorporar una propuesta como el factor verde, de contenido innovador, que se incorpora como un parámetro de sostenibilidad y confort térmico y bioclimático. En una coyuntura en la que la sostenibilidad ambiental 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.

No incorporar esta propuesta en la MPG implicaría perder la oportunidad de incorporar una serie de medidas que permitirán integrar la protección y mejora del medio ambiente y lograr así la mejora de los espacios libres de parcela, entre ellas:

- Aclarar la diferencia entre espacio libre de parcela y superficie no susceptible de ocupación y ni recoger las precisiones respecto al ajardinamiento de los espacios libres o el sombreado con paneles solares.
- Aclarar la definición de las pérgolas admisibles en espacios libres de parcela y sus condiciones, ni se recogerían 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.
- Incorporar las precisiones sobre las condiciones, los elementos admisibles en los espacios libres, con las limitaciones oportunas en las franjas mínimas de retranqueo y separación a linderos.

En resumen, sin la incorporación de esta propuesta se perdería flexibilidad para abordar objetivos directamente vinculados al confort térmico y a la calidad del aire de la ciudad, tales como, reducir el efecto isla de calor, mejorar factores como la humedad relativa o la fijación del CO₂, y se mantendría el actual grado de desactualización frente a las nuevas tendencias internacionales y, en particular, europeas.

▪ **Propuesta 8 “Régimen, clasificación y condiciones generales de los usos”**

La presente ficha aborda la modificación de algunos preceptos del título 7 de las NNUU sobre el régimen, clasificación y condiciones generales de los usos, conforme a las propuestas o a las alternativas seleccionadas en cada caso.

La alternativa 0 sería no abordar la modificación perdiendo la ocasión de aclarar y fijar las condiciones que deben reunir los usos asociados, evitando la disparidad de criterios por parte de los servicios técnicos en la concesión de licencias, aclarar las condiciones en las que se permitirá desarrollar varias actividades en un mismo local, aclarar 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 y suprimir las remisiones a normativas obsoletas, sustituyéndolos por remisiones genéricas a la normativa aplicable en cada momento.



Información de Firmantes del Documento



También se perdería la ocasión de incluir 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.

No se han identificado, en el escenario actual, efectos ambientales negativos asociados a las materias sobre las que intervienen las modificaciones normativas, por lo que la no aplicación de la propuesta no generaría efectos perjudiciales sobre el medio ambiente.

▪ **Propuesta 9 “Uso residencial”**

La presente propuesta aborda la modificación de algunos preceptos del título 7 de las NNUU sobre uso residencial, conforme a las propuestas o a las alternativas seleccionadas en cada caso.

Mediante la no aplicación de esta propuesta se estaría perdiendo la oportunidad de incorporar en las NNUU modelos residenciales emergentes que se están presentando en la práctica como nuevas formas de alojamiento permanente y hacer 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.

Se perdería además la ocasión de actualizar el programa mínimo de vivienda que en la actualidad se rige por lo establecido en la Orden Ministerial de 1944. Las situaciones de pandemia recientemente vividas y las fórmulas de teletrabajo, que cada vez se incorporan con más fuerza en la sociedad, aconsejan esta reconsideración señalando las piezas exigibles y sus dimensiones mínimas, admitiendo las viviendas diáfanas sin particiones, salvo el baño. También se dejaría de abordar la aclaración de la consideración de espacios libres de distintas parcelas a efectos de la condición de vivienda exterior, las dimensiones de tendederos, trasteros y zonas comunitarias y la altura libre de piso, así como las de los accesos comunes y las condiciones de salubridad.

Finalmente se perdería el objetivo de la simplificación y mejora de la calidad de la norma al no incorporar en el texto normativo los criterios de los Acuerdos de la CS sobre la materia que aborda la ficha.

No se han identificado, en el escenario actual, efectos ambientales negativos asociados a las materias sobre las que intervienen las modificaciones normativas, por lo que la no aplicación de la propuesta no generaría efectos perjudiciales sobre el medio ambiente.

▪ **Propuesta 10 “Transformación de local a vivienda”**

La presente propuesta aborda la modificación de algunos preceptos del título 7 de las NNUU sobre las condiciones de transformación de local a vivienda, conforme a las propuestas o a las alternativas seleccionadas en cada caso.

La alternativa 0 sería no abordar la modificación perdiendo la ocasión de complementar y aclarar la regulación existente, para garantizar que la transformación de los locales de uso no residencial en viviendas se realice en condiciones adecuadas,



en la nueva sección que se incorpora a las NNUU, 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.

De la aplicación de la actual norma reguladora sobre locales no se infiere la potencial generación de efectos significativos sobre el medio ambiente. Por lo tanto, la no aplicación de esta propuesta no alteraría la evolución del escenario actual que conservaría la no existencia de efectos ambientales significativos.

▪ **Propuesta 11 “Uso industrial”**

La presente propuesta aborda la modificación de algunos preceptos del título 7 de las NNUU sobre el uso industrial, conforme a las propuestas o a las alternativas seleccionadas en cada caso.

La alternativa 0 sería no abordar la modificación perdiendo la ocasión de incorporar en las NNUU nuevas actividades que cumplen las características del uso industrial, pero que no están expresamente contempladas en el mismo estableciendo las condiciones de su implantación y de interrelación con otros usos en la ciudad, que son necesarias para garantizar las condiciones de convivencia y para compatibilizar la vida pacífica de los ciudadanos con la necesaria flexibilidad de usos que propugna el PG97 en sus objetivos razón por la que la propuesta limita la implantación de determinadas categorías y tipos como usos compatibles y/o alternativos en ámbitos de uso cualificado residencial o en las parcelas en las que el uso residencial se haya implantado como alternativo.

La actualización y adaptación del esquema de clases y categorías del uso industrial a la nueva realidad social, se considera un beneficio para el medio ambiente porque facilita el control de acciones sobre las nuevas actividades que podrían generar efectos en el medio ambiente. A pesar de ello, se considera que en el supuesto de no aplicarse esta propuesta la evolución medioambiental no tendría que por qué ser negativa, dado que con independencia de esta modificación existe legislación sectorial de aplicación que velaría por la prevención y, en su caso, corrección de impactos de carácter ambiental que se pudieran generar por parte de las actividades de uso industrial.

▪ **Propuesta 12 “Dotación de garaje aparcamiento”**

La presente propuesta aborda la modificación de algunos preceptos del título 7 de las NNUU sobre la dotación de servicio de aparcamiento, conforme a las propuestas o a las alternativas seleccionadas en cada caso, con un gran beneficio directo en la mejora de la calidad del aire e indirecto en la mejora del paisaje acústico.

La alternativa 0 supondría no avanzar en materia de movilidad y en los objetivos de ciudad sostenible, los cuales se verían posibilitados con la modificación de los estándares de dotación de plazas de aparcamiento, carga y descarga y otras reservas, así como mediante la dotación obligatoria para bicicletas y otros vehículos de movilidad activa.

También se perdería la oportunidad de establecer 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 y de concretar 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 dejaría de incorporar una mejora técnica en cuanto a que no se incorporarían las determinaciones relativas a la delimitación y cuantificación de 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 y no se aclararía la consideración de los espacios no edificados a los efectos de dimensionado de la dotación de garaje aparcamiento en el uso deportivo.

En resumen, la no aplicación de esta propuesta podría tener como consecuencia un deterioro a futuro de la calidad del aire de la ciudad.

▪ **Propuesta 13 “Uso servicios terciarios”**

La presente propuesta aborda la modificación de algunos preceptos del título 7 de las NNUU relativos a la regulación sobre el uso de servicios terciarios, conforme a las propuestas o a las alternativas seleccionadas en cada caso.

La alternativa 0 supondría perder la ocasión de unificar en un único texto la normativa sobre el uso terciario hospedaje al incorporar las determinaciones del PEH en el articulado de las NNUU, de mejorar la regulación sobre la ocupación técnica y el aforo en el uso de otros servicios terciario y terciario recreativo, de aclarar el cómputo de superficies de las zonas complementarias de las grandes superficies comerciales y de extender el criterio establecido 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.

La no aplicación de esta propuesta podría terminar perpetuando en el tiempo un impacto en el medio ambiente existente a día de hoy, generado por la ineficiencia, en algunos de sus extremos, del Título 7 de las NNUU en lo referente a usos de servicios terciarios.

▪ **Propuesta 14 “Usos dotacionales de servicios colectivos, servicios infraestructurales y para el transporte”**

La presente propuesta aborda la ausencia en las NNUU de nuevas dotaciones de servicios colectivos como los alojamientos dotacionales, usos dotacionales asociados a la producción, la rigidez en el destino de las parcelas dotacionales de servicios colectivos, la indefinición respecto de las viviendas tuteladas como equipamientos de bienestar social, la rigidez en la implantación en las parcelas de equipamiento que impide su adaptación a las necesidades cambiantes de la ciudad, o la 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).



4QL61Q5CIPGA53KM



Su no aplicación tendría consecuencias negativas de carácter social de tal modo que se perpetuaría la menor eficacia que tiene la actual regulación.

▪ **Propuesta 15 “Uso dotacional zona verde y huerto urbano”**

La presente propuesta aborda la modificación de algunos preceptos del título 7 de las NNUU sobre el uso dotacional zona verde y huerto urbano, conforme a las propuestas o a las alternativas seleccionadas en cada caso.

La alternativa 0 supondría perder la ocasión de mejorar la ordenación de las zonas verdes en lo que se refiere a la disposición de construcciones previstas en las ordenanzas municipales y a la concreción de que el uso urbanístico de equipamiento cultural es el que se admite en las zonas verdes y la posibilidad de regular de una forma razonable la implantación de los huertos urbanos y los nodos de compostaje y las condiciones de su implantación.

Desde un punto de vista medioambiental (entendiendo la componente social como parte de este vector) se considera que la no aplicación de la propuesta representaría una gran pérdida en la evolución del medio ambiente de la ciudad, debido a los beneficios múltiples que generan los huertos urbanos al impulsar el cultivo de alimentos de forma comunitaria y sostenible, fomentando relaciones respetuosas entre las personas y acercando a la ciudadanía a la naturaleza por medio de las labores de acompañamiento en el cuidado de sus cultivos.

▪ **Propuesta 16 “Norma Zonal 1”**

La presente propuesta aborda la modificación de algunos preceptos del título 8 de las NNUU sobre la Norma Zonal 1, conforme a las propuestas o a las alternativas seleccionadas en cada caso.

La alternativa 0 supondría perder la ocasión de modificar la normativa sobre patios de manzana y espacios libres comprendidos en el APE 00.01 “Centro Histórico”, que se ha constatado que no está cumpliendo los objetivos inicialmente establecidos por el PG97 ni en su redacción originaria ni tras la modificación aprobada en el año 2008 y que 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.

Tampoco se incorporaría en la normativa la admisión del 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, ni pequeñas modificaciones sobre recuperación de fachadas, criterios de composición para admitir por parte de la CPPHAN soluciones de arquitectura contemporánea, que se integren armónicamente en el entorno sin necesidad de incluir elementos tradicionales y que amplíen las posibilidades de diseño y composición de las edificaciones y finalmente, algunas modificaciones que mejoren las condiciones de las obras.



Información de Firmantes del Documento



Se trata de mejoras que afectan de manera muy positiva al tratamiento ambiental y bioclimático, por lo que la no aplicación de esta propuesta impediría que los patios de manzana y espacios libres comprendidos en el APE 00.01 "Centro Histórico" no se beneficiaran de estas medidas, manteniéndose a futuro una evolución no favorable respecto de su situación actual.

▪ **Propuesta 17 "Norma Zonal 3"**

La presente propuesta aborda la modificación de algunos preceptos del título 8 de las NNUU sobre la Norma Zonal 3, conforme a las propuestas o a las alternativas seleccionadas en cada caso.

La alternativa 0 sería no abordar la modificación perdiendo la ocasión de mejorar la normativa de aplicación en los grados 1º y 2º de la NZ3 solventando las dudas de aplicación que han surgido tras la MPG aprobada en el año 2016.

También se dejarían de establecer en las condiciones de parcelación la necesidad de tramitar 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 y de establecer las condiciones de las obras de sustitución y ampliación en el grado 1º con la correspondiente mejora de la regulación de la normativa relativa a determinadas edificaciones de la ciudad.

No se han identificado, en el escenario actual, efectos ambientales negativos asociados a las materias sobre las que intervienen las modificaciones normativas, por lo que la no aplicación de la propuesta no generaría efectos perjudiciales sobre el medio ambiente.

▪ **Propuesta 18 "Actividades económicas"**

La presente propuesta aborda la modificación de algunos preceptos del título 8 de las NNUU sobre la Norma Zonal 9, conforme a las propuestas o a las alternativas seleccionadas en cada caso.

La alternativa 0 supondría perder la ocasión de mejorar la normativa de aplicación en esta norma zonal, sobre todo en lo relativo a la hibridación de usos que resulta un factor fundamental de desarrollo y de enriquecimiento de la vida ciudadana. Por este motivo, 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.

También se perdería la posibilidad de simplificar la tramitación administrativa en los casos en los que en los cambios de uso con mantenimiento de la superficie edificada en los grados 1º y 2º, se constate que resulta 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.

Al tratarse de medidas orientadas a la mejora de procedimientos administrativos, la aplicación de esta medida mejoraría la eficiencia en la tramitación administrativa, con



Información de Firmantes del Documento



un menor y mejor consumo de recursos, y con su correspondiente beneficio indirecto ambiental. Por lo tanto, la no aplicación de la propuesta perpetuaría los niveles de ineficiencia actuales con sus efectos ambientales indirectos negativos. En cuanto a la hibridación de usos, no se aprecian en el escenario actual efectos ambientales significativos por lo que se estima que la no aplicación de la medida no tendría efectos negativos medioambientales en un escenario futuro.

▪ **Propuesta 19 “Licencias y Declaraciones responsables urbanísticas, deber de conservación y fuera de ordenación”**

La presente propuesta aborda la modificación determinados preceptos de las NNUU relativos a las licencias, el deber de conservación y el régimen de fuera de ordenación, conforme a las propuestas o las alternativas seleccionadas en cada caso.

No atender la modificación de estos preceptos implicaría perder la ocasión de actualizar las referencias normativas a las licencias y declaraciones responsables en las NNUU y de actualizar las discrepancias entre la regulación del deber de conservación en las NNUU y la legislación estatal y autonómica y de incorporar dentro del deber de conservación la accesibilidad universal y la obligación legal de adaptar las edificaciones existentes hasta el límite de los ajustes razonables, obligación legal que el Ayuntamiento podrá exigir a los particulares mediante ordenes de ejecución.

En el caso de la regulación del fuera de ordenación absoluta se perdería la oportunidad de establecer en las NNUU el régimen de obras permitidas en edificios en situación de fuera de ordenación absoluta, conforme a lo previsto la LSCM y el TRLSRU y de clarificar el régimen de usos de los edificios en situación de fuera de ordenación absoluta.

También perdería la ocasión de aclarar el régimen de obras y usos en las situaciones de fuera de ordenación relativa que ha requerido la interpretación a través de varios Acuerdos de la CS PG97 y de incorporar la regulación de las obras y usos permitidos en los edificios, construcciones e instalaciones resultantes de infracciones urbanísticas prescritas, que hasta este momento se aplica conforme lo señalado en el acuerdo nº87 de la CS.

No se han identificado, en el escenario actual, efectos ambientales negativos asociados a las materias sobre las que intervienen las modificaciones normativas, por lo que la no aplicación de la propuesta no generaría efectos perjudiciales sobre el medio ambiente.

▪ **Propuesta 20 “Régimen urbanístico del suelo”**

La presente propuesta aborda la modificación determinados preceptos de las NNUU relativos a las APIs, UZIs, APEs y APRs, conforme a las propuestas señaladas en cada caso.

No abordar la modificación de estos preceptos implicaría perder la ocasión de facilitar la comprensión de la normativa vigente incorporando las interpretaciones de realizadas a través de los Acuerdos de la CS y señalando cuáles de estos acuerdos han quedado superados por modificaciones anteriores de las NNUU.



4QL61Q5CIPGA53KM



Se perdería la oportunidad recoger expresamente en la regulación de las APIs la advertencia de que éstas están incluidas en el ámbito de aplicación del artículo 7.6.3 bis, en lo relativo a las condiciones de compatibilidad del uso terciario hospedaje y de recoger la flexibilización del régimen de usos compatibles y autorizables de las parcelas de uso cualificado industrial de las APIs, en el mismo sentido que se ha hecho en la propuesta nº18 de esta MPG en los grados 4º y 5º de la NZ 9.

No se han identificado, en el escenario actual, efectos ambientales negativos asociados a las materias sobre las que intervienen las modificaciones normativas, por lo que la no aplicación de la propuesta no generaría efectos perjudiciales sobre el medio ambiente.

▪ **Propuesta 21 “Condiciones de parcela, posición y ocupación”**

La presente propuesta aborda la modificación de algunos preceptos del título 6 de las NNUU para concretar cuestiones relativas a las condiciones de parcela, posición y ocupación.

La alternativa supondría perder la oportunidad de aclarar una serie de conceptos, algunos de ellos incorporando los acuerdos de la CS, relativos a las determinaciones de la alineación oficial en volumetría específica, la descripción de la forma de adosamiento a linderos, la cota de origen y referencia en edificios existentes, la mejora de la regulación de los espacios interpuestos y de interés para la ciudad la previsión de que cuando se edifiquen parcelas que contengan elementos pertenecientes a los servicios públicos municipales, los mismos no podrán permanecer en el interior de la parcela.

No se han identificado, en el escenario actual, efectos ambientales negativos asociados a las materias sobre las que intervienen las modificaciones normativas, por lo que la no aplicación de la propuesta no generaría efectos perjudiciales sobre el medio ambiente.

▪ **Propuesta 22 “Volumen construido, altura en función del ancho de calle y clases de edificios”**

La presente propuesta aborda la modificación de algunos preceptos del título 6 de las NNUU para concretar cuestiones relativas al volumen construido, altura en función del ancho de calle y clases de edificios.

La alternativa 0 supondría perder la oportunidad de aclarar una serie de conceptos, algunos de ellos incorporando los acuerdos de la CS, relativos a definición del concepto de volumen construido, los criterios para establecer la altura de las edificaciones en las normas zonales y ordenanzas particulares de edificación en manzana cerrada en las que ésta es función del ancho de calle, que ha suscitado muchas dudas de interpretación y sobre las clases de edificios, con la matización de lo que debe entenderse como edificio existente y la aclaración de que entre las particularidades de los edificios de uso exclusivo, que tal carácter no se ve alterado por los usos complementarios admitidos por la norma zonal u ordenanza particular de aplicación.

No se han identificado, en el escenario actual, efectos ambientales negativos asociados a las materias sobre las que intervienen las modificaciones normativas,



Información de Firmantes del Documento



por lo que la no aplicación de la propuesta no generaría efectos perjudiciales sobre el medio ambiente.

▪ **Propuesta 23 “Condiciones de salubridad”**

La presente propuesta aborda la modificación de algunos preceptos del título 6 de las NNUU para concretar cuestiones relativas las condiciones de salubridad.

La alternativa 0 supondría perder la oportunidad de adecuar determinados preceptos aclarando la normativa de aplicación para que contemplen solo las condiciones de salubridad de los edificios suprimiendo las referencias a la calidad de las construcciones, materia que no es objeto de control municipal a través de los medios de intervención urbanística. También se quedarían sin modificar y mejorar las determinaciones relativas a la definición, dimensiones, construcciones y cubrimientos de los patios y los artículos seguirían manteniendo referencias a regulaciones obsoletas.

No se han identificado, en el escenario actual, efectos ambientales negativos asociados a las materias sobre las que intervienen las modificaciones normativas, por lo que la no aplicación de la propuesta no generaría efectos perjudiciales sobre el medio ambiente.

▪ **Propuesta 24 “Condiciones de las dotaciones de servicio, de acceso y seguridad y estéticas”**

La presente propuesta aborda la modificación de algunos preceptos del título 6 de las NNUU para concretar cuestiones relativas las condiciones de las dotaciones al servicio de los edificios, de acceso, de seguridad y estéticas.

La alternativa 0 supondría perder la oportunidad de sustituir las referencias a normativas sectoriales concretas por menciones genéricas de las aplicables en función de la materia, para evitar la desactualización sobrevenida de las NNUU y de incorporar entre las dotaciones de servicio obligatorias la dotación de generación de energías renovables exigida por el Documento Básico de Ahorro de Energía del CTE y de mejorar las condiciones de accesibilidad, en concreto de los usuarios de sillas de ruedas, en las aceras limitando el saliente de planta baja para la decoración y protección de las aceras cuando sea inferior a 1,20 m.

También se perdería la ocasión de remitir la regulación de las muestras, banderines y otros elementos de publicidad exterior, a la ordenanza municipal reguladora de la publicidad y la identificación exterior y de concretar la regulación de los cerramientos.

No se han identificado, en el escenario actual, efectos ambientales negativos asociados a las materias sobre las que intervienen las modificaciones normativas, por lo que la no aplicación de la propuesta no generaría efectos perjudiciales sobre el medio ambiente.

▪ **Propuesta 25 “Condiciones particulares de los aparcamientos”**

La presente propuesta aborda la modificación de las condiciones particulares de los aparcamientos, conforme a las alternativas/propuestas seleccionadas en cada caso.



La alternativa 0 sería no abordar la modificación, persistiendo las problemáticas expresadas en los diferentes apartados y perdiendo la oportunidad de mejorar el régimen de clasificación y denominación de las clases de aparcamientos del artículo 7.5.1, pasando los actuales aparcamientos públicos a denominarse aparcamientos de rotación y los aparcamientos privados a denominarse aparcamientos dotacionales, también se contemplan los aparcamientos mixtos para aquellos que reúnan en un mismo contenedor los dos tipos de aparcamientos anteriormente mencionados.

También se perdería la oportunidad de adecuar las dimensiones de los aparcamientos y las condiciones de funcionalidad para dotar a los mismos de unas condiciones adecuadas a las dimensiones que en la actualidad tienen los vehículos que son mucho mayores que las de los vehículos existentes cuando se aprobó el PG97. Se modifican las normas para contemplar las plazas de aparcamiento para bicicletas y otros vehículos de movilidad activa.

Se estaría también desaprovechando la ocasión de regular la altura libre de piso en los garajes aparcamientos para adecuar su contenido a lo recogido en la Sección SUA del Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad del CTE y de incorporar en las NNUU la regulación de la infraestructura para recarga de vehículos de cero emisiones, exigida en el Real Decreto Ley 29/2021, de 21 de diciembre, por el que se adoptan medidas urgentes en el ámbito energético para el fomento de la movilidad eléctrica, el autoconsumo y el despliegue de energías renovables, y en la Ordenanza de Calidad del Aire y Sostenibilidad, de 30 de marzo de 2021 (BOAM 16/04/2021), necesarios e imprescindible para el proceso de descarbonización de la ciudad y la potenciación de la movilidad sostenible y de modificar el contenido de los artículos para eliminar las referencias normativas obsoletas.

Como se ha explicado, esta propuesta incluye una serie de medidas de fomento de bicicletas y otros vehículos de movilidad activa y eléctrica, con un beneficio directo sobre la calidad del aire y la contaminación acústica que se perdería en caso de su no aplicación.

▪ **Propuesta 26 “Normas Zonales 4, 5, 7, 8 y 10”**

La presente propuesta aborda la modificación de determinados preceptos del título 8 relativos a las normas zonales 4, 5, 7,8 y 10, conforme a las alternativas/propuestas seleccionadas en cada caso.

La alternativa 0 supondría la pérdida de las siguientes oportunidades:

- En cuanto a la alteración de las condiciones particulares del suelo urbano, modificar el contenido del artículo 8.0.3 para evitar contradicciones con la LSCM, estableciendo de forma genérica que la alteración de las condiciones particulares del suelo urbano se podrá realizar a través del instrumento de planeamiento adecuado, estudio de detalle o plan especial
- En la Norma Zonal 4 “Edificación en manzana cerrada”, regular los cuerpos de edificación de planta baja destinados al uso complementario industrial con fondo superior a 12 m y eliminar de la normativa las referencias a regulaciones obsoletas.



Información de Firmantes del Documento



- En la Norma Zonal 5 “Edificación en bloques abiertos”, mejorar las condiciones de las construcciones destinadas a portería y eliminar de la normativa las referencias a regulaciones obsoletas.
- En la Norma Zonal 7 “Edificación en baja densidad”, la mejora de los usos de los cuerpos de edificación de planta baja con fachada a las calles General Aranz, Mesena, Asura y Agastia, corregir una errata en el apartado 1 del artículo 8.7.8 de las NNUU. Ocupación en la NZ 7 e incluir la concordancia en cuanto al tratamiento de los espacios libres de parcela del artículo 8.7.16 con la nueva regulación sobre el Factor verde y el tratamiento de los espacios libres privados de la Propuesta nº7
- En la Norma Zonal 8 “Edificación en vivienda unifamiliar” regular la parcela mínima.

No se han identificado, en el escenario actual, efectos ambientales negativos asociados a las materias sobre las que intervienen las modificaciones normativas,

- por lo que la no aplicación de la propuesta no generaría efectos perjudiciales sobre el medio ambiente.

5 CARACTERÍSTICAS MEDIOAMBIENTALES DE LAS ZONAS QUE PUEDAN VERSE AFECTADAS DE MANERA SIGNIFICATIVA Y SU EVOLUCIÓN TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO ESPERADO EN EL PLAZO DE VIGENCIA DE LA MPG

5.1 CONSIDERACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Como se ha explicado en el capítulo 2 “Justificación de la modificación puntual de las NNUU del PG97 y de la metodología empleada para su evaluación ambiental estratégica”, la MPG nace con una orientación regulatoria de carácter técnico urbanístico, con el fin de adaptar las NNUU a las determinaciones que exige la legislación vigente, siendo su principal ámbito geográfico de aplicación los suelos urbanizables y urbanos no consolidados, si bien una gran parte de las propuestas podrían llegar a ser aplicables al resto de clases y categorías de suelos, puesto que deberán someterse a su dictado en la fase de edificación.

Es decir, las características medioambientales de las zonas que se podrían llegar a ver afectadas por la MPG son las de los suelos urbanos de la ciudad, es decir ecosistemas de naturaleza urbana en los que conviven edificios de diversas volumetrías y texturas, con viales y otras infraestructuras de transportes, espacios libres y zonas verdes. Sin embargo, las modificaciones normativas que se proponen no llevarán asociadas acciones específicas ni estratégicas que vayan a afectar a estas zonas de manera significativa, tal y como se ha argumentado en el análisis realizado en el capítulo 1 “Justificación de la modificación puntual de las NNUU del PG97 y de la metodología empleada para su evaluación ambiental estratégica”¹.

¹ Hay 3 propuestas de las que se podrían deducir potenciales impactos si bien derivan de acciones de proyecto para las cuales existe legislación sectorial específica que la regula y controla:

- Propuesta 1 Capítulo 1.4. Instrumentos de ejecución. clases de obras y actuaciones temporales.
- Propuesta 18 Norma Zona 9 Actividades Económicas. Materia, actividades con la capacidad potencial de contaminar los suelos en uso industrial
- Propuesta 20 Régimen urbanístico del suelo. Materia, actividades con la capacidad potencial de contaminar los suelos en uso industrial



Información de Firmantes del Documento



Más bien al contrario, como se ha explicado en el capítulo anterior, en todos los casos las propuestas han surgido tras la identificación de algún tipo de problemática existente con la aplicación de la NNUU actual, identificación que ha conducido a realizar el diseño de la propuesta. En particular, y en lo que respecta a la variable medioambiental, hay **6 propuestas** que nacen con esta vocación:

- **Propuesta 4 Reorganización del Título 5 y Estudio de Repercusión de Implantación por Usos (ERIU).**
Motivación: mejora de la eficiencia del procedimiento administrativo con sus efectos positivos indirectos de carácter ambiental.
- **Propuesta 7 Factor verde y acondicionamiento de espacios libres.**
Motivación: para la mejora de la calidad del aire, el confort térmico y bioclimático de la ciudad.
- **Propuesta 11 Uso industrial**
Motivación: La nueva regulación facilitará que se apliquen los mecanismos de control medioambiental a actividades que se corresponden con la categoría de uso industrial y que en la actualidad no están incluidas.
- **Propuesta 12 Dotación de garaje aparcamiento.**
Motivación: Disminución del vehículo privado e incentivación del vehículo eléctrico. Mejora de la calidad del aire y paisaje acústico.
- **Propuesta 15 Uso dotacional, zona verde y huerto urbano.**
Motivación: mejora ecológica, cultural y social del uso de las zonas verdes.
- **Propuesta 25 Condiciones particulares de los aparcamientos.**
Motivación: Disminución del vehículo privado e incentivación del vehículo eléctrico. Mejora de la calidad del aire y paisaje acústico.

Es decir, estas 6 propuestas se incorporan como una mejora medioambiental respecto a las actuales NNUU, pudiéndose concluir que la evolución de las características medioambientales del municipio de Madrid, teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia de la MPG, empeoraría en el supuesto de no promoverse esta iniciativa, dado que la incorporación de algunas de las propuestas se formula para mejorar el escenario actual, en particular en relación con la mitigación de los efectos del cambio climático, y no para corregir un problema medioambiental generado por las acciones que derivan de las modificaciones normativas propuestas.

5.2 CONSIDERACIONES PARTICULARES SOBRE EL FACTOR VERDE

A continuación, pasan a atenderse de manera particular las consideraciones expuestas en el documento de alcance referentes al Factor verde (para un mayor desarrollo, se remite al Anexo 6 "Estudio del Factor Verde").

El estudio realizado para el cálculo del Factor Verde ha tenido en cuenta los objetivos medioambientales de la ciudad y su ámbito concreto de aplicación.

Se parte de una sola exigencia en el contenido actual de las NNUU, que el espacio libre de parcela, por tanto, que solo en los casos que existiera espacio libre, se debían ajardinar en, al menos, el 50 % de su superficie.

Este enfoque simple, se pretende transformar en un requisito normativo que permite ecologizar el ámbito privado, a partir de una fórmula que permite diferentes combinaciones a elegir por el interesado, para alcanzar un objetivo de factor verde que se establece en 0,35, y que pondera la combinación de superficies destinadas a elementos verdes que se definen en la normativa por



Información de Firmantes del Documento



el coeficiente que se asigna a cada elemento verde definido en la normativa, de entre los siguientes; Fachada verde; cubierta verde; sombra vegetal; espacio ajardinado sobre rasante. Para cada elemento, se establecen 2 tipos diferentes, por lo que la combinación flexible que se proporciona a los proyectistas es de 8 variables de elementos, a relacionar con las superficies que se desee combinar.

Se incorpora el documento que justifica el cálculo y evaluación sobre simulaciones reales de la ciudad, para el establecimiento de este factor verde.

Los objetivos básicos de su definición considerados para la ciudad, han sido:

- Contribuir a la reducción del efecto de isla de calor.
- Controlar las ganancias solares.
- Mejorar la calidad del aire en los factores de humedad relativa y fijación de CO₂ y de partículas.
- Fomentar la cultura de los valores de la naturaleza y la ecología en la parcela y la edificación.

Estos objetivos básicos se han ponderado de acuerdo a sus funciones ecosistémicas como vegetación urbana en el ámbito privado, atendiendo a las necesidades específicas de nuestra ciudad, en la forma siguiente:

	%
Regulación de la temperatura urbana	60%
Purificación y humidificación del aire	20%
Mitigación de escorrentías	10%
Valoración del lugar y cohesión social	5%
Hábitat para la biodiversidad	5%

Se han definido 6 tipos de edificación para su consideración en la fórmula (manzana cerrada, edificación abierta, baja densidad, edificación unifamiliar, actividades económicas y edificación en altura ≥ 16 plantas) que atienden a la totalidad de las Normas Zonales del PG97, sobre las que se ha ponderado con 3 tipos de obra (nueva, rehabilitación y ampliación) ya que pretende extenderse a todo el ámbito del PG97, incluida la zona centro.

La validación de los resultados se ha realizado a partir del cálculo realizado y los resultados obtenidos sobre un muestreo de 18 referencias catastrales concretas que responden a los tipos de edificación anteriores, sobre las que se ha realizado su valoración de los 4 elementos verdes definidos, en 5 escenarios de combinación de soluciones diferentes, lo que ha proporcionado 380 hipótesis diferentes de resultados, respecto de los cuales se ha afinado el factor verde objetivo, a partir de 3 valores diferentes, esto es, una muestra de 1.140 resultados.

- **Efecto isla de calor, sequía y gestión del agua de lluvias torrenciales.**

Como se ha señalado anteriormente, el estudio realizado para el cálculo del Factor Verde objetivo de Madrid ha tenido en cuenta cinco funciones ecosistémicas esenciales proporcionadas por la vegetación en el contexto urbano a escala de edificio.

La priorización y ponderación de dichas funciones se basa en los objetivos medioambientales de la ciudad. En este sentido, la regulación de la temperatura urbana para reducir el efecto isla de calor, es el objetivo prioritario, seguido de la calidad de aire y de la mitigación de escorrentías. Finalmente, la valoración del lugar y cohesión social,



Información de Firmantes del Documento



4QL61Q5CIPGA53KM



así como el hábitat para la diversidad, completan el arco de las funciones ecosistémicas que se han tenido en cuenta en el cálculo del Factor Verde.

Se ha tenido en cuenta el empeoramiento del efecto isla de calor, por lo que se han considerado formas vegetales que contribuyan en mayor medida a la evapotranspiración. Además, la presencia de vegetación durante una pluviosidad intensa puede influir mucho en la infiltración del agua. Las ramas y las hojas de los árboles contribuyen a reducir la intensidad de la precipitación para permitir una mayor infiltración en el suelo. Cuanta más vegetación haya, menor será la escorrentía.

- **Consideración de los objetivos de protección ambiental que guarden relación con el plan, entre otros, la descarbonización para satisfacer los compromisos de disminución de emisiones de gases de efecto invernadero y mejora de la calidad del aire.**

Los servicios ecosistémicos de regulación permiten el desarrollo de las funciones ecosistémicas como, mantener el clima local, la calidad del aire y el secuestro y almacenamiento de CO₂ y la fijación de partículas. Uno de los objetivos del estudio realizado para el cálculo del Factor Verde es el de mejorar la calidad del aire en factores como la humedad relativa y la reducción de gases de efecto invernadero. Por ello, para el cálculo del Factor Verde se ha considerado en la ponderación que, además de fomentar la cultura de los valores de la naturaleza y crear un entorno agradable, la vegetación absorbe CO₂ y libera oxígeno, reduce la temperatura ambiente y limpia el aire de sustancias contaminantes.

- **Valoración sobre si la puesta en valor de fachadas y cubiertas compensa la reducción de superficie de ajardinamiento que se propone y la eliminación de obligación de espesor de la capa de tierra vegetal.**

El estudio del Factor Verde ha puesto de manifiesto que la capacidad de entrega a las funciones ecosistémicas de algunos elementos, como las fachadas verdes, cubiertas verdes y sombra vegetal (árbol) son muy superiores a la del ajardinamiento del espacio libre sobre rasante, compuesto por césped o pradera. Por lo tanto, se puede afirmar que la ecologización de las fachadas y cubiertas compensa la posible reducción de la superficie de ajardinamiento y la falta de obligación en el espesor de la capa de tierra vegetal.

- **Valoración de la superficie y de la calidad de los espacios, no solo desde el punto de vista de espacios, libres sino también como sumideros de carbono, control de la higrimetría, control de temperatura y equilibrio del ecosistema.**

Retener y maximizar la vegetación urbana es el gran desafío al que se enfrentan los gobiernos locales mediante el desarrollo e impulso de medidas medioambientales como el Factor Verde. La ciudad de Madrid ha prestado mucha atención a la cantidad y calidad de los espacios verdes públicos y actualmente, con este enfoque se promueve la gestión de mecanismos para integrar las infraestructuras verdes en los edificios y en las parcelas privadas. El cálculo del Factor Verde establece una ponderación de cada elemento en función de su capacidad de entrega a las funciones ecosistémicas, lo que define la calidad de dicha solución.

- **Uso del factor verde para mejorar los estándares existentes, reduciendo lo mínimo posible el estado natural de las parcelas.**



El objetivo del Factor Verde es mejorar la actual exigencia de las NNUU en su artículo 6.10.20, de ajardinamiento del 50% del espacio libre de parcela, así como proporcionar nuevas alternativas y oportunidades de ecologización de la ciudad a través de las cubiertas y fachadas verdes. También se está estudiando la implantación en el futuro, de posibles bonificaciones en la puntuación para el caso de utilizar especies autóctonas en el diseño de los elementos verdes y se han mayorado los coeficientes de ponderación de las formas vegetales existentes, como los árboles adultos, mecanismo que en el futuro deberá incorporarse con información de criterios de salud, de vectores, de conservación y adecuado mantenimiento, y de economía a desarrollar como normativa sectorial que completará el procedimiento que se establece en esta MPG.

- **Incluir medidas para mantenimiento de las fachadas/cubiertas en el tiempo, dado que las mismas han supuesto la pérdida de suelo natural en la parcela, debiendo asegurarse la compensación por parte de estos nuevos elementos de la pérdida de suelo natural.**

Para el cálculo del Factor Verde se han definido los elementos como las tipos o infraestructuras de ecologización que se pueden implementar en las edificaciones. Entre estas infraestructuras se encuentran las fachadas y cubiertas verdes, que se han definido y clasificado en el documento de cálculo del Factor Verde. Además, se han descrito los distintos sistemas de "vegetalización" para el correcto crecimiento de las plantas, que, junto con el programa de mantenimiento de dichos elementos, deberán quedar recogidos en el Libro del Edificio como obligaciones de conservación y mantenimiento.

6 CUALQUIER PROBLEMA MEDIOAMBIENTAL EXISTENTE QUE SEA RELEVANTE PARA LA MPG

Como ya se ha explicado, la MPG nace con vocación de incorporarse a la gestión de la calidad medioambiental de la ciudad, formando parte de las soluciones para paliar problemas ambientales existentes tales como el consumo energético, la calidad del aire o la mitigación del cambio climático. Por otra parte, como se ha explicado, las características medioambientales de las zonas que se podrían ver afectadas por la MPG son las propias de un entorno urbano, quedando excluida cualquier actuación en zonas de especial importancia medioambiental, como las zonas designadas de conformidad con la legislación aplicable sobre espacios naturales y especies protegidas y los espacios protegidos de la Red Natura 2000.

7 OBJETIVOS DE PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL QUE GUARDEN RELACIÓN CON LA MPG Y LA MANERA EN QUE TALES OBJETIVOS Y CUALQUIER ASPECTO MEDIOAMBIENTAL HAN SIDO TOMADO EN CONSIDERACIÓN EN SU EVALUACIÓN AMBIENTAL

Como se ha explicado en diversos apartados del presente documento, las propuestas de modificaciones de las NNUU del PG97 se formulan para contribuir a la solución de algunos problemas existentes o bien para incorporarse como palanca de mejora de situaciones actuales que afectan a un gran elenco de materias de naturaleza urbanística, así como a algunas de carácter ambiental. Es decir, la MPG **guarda relación directa con objetivos de protección ambiental** dado que algunas de sus disciplinas nacen con esta vocación.

De este modo, entre los objetivos generales de la MPG se pueden citar los siguientes de carácter medioambiental:

Objetivos generales:



- Objetivo 1: 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.
- Objetivo 2: 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.
- Objetivo 7 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.
- Objetivo 9 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.

El documento de alcance destaca que se deberán tener en cuenta los siguientes objetivos genéricos de protección medioambiental:

- Protección del ciclo del agua:

Proteger los recursos hídricos preservando la calidad del agua, minimizando el consumo derivado de la ordenación urbanística, fomentando el ahorro y su reutilización.

La modificación de NNUU no afecta preceptos que tengan que ver con el ciclo del agua.
- Calidad atmosférica:

Minimizar los efectos del Plan sobre la calidad del aire, y en general, reducir al máximo las inmisiones de sustancias contaminantes, así como prevenir y corregir la contaminación acústica y lumínica.

Las siguientes propuestas están orientadas a la mejora de la calidad del aire:

 - Propuesta 7 “Factor verde y acondicionamiento de espacios libres”.
 - Propuesta 12 “Dotación de garaje aparcamiento”
 - Propuesta 25 Condiciones particulares de los aparcamientos”



Información de Firmantes del Documento



En particular, las propuestas 7 y 25 tendrán un efecto indirecto en la mejora de la reducción de la contaminación acústica.

- Gestión de residuos:

Fomentar el reciclaje y la reutilización de los residuos urbanos y facilitar la disponibilidad de instalaciones adecuadas para su tratamiento y/o depósito.

La MPG no formula propuestas orientadas a la gestión de residuos.

- Biodiversidad y patrimonio natural:

Conservar la biodiversidad territorial y los otros elementos de interés natural y promover su uso sostenible.

La propuesta 7 "Factor verde y acondicionamiento de espacios libres" se relaciona con este objetivo.

En las páginas siguientes se muestra una tabla en la que se recogen los objetivos de protección medioambiental fijados en los ámbitos internacional, comunitario o nacional que guardan relación con estos factores de medio



Información de Firmantes del Documento



Materia	LEGISLACIÓN SECTORIAL VIGENTE DE CARÁCTER AMBIENTAL A FECHA DE ELABORACIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO			
	Legislación comunitaria	Legislación nacional	Legislación autonómica	Legislación municipal
Calidad del aire	Directiva 2008/50/CE (sustituye a la Directiva 96/62/CE, sobre evaluación y gestión de la calidad del aire ambiente, Directiva 1999/30/CE, Directiva 2000/69/CE, Directiva 2002/3/CE y a la Decisión 97/101/CE).	Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera. Real Decreto 102/2011, relativo a la mejora de la calidad del aire ambiente (que ha derogado el Real Decreto 1073/2002, Real Decreto 1796/2003 y Real Decreto 812/2007). Resolución de 30 de abril de 2013, de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental y Medio Natural, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 12 de abril de 2013, por el que se aprueba el Plan Nacional de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera 2013-2016: Plan Aire. Real Decreto 678/2014, de 1 de agosto, por el que se modifica el Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire. Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética	Orden 665/2014, de 3 de abril, del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se aprueba la estrategia de calidad del aire y cambio climático de la Comunidad de Madrid 2013-2020. Plan Azul +.	Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, de 24 de julio de 1985 (BOAM 5/12/1985) - (BOCM 31/10/1985), y sus modificaciones aprobadas y publicadas con posterioridad (BOAM 1/10/2009).



Información de Firmantes del Documento



Materia	LEGISLACIÓN SECTORIAL VIGENTE DE CARÁCTER AMBIENTAL A FECHA DE ELABORACIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO			
	Legislación comunitaria	Legislación nacional	Legislación autonómica	Legislación municipal
Contaminación acústica	Directiva 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2002, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental.	Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, modificada por el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio. R.D. 1531/2005 de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental. R.D. 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2007, en lo referente a la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.	Conforme al Artículo 2 del Decreto 55/2012, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid, el régimen jurídico aplicable en la materia será el definido por la legislación estatal.	Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica (ANM 2011\7) (BOAM 07/03/2011) - (BOCM 14/03/2011).



Información de Firmantes del Documento



Materia	LEGISLACIÓN SECTORIAL VIGENTE DE CARÁCTER AMBIENTAL A FECHA DE ELABORACIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO			
	Legislación comunitaria	Legislación nacional	Legislación autonómica	Legislación municipal
Actividades potencialmente contaminantes de los suelos	Directiva 2008/98/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de noviembre de 2008, sobre los residuos y por la que se derogan determinadas Directivas integrándolas en una única norma.	R.D. 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados. Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, modificada por el Real Decreto Ley 17/2012, de 4 de mayo, de medidas urgentes en materia de medio ambiente y por la Ley 11/2012, de 19 de diciembre, de medidas urgentes en materia de medio ambiente. Ley 5/2013, de 11 de junio, por la que se modifican la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación y la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados. Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular	Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.	-



Información de Firmantes del Documento



Materia	LEGISLACIÓN SECTORIAL VIGENTE DE CARÁCTER AMBIENTAL A FECHA DE ELABORACIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO			
	Legislación comunitaria	Legislación nacional	Legislación autonómica	Legislación municipal
Residuos	Directiva 2008/98/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de noviembre de 2008, sobre los residuos y por la que se derogan determinadas Directivas integrándolas en una única norma.	Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, modificada por el Real Decreto-ley 17/2012, de 4 de mayo, de medidas urgentes en materia de medio ambiente y por la Ley 11/2012, de 19 de diciembre, de medidas urgentes en materia de medio ambiente.	Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.	Ordenanza de Limpieza de los Espacios Públicos y Gestión de Residuos. BOAM (24/03/2009). BOCM (1/04/2009). Ordenanza Municipal de Transporte y Vertido de Tierras y Escombros (BOAM).



Información de Firmantes del Documento



Materia	LEGISLACIÓN SECTORIAL VIGENTE DE CARÁCTER AMBIENTAL A FECHA DE ELABORACIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO			
	Legislación comunitaria	Legislación nacional	Legislación autonómica	Legislación municipal
Aguas	<p>Directiva 2000/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas.</p>	<p>R.D. Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, modificado por la Ley 11/2005, de 2 de julio, y por el R.D. Legislativo 8/2011, de 1 de julio, modificada por el Real Decreto-ley 17/2012, de 4 de mayo, de medidas urgentes en materia de medio ambiente y por la Ley 11/2012, de 19 de diciembre, de medidas urgentes en materia de medio ambiente.</p> <p>Real Decreto 670/2013, de 6 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del DPH aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, en materia de registro de aguas y criterios de valoración de daños al dominio público hidráulico.</p> <p>Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.</p> <p>Real Decreto 927/1988, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica,</p>	<p>Ley 17/1984, de 20 de diciembre, de abastecimiento y saneamiento de agua de la Comunidad de Madrid, modificada por la Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM de 30 de diciembre de 2008).</p> <p>Decreto 170/1998, de 1 de octubre, del Consejo de Gobierno, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento, modificado por el Acuerdo de 4 de febrero de 1999, del Consejo de Gobierno, por el que se rectifica el Decreto 170/1998 (BOCM de 17 de febrero de 1999).</p>	<p>Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid 31 de mayo de 2006 (BOAM 22/06/2006 núm. 5709), que deroga el Libro V de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, de 24 de julio de 1985.</p>



Información de Firmantes del Documento



Materia	LEGISLACIÓN SECTORIAL VIGENTE DE CARÁCTER AMBIENTAL A FECHA DE ELABORACIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO			
	Legislación comunitaria	Legislación nacional	Legislación autonómica	Legislación municipal
Aguas	Directiva 2000/60/CE (Continuación)	<p>en desarrollo de los Títulos II y III de la Ley de Aguas.</p> <p>Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminares I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.</p> <p>Orden MAM/85/2008, de 16 de enero, por la que se establecen los criterios técnicos para la valoración de los daños al dominio público hidráulico y las normas sobre toma de muestras y análisis de vertidos de aguas residuales.</p>	Decreto 19/2008, de 13 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se desarrolla la Ley 2/2007, de 27 de marzo, por la que se regula la garantía del suministro eléctrico en la Comunidad de Madrid (14 de marzo de 2008).	
Arbolado urbano	-	Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras.	Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.	Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano (Libro IV Zonas Verdes). BOAM (5/12/1985) - BOCM (31/10/1985) - BOAM (1/10/2009).



Información de Firmantes del Documento



Materia	LEGISLACIÓN SECTORIAL VIGENTE DE CARÁCTER AMBIENTAL A FECHA DE ELABORACIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO			
	Legislación comunitaria	Legislación nacional	Legislación autonómica	Legislación municipal
Patrimonio cultural y arqueológico	-	Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.	Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.	-
Paisaje Urbano	-	-	-	-



4QL61Q5CIPGA53KM



Información de Firmantes del Documento



8 IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS PROBABLES EFECTOS SIGNIFICATIVOS DE LA MPG EN EL MEDIO AMBIENTE












No caben esperar impactos ambientales significativos 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.

A tales efectos, los resultados obtenidos en lo referente a sus potenciales impactos ambientales, se pueden agrupar en dos grandes bloques:

- Propuestas sin impacto ambiental aparente o con efectos reducidos y locales no significativos.
- 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.

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	Reorganización del Título 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 
9		Uso Residencial 
10		Transformación de Local a Vivienda 
11		Uso Industrial 



NÚMERO PROPUESTA	TÍTULO	ASUNTOS
12		Dotación de Servicio de Aparcamiento
13		Uso Servicios Terciarios
14		Usos Dotacionales Servicios Colectivos y Servicios Infraestructurales y para el transporte
15		Uso Dotacional, Zona Verde y Huerto Urbano
16		Norma zonal 1
17	8	Norma Zonal 3
18		Norma Zonal 9
19	2	Licencias y declaraciones responsables urbanísticas, deber de conservación y fuera de ordenación.
20	3	Régimen urbanístico del suelo
21		Condiciones de parcela, posición y ocupación
22	6	Volumen construido, altura en función del ancho de calle y clases de edificios
23		Condiciones de salubridad
24		Condiciones de las dotaciones de servicio, de acceso y seguridad y estéticas
25	7	Condiciones particulares de los aparcamientos
26	8	Normas Zonales 4, 5, 7, 8 Y 10

Nota:

- Norma zonal 1 de Protección del Patrimonio Histórico
- Norma Zonal 3 de Volumetría Específica
- Norma Zonal 4 de Edificación en Manzana Cerrada
- Norma Zonal 5 de Edificación en Bloques Abiertos
- Norma Zonal 7 de Edificación en Baja Densidad
- Norma Zonal 8 de Edificación en Vivienda Unifamiliar
- Norma Zonal 9 de Actividades Económicas
- Norma Zonal 10 de Condiciones particulares de ejes terciarios

En este apartado se analiza el grado de incidencia de cada de las 26 familias de propuestas sobre factores ambientales, cuyo resultado se ha incorporado en las fichas de las 26 familias de propuestas (apartado 3 de las fichas "3. INCIDENCIA AMBIENTAL" de la Memoria urbanística).

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



Información de Firmantes del Documento





4QL61Q5CIPGA53KM

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 impacto ambiental aparente o con efectos reducidos y locales no significativos” 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.

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:



Información de Firmantes del Documento



8.1 POTENCIALES EFECTOS AMBIENTALES DE LA PROPUESTA 1. CAPÍTULO 1.4. 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 AMBIENTAL DE LA PROPUESTA 1

Factor ambiental	Valoración del impacto ambiental	Indicadores de medición y seguimiento
1 <i>Calidad del Aire y efectos sobre el cambio climático</i>	⊖ Sin incidencia ambiental negativa	No procede
2 Consumo de energía	⊕ Efecto +: facilita las actuaciones de mejora de la eficiencia energética para edificios existentes	Ahorro energético de los edificios a los que se aplique: No se pueden precisar indicadores de detalle dado que las NNUU crean un marco de referencia de aplicación, como es propio de su competencia, no correspondiéndoles entrar en el "caso a caso".
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	Indicadores para medir el valor añadido de esta medida: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Actuaciones de limpieza por acumulación indebida de residuos. ▪ Denuncias por acumulación de residuos.



Información de Firmantes del Documento



EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA PROPUESTA 1				
Factor ambiental	Valoración del impacto ambiental	Indicadores de medición y seguimiento		
6	Calidad de los suelos y aguas subterráneas	⊖	Sin incidencia ambiental negativa	No procede
7	Calidad del paisaje urbano	⊕	Efecto + por la limitación temporal de las actuaciones en comparación con las condiciones vigentes en la actualidad.	Cumplimiento de la duración prevista para la actuación temporal que se programe

Impacto potencial global: si bien, de manera puntual, algunas acciones que derivan de esta propuesta podrían llegar a tener una incidencia ambiental negativa asociadas a la flexibilidad de usos:

- Movimientos de maquinaria.
- Consumo de alimentos y bebidas en feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.
- Vertidos accidentales de aceites de vehículos en los aparcamientos provisionales.

Pudiéndose generar los siguientes impactos ambientales:

- Potenciales impactos sobre arbolado existente durante las operaciones de montaje y desmontaje de las instalaciones.
- Potencial generación de residuos de obra y de residuos asimilables a urbanos.
- Potenciales vertidos de aceites de vehículos.

Para evitar estos impactos se deberá dar cumplimiento a la normativa existente en materia de protección de arbolado urbano, gestión de residuos, medidas preventivas y correctoras frente a vertidos de aceite provenientes de vehículos.

En sentido contrario, la propuesta contempla acciones con potenciales efectos positivos, tales como facilitar las actuaciones de mejora de la eficiencia energética para edificios existentes con potenciales impactos de ahorro energético sobre los edificios en los que se aplique.

La valoración global del impacto ambiental es no significativo y **positivo**. Para el control de los potenciales impactos en fase de obra en el capítulo 9 de este estudio se ha propuesto una medida de aplicación durante la tramitación de la licencia.



Información de Firmantes del Documento



.Potenciales efectos ambientales de la 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, las casetas de venta o casetas de obras y los huertos urbanos. Mediante estos últimos se abre la posibilidad de mejora de las condiciones de relación social en el barrio, desarrollo personal de los usuarios, así como 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 AMBIENTAL DE LA PROPUESTA 2



Factor ambiental	Valoración del impacto ambiental	Indicadores de medición y seguimiento
1 <i>Calidad del Aire y efectos sobre el cambio climático</i>	 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



Información de Firmantes del Documento




4QL61Q5CIPGA53KM

EVALUACIÓN AMBIENTAL 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	<p>Indicadores para medir el valor añadido de esta medida:</p> <ul style="list-style-type: none"> Actuaciones de limpieza de solares vacantes de titularidad pública o privada con incidencia negativa. Denuncias por acumulación de residuos o uso inadecuado de solares vacantes (solares no utilizados) <p>Indicadores para medir los impactos negativos de esta medida:</p> <ul style="list-style-type: none"> Presencia de residuos en los solares vacantes usados para casetas de venta o casetas de obras. Problemas de convivencia entre vecinos en el uso de los huertos urbanos.
6 Calidad de los suelos y aguas subterráneas		Efecto +: al evitarse el vertido incontrolado de residuos se evita también la posible contaminación de los suelos y de las aguas subterráneas.	<p>Durante la tramitación de la licencia, informe de verificación sobre la ausencia de usos que pudieran haber contaminado los suelos.</p> <p>Contraste entre el estado de solares a los que se esté aplicando el régimen transitorio en tres</p>



Información de Firmantes del Documento



EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA PROPUESTA 2		
Factor ambiental	Valoración del impacto ambiental	Indicadores de medición y seguimiento
7 Calidad del paisaje urbano	 <p>Efecto + por la limitación temporal de las actuaciones en comparación con las condiciones vigentes. Asimismo, la posibilidad de destinar temporalmente estos solares a <u>Huertos Urbanos</u> mejoraría la calidad del paisaje urbano y factores de carácter social y humano.</p>	<p>momentos: antes de su implantación, durante y tras su finalización. Elaborar un informe de situación de cada fase.</p> <p>Relación entre la superficie de huertos urbanos y la superficie de zona verde de cada distrito.</p> <p>Encuestas sobre el conocimiento de la existencia de huertos urbanos en cada distrito y solicitud de sugerencias para la mejora de su gestión.</p>

Impacto potencial global: la valoración cualitativa del impacto ambiental de la propuesta es **positiva**. Se ha propuesto una medida de aplicación durante la tramitación de la licencia en el capítulo 9 de este estudio.

4QL61Q5CIPGA53KM



Información de Firmantes del Documento



8.2 POTENCIALES EFECTOS AMBIENTALES DE LA 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 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 AMBIENTAL 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



Información de Firmantes del Documento



4QL61Q5CIPGA53KM

EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA PROPUESTA 3			
	Factor ambiental	Valoración del impacto ambiental	Indicadores de medición y 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 **no significativo**.



Información de Firmantes del Documento



8.3 POTENCIALES EFECTOS AMBIENTALES DE LA PROPUESTA 4. REORGANIZACIÓN DEL TÍTULO 5 Y ESTUDIO DE REPERCUSIÓN DE IMPLANTACIÓN POR USOS

ALCANCE DE LA PROPUESTA 4

Se propone la modificación y reordenación del Título 5 de las NNUU:

- Se modifica la denominación del Título, los Capítulos 5.2 y 5.3, las Secciones 1ª y 2ª del Capítulo 5.2 y los artículos 5.1.1, 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3, 5.2.4, 5.3.1, 5.3.2, 5.3.3 y 5.3.4.
- Se suprimen los Capítulos 5.4 y 5.5, la Sección 3ª del Capítulo 5.2, las Secciones 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª del Capítulo 5.3 y los artículos 5.1.2, 5.2.5, 5.2.6, 5.2.7, 5.2.8, 5.3.5, 5.3.6, 5.3.7, 5.3.8, 5.3.9, 5.3.10, 5.3.11, 5.3.12, 5.3.13, 5.3.14, 5.4.1, 5.4.2, 5.4.3, 5.4.4, 5.4.5, 5.5.1, 5.5.2 y 5.5.3.

También se ven afectados el artículo 8.2.19, que se recoge en esta propuesta, y los artículos 4.3.8, 7.2.3, 7.2.8, 7.5.19, 7.6.7, 7.6.11, 7.11.5 y 8.3.5, incluidos en otras propuestas de este documento.

Además, como consecuencia de la modificación del artículo 5.2.3 y la supresión del artículo 5.3.7, se suprimen el Anexo 1 "Contenido orientativo de los Estudios de Incidencia Ambiental de Instrumentos de Planeamiento" y el Anexo 2 "Disposiciones transitorias relativas a los límites de los niveles sonoros ambientales".

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



Información de Firmantes del Documento



ALCANCE DE LA PROPUESTA 4

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.
- 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.



Información de Firmantes del Documento



EVALUACIÓN AMBIENTAL 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 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



Información de Firmantes del Documento



4QL61Q5CIPGA53KM

EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA PROPUESTA 4				
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 **positivo** al tratarse de una mejora en la eficiencia del procedimiento administrativo, lo cual tiene un efecto medioambiental favorable, al requerir menos consumo de tiempo y, con ello, de recursos.



Información de Firmantes del Documento



8.4 POTENCIALES EFECTOS AMBIENTALES DE LA 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.
- 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.



Información de Firmantes del Documento



ALCANCE DE LA PROPUESTA 5

- 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 AMBIENTAL 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.







Factor ambiental	Valoración del impacto ambiental	Indicadores de medición y seguimiento
1 <i>Calidad del Aire y efectos sobre el cambio climático</i>	 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: No se pueden precisar indicadores de detalle dado que las NNUU crean un marco de referencia de aplicación, como es propio de su



Información de Firmantes del Documento



4QL61Q5CIPGA53KM

EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA PROPUESTA 5				
2	Consumo de energía		Efecto +: la propuesta podría tener un impacto positivo al favorecer la implantación de mejoras en eficiencia energética de los edificios.	competencia, no correspondiéndoles entrar en el "caso a caso".
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

Impacto potencial global: 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. En consecuencia, la valoración cualitativa del impacto ambiental de esta propuesta es **positiva**.



Información de Firmantes del Documento







8.5 POTENCIALES EFECTOS AMBIENTALES DE LA 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 destacar 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 AMBIENTAL 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 impactos ambientales significativos, aportando la mejora medioambiental que supone el ajardinamiento de las azoteas cuyo efecto es claramente positivo en comparación con las NNUU vigentes.	Superficie de azoteas naturalizadas tras la entrada en vigor de la nueva norma, en relación con la situación actual.
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



Información de Firmantes del Documento



4QL61Q5CIPGA53KM

EVALUACIÓN AMBIENTAL 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

Impacto potencial global: 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.



Información de Firmantes del Documento



8.6 POTENCIALES EFECTOS AMBIENTALES DE LA PROPUESTA 7. FACTOR VERDE Y ACONDICIONAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES

ALCANCE DE LA PROPUESTA 7

Se propone la modificación de los artículos 6.10.20 y 6.10.21 de las NNUU. El artículo 6.10.21 varía su contenido pasando a contener la regulación del factor verde de parcela. También se ve afectado el artículo 8.6.10.

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.



Información de Firmantes del Documento




EVALUACIÓN AMBIENTAL 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.	<p>Evolución y Seguimiento del Factor Verde (concepto acuñado en los trabajos del avance de la revisión del PG2013)</p> <p>FV (factor verde) = $\sum Ci \times Si$ / Superficie de parcela</p> <p>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.</p>															
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.	<p>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:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">TIPO DE SUPERFICIE (Si)</th> <th>Coef. Pond. (Ci)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">ESPACIO LIBRE DE PARCELA</td> <td>Sin edificación bajo rasante y ajardinada</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Sin edificación bajo rasante con pavimento permeable.</td> <td>0.3</td> </tr> <tr> <td>Con edificación bajo rasante y ajardinada</td> <td>0.7</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">ENVOLVENTE DE LA EDIFICACIÓN</td> <td>Cubiertas verdes compuestas por una estructura con retención de agua de lluvia, tierra y capa vegetal y fachadas ajardinadas.</td> <td>0.5</td> </tr> <tr> <td>Cubiertas y fachadas con materiales de baja absorción de calor por alta reflectividad de los materiales y colores claros.</td> <td>0.2</td> </tr> </tbody> </table>	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
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															
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	 Efecto + La propuesta no se espera que pueda tener incidencia significativa en esta variable. En todo																



Información de Firmantes del Documento



EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA PROPUESTA 7		
Factor ambiental	Valoración del impacto ambiental	Indicadores de medición y seguimiento
	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 factor verde de parcela es un parámetro aplicable a la edificación y al espacio libre de parcela, cuyo objetivo es mejorar la sostenibilidad, las condiciones de confort térmico y bioclimático y el medio ambiente urbano de la ciudad, por lo que atiende a cuatro objetivos básicos:

- Colaborar en la reducción del efecto isla de calor.
- Controlar las ganancias solares.
- Mejorar la calidad del aire en factores como la humedad relativa, la fijación de CO₂ y de partículas.

La normativa actual, que propone únicamente la solución de ajardinamiento, aporta menos beneficios a los tres objetivos anteriores que Infraestructuras Verdes de Edificios más innovadoras como las fachadas o cubiertas verdes o incluso que soluciones tradicionales como el sombreado vegetal mediante arbolado. La siguiente figura muestra los niveles de aportación a los servicios ecosistémicos relacionados con los objetivos anteriores de las diferentes tipologías, en base a diversos estudios científicos siendo el "césped" el que menos aportación desarrolla:



Información de Firmantes del Documento



Funciones ecosistémicas \ Vegetación	Árbol	Trepadora sobre estructura	Arbusto	Cobertura de suelo o sotobosque	Césped
1. Regulación de la temperatura urbana	3	2,5	2	2*/1**	2*/1**
2. Purificación y humidificación del aire	3	3	3	3	1
3. Mitigación de escorrentías	3	2,5	2	2	2
4. Valoración del lugar y cohesión social	3	2	2	2	1
5. Hábitat para la biodiversidad	3	2,5	2	1,5	0,5

Nota: *=regadío. **=secano

Además, se ha analizado el cumplimiento del Factor Verde objetivo con el ajardinamiento que cumpliría la normativa actual y se ha comprobado que en su mayoría no cumpliría con el límite de 0,35 y que requeriría de combinación con alguna de las otras Infraestructuras Verdes de Edificios (IVes).



Información de Firmantes del Documento



FACTOR VERDE OBJETIVO 0,35		Categoría Nueva					Rehabilitación					Ampliación									
Tipo manzana	Dirección	Pestaña	I.V. que cumplen	Escenarios combinados					I.V. que cumplen	Escenarios combinados					I.V. que cumplen	Escenarios combinados					
				E1	E2	E3	E4	E5		E1	E2	E3	E4	E5		E1	E2	E3	E4	E5	
Manzana cerrada	Calle General Pardiñas 43	1	7	0,41	0,59	0,39	0,62	0,54	8	0,52	0,73	0,47	0,73	0,64	8	0,44	0,63	0,41	0,66	0,57	
	Calle Juan del Risco 17	2	4	0,10	0,10	0,59	0,67	0,00	4	0,12	0,12	0,70	0,79	0,00	4	0,11	0,11	0,63	0,71	0,00	
	Calle Margaritas 27	3	4	0,68	0,91	0,41	0,58	0,71	4	0,80	1,08	0,49	0,69	0,84	4	0,72	0,97	0,43	0,61	0,75	
	Calle Ferroviarios 36	4	6	0,31	0,31	0,25	0,64	0,64	6	0,46	0,46	0,35	0,74	0,75	6	0,33	0,33	0,27	0,67	0,68	
Edificación abierta	Calle Esteban Terradas 1	5	5	0,24	0,35	0,50	0,37	0,33	4	0,00	0,00	0,45	0,49	0,00	6	0,25	0,37	0,53	0,40	0,35	
	Avenida Doctor Arce 20	6	3	0,24	0,35	0,19	0,37	0,30	4	0,31	0,47	0,24	0,44	0,36	4	0,25	0,37	0,20	0,40	0,32	
	Calle Costa Rica 36	7	4	0,24	0,35	0,31	0,33	0,27	6	0,35	0,54	0,39	0,43	0,45	6	0,25	0,37	0,32	0,35	0,29	
	Calle Saavedra Fajardo 11	8	3	0,24	0,36	0,23	0,37	0,28	4	0,42	0,61	0,34	0,42	0,52	4	0,25	0,39	0,25	0,40	0,30	
Baja densidad	Calle Sanchez Díaz 1	9	4	0,28	0,37	0,22	0,32	0,37	4	0,30	0,41	0,24	0,39	0,33	4	0,29	0,39	0,23	0,34	0,39	
	Calle Arturo Soria 6	10	4	0,28	0,39	0,15	0,32	0,34	4	0,27	0,40	0,15	0,39	0,32	4	0,29	0,42	0,16	0,34	0,37	
	Calle Protasio Gómez 4	11	4	0,28	0,40	0,16	0,32	0,31	4	0,43	0,65	0,24	0,37	0,52	4	0,29	0,43	0,17	0,34	0,33	
Edificación unifamiliar	Calle de la Círca 24	12	4	0,27	0,27	0,17	0,41	0,26	4	0,39	0,70	0,24	0,48	0,62	5	0,28	0,28	0,18	0,44	0,28	
	Calle Boiro 80	13	4	0,32	0,32	0,20	0,41	0,31	4	0,41	0,78	0,26	0,48	0,37	4	0,34	0,34	0,22	0,43	0,33	
	Calle Gavilanes 19	14	4	0,37	0,56	0,21	0,40	0,43	4	0,53	0,82	0,29	0,46	0,66	4	0,40	0,59	0,22	0,42	0,46	
Actividades económicas	Calle Tomás Bretón 3	15	6	0,36	0,47	0,33	0,63	0,47	3	0,00	0,00	0,18	0,81	0,00	6	0,38	0,50	0,35	0,67	0,49	
	Calle Resina 22	16	6	0,26	0,39	0,14	0,64	0,32	6	0,31	0,47	0,17	0,76	0,38	6	0,28	0,42	0,15	0,68	0,34	
	Carretera de Fuencarral Alcobendas 6	17	6	0,33	0,49	0,19	0,63	0,40	6	0,40	0,59	0,22	0,75	0,48	6	0,35	0,53	0,20	0,67	0,43	
Edificación en altura (≥16 plantas)	Avenida de Andalucía 60	18	6	0,30	0,45	0,16	0,64	0,36	6	0,36	0,53	0,20	0,76	0,43	6	0,32	0,48	0,17	0,68	0,39	
	Paseo de la Castellana 259	19	4	0,31	0,46	0,25	0,32	0,37	4	0,37	0,55	0,29	0,38	0,44	4	0,33	0,49	0,26	0,34	0,40	
				0,31	0,42	0,27	0,47	0,37		0,36	0,52	0,31	0,57	0,43		0,33	0,44	0,28	0,50	0,39	
				FV medio					0,37	FV medio					0,44	FV medio					0,39

El impacto ambiental global de la propuesta es **positivo** porque potenciará la renaturalización urbana y facilitará la generación de energía de origen renovable (ver Anexo 6 de la documentación urbanística).



Información de Firmantes del Documento



4QL61Q5CIPGA53KM

8.7 POTENCIALES EFECTOS AMBIENTALES DE LA 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 simultáneo 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 <i>Calidad del Aire y efectos sobre el cambio climático</i>	⊖ Sin incidencia ambiental negativa	No procede
2 Consumo de energía	⊖ Sin incidencia ambiental negativa	No procede



Información de Firmantes del Documento



4QL61Q5CIPGA53KM

EVALUACIÓN DE LA PROPUESTA 8			
Factor ambiental	Valoración del impacto ambiental		Indicadores de medición y 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	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 **no significativo**.



Información de Firmantes del Documento



8.8 POTENCIALES EFECTOS AMBIENTALES DE LA 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 AMBIENTAL 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 **no significativo**.



Información de Firmantes del Documento



4QL61Q5CIPGA53KM

8.9 POTENCIALES EFECTOS AMBIENTALES DE LA 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 transformación 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 AMBIENTAL 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
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 **no significativo**.



Información de Firmantes del Documento



4QL61Q5CIPGA53KM

8.10 POTENCIALES EFECTOS AMBIENTALES DE LA PROPUESTA 11. USO INDUSTRIAL

ALCANCE DE LA PROPUESTA 11

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.

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.

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.



Información de Firmantes del Documento



EVALUACIÓN AMBIENTAL 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 potenciar la renaturalización urbana. Además, la nueva regulación facilitará que se apliquen mecanismos de control medioambiental sobre actividades que se corresponden con la categoría de uso industrial y que en la actualidad no están incluidas. Entre estas actividades se encuentran, por ejemplo, las cocinas agrupadas, almacenaje con reparto a domicilio o almacenaje logístico de actividades de producción agrícola que se realicen en naves o edificaciones.



Información de Firmantes del Documento



8.11 POTENCIALES EFECTOS AMBIENTALES DE LA 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.



Información de Firmantes del Documento



EVALUACIÓN AMBIENTAL 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.	Reducción del número de vehículos alojados en el recinto del centro histórico y de los cascos históricos. Aumento de plazas de aparcamiento para bicis.
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

Impacto potencial global: se valora **positivo** porque desincentiva el uso del vehículo privado en la ciudad, favoreciendo la mejora de la calidad del aire.



Información de Firmantes del Documento



8.12 POTENCIALES EFECTOS AMBIENTALES DE LA PROPUESTA 13. USO DE SERVICIOS TERCIARIOS

ALCANCE DE LA PROPUESTA 13

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. Se incluye en las NNUU una Disposición Derogatoria relativa al Plan Especial de Regulación del Uso de Servicios Terciarios en la clase de Hospedaje (PEH).

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.

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.



Información de Firmantes del Documento



EVALUACIÓN AMBIENTAL 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 **no significativo**.



Información de Firmantes del Documento



8.13 POTENCIALES EFECTOS AMBIENTALES DE LA PROPUESTA 14. USOS DOTACIONALES SERVICIOS COLECTIVOS, SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES Y PARA EL TRANSPORTE

ALCANCE DE LA PROPUESTA 14

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, 7.11.1, 7.11.5, 7.12.1, 7.12.3, 7.12.4, 7.13.2, 7.13.7, 7.13.8, 7.13.9, 7.13.10, 7.13.11, 7.15.15 y 7.15.19 de las NNUU. Como consecuencia de la modificación del artículo 7.10.4, se suprime el Anexo 3 "Relación de equipamientos básicos (EB) en suelo urbano regulado por norma zonal, con asignación de usos pormenorizados".

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 AMBIENTAL 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 **no significativo**.



Información de Firmantes del Documento



8.14 POTENCIALES EFECTOS AMBIENTALES DE LA 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 AMBIENTAL 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.	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 **poco significativo**, en comparación con las NNUU vigentes, con una contribución **positiva** en materia de gestión de residuos. Así mismo, los huertos urbanos tendrán un enorme beneficio de carácter cultural y educativo, acercando a la ciudadanía al origen de los productos que se cultiven, aportará beneficios para la salud de sus consumidores y contribuirá a fortalecer los vínculos con el barrio y a nutrir de los beneficios terapéuticos que aportan este tipo de prácticas naturales.



Información de Firmantes del Documento



8.15 POTENCIALES EFECTOS AMBIENTALES DE LA PROPUESTA 16. NORMA ZONAL 1 DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

ALCANCE DE LA PROPUESTA 16

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.


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 AMBIENTAL 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	 <p>Efecto +: La propuesta tiene un claro efecto ambiental positivo en esta variable al favorecer la renaturalización urbana, así como favorecer el factor bioclimático. Obligación de cubiertas ajardinadas de las edificaciones que ocupan el patio de manzana cuando se actúa sobre ellas.</p>	Por medio de la evolución y Seguimiento del Factor Verde



Información de Firmantes del Documento



4QL61Q5CIPGA53KM

EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA PROPUESTA 16		
Factor ambiental	Valoración del impacto ambiental	Indicadores de medición y seguimiento
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.

4QL61Q5CIPGA53KM



Información de Firmantes del Documento



8.16 POTENCIALES EFECTOS AMBIENTALES DE LA 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 AMBIENTAL DE LA PROPUESTA 17

Factor ambiental	Valoración del impacto ambiental	Indicadores de medición y seguimiento
1 <i>Calidad del Aire y efectos sobre el cambio climático</i>	⊖ 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



Información de Firmantes del Documento



4QL61Q5CIPGA53KM

EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA PROPUESTA 17			
Factor ambiental	Valoración del impacto ambiental		Indicadores de medición y seguimiento
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 **no significativo**.



Información de Firmantes del Documento



8.17 POTENCIALES EFECTOS AMBIENTALES DE LA 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 AMBIENTAL 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 significativa	Informe de estado sobre la existencia de actividades con la capacidad potencial de contaminar los suelos en las parcelas afectadas.
7 Calidad del paisaje urbano	⊖ Sin incidencia ambiental negativa	No procede

Impacto potencial global: Al flexibilizarse la implantación en parcelas de uso cualificado industrias de usos de otra naturaleza, se abre un impacto potencial al hecho de que, como consecuencia de la actividad industrial desarrollada se haya producido un episodio de contaminación o bien permanezcan en la parcela instalaciones con la capacidad potencial de contaminar los suelos. Se ha propuesto una medida de aplicación durante la tramitación de la licencia en el capítulo 9 de este estudio



Información de Firmantes del Documento



8.18 POTENCIALES EFECTOS AMBIENTALES DE LA PROPUESTA 19. LICENCIAS Y DECLARACIONES RESPONSABLES URBANÍSTICAS, DEBER DE CONSERVACIÓN Y FUERA DE ORDENACIÓN

ALCANCE DE LA PROPUESTA 19

Propone la modificación de los artículos de las NNUU: 2.1.1, 2.1.2, 2.2.4, 2.2.5, 2.2.6, 2.3.3 y la Sección 2ª del Capítulo 3 y su artículo único 2.3.4 de las NN, que pasan de regular las edificaciones inadecuadas a regular el régimen de las infracciones urbanísticas prescritas.

Se actualizan los artículos 2.1.1 y 2.1.2 del Capítulo 2.1 "Licencias urbanísticas", recogiendo, además de las licencias urbanísticas, las declaraciones responsables y haciendo una remisión genérica a la legislación urbanística de la CM y a la ordenanza municipal en materia de tramitación de licencias y declaraciones responsables, a fin de evitar posibles desactualizaciones en el futuro en la remisión normativa.

Se adaptan los artículos 2.2.4, 2.2.5 y 2.2.6 de las NNUU al marco legal vigente, incluyendo la accesibilidad universal dentro del deber de conservación. Se corrigen las discrepancias entre la regulación del deber de conservación en las NNUU y en la legislación estatal y autonómica. Dentro del deber de conservación se incluye la accesibilidad universal y la obligación legal de adaptar las edificaciones existentes hasta el límite de los ajustes razonables, obligación legal que el Ayuntamiento podrá exigir a los particulares mediante ordenes de ejecución.

Se establecerá en las NNUU el régimen de obras permitidas en edificios en situación de fuera de ordenación absoluta, conforme a lo previsto en el artículo 64 b) de la LSCM y en concordancia con lo previsto en el artículo 15 del TR LSRU, según el cual el deber legal de conservación afecta a las edificaciones cualquiera que sea la situación en que se encuentren, incluida, por tanto, la de fuera de ordenación absoluta.

Se clarifica el régimen de obras y de usos permitidos en los edificios en la situación de fuera de ordenación relativa.

Se regula en las NNUU el régimen de obras y usos permitidos en los edificios, construcciones e instalaciones resultantes de infracciones urbanísticas prescritas, integrando el acuerdo nº87 de la CS, con los matices derivados de las modificaciones propuestas en el régimen de la situación de fuera de ordenación.



Información de Firmantes del Documento



EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA PROPUESTA 19				
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 **no significativo** y puede llegar a ser ligeramente positivo en lo que respecta a obras en edificios fuera de ordenación.

La inclusión de las declaraciones responsables como instrumento de intervención municipal en la edificación y uso de suelo no tiene incidencia ambiental la propuesta únicamente pretende adecuar las NNUU a la normativa vigente que diferencia entre licencias y declaraciones responsables y que ya es de aplicación.

Deber de conservación: la inclusión del deber de conservación y la referencia a los requerimientos de accesibilidad y a los ajustes razonables ayudará a la mejora de la ciudad sin que tenga una especial incidencia ambiental.

Fuera de ordenación: la flexibilización y concreción del régimen de obras en los edificios fuera de ordenación contribuirá a su mejora y facilitará la incorporación de elementos de accesibilidad, sostenibilidad, habitabilidad y eficiencia energética.



Información de Firmantes del Documento



8.19 POTENCIALES EFECTOS AMBIENTALES DE LA PROPUESTA 20: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

ALCANCE DE LA PROPUESTA 20

Se propone la modificación de los artículos 3.2.7, 3.2.10, 3.2.13 y 3.3.4 de las NNUU.

Desde la aprobación del PG97 la CS ha adoptado diversos acuerdos de sobre la regulación de las APIs, UZIs, APEs y APRs. Su integración a través de la modificación de las NNUU debe decidirse, una vez analizado su contenido y las circunstancias en las que se produjeron, así como si los mismos quedaron afectados por la Revisión Parcial del PG85 y Modificación del PG97 (RPPG 00/301; AD 01/08/2013).

Se integran en el artículo 3.2.7 de las NNUU los acuerdos de la CS nº5, 143, 154, 223 y 253, en los artículos 3.2.10 y 3.2.13 el acuerdo nº151, y en el artículo 3.2.10 el acuerdo nº365.

Se incluye en el apartado correspondiente del artículo 3.2.7 de las NNUU la advertencia de que en las APIs incluidas en el ámbito de aplicación de artículo 7.6.3 bis, las condiciones de compatibilidad del uso terciario hospedaje serán las establecidas en él.

Se modifica el artículo 3.2.7 de las NNUU, flexibilizando el régimen de usos compatibles y autorizables de las parcelas de uso cualificado industrial de las APIs, en el mismo sentido que se ha hecho en la propuesta nº18 de esta MPG en los grados 4º y 5º de la NZ 9.

EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA PROPUESTA 20

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 significativa	Informe de estado sobre la existencia de actividades con la capacidad potencial de contaminar los suelos en las parcelas afectadas.



Información de Firmantes del Documento



4QL61Q5CIPGA53KM

EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA PROPUESTA 20				
Factor ambiental	Valoración del impacto ambiental		Indicadores de medición y 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: del mismo modo que se ha explicado en la propuesta 18, al flexibilizarse la implantación en parcelas de uso cualificado industrias de usos de otra naturaleza, se abre un impacto potencial al hecho de que, como consecuencia de la actividad industrial desarrollada se haya producido un episodio de contaminación o bien permanezcan en la parcela instalaciones con la capacidad potencial de contaminar los suelos.



Información de Firmantes del Documento



8.20 POTENCIALES EFECTOS AMBIENTALES DE LA PROPUESTA 21: CONDICIONES DE PARCELA, POSICIÓN Y OCUPACIÓN

ALCANCE DE LA PROPUESTA 21

Se propone la modificación de los artículos 6.2.5, 6.2.10, 6.3.5, 6.3.7, 6.3.8, 6.3.13 y 6.4.3 de las NNUU.

Incluye, dentro de la definición de la alineación oficial en volumetría específica del artículo 6.2.5 de las NNUU, una remisión a lo previsto en el artículo 8.3.3.3 de las NNUU, en cuanto a la determinación de espacios interiores a esta alineación que tuvieran la consideración de dotaciones de vía pública o espacios libres de uso público.

Eliminar en el apartado 4 del artículo 6.6.13 de las NNUU la referencia a la descripción expresa de la forma de adosamiento, siendo suficiente el acuerdo de adosamiento de los propietarios de las edificaciones inscrito en el Registro de la Propiedad.

Se modifica la redacción del artículo 6.3.5 de las NNUU en lo referente a la cota de origen y referencia en los edificios existentes

Se modifica la redacción del artículo 6.2.20 de las NNUU respecto del espacio interpuesto.

Se incluye en el artículo 6.3.7 de las NNUU la previsión de que cuando se edifiquen parcelas que contengan elementos pertenecientes a los servicios públicos municipales, los mismos no podrán permanecer en el interior de la parcela.

EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA PROPUESTA 21

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



Información de Firmantes del Documento



4QL61Q5CIPGA53KM

EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA PROPUESTA 21			
Factor ambiental	Valoración del impacto ambiental		Indicadores de medición y seguimiento
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: impacto ambiental global que cabe esperar de la aplicación de esta propuesta, se puede considerar **no significativo**



Información de Firmantes del Documento



8.21 POTENCIALES EFECTOS AMBIENTALES DE LA PROPUESTA 22: VOLUMEN CONSTRUIDO, ALTURA EN FUNCIÓN DEL ANCHO DE CALLE Y CLASES DE EDIFICIOS

ALCANCE DE LA PROPUESTA 22

Se define el concepto de volumen construido en el nuevo artículo 6.6.3 bis, como el configurado por las fachadas y cubiertas de la edificación sobre rasante y por los cerramientos de la edificación subterránea bajo rasante.

Se modifica el 6.6.8 de las NNUU en el sentido que se indica para mejorar su comprensión y aplicación. Se incluye la fórmula para el cálculo del promedio de alturas de la manzana como media ponderada de las longitudes de los distintos tramos de calle y las alturas que les corresponden.

Se modifica la definición de edificio existente, para que tengan tal carácter. Se recoge expresamente entre las particularidades de los edificios de uso exclusivo que tal carácter no se ve alterado por los usos complementarios admitidos por la norma zonal u ordenanza particular de aplicación

EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA PROPUESTA 22

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: impacto ambiental global que cabe esperar de la aplicación de esta propuesta, se puede considerar **no significativo**



Información de Firmantes del Documento



8.22 POTENCIALES EFECTOS AMBIENTALES DE LA PROPUESTA 23: CONDICIONES DE SALUBRIDAD

ALCANCE DE LA PROPUESTA 23

Se suprime el artículo 6.7.3 y con él las referencias a la calidad de las construcciones. Se modifica la denominación del Capítulo 6.7, que pasará a denominarse "Condiciones de salubridad en los edificios". Se renumera las secciones del Capítulo, pasando a ser la Sección primera la de condiciones de salubridad de los locales. Se modifican los artículos 6.7.1 y 6.7.2 para que contemplen solo las condiciones de salubridad de los edificios.

Se incluye en la definición del artículo 6.7.12 la función del patio de garantizar las condiciones de ventilación e iluminación de las viviendas y locales que a él vierten. Se modifican y aclaran artículos relativos a las dimensiones de los patios, construcciones en los patios y al cubrimiento de los patios (6.7.14, 6.7.15, 6.7.17, 6.7.18, 6.7.19 y 2.7.21 de las NNUU)

EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA PROPUESTA 23

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: impacto ambiental global que cabe esperar de la aplicación de esta propuesta, se puede considerar **no significativo**



Información de Firmantes del Documento



8.23 POTENCIALES EFECTOS AMBIENTALES DE LA PROPUESTA 24: CONDICIONES DE DOTACIONES DE SERVICIO, DE ACCESO Y SEGURIDAD Y ESTÉTICAS

ALCANCE DE LA PROPUESTA 24

Excepto para las dotaciones de servicio de generación de energías renovables y de aparatos elevadores, se sustituyen las referencias a normativas sectoriales concretas por menciones genéricas de las aplicables en función de la materia, para evitar la desactualización sobrevenida de las NNUU en caso de modificaciones normativas. Asimismo, se corrigen las contradicciones entre el texto de las NNUU y las normativas sectoriales de aplicación. Se incluye entre las dotaciones de servicio obligatorias la dotación de generación de energías renovables exigida por el Documento Básico de Ahorro de Energía del CTE, para lo cual se crea el nuevo artículo 6.8.7.bis. Se modifica la regulación del artículo 6.8.13 de las NNUU.

En relación con las condiciones de acceso y seguridad, para evitar duplicidades y contradicciones normativas, la actual regulación del Capítulo 6.9 de las NNUU se sustituye por la remisión al cumplimiento de la normativa supramunicipal de aplicación. Las citas y remisiones a normativas concretas incluyen el inciso "o norma que lo sustituya", para evitar la desactualización sobrevenida de las NNUU por futuras modificaciones normativas.

En cuanto a las condiciones estéticas, se modifican artículos, relativos a salientes permitidos en plantas bajas (6.10.12), banderines y elementos de publicidad exterior (6.10.12, 6.10.13 y 6.10.15) y cerramientos (6.10.17).

EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA PROPUESTA 24

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: impacto ambiental global que cabe esperar de la aplicación de esta propuesta, se puede considerar **no significativo**



Información de Firmantes del Documento










8.24 POTENCIALES EFECTOS AMBIENTALES DE LA PROPUESTA 25: CONDICIONES PARTICULARES DE LOS APARCAMIENTOS

ALCANCE DE LA PROPUESTA 25

La propuesta incluye medidas que mejorarán las condiciones particulares de los aparcamientos para hacerlos más accesibles y adecuados al parque móvil y a las dimensiones actuales de los vehículos.

Se incorpora en las NNUU la exigencia de las infraestructuras para recarga de vehículos de cero emisiones, remitiendo a la normativa municipal y supramunicipal sobre la materia.

EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA PROPUESTA 25

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, porque incluye la previsión de la infraestructura para recarga de vehículos de cero emisiones, y se mejora la funcionalidad y maniobras en su utilización.	Incremento anual de puntos de recarga de vehículos eléctricos.
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: se valora **positivo** porque incluyen la previsión de la infraestructura para recarga de vehículos de cero emisiones, y se mejora la funcionalidad y maniobras en su utilización



Información de Firmantes del Documento



4QL61Q5CIPGA53KM

8.25 POTENCIALES EFECTOS AMBIENTALES DE LA PROPUESTA 26: NORMAS ZONALES 4, 5, 7, 8 Y 10

ALCANCE DE LA PROPUESTA 26

Se propone la modificación de los artículos 8.0.2, 8.0.3, 8.4.2, 8.4.5, 8.4.7, 8.4.8, 8.4.15, 8.5.6, 8.5.12, 8.7.9, 8.8.4, 8.8.5, 8.8.6, 8.8.8, 8.8.10, 8.8.15 y 10.2 de las NNUU.

Incide sobre los siguientes temas:

Norma Zonal 4 de Edificación en Manzana Cerrada

Norma Zonal 5 de Edificación en Bloques Abiertos

Norma Zonal 7 de Edificación en Baja Densidad

Norma Zonal 8 de Edificación en Vivienda Unifamiliar

Norma Zonal 9 de Actividades Económicas

Norma Zonal 10 de Condiciones particulares de ejes terciarios

EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA PROPUESTA 26

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: impacto ambiental global que cabe esperar de la aplicación de esta propuesta, se puede considerar **no significativo**.



Información de Firmantes del Documento



8.26 VALORACION AMBIENTAL GLOBAL DE LAS PROPUESTAS

Como se ha comprobado, 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 MPG 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 NNUU 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.

8.27 EVALUACIÓN DE IMPACTOS POTENCIALES EN RELACIÓN CON LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO, RUIDO Y CALIDAD DE LOS SUELOS

8.27.1 Cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

La MPG no altera los usos cualificados asignados por el planeamiento en el suelo urbano consolidado. En el resto de los suelos (urbano no consolidado, urbanizable sectorizado y no sectorizado) el planeamiento ya prevé su transformación con carácter general y en el momento que se aborde la transformación urbanística deberá ser el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico el que concrete para cada caso de conformidad con la normativa sectorial vigente y durante su tramitación deberán solicitarse los informes que procedan en relación a las conexiones al alcantarillado.

En consecuencia, las modificaciones normativas propuestas no implican la variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o las depuradoras (artículo 7 “Informe de la Comunidad de Madrid”, del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid).

8.27.2 Estudio de contaminación acústica

Las modificaciones normativas propuestas no reclasifican terrenos ni modifican parámetros de edificabilidad ni efectúan la ordenación pormenorizada de ámbitos de desarrollo urbanístico no tratándose, por tanto, de un plan de ordenación urbanística sobre cuyos usos haya que identificar el grado de cumplimiento de los objetivos de calidad acústica debido a los efectos generados por las fuentes de ruido de su entorno.

8.27.3 Estudios de caracterización de la calidad de los suelos

La propuesta 18 Norma Zona 9 Actividades Económicas y la propuesta 20 Régimen urbanístico del suelo, flexibilizan el régimen de usos compatibles y autorizables de las parcelas de uso cualificado industrial.

Como se ha explicado en el documento, podrían implantarse usos no industriales en parcelas que hayan albergado alguna actividad con la capacidad potencial de contaminar los suelos o en las que se mantenga alguna instalación con dicha capacidad. Con carácter preventivo se deberá



llevar a cabo un diagnóstico de compatibilidad de usos tal y como se explica en el capítulo siguiente Capítulo 9 “Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante de la aplicación de la MPG en el medio ambiente”.

El resto de las propuestas no llevan asociada la ocupación de suelos con riesgos de contaminación o que hayan albergado actividades con la capacidad potencial de contaminar los mismos, ni instrumentan decisiones para la implantación de actividades con la capacidad potencial de contaminar los suelos incluidas en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

9 MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, COMPENSAR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO IMPORTANTE DE LA APLICACIÓN DE LA MPG EN EL MEDIO AMBIENTE

9.1 PROPUESTA 1: CAPÍTULO 1.4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN. CLASES DE OBRAS Y ACTUACIONES TEMPORALES

En el proceso de concesión de las licencias para las actuaciones temporales deberán hacer referencia al cumplimiento de la normativa de aplicación en materia de protección de arbolado urbano, gestión de residuos y protección de los suelos frente a vertidos de aceite.

9.2 PROPUESTA 2: DESTINO TRANSITORIO DE SOLARES

En el supuesto de que los usos transitorios se implanten en zonas residenciales se deberá justificar que no tendrán impactos medioambientales negativos (contaminación acústica y/o atmosférica) sobre el entorno, especialmente las edificaciones próximas. La existencia de impactos previsible antes de la implantación o si se dan una vez implantados será motivo suficiente para denegar o retirar, respectivamente, la autorización.

9.3 PROPUESTA 18: NORMA ZONAL 9 ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

Durante la tramitación de la licencia será necesario aportar un diagnóstico que garantice que en el pasado no se han desarrollado actividades con la capacidad potencial de contaminar los suelos y que, de haberlas habido, no han quedado trazas de contaminación tras el cese de la actividad industrial, ni presencia de instalaciones, tales como depósitos de combustible, con la capacidad potencial de contaminar los suelos.

9.4 PROPUESTA 20 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Misma referencia que en la Propuesta 18.

Durante la tramitación de la licencia será necesario aportar un diagnóstico que garantice que en el pasado no se han desarrollado actividades con la capacidad potencial de contaminar los suelos y que, de haberlas habido, no han quedado trazas de contaminación tras el cese de la actividad industrial, ni presencia de instalaciones, tales como depósitos de combustible, con la capacidad potencial de contaminar los suelos.



9.5 SELECCIÓN DE ESPECIES DE ARBOLADO PARA REDUCIR LOS PROBLEMAS DE ALERGIAS EN LA POBLACIÓN

En la selección de árboles y arbustos para el ajardinamiento de zonas verdes, se evitará seleccionar aquellas especies que, conforme a los últimos estudios de los que disponga la administración competente, estén contribuyendo a la emisión de polen alérgico que pueda afectar a la salud (alergias y asma), aspecto que deberá actualizarse conforme a la evolución del conocimiento científico-técnico.

10 PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL

El cumplimiento de las medidas descritas en el capítulo anterior, así como del resto de consideraciones de carácter ambiental que forman parte intrínseca de la MPG, es una consecuencia directa de los objetivos propios de las NNUU. Es decir, la consecución de los diferentes procedimientos administrativos para el desarrollo de los contenidos de cada una de las propuestas, lleva asociados los mecanismos de seguimiento para el cumplimiento de las NNUU aquí propuestas.

De forma complementaria a lo anterior se han identificado indicadores de seguimiento del impacto y de las medidas preventivas y/o correctoras previstas que, en esta ocasión, se han incorporado en el capítulo 8 "IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS PROBABLES EFECTOS SIGNIFICATIVOS DE LA MPG EN EL MEDIO AMBIENTE": su propósito es facilitar al lector el análisis de la relación entre la valoración de impacto ambiental y el indicador de medición y seguimiento proyectado.

11 RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS Y DESCRIPCIÓN DE LA MANERA EN QUE SE REALIZÓ LA EVALUACIÓN

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



Información de Firmantes del Documento



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 del documento de aprobación inicial se ha organizado de la siguiente forma:

11.1 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

11.2 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 fase de Avance, en la agrupación de las diferentes propuestas en 18 familias que se han sometido al proceso de consultas previsto en el artículo 56 de la LSCM y artículo 19 de la LEA. De este modo, durante este proceso de participación las 18 familias de propuestas del Avance han sido objeto de sugerencias e informes sectoriales que ha permitido su análisis y evolución, resultado en la creación de 8 nuevas familias de propuestas.

Este proceso madurativo ha permitido consolidar el documento de aprobación inicial, que se someterá al correspondiente proceso de información pública y solicitud de informes sectoriales preceptivos, conforme a lo establecido en los procedimientos urbanístico y ambiental.

En consecuencia, las propuestas se han agrupado en **26 familias temáticas** tal y como se presentan en el cuadro siguiente, en el que se ha definido un número de orden para cada propuesta, título de las NNUU al que afectan y asunto concreto al que se refieren:



Información de Firmantes del Documento



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	Reorganización del título 5 y 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	
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 y para el transporte	
15		Uso dotacional zona verde y huerto urbano	
16		8	Norma Zonal 1
17			Norma Zonal 3
18			Norma Zonal 9
19		2	Licencias y declaraciones responsables urbanísticas, deber de conservación y fuera de ordenación.
20		3	Régimen urbanístico del suelo
21		6	Condiciones de parcela, posición y ocupación
22	Volumen construido, altura en función del ancho de calle y clases de edificios		
23	Condiciones de salubridad		
24		Condiciones de las dotaciones de servicio, de acceso y seguridad y estéticas	
25	7	Condiciones particulares de los aparcamientos	
26	8	Normas Zonales 4, 5, 7, 8 y 10	



Información de Firmantes del Documento



11.3 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 CS y la divulgación de las Instrucciones.

Para el documento de aprobación inicial 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 CS:

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



Información de Firmantes del Documento



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 de salubridad 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 en la MPG de las NNUU, se encuentra alineado con los siguientes Acuerdos:

CAPÍTULO I



Información de Firmantes del Documento



- 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 documento que acompaña a la Memoria denominado: "CONSIDERACIÓN DE LOS ACUERDOS DE LA VILLA 2020 Y DEL PROGRAMA OPERATIVO DE GOBIERNO 2019-2023".

Se han estudiado los aspectos de la **Agenda Urbana Española** que están alineados con el contenido de la MPG, 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.

11.4 ALTERNATIVAS

Como se ha explicado anteriormente, el documento de aprobación inicial incluye una ficha explicativa para cada una de las 26 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.

- En el apartado 0 se exponen las modificaciones en cada propuesta tras la formulación del Avance.



Información de Firmantes del Documento



4QL61Q5CIPGA53KM

- 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.

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	REORGANIZACIÓN DEL TÍTULO 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 TERCARIOS	
14		USOS DOTACIONALES SERVICIOS COLECTIVOS Y SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES Y PARA EL TRANSPORTE	
15		USO DOTACIONAL ZONA VERDE Y HUERTO URBANO	
16		8	NORMA ZONAL 1
17			NORMA ZONAL 3
18	NORMA ZONAL 9		
19	2	LICENCIAS Y DECLARACIONES RESPONSABLES URBANÍSTICAS, DEBER DE CONSERVACIÓN Y FUERA DE ORDENACIÓN.	
20	3	RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	
21	6	CONDICIONES DE PARCELA, POSICIÓN Y OCUPACIÓN	
22		VOLUMEN CONSTRUIDO, ALTURA EN FUNCIÓN DEL ANCHO DE CALLE Y CLASES DE EDIFICIOS	
23		CONDICIONES DE SALUBRIDAD	
24		CONDICIONES DE LAS DOTACIONES DE SERVICIO, DE ACCESO Y SEGURIDAD Y ESTÉTICAS	
25	7	CONDICIONES PARTICULARES DE LOS APARCAMIENTOS	
26	8	NORMAS ZONALES 4, 5, 7, 8 Y 10	

- En el apartado 2 se hace referencia, cuando corresponde a los Acuerdos de la Comisión.
- En el apartado 3 se analiza la incidencia ambiental.
- En el apartado 4 se analiza la incidencia en materia de género, adolescencia e infancia, familia y accesibilidad.
- En el apartado 5 se trata la incidencia económica.



Información de Firmantes del Documento



4QL61Q5CIPGA53KM

- En el apartado 6 se aborda la relación de la propuesta con los Acuerdos de la Villa de julio de 2020 y Plan Operativo de Gobierno 2019-2023.
- En el apartado 7 se identifica el alcance normativo de la propuesta.
- En el apartado 8 se atiende la incidencia sobre las autorizaciones urbanísticas otorgadas según las NNUU vigentes.

No se han detectado diferencias en la generación de efectos ambientales significativos entre los diferentes modos propuestos para abordar las diferentes propuestas, habiéndose optado por la que se ha considerado logra de mejor modo y más completo el objetivo de la propuesta.

En Madrid a 30 de mayo de 2022



Fdo.: Guillermo Camacho Ruiz
Subdirector General
Evaluación Ambiental, S.L.



Información de Firmantes del Documento



DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MADRID DE 1997

6.2. RESUMEN NO TÉCNICO

ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO



Información de Firmantes del Documento



INFORMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

CSV : 4U23UG95RF74SFR6



ÍNDICE

1	PRESENTACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.....	2
2	ESBOZO DEL CONTENIDO DE LA MPG DE LAS NNUU.....	4
3	METODOLOGÍA PARA IDENTIFICAR EL MODO DE LLEVAR A CABO LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE LA MPG.....	6
4	EVALUACIÓN DE IMPACTOS POTENCIALES EN RELACIÓN CON LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO, RUIDO Y CALIDAD DE LOS SUELOS.....	9
4.1.1	<i>Cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.....</i>	<i>9</i>
4.1.2	<i>Estudio de contaminación acústica.....</i>	<i>10</i>
4.1.3	<i>Estudios de caracterización de la calidad de los suelos.....</i>	<i>10</i>
5	VALORACION AMBIENTAL GLOBAL DE LAS PROPUESTAS.....	10
6	MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, COMPENSAR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO IMPORTANTE DE LA APLICACIÓN DE LA MPG EN EL MEDIO AMBIENTE.....	15
6.1	PROPUESTA 1: CAPÍTULO 1.4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN. CLASES DE OBRAS Y ACTUACIONES TEMPORALES.....	15
6.2	PROPUESTA 2: DESTINO TRANSITORIO DE SOLARES.....	15
6.3	PROPUESTA 18: NORMA ZONA 9 ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y LA PROPUESTA 20 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.....	15
6.4	PROPUESTA 20 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.....	16
6.5	SELECCIÓN DE ESPECIES DE ARBOLADO PARA REDUCIR LOS PROBLEMAS DE ALERGIAS EN LA POBLACIÓN.....	16
7	PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL.....	16
8	RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS Y DESCRIPCIÓN DE LA MANERA EN QUE SE REALIZÓ LA EVALUACIÓN.....	16
8.1	CONSULTA SOBRE PROBLEMÁTICA Y SOLUCIONES POSIBLES.....	17
8.2	ANÁLISIS DE LAS APORTACIONES. AGRUPACIÓN POR TEMAS.....	17
8.3	ANÁLISIS DE LOS ACUERDOS DE LA COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL PG97 E INSTRUCCIONES DE SERVICIO RELACIONADAS CON LA APLICACIÓN DE LAS NNUU.....	19
8.4	ALTERNATIVAS.....	21



Información de Firmantes del Documento



1 PRESENTACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

El procedimiento de la 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 Comunidad de Madrid 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.

En aplicación de 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, que podría ser ordinario o simplificado.

La Modificación Puntual de las NNUU del PG97 (en adelante, se abreviará como MPG) afecta a los 8 Títulos de las NNUU y su ámbito geográfico de aplicación es la totalidad del término municipal, cuya superficie es de 60.430 Ha (604,3 km²). Por otra parte, afecta a diversas disciplinas de carácter sectorial por lo que se hace, cuando menos recomendable, disponer de un conocimiento previo sobre el alcance con el que aborda la evaluación ambiental estratégica. Por estos motivos, desde el Ayuntamiento de Madrid se ha considerado lo más adecuado tramitar la **evaluación ambiental estratégico por procedimiento ordinario**.

La consecuencia de que el procedimiento sea ordinario es que el órgano ambiental de la Comunidad de Madrid, es decir, la Administración competente en la tramitación ambiental de la MPG, debe consultar a las Administraciones públicas que puedan tener relación con el "Plan" y al público interesado sobre el alcance con el que se debe elaborar el estudio ambiental estratégico. El estudio ambiental estratégico es el documento técnico con el que se evaluará la incidencia de la MPG en el medio ambiente.

Mediante este documento, se debe llevar a cabo (contenidos del Anexo IV de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental):

1. La definición de los contenidos de la MPG.
2. Sus objetivos.
3. Definición de los aspectos relevantes medioambientales de la situación actual y cómo podrían evolucionar si no se tramitase esta modificación de NNUU.
4. Las características de las zonas afectadas y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático.
5. La posible afección de la MPG a cualquier zona de especial importancia o singularidad ambiental.
6. Los objetivos de protección ambiental fijados en los ámbitos internacional, comunitario o nacional y su relación con la MPG.
7. Los potenciales impactos ambientales (problemas ambientales) generados por la MPG.
8. Los mecanismos previstos para prevenir o corregir dichos impactos.
9. Los mecanismos previstos para dar seguimiento a las medidas previstas para prevenir o corregir los impactos ambientales.
10. Los motivos de la selección de las alternativas contempladas

De las 16 Administraciones públicas y personas interesadas consultadas por el órgano ambiental de la Comunidad de Madrid, se ha recibido respuesta de 10 de ellas:



Información de Firmantes del Documento



1. Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación.
2. Servicio de Prevención de Incendios de la Dirección General de Emergencias.
3. Dirección General de Urbanismo.
4. Área de Planificación y Gestión de Residuos.
5. Dirección General de Salud Pública.
6. Confederación Hidrográfica del Tajo.
7. Dirección General de Sostenibilidad y Control Ambiental. Subdirección General de Calidad y Evaluación Ambiental. Servicio de Evaluación Ambiental
8. Dirección General de Emergencias y Protección Civil.
9. Canal de Isabel II.
10. Dirección General de Aviación Civil.

Nota: (Canal de Isabel II y la D.G de Aviación Civil, respondieron una vez superado el plazo reglamentado, que es de 30 días hábiles.

En el estudio ambiental estratégico se ha realizado un extracto del contenido de cada uno de los informes y del propio documento de alcance, aportándose una explicación sobre cómo estos contenidos han sido tomados en consideración para la elaboración del estudio ambiental estratégico e indicándose, cuando corresponde, el capítulo del citado estudio en el que se puede consultar su desarrollo.

De las consideraciones y sugerencias recogidas en los informes, de manera resumida se puede decir que se han tomado en consideración las siguientes de carácter ambiental:

1. Se ha profundizado en el cálculo y evaluación del factor verde. A los efectos, se aporta en el Anexo 6 de la documentación urbanística un estudio específico. Este análisis se ha tenido en cuenta en la evaluación ambiental estratégica de la MPG.
2. Se ha atendido a la sugerencia del Área de Sanidad Ambiental de la Comunidad de Madrid, incorporándose una medida correctora consistente en criterios de selección de especies de arbolado para reducir los problemas de alergias en la población.
3. Atendiendo a la sugerencia del Área de Planificación y Gestión de Residuos, en relación con las propuestas 18 “Norma Zonal 9” y 20 “Actividades Económicas” se ha redactado una medida en la que se indica:

Durante la tramitación de la licencia será necesario aportar un diagnóstico que garantice que en el pasado no se han desarrollado actividades con la capacidad potencial de contaminar los suelos y que, de haberlas habido, no han quedado trazas de contaminación tras el cese de la actividad industrial, ni presencia de instalaciones, tales como depósitos de combustible, con la capacidad potencial de contaminar los suelos.

Conforme se indica en el informe del Servicio de Evaluación Ambiental de la Subdirección General de Calidad y Evaluación Ambiental del Ayuntamiento de Madrid y por el propio órgano ambiental, el estudio ambiental estratégico ha atendido a la estructura de contenidos que se especifica en el Anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Esta estructura se ha enriquecido con los siguientes epígrafes:

- Capítulo 0 “Procedimiento de evaluación ambiental estratégica”. Donde:



- Se justifica el procedimiento de la evaluación ambiental en tramitación.
 - Se explica el procedimiento administrativo seguido tras la aprobación del Avance y sus resultados.
 - Se resumen los contenidos de los informes y del documento de alcance y se justifica de qué modo han sido tomados en consideración en el estudio ambiental estratégico.
- Capítulo 1 “Justificación de la modificación de las NNUU del PG97 y de la metodología empleada para su evaluación ambiental estratégica”.
 - Capítulo 8.28 “Evaluación de impactos potenciales en relación con las infraestructuras de saneamiento, ruido y calidad de los suelos”.

2 ESBOZO DEL CONTENIDO DE LA MPG DE LAS NNUU

Se presentan en el siguiente cuadro, el conjunto de las 26 propuestas de modificación que se plantean en el documento de aprobación inicial, 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 reorganización de la normativa de protección
4	5	Reorganización del título 5 y 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
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 y para el transporte
15		Uso dotacional zona verde y huerto urbano
16	8	Norma Zonal 1
17		Norma Zonal 3
18		Norma Zonal 9
19	2	Licencias y declaraciones responsables urbanísticas, deber de conservación y fuera de ordenación.
20	3	Régimen urbanístico del suelo



Información de Firmantes del Documento



4U23UG95RF74SFR6

NÚMERO PROPUESTA	TÍTULO	ASUNTOS
21	6	Condiciones de parcela, posición y ocupación
22		Volumen construido, altura en función del ancho de calle y clases de edificios
23		Condiciones de salubridad
24		Condiciones de las dotaciones de servicio, de acceso y seguridad y estéticas
25	7	Condiciones particulares de los aparcamientos
26	8	Normas Zonales 4, 5, 7, 8 y 10

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 26 familias de propuestas, una ficha individualizada que contiene la descripción de los aspectos siguientes:

- 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. Al final del apartado se incorpora un epígrafe denominado "Alternativa de no abordar estas problemáticas (alternativa 0)" en el que, a modo de síntesis, se indica qué consecuencias tendría no abordar las modificaciones planteadas.
- 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.
- Incidencia ambiental.** Se resume su incidencia en este aspecto, que es desarrollada con mayor atención y explicación en el documento ambiental estratégico.
- 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.
- Incidencia económica.** Se resume su incidencia en este aspecto, que es desarrollada con mayor atención y explicación en el Estudio económico.
- 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.
- Texto normativo vigente y propuesto.** Se traslada, íntegramente, la redacción de los textos normativos vigentes y los propuestos, objeto de esta MPG.
- Incidencia sobre las autorizaciones urbanísticas otorgadas según las NNUU vigentes.** Indica expresamente si la propuesta afecta a situaciones preexistentes.

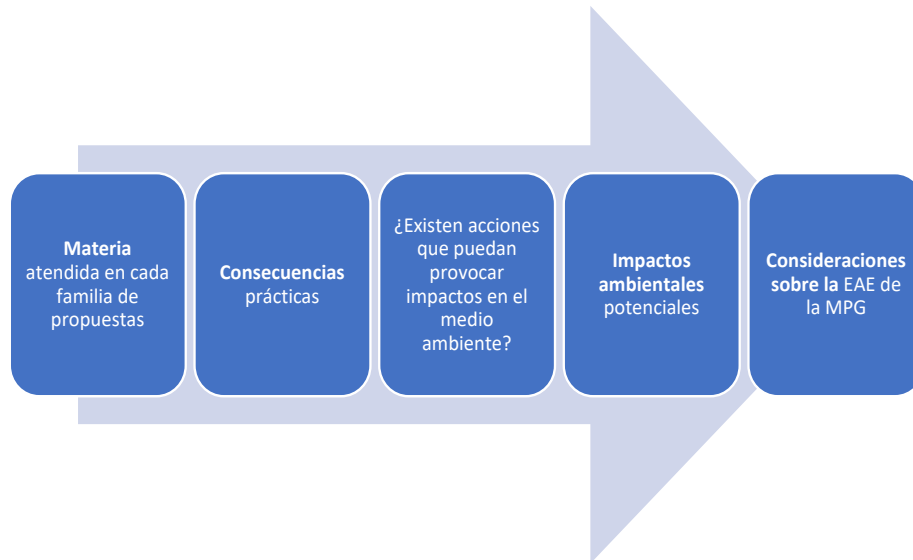


3 METODOLOGÍA PARA IDENTIFICAR EL MODO DE LLEVAR A CABO LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE LA MPG

En todos los casos, la propuesta de modificación de las normas surge tras la identificación de algún tipo de problemáticas existente con la aplicación de la norma actual.

Es decir, la modificación de un artículo o la inclusión de uno nuevo, no se ha realizado con la pretensión de autorizar algún tipo de actuación desde una óptica de desarrollo de suelo, sino que ha venido motivada para solventar un problema actual generado, bien por la falta de vigencia de la norma actual, por la necesidad de atender nuevas necesidades no contempladas en las Normas del PG97, o por la oportunidad que representa permitir determinadas actuaciones con efectos positivos sobre la calidad medio ambiental de la ciudad y que las NNUU actuales no tienen la capacidad de dar alcance. En consecuencia, la MPG se puede entender en cierto sentido, en términos de metodología de evaluación ambiental, como una medida preventiva o correctora frente a la identificación de un impacto actual, siendo muy pocas las acciones específicas identificadas que podrían llegar a generar efectos significativos negativos de carácter medioambiental.

A estos efectos, el estudio ambiental estratégico lleva a cabo, en sus inicios, el siguiente análisis para determinar la metodología de la evaluación ambiental estratégica de un “plan” de estas características:



De este análisis se desprenden las siguientes conclusiones:

1. La mayor parte de las familias de propuestas atienden a **modificaciones de carácter técnico urbanístico**, que llevan asociadas acciones puntuales o de carácter estratégico que generarán nulos o reducidos y locales efectos no significativos en el medio ambiente.

En este grupo se encontrarían las siguientes propuestas:

- Propuesta 2 “Destino transitorio de solares”
- Propuesta 3 “Simplificación y reorganización de la normativa de protección”



- Propuesta 5 “Superficie edificada por planta y salientes y vuelos”.
- Propuesta 8 “Régimen, clasificación y condiciones generales de los usos”.
- Propuesta 9 “Uso residencial”.
- Propuesta 10 “Transformación de local a vivienda”.
- Propuesta 13 “Uso servicios terciarios”.
- Propuesta 14 “Usos dotacionales de servicios colectivos, servicios infraestructurales y para el transporte”.
- Propuesta 16 “Norma Zonal 1”.
- Propuesta 17 “Norma Zonal 3”.
- Propuesta 19 “Licencias y Declaraciones responsables urbanísticas, deber de conservación y fuera de ordenación”.
- Propuesta 21 “Condiciones de parcela, posición y ocupación”.
- Propuesta 22 “Volumen construido, altura en función del ancho de calle y clases de edificios”.
- Propuesta 23 “Condiciones de salubridad”.
- Propuesta 24 “Condiciones de las dotaciones de servicio, de acceso y seguridad y estéticas”
- Propuesta 26 “Normas Zonales 4, 5, 7, 8 y 10”.

2. En un segundo grupo se sitúan las **propuestas que nacen con la vocación de incorporarse como parte de la solución a un problema medioambiental existentes** en la actualidad.

- Propuesta 4 Reorganización del Título 5 y Estudio de Repercusión de Implantación por Usos (ERIU).

La sustitución del PECUAU por el ERIU es una mejora del procedimiento administrativo y, por tanto, tiene un beneficio ambiental indirecto debido a que la ineficiencia tiene un coste medioambiental, porque conlleva más consumo de tiempo y, con ello, de energía y de otro tipo de recursos.

- Propuesta 7 Factor verde y acondicionamiento de espacios libres.

Esta modificación se incorpora como un principio de sostenibilidad pendiente en el PG97, que es objetivo común de la UE y que se hereda del Avance de la Revisión del PG97 de 2014.

Por medio de esta propuesta se amplían las opciones para obtener el mejor rendimiento posible en el ajardinamiento de cada parcela y edificación, aspecto que se regula a través de un nuevo parámetro, el “factor verde”.

Este parámetro atiende a cuatro objetivos básicos:

Contribuir a la reducción del efecto isla de calor.
 Controlar las ganancias solares.
 Mejorar la calidad del aire en los factores de humedad relativa, fijación de CO₂ y de partículas.
 Fomentar la cultura de los valores de la naturaleza y la ecología en la edificación y la parcela.

- Propuesta 11 Uso industrial



Información de Firmantes del Documento



La nueva regulación facilitará que se apliquen los mecanismos de control medioambiental en función de la legislación sectorial de aplicación, incorporando a las NNUU, actividades que se corresponden con la categoría de uso industrial y que en la actualidad no lo están. Entre estas actividades se encuentran, por ejemplo, las cocinas agrupadas, almacenaje con reparto a domicilio o almacenaje logístico de actividades de producción agrícola que se realicen en naves o edificaciones.

- Propuesta 12 Dotación de garaje aparcamiento y Propuesta 25 Condiciones particulares de los aparcamientos

Por medio de esta propuesta se fomentará la reducción de los impactos sobre la calidad del aire, al limitarse el número de plazas requeridas para una actividad concreta, regulando así el uso del vehículo privado y el fomento de otros modos de transporte. Así mismo se establece y dimensiona la dotación obligatoria para bicicletas y medios de movilidad activa.

3. En un tercer grupo se encuentran aquellas familias de propuestas que no surgen para paliar un problema medioambiental existente, sino como una **oportunidad de mejora de la situación medioambiental de la ciudad:**

- Propuesta 6 "Planta y construcciones por encima de la altura".

Posible utilización de las azoteas como elementos bioclimáticos verdes para su ajardinamiento o utilización como huerto urbano.

- Propuesta 15 Uso dotacional zona verde y huerto urbano.

Los huertos urbanos tienen beneficio de carácter cultural y educativo, acercando las personas al origen de los productos que se cultiven, aportará beneficios para la salud de sus consumidores y contribuirá a fortalecer los vínculos con la naturaleza y a nutrir de los beneficios terapéuticos que aportan este tipo de prácticas naturales.

4. En el último grupo se encuentran las **propuestas de cuya aplicación práctica podrían derivar impactos de carácter ambiental**, pero para cuya gestión ya existe normativa sectorial cuya aplicación será de obligado cumplimiento durante la tramitación de la licencia urbanística.

- Propuesta 1 Capítulo 1.4. Instrumentos de ejecución. Clases de obras y actuaciones temporales.
 - Potenciales impactos sobre arbolado existente durante las operaciones de montaje y desmontaje de las instalaciones.
 - Potencial generación de residuos de obra y de residuos asimilables a urbanos.
 - Potenciales vertidos de aceites de vehículos. El EAE deberá remitir al cumplimiento de la normativa existente en materia de protección de arbolado urbano, gestión de residuos, medidas preventivas y



correctoras frente a vertidos de aceite provenientes de vehículos en zonas de aparcamiento.

- Propuesta 18 Actividades económicas y Propuesta 20 Régimen urbanístico del suelo:

Al flexibilizarse la implantación en parcelas de uso cualificado industrias de usos de otra naturaleza, se abre un impacto potencial al hecho de que, como consecuencia de la actividad industrial desarrollada se haya producido un episodio de contaminación o bien permanezcan en la parcela instalaciones con la capacidad potencial de contaminar los suelos.

De este modo, el resultado final 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 MPG 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 NNUU 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.

4 EVALUACIÓN DE IMPACTOS POTENCIALES EN RELACIÓN CON LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO, RUIDO Y CALIDAD DE LOS SUELOS

4.1.1 Cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

La MPG no altera los usos cualificados asignados por el planeamiento en el suelo urbano consolidado. En el resto de los suelos (urbano no consolidado, urbanizable sectorizado y no sectorizado) el planeamiento ya prevé su transformación con carácter general y en el momento que se aborde la transformación urbanística deberá ser el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico el que concrete para cada caso de conformidad con la normativa sectorial vigente y durante su tramitación deberán solicitarse los informes que procedan en relación a las conexiones al alcantarillado.

En consecuencia, las modificaciones normativas propuestas no implican la variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o las depuradoras (artículo 7 “Informe de la Comunidad de Madrid”, del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid).



4.1.2 Estudio de contaminación acústica

Las modificaciones normativas propuestas no reclasifican terrenos ni modifican parámetros de edificabilidad ni efectúan la ordenación pormenorizada de ámbitos de desarrollo urbanístico no tratándose, por tanto, de un plan de ordenación urbanística sobre cuyos usos haya que identificar el grado de cumplimiento de los objetivos de calidad acústica debido a los efectos generados por las fuentes de ruido de su entorno.

4.1.3 Estudios de caracterización de la calidad de los suelos

La propuesta 18 Norma Zona 9 Actividades Económicas y la propuesta 20 Régimen urbanístico del suelo, flexibilizan el régimen de usos compatibles y autorizables de las parcelas de uso cualificado industrial.

Como se ha explicado en el documento, podrían implantarse usos no industriales en parcelas que hayan albergado alguna actividad con la capacidad potencial de contaminar los suelos o en las que se mantenga alguna instalación con dicha capacidad. Con carácter preventivo se deberá llevar a cabo un diagnóstico de compatibilidad de usos tal y como se explica en el capítulo siguiente Capítulo 9 "Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante de la aplicación de la MPG en el medio ambiente".

El resto de las propuestas no llevan asociada la ocupación de suelos con riesgos de contaminación o que hayan albergado actividades con la capacidad potencial de contaminar los mismos, ni instrumentan decisiones para la implantación de actividades con la capacidad potencial de contaminar los suelos incluidas en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

5 VALORACION AMBIENTAL GLOBAL DE LAS PROPUESTAS

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. Se muestra una tabla resumen en las páginas siguientes.

Es decir, la MPG 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 NNUU 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.



EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA PROPUESTA 1

	PROPUESTA	VALORACIÓN GLOBAL
1	Capítulo 1.4. instrumentos de ejecución. clases de obras y actuaciones temporales	La valoración global del impacto ambiental es no significativo y positivo
2	Destino transitorio de solares	Positiva porque se ofrece el servicio de utilizar de forma transitoria parcelas sin uso, entre los cuales se incluyen los huertos urbanos, con beneficios sociales, motivacionales sobre los usuarios y de carácter ambiental
3	Simplificación y reorganización de la normativa de protección	No significativo
4	Reorganización del título 5 y estudio de repercusión por implantación de usos	Positiva al tratarse de una mejora en la eficiencia del procedimiento administrativo, lo cual tiene un efecto medioambiental favorable, al requerir menos consumo de tiempo y, con ello, de recursos
5	Superficie edificada por planta y salientes y vuelos de fachada	Valoración de esta propuesta es positiva por el 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
6	Planta y construcciones por encima de la altura	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	Factor verde y acondicionamiento de espacios libre	Con la incorporación de esta propuesta se obtiene flexibilidad para abordar objetivos directamente vinculados al confort térmico y a la calidad del aire de la ciudad, tales como, reducir el efecto isla de calor, mejorar factores como la humedad relativa o la fijación del CO ₂ , y se actualizan las NNUU frente a las nuevas tendencias internacionales y, en particular, europeas.



Información de Firmantes del Documento



EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA PROPUESTA 1		
	PROPUESTA	VALORACIÓN GLOBAL
8	Régimen, clasificación y condiciones generales de los usos	No significativo
9	Uso residencial	No significativo
10	Transformación de local a vivienda	No significativo
11	Uso industrial	Positivo por su influencia en <u>potenciará la renaturalización urbana</u> . Además, la nueva regulación facilitará que se apliquen mecanismos de control medioambiental sobre actividades que se corresponden con la categoría de uso industrial y que en la actualidad no están incluidas. Entre estas actividades se encuentran, por ejemplo, las cocinas agrupadas, almacenaje con reparto a domicilio o almacenaje logístico de actividades de producción agrícola que se realicen en naves o edificaciones
12	Dotación de servicio de aparcamiento	Se valora positivo porque desincentiva el uso del vehículo privado en la ciudad, favoreciendo la mejora de la calidad del aire.
13	Uso servicios terciarios	No significativo.



Información de Firmantes del Documento



EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA PROPUESTA 1

	PROPUESTA	VALORACIÓN GLOBAL
14	Usos dotacionales servicios colectivos y servicios infraestructurales y para el transporte	No significativo.
15	Uso dotacional zona verde y huerto urbano	El impacto ambiental global que cabe esperar de la aplicación de esta propuesta, se puede considerar poco significativo, en comparación con las NNUU vigentes, con una contribución positiva en materia de gestión de residuos. Así mismo, los huertos urbanos tendrán un enorme beneficio de carácter cultural y educativo, acercando a la ciudadanía al origen de los productos que se cultiven, aportará beneficios para la salud de sus consumidores y contribuirá a fortalecer los vínculos con el barrio y a nutrir de los beneficios terapéuticos que aportan este tipo de prácticas naturales
16	Norma Zonal 1	El impacto ambiental global de la propuesta es positivo porque potenciará la renaturalización urbana y facilitará la eficiencia energética de los edificios.
17	Norma Zonal 3	No significativo.
18	Norma Zonal 9	Al flexibilizarse la implantación en parcelas de uso cualificado industrias de usos de otra naturaleza, se abre un impacto potencial al hecho de que, como consecuencia de la actividad industrial desarrollada se haya producido un episodio de contaminación o bien permanezcan en la parcela instalaciones con la capacidad potencial de contaminar los suelos.
19	Licencias y declaraciones responsables urbanísticas, deber de conservación y fuera de ordenación.	El impacto ambiental global que cabe esperar de la aplicación de esta propuesta, se puede considerar no significativo y puede llegar a ser ligeramente positivo en lo que respecta a obras en edificios fuera de ordenación. La inclusión de las declaraciones responsables como instrumento de intervención municipal en la edificación y uso de suelo no tiene incidencia ambiental la propuesta únicamente pretende adecuar las NNUU a la normativa



Información de Firmantes del Documento



EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA PROPUESTA 1

	PROPUESTA	VALORACIÓN GLOBAL
		<p>vigente que diferencia entre licencias y declaraciones responsables y que ya es de aplicación.</p> <p>Deber de conservación: la inclusión del deber de conservación y la referencia a los requerimientos de accesibilidad y a los ajustes razonables ayudará a la mejora de la ciudad sin que tenga una especial incidencia ambiental.</p> <p>La flexibilización y concreción del régimen de obras en los edificios fuera de ordenación contribuirá a su mejora y facilitará la incorporación de elementos de accesibilidad, sostenibilidad, habitabilidad y eficiencia energética</p>
20	Régimen urbanístico del suelo	Del mismo modo que se ha explicado en la propuesta 18, al flexibilizarse la implantación en parcelas de uso cualificado industrias de usos de otra naturaleza, se abre un impacto potencial al hecho de que, como consecuencia de la actividad industrial desarrollada se haya producido un episodio de contaminación o bien permanezcan en la parcela instalaciones con la capacidad potencial de contaminar los suelos.
21	Condiciones de parcela, posición y ocupación	No significativo.
22	Volumen construido, altura en función del ancho de calle y clases de edificios	No significativo.
23	Condiciones de salubridad	No significativo.



Información de Firmantes del Documento



EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA PROPUESTA 1		
	PROPUESTA	VALORACIÓN GLOBAL
24	Condiciones de las dotaciones de servicio, de acceso y seguridad y estéticas	No significativo.
25	Condiciones particulares de los aparcamientos	Se valora positivo porque incluyen la previsión de la infraestructura para recarga de vehículos de cero emisiones, y se mejora la funcionalidad y maniobras en su utilización
26	Normas Zonales 4, 5, 7, 8 y 10	No significativo.

6 MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, COMPENSAR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO IMPORTANTE DE LA APLICACIÓN DE LA MPG EN EL MEDIO AMBIENTE

6.1 PROPUESTA 1: CAPÍTULO 1.4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN. CLASES DE OBRAS Y ACTUACIONES TEMPORALES

En el proceso de concesión de las licencias para las actuaciones temporales deberán hacer referencia al cumplimiento de la normativa de aplicación en materia de protección de arbolado urbano, gestión de residuos y protección de los suelos frente a vertidos de aceite.

6.2 PROPUESTA 2: DESTINO TRANSITORIO DE SOLARES

En el supuesto de que los usos transitorios se implanten en zonas residenciales se deberá justificar que no tendrán impactos medioambientales negativos (contaminación acústica y/o atmosférica) sobre el entorno, especialmente las edificaciones próximas. La existencia de impactos previsibles antes de la implantación o si se dan una vez implantados será motivo suficiente para denegar o retirar, respectivamente, la autorización.

6.3 PROPUESTA 18: NORMA ZONA 9 ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y LA PROPUESTA 20 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Durante la tramitación de la licencia será necesario aportar un diagnóstico que garantice que en el pasado no se han desarrollado actividades con la capacidad potencial de contaminar los suelos y que, de haberlas habido, no han quedado trazas de



contaminación tras el cese de la actividad industrial, ni presencia de instalaciones, tales como depósitos de combustible, con la capacidad potencial de contaminar los suelos.

6.4 PROPUESTA 20 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Durante la tramitación de la licencia será necesario aportar un diagnóstico que garantice que en el pasado no se han desarrollado actividades con la capacidad potencial de contaminar los suelos y que, de haberlas habido, no han quedado trazas de contaminación tras el cese de la actividad industrial, ni presencia de instalaciones, tales como depósitos de combustible, con la capacidad potencial de contaminar los suelos.

6.5 SELECCIÓN DE ESPECIES DE ARBOLADO PARA REDUCIR LOS PROBLEMAS DE ALERGIAS EN LA POBLACIÓN

En la selección de árboles y arbustos para el ajardinamiento de zonas verdes, se evitará seleccionar aquellas especies que, conforme a los últimos estudios de los que disponga la administración competente, estén contribuyendo a la emisión de polen alérgico que pueda afectar a la salud (alergias y asma), aspecto que deberá actualizarse conforme a la evolución del conocimiento científico-técnico.

7 PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL

El cumplimiento de las medidas descritas en el capítulo anterior, así como del resto de consideraciones de carácter ambiental que forman parte intrínseca de la MPG, es una consecuencia directa de los objetivos propios de las NNUU. Es decir, la consecución de los diferentes procedimientos administrativos para el desarrollo de los contenidos de cada una de las propuestas, lleva asociados los mecanismos de seguimiento para el cumplimiento de las NNUU aquí propuestas.

De forma complementaria a lo anterior se han identificado indicadores de seguimiento del impacto y de las medidas preventivas y/o correctoras previstas que, en esta ocasión, se han incorporado en el capítulo 8 "IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS PROBABLES EFECTOS SIGNIFICATIVOS DE LA MPG EN EL MEDIO AMBIENTE": su propósito es facilitar al lector el análisis de la relación entre la valoración de impacto ambiental y el indicador de medición y seguimiento proyectado.

8 RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS Y DESCRIPCIÓN DE LA MANERA EN QUE SE REALIZÓ LA EVALUACIÓN

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 del documento de aprobación inicial se ha organizado de la siguiente forma:

8.1 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

8.2 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 fase de Avance, en la agrupación de las diferentes propuestas en 18 familias que se han sometido al proceso de consultas previsto en el artículo 56 de la LSCM y artículo 19 de la LEA. De este modo, durante este proceso de participación las 18 familias de propuestas del Avance han sido objeto de sugerencias e informes sectoriales que ha permitido su análisis y evolución, resultado en la creación de 8 nuevas familias de propuestas.

Este proceso madurativo ha permitido consolidar el documento de aprobación inicial, que se someterá al correspondiente proceso de información pública y solicitud de informes sectoriales preceptivos, conforme a lo establecido en los procedimientos urbanístico y ambiental.



En consecuencia, las propuestas se han agrupado en **26 familias temáticas** tal y como se presentan en el cuadro siguiente, en el que se ha definido un número de orden para cada propuesta, título de las NNUU al que afectan y 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 reorganización de la normativa de protección
4	5	Reorganización del título 5 y 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
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 y para el transporte
15		Uso dotacional zona verde y huerto urbano
16	8	Norma Zonal 1
17		Norma Zonal 3
18		Norma Zonal 9
19	2	Licencias y declaraciones responsables urbanísticas, deber de conservación y fuera de ordenación.
20	3	Régimen urbanístico del suelo
21		Condiciones de parcela, posición y ocupación
22	6	Volumen construido, altura en función del ancho de calle y clases de edificios
23		Condiciones de salubridad
24		Condiciones de las dotaciones de servicio, de acceso y seguridad y estéticas
25	7	Condiciones particulares de los aparcamientos
26	8	Normas Zonales 4, 5, 7, 8 y 10



8.3 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 CS y la divulgación de las Instrucciones.

Para el documento de aprobación inicial 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 CS:

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 de salubridad 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 en la MPG 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 la MPG, 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.

8.4 ALTERNATIVAS

Como se ha explicado anteriormente, el documento de aprobación inicial incluye una ficha explicativa para cada una de las 26 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.

- En el apartado 0 se exponen las modificaciones en cada propuesta tras la formulación del Avance.



- 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.

NÚMERO PROPUESTA	TÍTULO	ASUNTOS	
1	1	CAPITULO 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	REORGANIZACIÓN DEL TÍTULO 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 TERCARIOS	
14		USOS DOTACIONALES SERVICIOS COLECTIVOS Y SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES Y PARA EL TRANSPORTE	
15		USO DOTACIONAL ZONA VERDE Y HUERTO URBANO	
16		8	NORMA ZONAL 1
17			NORMA ZONAL 3
18	NORMA ZONAL 9		
19	2	LICENCIAS Y DECLARACIONES RESPONSABLES URBANÍSTICAS, DEBER DE CONSERVACIÓN Y FUERA DE ORDENACIÓN.	
20	3	RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	
21	6	CONDICIONES DE PARCELA, POSICIÓN Y OCUPACIÓN	
22		VOLUMEN CONSTRUIDO, ALTURA EN FUNCIÓN DEL ANCHO DE CALLE Y CLASES DE EDIFICIOS	
23		CONDICIONES DE SALUBRIDAD	
24		CONDICIONES DE LAS DOTACIONES DE SERVICIO, DE ACCESO Y SEGURIDAD Y ESTÉTICAS	
25	7	CONDICIONES PARTICULARES DE LOS APARCAMIENTOS	
26	8	NORMAS ZONALES 4, 5, 7, 8 Y 10	

- En el apartado 2 se hace referencia, cuando corresponde a los Acuerdos de la Comisión.
- En el apartado 3 se analiza la incidencia ambiental.
- En el apartado 4 se analiza la incidencia en materia de género, adolescencia e infancia, familia y accesibilidad.



4U23UG95RF74SFR6

- En el apartado 5 se trata la incidencia económica.
- En el apartado 6 se aborda la relación de la propuesta con los Acuerdos de la Villa de julio de 2020 y Plan Operativo de Gobierno 2019-2023.
- En el apartado 7 se identifica el alcance normativo de la propuesta.
- En el apartado 8 se atiende la incidencia sobre las autorizaciones urbanísticas otorgadas según las NNUU vigentes.

No se han detectado diferencias en la generación de efectos ambientales significativos entre los diferentes modos propuestos para abordar las diferentes propuestas, habiéndose optado por la que se ha considerado logra de mejor modo y más completo el objetivo de la propuesta.

En Madrid a 30 de mayo de 2022



Fdo: Miguel Abascal Rodríguez
Director Técnico
Evaluación Ambiental, S.L.



Información de Firmantes del Documento



Estudio Económico para aprobación inicial de la Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid

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

31 de Mayo de 2022

Información de Firmantes del Documento



INFORMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

CSV : 4172AN2VHKH6L477



Sobre este informe

Este trabajo ha sido elaborado por PricewaterhouseCoopers Asesores de Negocios, SL (PwC) como adjudicatario del contrato menor (Expediente 711/2022/07913) para la elaboración del informe titulado "Estudio Económico para aprobación inicial de la Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid". Este informe ha sido preparado según el alcance solicitado en los pliegos, analizando en detalle y cuantificando los potenciales impactos socioeconómicos potenciales y de sostenibilidad económico-financiera que se derivan de las propuestas de modificaciones normativas expuestas en el documento de Avance y las que se han añadido después de un proceso público de participación.

Durante el proceso de elaboración de este informe, la Dirección General de Planeamiento del Ayuntamiento de Madrid nos ha facilitado las últimas versiones de las 26 fichas donde se exponen las modificaciones normativas (18 fichas iniciales y 8 fichas que han surgido a partir del proceso participativo), siendo la última recibida en fecha 27 de mayo de 2022.

En el presente informe, hemos expresado nuestro entendimiento de las cuestiones sobre las que se ha requerido nuestra opinión experta e independiente en base a (1) la documentación e información que nos ha facilitado el Ayuntamiento de Madrid y (2) aquella información pública obtenida de fuentes oficiales que ha sido necesaria para la cuantificación de los impactos.

El Informe está firmado por Anna Merino Castelló, Directora del Departamento de Consultoría Económica 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 e n la Consejería de Vicepresidencia, Economía y Hacienda de la Generalitat de Catalunya.



Anna Merino Castelló
Directora del Departamento de Consultoría Económica, PwC España

Información de Firmantes del Documento



Índice

Sobre este informe	1
1. Antecedentes y objetivo del Informe	1
1.1. Antecedentes	1
1.2. Objetivo del informe	3
2. Metodología para el cálculo de los impactos	5
2.1. Metodología: valoración preliminar	6
2.2. Metodología: cuantificación económica	7
2.2.1. Impacto macro: PIB y empleo	7
2.2.2. Impacto micro de las principales medidas	9
3. Valoración preliminar	10
3.1. Valoración preliminar de las modificaciones en los 18 bloques del Avance	10
3.2. Valoración preliminar de los 8 nuevos bloques	11
3.3. Conclusiones de la valoración preliminar de los impactos socioeconómicos y de sostenibilidad económico-financiera	18
4. Impacto socioeconómico de las modificaciones del Plan General de Urbanismo	22
4.1. Impacto macro: PIB y empleo	22
4.2. Impactos micro de las modificaciones principales	30
5. Impacto sostenibilidad económico-financiera	43
6. Conclusiones	47
7. Anexos	48
A. Propuestas de modificación y alternativas por bloque temático	48
B. Valoración de las sugerencias derivadas de la puesta a información pública del documento de Avance para los 18 bloques existentes	54



Información de Firmantes del Documento



1. Antecedentes y objetivo del Informe

1.1. Antecedentes

El 17 de abril de 1997, se aprobó la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana que serviría como instrumento básico de ordenación integral de la ciudad de Madrid, a través del cual se definían los elementos fundamentales del sistema urbanístico del municipio.

Han pasado 24 años desde la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 (en adelante, PG97) y durante este tiempo, se han producido cambios relevantes en el ámbito social, económico y tecnológico que deben plasmarse en las Normas Urbanísticas (en adelante, NNUU). A su vez, se han aprobado nuevas directrices europeas, normativas estatales y autonómicas y disposiciones municipales que requieren la adaptación de la legislación vigente así como la actualización de las remisiones que se refieren a normativa derogada u obsoleta.

Por esta razón, el Ayuntamiento de Madrid, en junio de 2021, aprobó 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** con el objetivo de modificar determinados aspectos de las NNUU.

PricewaterhouseCoopers Asesores de Negocios, SL (PwC), como adjudicatario del contrato menor para la realización de un estudio económico para el documento de Avance, elaboró el informe titulado "Análisis Inicial Económico relativo al Documento de Avance de la Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General"¹ en julio de 2021. En este documento se identificaron los potenciales impactos socioeconómicos y de sostenibilidad económico-financiera para la hacienda pública que se derivaban de las propuestas preliminares de modificaciones normativas analizadas y expuestas por el Ayuntamiento de Madrid.

Finalizada esta primera fase, y debido a una afectación superior del 10% del ámbito territorial, el 29 de julio de 2021 se inició el sometimiento a información pública del documento de Avance de la Modificación del PG97, de manera que se pudieran presentar sugerencias a las 18 propuestas de modificación normativa. Así se acordó en la sesión de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid:

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.*

El Acuerdo, y su publicación en el BOCM el 16 de Agosto de 2021, se comunicó a 3 organismos de la Administración Estatal, 13 organismos del Ayuntamiento de Madrid y 16 instituciones que incluían diferentes grupos de interés respecto a la modificación de la normativa, para que, de considerarlo oportuno, plantearan sugerencias a las propuestas. En este proceso, se recibieron 123 escritos de ciudadanos y organizaciones (117 en plazo y 6 fuera de plazo) y 6 dependencias municipales presentaron escritos con varias sugerencias. Por tanto, en total, se han valorado 129 escritos con un total de 348 sugerencias, referentes a las 18 familias temáticas planteadas en la propuesta de Avance.

¹ Véase el documento entero en el [portal de transparencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid](https://portal.de.transparencia.de.Urbanismo.del.Ayuntamiento.de.Madrid).

Información de Firmantes del Documento



Después de un estudio riguroso de las sugerencias por parte del Ayuntamiento de Madrid, se han incorporado modificaciones en los 18 bloques iniciales y se han creado 8 bloques temáticos nuevos, conformando un total de 26 bloques de propuestas de modificaciones normativas. Así pues, los bloques temáticos incluyen un total de 151 propuestas de modificaciones normativas y analiza 193 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 124 propuestas, un 82,1% del total. Cuando se han tenido en cuenta problemáticas más complejas y modificaciones de un calado más relevante y con mayores impactos se han analizado más de una alternativa. En este sentido, se han analizado 69 alternativas en 27 casos, un 17,9% del total. En el anexo A se muestra cada uno de los bloques temáticos con su número de propuestas y alternativas especificadas.

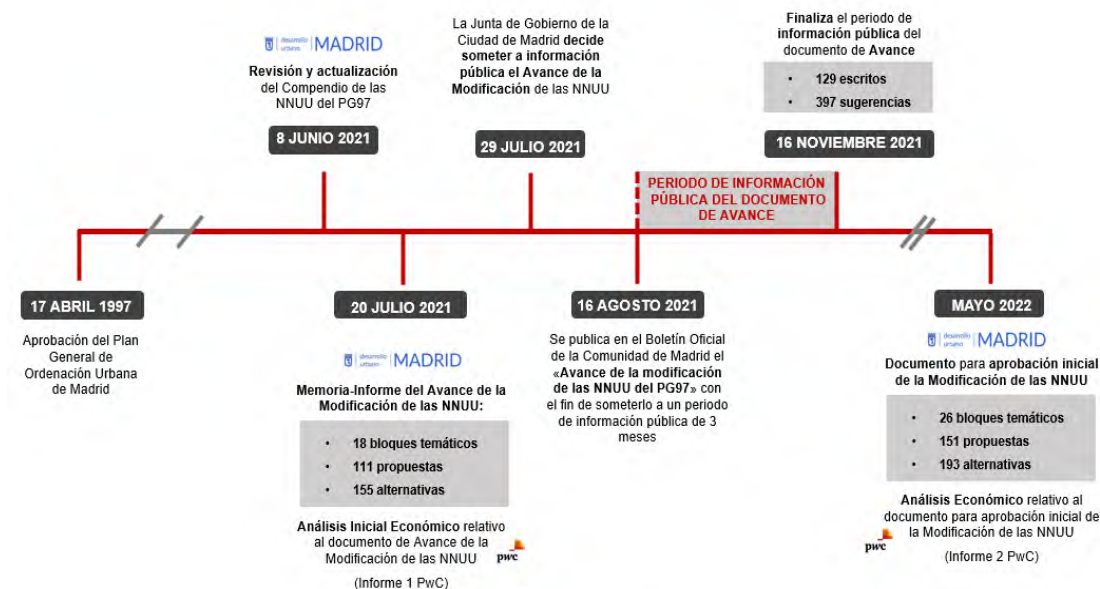
A la hora de escoger las modificaciones normativas, el Ayuntamiento de Madrid ha tenido en cuenta los principios más relevantes de la *better regulation* que lleva años impulsando la Unión Europea y que España ha adoptado como propios en varias normativas. Estos principios buscan que cualquier intervención en el mercado sea justificada (principio de necesidad), apropiada respecto al objetivo que se pretende conseguir y a la problemática que busca 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.

A continuación, se muestran los hitos relativos a la Modificación del PG97 de manera gráfica (Figura 1).



Figura 1. Cronología de la modificación de las NNUU del PG97



1.2. Objetivo del Informe

Este documento (Informe 2 PwC) tiene como objetivo realizar un análisis detallado de los impactos socioeconómicos y de sostenibilidad económico-financiera para la hacienda pública que se derivan de las 26 propuestas de modificación normativa que se han incluido en la aprobación inicial.

Por un lado, se valoran los potenciales impactos socioeconómicos y económico-financieros de los 8 bloques temáticos nuevos ya que no fueron valorados en el informe previo de PwC (Informe 1 PwC) y, por otro, se cuantifican todos aquellos impactos relevantes derivados de las modificaciones de los 26 bloques.

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 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento del Planteamiento Urbanístico:**
 - **Artículo 42.** El estudio económico y financiero del Plan General contendrá:



1. La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio definida en el artículo 19.1.b) del presente Reglamento y a la implantación de los servicios, incluidos ambos en los programas cuatrienales correspondientes al suelo urbanizable programado.

2. La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.

3. La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los Organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión.

- o **Artículo 37.** Las determinaciones del Plan General se desarrollarán en los siguientes documentos:

1. Memoria y estudios complementarios.

2. Planos de información y de ordenación urbanística del territorio.

3. Normas urbanísticas.

4. Programa de actuación.

5. Estudio económico y financiero.

- **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:**

- o **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."

- o **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."

El documento tiene la siguiente estructura. Después de la **Sección 1** sobre los antecedentes y el objetivo del informe, la **Sección 2** detalla la metodología utilizada para el cómputo del impacto socioeconómico de las modificaciones de las NNUU del PG97. La **Sección 3** hace una valoración preliminar de las sugerencias derivadas del proceso de participación después de poner a disposición pública el documento de Avance. La **Sección 4** analiza en detalle y cuantifica, en la medida de lo posible, los impactos socioeconómicos derivados de los 26 bloques temáticos. En la **Sección 5** se muestra el impacto en sostenibilidad económico-financiera de la modificación de las NNUU y, finalmente, la **Sección 6** recoge las conclusiones del estudio económico.



2. Metodología para el cálculo de los impactos

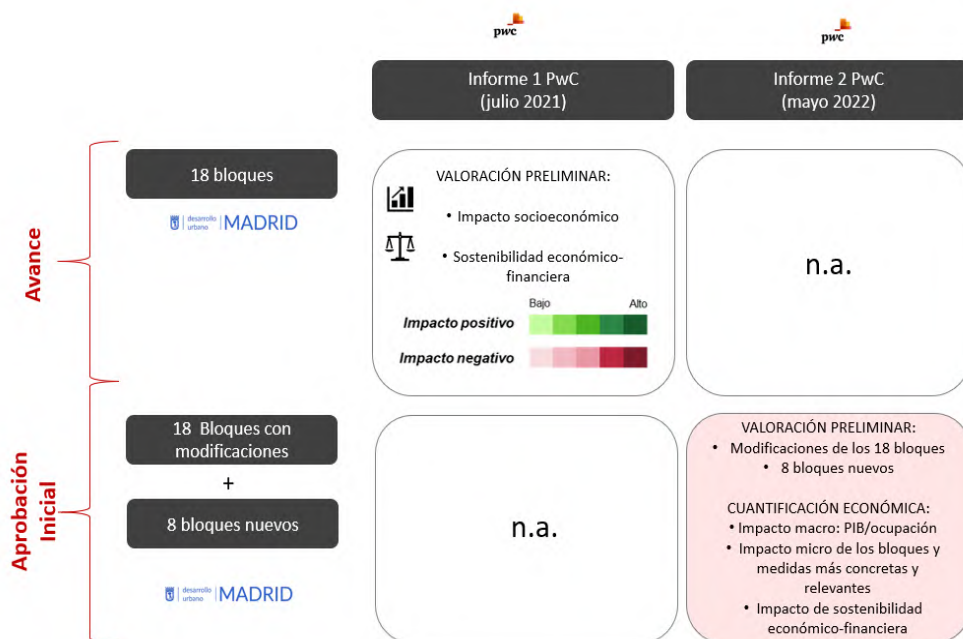
Tal y como se ha mencionado en la sección anterior, el primer informe de PwC realizó una valoración preliminar de los potenciales impactos socioeconómicos y de sostenibilidad económico-financiera de los 18 bloques de modificaciones normativas e identificó los temas más relevantes a cuantificar en una segunda fase.

Finalizado el proceso de participación pública, estos 18 bloques iniciales se han convertido en 26 y, a raíz de las sugerencias presentadas, también se han producido algunos cambios en los 18 bloques presentados en el Avance.

Por tanto, en este segundo informe, se realizan principalmente dos tareas (ver Figura 2):

- **Valoración preliminar** de las modificaciones producidas en los 18 bloques del Avance y de los 8 bloques nuevos haciendo uso de la misma metodología.
- **Cuantificación económica** de los impactos socioeconómicos y de sostenibilidad económico-financiera más relevantes. En concreto, se realiza una cuantificación del **impacto macro** de la reforma de las normas urbanísticas de Madrid y un **impacto micro** de algunas de las medidas con impacto más concreto y definido.

Figura 2. Metodología para el cálculo de los impactos





2.1. Metodología: valoración preliminar

Para la realización del *Análisis Inicial Económico* del Avance de la MPG (Informe 1 PwC) fueron estudiadas 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.

En el presente documento (Informe 2 PwC), se estudiará cada una de las nuevas propuestas fruto del sometimiento público del *Avance de la Modificación de las NNUU* así como de los cambios realizados en las propuestas originales, en caso de ser significativos.

El procedimiento a seguir para la realización de la valoración preliminar de los nuevos bloques y de la actualización de las propuestas originales coincide con el aplicado en el "*Análisis Inicial Económico relativo al documento de Avance de la Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General*" realizado por PwC (Informe 1 PwC).

En primer lugar, se identifican los artículos que se van a 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 en la economía y sociedad de la ciudad de Madrid que causarán 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.



- **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).



2.2. Metodología: cuantificación económica

2.2.1. Impacto macro: PIB y empleo

En términos generales, el **urbanismo es una función pública** que abarca la ordenación, la transformación, la conservación y el control del uso del suelo, del subsuelo y del vuelo, su urbanización y su edificación, y la regulación del uso, de la conservación y de la rehabilitación de las obras, los edificios y las instalaciones. En este sentido, el urbanismo se concibe como una función necesaria y conveniente.

Como consecuencia del ejercicio de esta función, a menudo, se imponen ciertas restricciones, limitaciones o condicionantes a la implantación de determinadas tipologías de actividades económicas. Por ejemplo, mediante instrumentos urbanísticos se permite o impide la implantación de determinados tipos de industria en el centro de un núcleo urbano. Cuando, a través de la regulación, se prohíben o condicionan de manera significativa determinados usos del suelo, además de una limitación al principio de libertad de empresa, se puede generar un impacto negativo en las condiciones de funcionamiento competitivo del mercado.

Esta afectación a las condiciones de funcionamiento del mercado mediante barreras de entrada surge en la medida en que se dificulta o, incluso, en algún supuesto se impide el acceso al mercado de nuevos competidores o la expansión de los existentes. Las barreras de entrada suponen un problema en términos de competitividad de las ciudades, dado que condicionan la oferta del mercado y, a su vez, limitan las bondades tradicionalmente asociadas a una competencia vigorosa (más cantidad y variedad de oferta, mejores precios y/o condiciones comerciales, innovación, etc).

Precisamente por esta razón, cualquier modificación de las normas urbanísticas debe ser valorada desde un punto de vista de afectación del mercado. La eliminación o flexibilización de restricciones o limitaciones tiene impactos positivos globales sobre la



4172AN2VHKH6L477

actividad económica mientras que la imposición de mayores barreras y restricciones genera impactos negativos con efectos colaterales no deseados.

En este sentido, las normas urbanísticas, especialmente aquellas relacionadas con la regulación de los usos, condicionan de forma directa el grado de facilidad o dificultad en la obtención de licencias urbanísticas y/o licencias de actividades comerciales y, por tanto, el **dinamismo de la actividad económica en una ciudad (PIB y empleo)**.

Figura 3. Impacto macro de la modificación de las normativas urbanísticas



Para calcular los impactos en PIB y empleo se utilizan las Tablas Input-Output de la Comunidad de Madrid, basadas en el modelo de producción de Leontief, que permiten conocer **por cada euro desembolsado o invertido en los distintos sectores de la contabilidad regional, cuantos euros o empleos se generan en la economía**.

En concreto, para estimar el PIB y el empleo derivados de las modificaciones de las normativas urbanísticas de la Ciudad de Madrid, se han analizado los sectores de la economía en los que estas normativas van a tener algún impacto. Para llevar a cabo esta tarea, se han analizado los 26 bloques temáticos y se ha mirado qué sectores formaban parte de los colectivos afectados en cada caso. A continuación, se ha consultado la producción de la Ciudad de Madrid por sectores, procedente de los datos de



Contabilidad Nacional de la Ciudad de Madrid (Área de Gobierno de Hacienda y Personal). Para determinar la importancia de cada uno de los sectores afectados por la modificación de las normas, se han ponderado el gasto total en estos sectores en función de la importancia que tienen estos sectores en la producción total de la Ciudad de Madrid (es decir, si hay cinco sectores afectados, se ha sumado la producción total de estos sectores en la ciudad de Madrid y se ha mirado la importancia relativa de cada uno de estos sectores respecto a los otros). Los porcentajes obtenidos del análisis anterior nos han servido para clasificar el gasto derivado de las modificaciones y poder imputarlos en diferentes sectores para ver como, en computo general, el gasto/inversión total acaba generando PIB y empleo. Además, nos han servido para ver como el impacto en PIB y empleo acaba repercutiendo de manera directa, indirecta e inducida en la economía.

2.2.2. Impacto micro de las principales medidas

Una vez finalizada la valoración preliminar y la cuantificación del impacto global, se procederá a desarrollar un análisis en detalle del impacto socioeconómico de las medidas más relevantes y concretas.

Para ello, se partirá de los impactos socioeconómicos identificados en la valoración preliminar y se cuantificarán aquellos más concretos y relevantes a partir de la información disponible, obtenida tanto de fuentes públicas como del Ayuntamiento de Madrid.

En este sentido, es importante señalar que se trata de realizar una prospectiva a futuro de los impactos socioeconómicos de unas medidas que todavía no han sido aplicadas, circunstancia que dificulta la valoración. En la mayoría de casos, utilizamos información de encuestas, de comparativas nacionales e internacionales en relación con medidas aplicadas en otras ciudades o datos retrospectivos que permiten realizar estimaciones a futuro.



3. Valoración preliminar

Esta sección analiza los potenciales cambios relativos a los 18 primeros bloques en los impactos estudiados en el "Análisis Inicial Económico relativo al Documento de Avance de la Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General" realizado por PwC (Informe 1 PwC), tras las modificaciones.

También se valoran de forma preliminar los 8 nuevos bloques que surgen tras la consulta pública tanto en relación con el impacto socioeconómico como en sostenibilidad económico-financiera.

3.1. Valoración preliminar de las modificaciones en los 18 bloques del Avance

Se han producido 348 sugerencias relativas a los 18 bloques tal y como muestra la Figura 4. Una vez finalizada la valoración preliminar y la cuantificación del impacto global, se procederá a desarrollar un análisis en detalle del impacto socioeconómico de las medidas más relevantes y concretas.

Figura 4. Número de sugerencias según familia temática

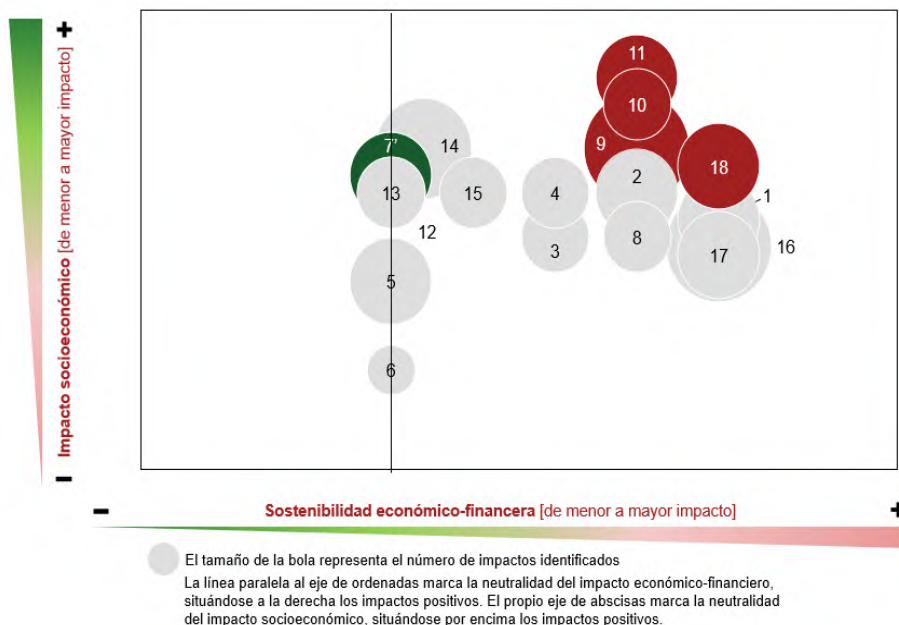
#	Familias temáticas (bloques)	Sugerencias
1	Capítulo 1.4. Instrumentos de ejecución. Clases de obras y actuaciones temporales	15
2	Destino transitorio de solares	15
3	Simplificación y reorganización	17
4	Estudio de repercusión por implantación de usos	14
5	Superficie edificada por planta y salientes y vuelos	24
6	Planta y construcciones por encima de la altura	22
7	Factor verde y acondicionamiento de espacios libres	19
8	Régimen, clasificación y condiciones generales de los usos	13
9	Uso residencial	41
10	Transformación de local a vivienda	19
11	Uso industrial	32
12	Dotación de servicio de aparcamiento	18
13	Uso servicios terciarios	28
14	Usos dotacionales servicios colectivos y servicios infraestructurales	23
15	Uso dotacional zona verde y huerto urbano	12
16	Norma Zonal 1	8
17	Norma Zonal 3	10
18	Norma Zonal 9	18
	Total	348



El **anexo B** muestra la valoración preliminar resultado de las modificaciones producidas en los 18 bloques. Se concluye que no se produce un cambio significativo en el impacto socioeconómico ni en el impacto de sostenibilidad económico-financiera, ya que la mayoría de las sugerencias contempladas son de carácter aclaratorio, explicativo y administrativo (Ver Figura 5).

Únicamente conviene resaltar los cambios en el impacto socioeconómico que se refiere al Bloque 7. En concreto, la implantación del factor verde tendrá un impacto positivo tanto en suelo de uso residencial como otros usos, incluido el industrial. (Ver: 4.2. Impactos socioeconómicos de los bloques destacados: Bloque 7: Factor Verde.)

Figura 5. Matriz de impactos (18 bloques)



3.2. Valoración preliminar de los 8 nuevos bloques

A partir de la puesta a información pública del documento de Avance, el Ayuntamiento de Madrid ha introducido 8 nuevos bloques temáticos, mostrados a continuación en la Figura 6.



Figura 6. Nuevos bloques temáticos derivados del periodo de participación

#	Bloque temático
19	Licencias y declaraciones responsables urbanísticas, deber de conservación y fuera de ordenación
20	Régimen urbanístico del suelo
21	Condiciones de parcela, posición y ocupación
22	Volumen construido, altura en función del ancho de calle y clases de edificios
23	Condiciones higiénicas
24	Condiciones de las dotaciones de servicio, de acceso y seguridad y estéticas
25	Condiciones particulares de los aparcamientos
26	Normas Zonales 4, 5, 7, 8 y 10

Para llevar a cabo la valoración preliminar de los 8 nuevos bloques, se ha realizado un proceso de valoración equivalente al de los primeros bloques por motivos de comparabilidad en grado de afectación socioeconómica y económico-financiera.

BLOQUE 19. Licencias y Declaraciones Responsables, Deber de Conservación y Fuera de Ordenación

- **Modificaciones**

El **bloque 19 “Licencias y Declaraciones Responsables, Deber de Conservación y Fuera de Ordenación”** modifica los Artículos de las NNUU: 2.1.1, 2.1.2, 2.2.4, 2.2.5, 2.2.6, 2.3.3 y la Sección 2ª del Capítulo 3 y su artículo único 2.3.4, que pasan de regular las edificaciones inadecuadas a regular el régimen de las infracciones urbanísticas prescritas.

- **Descripción y objetivos**

La propuesta de modificación normativa **contiene medidas para la inclusión de declaraciones responsables como instrumento de intervención municipal** en la edificación y uso del suelo, **la inclusión del deber de conservación y la flexibilización y concreción del régimen de obras en los edificios fuera de ordenación**

- **Efectos económicos previsibles: valoración preliminar**

4172AN2VHKH6L477



Tipo de impacto	Impacto	Colectivo afectado	Medición ex-ante: valoración del impacto	
			Bajo	Alto
Impacto socioeconómico	Adecuación de las edificaciones a los requerimientos de accesibilidad y los ajustes razonables	• Residentes • Empresas	[Barra de progreso con checkmark]	
	Mejora de los edificios fuera de ordenación mediante la incorporación de elementos de accesibilidad, sostenibilidad, habitabilidad y eficiencia energética	• Residentes • Empresas	[Barra de progreso con checkmark]	
	Recuperación de edificios degradados o en desuso y mejora funcional y puesta en uso de inmuebles fuera de ordenación	• Residentes • Empresas	[Barra de progreso con checkmark]	
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 gastos significativo			

BLOQUE 20. Régimen Urbanístico de las APIs, UZIs, APEs y APRs

Modificaciones

El **bloque 20 "Régimen Urbanístico de las APIs, UZIs, APEs y APRs"** modifica los Artículos 3.2.7, 3.2.10, 3.2.13 y 3.3.4 de las NNUU.

Descripción y objetivos

La propuesta de modificación normativa engloba las cuestiones de **integración de diversos acuerdos de la CS** (nº5, 143, 154, 223 y 253) sobre la regulación de las APIs, UZIs, APEs y APRs, **adaptación del régimen de las APIs** a la nueva regulación incluida en las propuestas nº13 "Uso terciario" y 18 "Norma Zonal".

Efectos económicos previsibles: valoración preliminar

Tipo de impacto	Impacto	Colectivo afectado	Medición ex-ante: valoración del impacto	
			Bajo	Alto
Impacto socioeconómico	Preservación del uso residencial en las áreas centrales de la ciudad y limitación de la expulsión del uso residencial, que propicia a su vez la contención de precios de vivienda y alquiler	• Residentes	[Barra de progreso con checkmark]	
	Mayores ingresos por la flexibilización del régimen de usos compatibles y autorizables de las parcelas de uso cualificado industrial de las APIs, en línea con la propuesta 18 relativa al uso industrial	• Empresas (industria) • Residentes (empleados)	[Barra de progreso con checkmark]	
	Aclaración y simplificación de la normativa mediante la incorporación de los Acuerdos de la CS sobre la regulación de las APIs, UZIs, APEs y APRs	• Empresas • Residentes	[Barra de progreso con checkmark]	
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 21. Condiciones de parcela, posición y ocupación

Modificaciones

El **bloque 21 "Condiciones de parcela, posición y ocupación"** modifica los Artículos 6.2.5, 6.2.10, 6.3.5, 6.3.7, 6.3.8, 6.3.13 y 6.4.3 de las NNUU.

Descripción y objetivos

La propuesta de modificación normativa tiene un contenido esencialmente técnico y aclara las cuestiones que se refieren a la **alineación oficial en volumetría específica, adosamiento a lindero, definición de planta baja en edificios existentes, espacio interpuesto, posición de la edificación y cerramiento respecto a la alineación**. Además, incorpora algunos **acuerdos de la CS** y esclarece las condiciones para abordar la intervención en los solares y la ubicación de las edificaciones.

Efectos económicos previsibles: valoración preliminar

Tipo de impacto	Impacto	Colectivo afectado	Medición ex-ante: valoración del impacto	
			Bajo	Alto
Impacto socioeconómico	La mejora en la redacción normativa facilitará una mayor promoción y rehabilitación de solares y edificaciones, que redundará en una mejora de la ciudad	<ul style="list-style-type: none"> Servicios técnicos Ciudadanos 		
	La aclaración de los conceptos tratados en la propuesta conllevarán una mayor agilidad en la tramitación de licencias y declaraciones responsables	<ul style="list-style-type: none"> Servicios técnicos Ciudadanos 		
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 22. Volumen construido, altura en función del ancho de la calle y clases de edificios

Modificaciones

El **bloque 22 "Volumen construido, altura en función del ancho de la calle y clases de edificios"** modifica los Artículos 6.6.3, 6.6.8 y 6.6.18 de las NNUU.

Descripción y objetivos

La propuesta de modificación normativa tiene un contenido esencialmente técnico y aclara las cuestiones que se refieren a las condiciones para la intervención en los solares y la ubicación de las edificaciones: **define el concepto de volumen construido, modifica la definición de edificio existente y modifica el 6.6.8 de las NNUU que recoge los criterios para establecer la altura de las edificaciones**.

Efectos económicos previsibles: valoración preliminar



Tipo de impacto	Impacto	Colectivo afectado	Medición ex-ante: valoración del impacto
Impacto socioeconómico	La mejora en la redacción normativa facilitará una mayor promoción y rehabilitación de solares y edificaciones, que redundará en una mejora de la ciudad	<ul style="list-style-type: none"> • Servicios técnicos • Ciudadanos 	Bajo Alto
	La aclaración de los conceptos tratados en la propuesta conllevarán una mayor agilidad en la tramitación de licencias y declaraciones responsables	<ul style="list-style-type: none"> • Servicios técnicos • Ciudadanos 	
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 23. Condiciones higiénicas

▪ **Modificaciones**

El **bloque 23 "Condiciones higiénicas"** modifica los Artículos 6.7.1, 6.7.2, 6.7.6, 6.7.9, 6.7.12, 6.7.14, 6.7.15, 6.7.17, 6.7.18, 6.7.19 y 2.7.21 de las NNUU y suprime el artículo 6.7.3 y la Sección Primera, renumerando el resto de las secciones .

▪ **Descripción y objetivos**

La propuesta de modificación normativa tiene un contenido esencialmente técnico: Aclara las cuestiones que se refieren a las condiciones de salubridad de los edificios y, más concretamente, a la definición, dimensión, cubrimiento, ventilación e iluminación de los patios.

▪ **Efectos económicos previsibles: valoración preliminar**

Tipo de impacto	Impacto	Colectivo afectado	Medición ex-ante: valoración del impacto
Impacto socioeconómico	La mejora en la redacción normativa facilitará una mayor promoción y rehabilitación de solares y edificaciones, que redundará en una mejora de la ciudad	<ul style="list-style-type: none"> • Servicios técnicos • Ciudadanos 	Bajo Alto
	La aclaración de los conceptos tratados en la propuesta conllevarán una mayor agilidad en la tramitación de licencias y declaraciones responsables	<ul style="list-style-type: none"> • Servicios técnicos • Ciudadanos 	
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 24. Condiciones de las dotaciones de servicio, de acceso y seguridad y estéticas

▪ **Modificaciones**

El **bloque 24 "Condiciones de las dotaciones de servicio, de acceso y seguridad y estéticas"** modifica los Artículos 6.8.2, 6.8.3, 6.8.4, 6.8.5, 6.8.6, 6.8.8,







4172AN2VHKH6L477

6.8.9, 6.8.10, 6.8.11, 6.8.12, 6.8.13, 6.9.1, 6.9.2, 6.9.3, 6.9.4, 6.9.5, 6.10.2, 6.10.6, 6.10.8, 6.10.10, 6.10.12, 6.10.13, 6.10.15, 6.10.17 y 6.10.18 y suprime los artículos 6.9.6, 6.9.7, 6.9.8, 6.9.9, 6.9.10 y 6.9.11 y la creación del artículo 6.8.7.bis, todos ellos de las NNUU.

▪ **Descripción y objetivos**

La propuesta de modificación normativa tiene un contenido esencialmente técnico aclara las cuestiones que se refieren a las condiciones de dotaciones de servicio de carácter genérico (excepto para las dotaciones de servicio de generación de energías renovables y de aparatos elevadores), las condiciones de acceso y seguridad y, por último, las condiciones estéticas en cuanto a salientes, elementos de publicidad exterior y cerramientos

▪ **Efectos económicos previsibles: valoración preliminar**

Tipo de impacto	Impacto	Colectivo afectado	Medición ex-ante: valoración del impacto	
			Bajo	Alto
 Impacto socioeconómico	La mejora en la redacción normativa facilitará una mayor promoción y rehabilitación de solares y edificaciones, que redundará en una mejora de la ciudad	<ul style="list-style-type: none"> • Servicios técnicos • Ciudadanos 		
	La aclaración de los conceptos tratados en la propuesta conllevarán una mayor agilidad en la tramitación de licencias y declaraciones responsables	<ul style="list-style-type: none"> • Servicios técnicos • Ciudadanos 		
 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 25. Condiciones particulares de los aparcamientos

▪ **Modificaciones**

El **bloque 25 "Condiciones particulares de los aparcamientos"** modifica los Artículos 7.5.1, 7.5.10, 7.5.11, 7.5.12, 7.5.13, 7.5.14, 7.5.15, 7.5.16, 7.5.18, 7.5.20, 7.5.21, 7.5.22, 7.5.23, 7.5.24, 7.5.25, 7.5.26 y 7.5.30 de las NNUU y la denominación de las Secciones Segunda y Tercera del Capítulo 7.5. 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 esencialmente técnico: aclara las cuestiones que se refieren a aparcamientos (clasificación, denominación de las clases y dimensión), garajes (funcionalidad y altura libre de piso mínima exigida) e infraestructuras para recarga de vehículos de cero emisiones

▪ **Efectos económicos previsibles: valoración preliminar**



4172AN2VHKH6L477

Tipo de impacto	Impacto	Colectivo afectado	Medición ex-ante: valoración del impacto	
			Bajo	Alto
Impacto socioeconómico	El establecimiento de condiciones particulares para los aparcamientos mejorarán la accesibilidad de la ciudad	• Ciudadanos		
	La adaptación de medidas en el ámbito de infraestructuras energéticas fomentará la movilidad eléctrica, el autoconsumo y el desarrollo de energías renovables	• Ciudadanos • Empresas (construcción y energía)		
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 26. Normas zonales 4, 5, 7, 8 y 10

Modificaciones

El **bloque 26 "Normas zonales 4, 5, 7, 8 y 10"** modifica los Artículos los artículos 8.0.2, 8.0.3, 8.4.2, 8.4.5, 8.4.7, 8.4.8, 8.4.15, 8.5.6, 8.5.12, 8.7.9, 8.8.4, 8.8.5, 8.8.6, 8.8.8, 8.8.10, 8.8.15 y 10.2 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.

Efectos económicos previsibles: valoración preliminar

Tipo de impacto	Impacto	Colectivo afectado	Medición ex-ante: valoración del impacto	
			Bajo	Alto
Impacto socioeconómico	La mejor redacción normativa eliminará dudas y facilitará una mayor promoción y rehabilitación de solares y edificaciones, que redundará en una mejora de la ciudad	• Servicios técnicos • Ciudadanos		
	Incremento de actividad económica y empleo derivada de la incorporación del uso complementario dotacional en los cuerpos de edificación de planta baja que superen los 12m	• Empresas		
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			

Información de Firmantes del Documento



4172AN2VHKH6L477

3.3. Conclusiones de la valoración preliminar de los impactos socioeconómicos y de sostenibilidad económico-financiera

A partir del análisis pormenorizado de cada uno de los bloques y sus modificaciones se ha realizado:

- Un indicador del grado de afectación socioeconómico y de sostenibilidad económico-financiera, individualizado para cada bloque. Se toma paleta de rojos para los impactos negativos y paleta de verdes para los positivos. (Ver Figura 7)
- Una matriz de impactos, que determina de manera sintética y ofrece una valoración global sobre cuáles son los bloques con más afectación socioeconómica y económico-financiera. (Ver Figura 8)

En resumen, tras la valoración preliminar de los impactos socioeconómicos y de sostenibilidad económico-financiera de los nuevos bloques y los potenciales cambios relativos a los 18 primeros bloques en los impactos estudiados en el primer informe realizado, se concluye que el cómputo global de los mismos tiene un impacto positivo.

Por lo que respecta a la sostenibilidad económico-financiera de los nuevos bloques estudiados, no se aprecia ni un incremento ni una disminución de gastos e ingresos significativo, por lo que su efecto sobre el presupuesto es de carácter neutral.

Por lo que respecta al impacto socioeconómico de los nuevos bloques analizados, en todos ellos se presupone un efecto positivo. Cabe señalar que la magnitud del efecto en los bloques analizados es de carácter moderado en comparación con los 19 primeros bloques.

Los resultados de esta valoración preliminar son consistentes con la teoría económica, ya que esfuerzos relativos a la simplificación de la normativa suponen una supresión de barreras innecesarias para la actividad **económica**.



Figura 7. Impacto socioeconómico y de sostenibilidad económico-financiera de los 26 bloques

Bloque	Impacto socioeconómico	Sostenibilidad económico-financiera
BLOQUE 1: Capítulo 1.4. Instrumentos de ejecución. Clases de obras y actuaciones temporales		
BLOQUE 2: Destino transitorio de solares		
BLOQUE 3: Simplificación y reorganización		
BLOQUE 4: Estudio de repercusión por implantación de usos		
BLOQUE 5: Superficie edificada por planta y salientes y vuelos		
BLOQUE 6: Planta y construcciones por encima de la altura		
BLOQUE 7: Factor verde y acondicionamiento de espacios libres		
BLOQUE 8: Régimen, clasificación y condiciones generales de los usos		
BLOQUE 9: Uso residencial		
BLOQUE 10: Transformación de local a vivienda		
BLOQUE 11: Uso Industrial		

4172AN2VHKH6L477



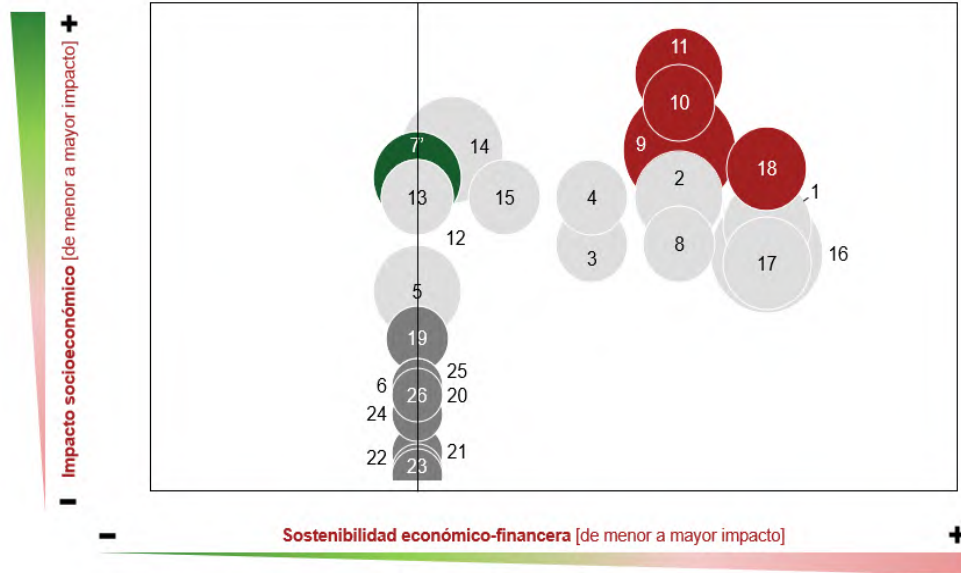
BLOQUE 12: Dotación de servicio de aparcamiento		
BLOQUE 13: Uso servicios terciarios		
BLOQUE 14: Usos dotacionales servicios colectivos y servicios infraestructurales		
BLOQUE 15: Uso dotacional zona verde y huerto urbano		
BLOQUE 16: Norma Zonal 1		
BLOQUE 17: Norma Zonal 3		
BLOQUE 18: Norma Zonal 9		
BLOQUE 19: Licencias y declaraciones responsables urbanísticas, deber de conservación y fuera de ordenación		
BLOQUE 20: Régimen urbanístico del suelo		
BLOQUE 21: Condiciones de parcela, posición y ocupación		
BLOQUE 22: Volumen construido, altura en función del ancho de las calles y clases de edificios		

4172AN2VHKH6L477

Información de Firmantes del Documento



Figura 8. Matriz de impactos (24 bloques)



● El tamaño de la bola representa el número de impactos identificados
 La línea paralela al eje de ordenadas marca la neutralidad del impacto económico-financiero, situándose a la derecha los impactos positivos. El propio eje de abscisas marca la neutralidad del impacto socioeconómico, situándose por encima los impactos positivos.

4172AN2VHKH6L477



4. Impacto socioeconómico de las modificaciones del Plan General de Urbanismo

4.1. Impacto macro: PIB y empleo

Para entender el impacto que dichas modificaciones de manera agrupada generarían en la ciudad de Madrid, hemos analizado en primer lugar cuáles con los sectores más relacionados con el urbanismo, y por ende, con mayor afectación positiva o negativa derivada de las modificaciones de las NNUU. Para ello, hemos listado los sectores presentes en las tablas Input-Output de la Comunidad de Madrid y filtrado por los sectores mayormente relacionados con el ámbito del urbanismo como son la construcción así como los servicios relacionados con los bienes inmuebles y el comercio. Para hacer un primer análisis han seleccionado los sectores de **construcción general, actividades inmobiliarias y comercio al por menor**.

El análisis de impacto general muestra cómo un euro de gasto u inversión por parte de cada uno de estos sectores impacta en la economía en términos de valor añadido bruto (VAB)² y empleo. Además, el impacto se desglosa por impacto directo, indirecto e inducido.

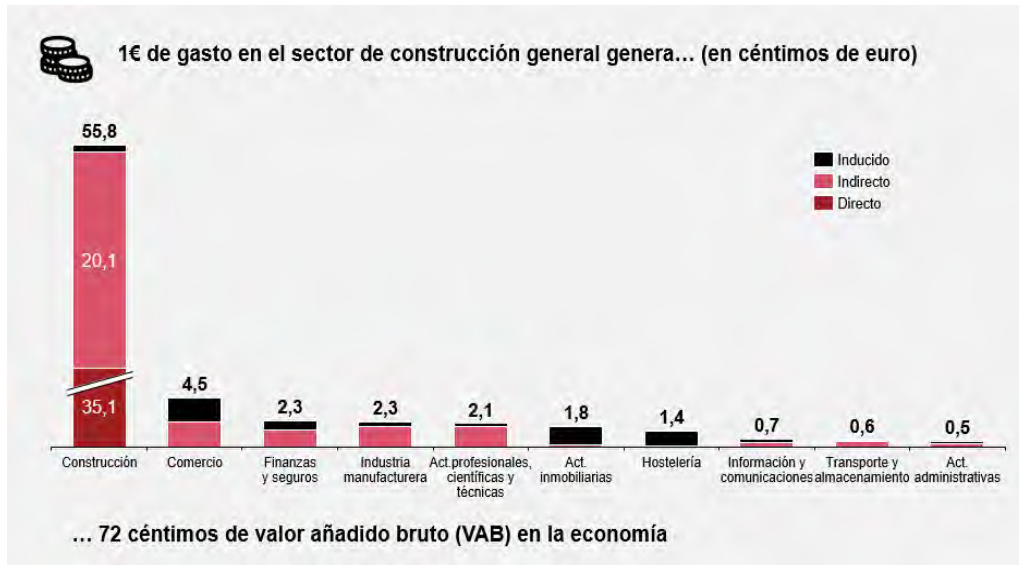
- El impacto directo es el valor añadido bruto y empleo que se genera en el propio sector por su actividad económica.
- El impacto indirecto sale de la actividad económica generada por el efecto arrastre producido en las cadenas de suministro del sector.
- El impacto inducido hace referencia a la actividad económica generada por el consumo en los hogares, derivado de la parte de gasto que corresponde a las rentas y retribución a empleados del sector.

En términos de valor añadido bruto, el sector de la construcción general genera **72 céntimos por cada euro de gasto u inversión** (Figura 9). De manera indirecta e inducida también tiene un impacto en los sectores del comercio, las finanzas y seguras, la industria manufacturera, las actividades científicas y técnicas y la hostelería, entre otros.

² El VAB es un indicador macroeconómico que mide la generación de riqueza de los distintos sectores de actividad y cuya única diferencia con el PIB es que no incluye los impuestos sobre los productos.

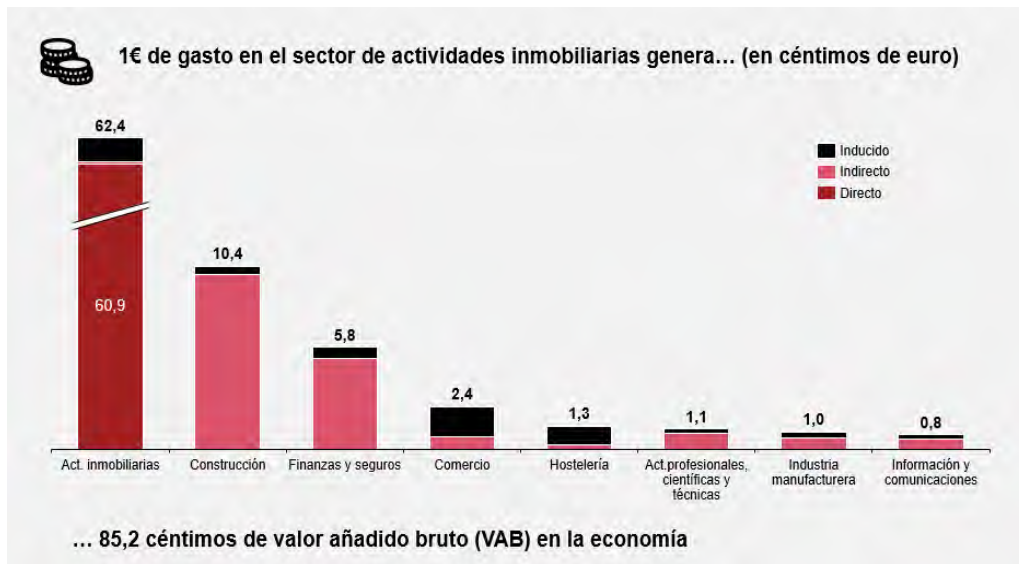


Figura 9. Impacto en VAB en el sector de la construcción general



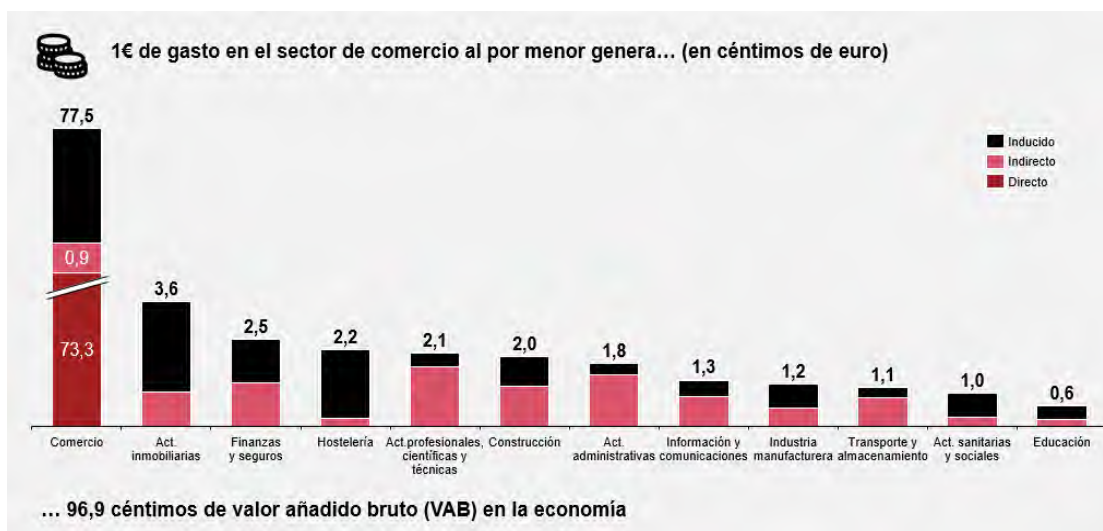
El sector de las actividades inmobiliarias genera **85,2 céntimos de valor añadido bruto en la economía por cada euro de gasto u inversión en el propio sector** (Figura 10). En este caso, el impacto indirecto está concentrado en los sectores de la construcción y las finanzas y seguros, por la naturaleza del sector y la relación entre empresas constructoras y las entidades bancarias.

Figura 10. Impacto en VAB en el sector de las actividades inmobiliarias



El sector del comercio al por menor genera **96,9 céntimos de valor añadido bruto en la economía por cada euro de gasto u inversión en el propio sector** (Figura 11). Este sector, debido a su naturaleza, tiene un impacto inducido muy fuerte ya que se genera a través de las rentas de los trabajadores, que vuelven a entrar en la economía en forma de gasto, y el gasto de las familias y hogares está altamente representado en el comercio al por menor.

Figura 11. Impacto en VAB en el sector del comercio al por menor³



En términos de empleo generado, en sector de la construcción general **genera 9,9 empleos por cada millón de euro de gasto u inversión** (Figura 12). La inversión en construcción general también tiene un impacto indirecto e inducido de generación de empleo en los sectores del comercio, las actividades científicas y técnicas, la industria manufacturera, las finanzas y seguros y las actividades administrativas.

³ Excepto vehículos

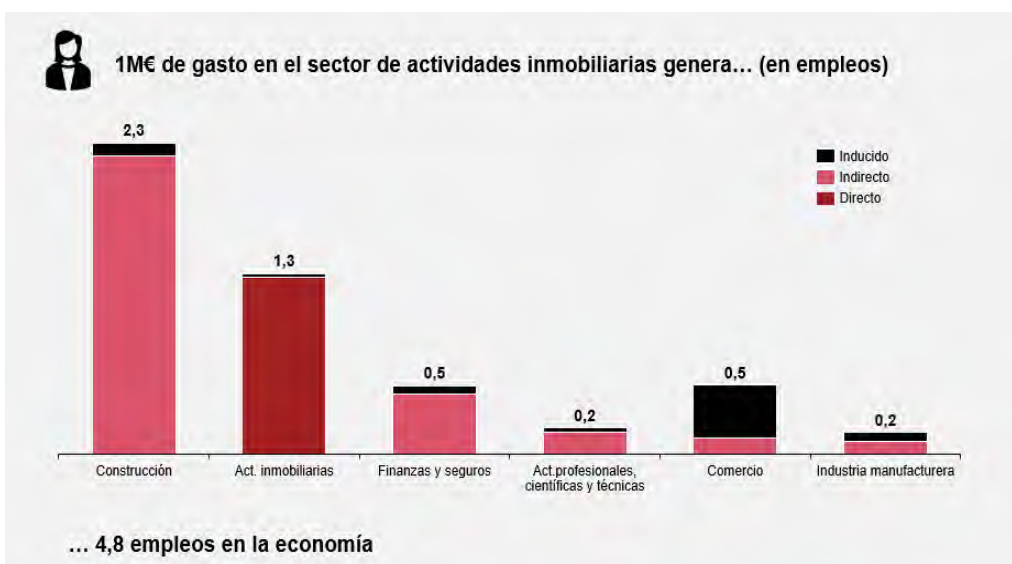


Figura 12. Impacto en empleo en el sector de la construcción general



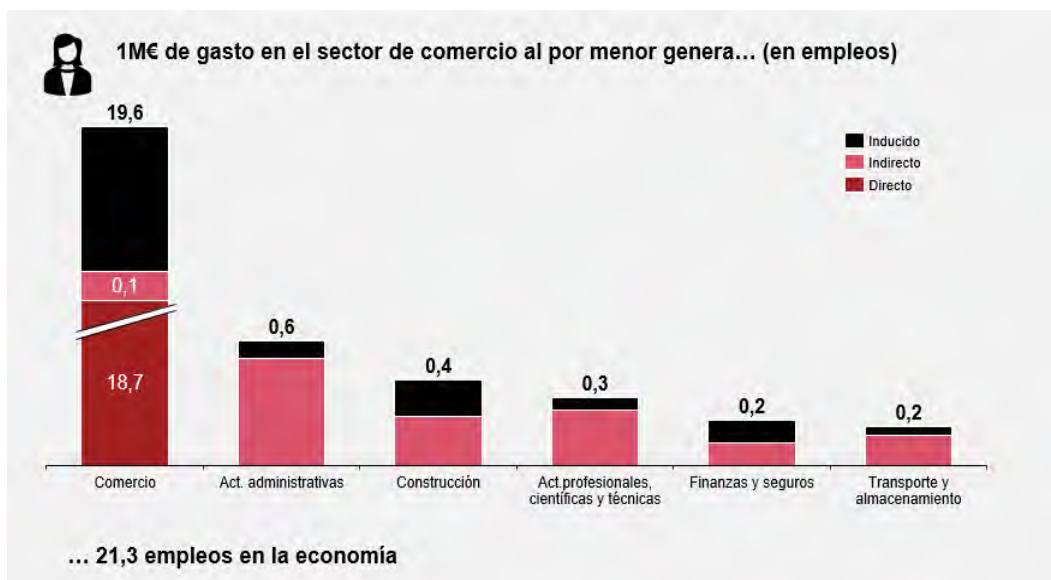
En sector de las actividades inmobiliarias **se generan 4,8 empleos por cada millón de euro de gasto u inversión en el propio sector** (Figura 13). En este caso, destaca el alto impacto indirecto en el sector de la construcción en comparativa con los otros impactos. Las actividades inmobiliarias hacen referencia a acciones como la compra de terrenos y su edificación para su posterior venta y/o arrendamiento, lo que una inversión en este sector conlleva una generación de actividad y empleo en la construcción para desarrollar la propia actividad.

Figura 13. Impacto en empleo en el sector de las actividades inmobiliarias



En sector del comercio al por menor **se generan 21,3 empleos por cada millón de euro de gasto u inversión en el propio sector** (Figura 14). Comparado con otros sectores, tanto el impacto directo como el inducido son fuertes, destacando que el 92% de los empleos se generan en el mismo sector.

Figura 14. Impacto en empleo en el sector del comercio al por menor⁴



A nivel de potencial impacto agregado de la modificación de las normativas, se han analizado los diferentes sectores que forman parte de los colectivos afectados, de manera positiva o negativa, y se ha visto que impacto global podría tener la normativa en VAB y empleo de forma agregada y por sectores. El objetivo de este análisis es proveer de una aproximación de lo que podría impactar la modificación de las NNUU en la economía en el momento que consiga llegar a un nivel de gasto concreto (en este caso, estimado utilizando el PIB de construcción de la Ciudad de Madrid, para poder dar una cifra interpretable en términos de magnitud).

Si la modificación de las NNUU consiguiera movilizar un 1% del PIB de construcción de la Ciudad de Madrid de 2019⁵, tendría un impacto de 51,2 millones de euros en la economía, en forma de valor añadido bruto (Figura 15). En términos de empleo, una movilización de esta cuantía en forma de gasto a raíz de las modificaciones generaría 876 empleos en la Ciudad de Madrid (Figura 17). Los sectores con más impacto serían la construcción, el comercio, el transporte y almacenamiento, las actividades inmobiliarias y la hostelería o servicios de alojamiento (Figuras 16 y 18).

⁴ Excepto vehículos

⁵ El 1% del PIB del sector de la construcción de la Ciudad de Madrid en 2019 fue de 68.659.200€

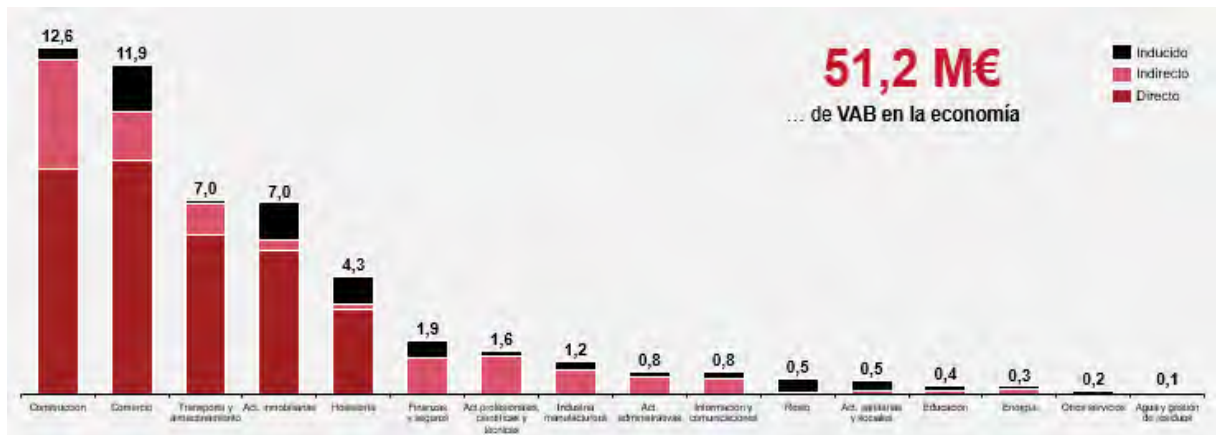
Fuente: Madrid Economía 2020. Área de Gobierno de Economía, Innovación y Empleo. Datos para 2019



Figura 15. Impacto en VAB de movilizar un 1% del PIB de la construcción de la Ciudad de Madrid (individual)



Figura 16. Impacto en VAB de movilizar un 1% del PIB de la construcción de la Ciudad de Madrid (por sectores)



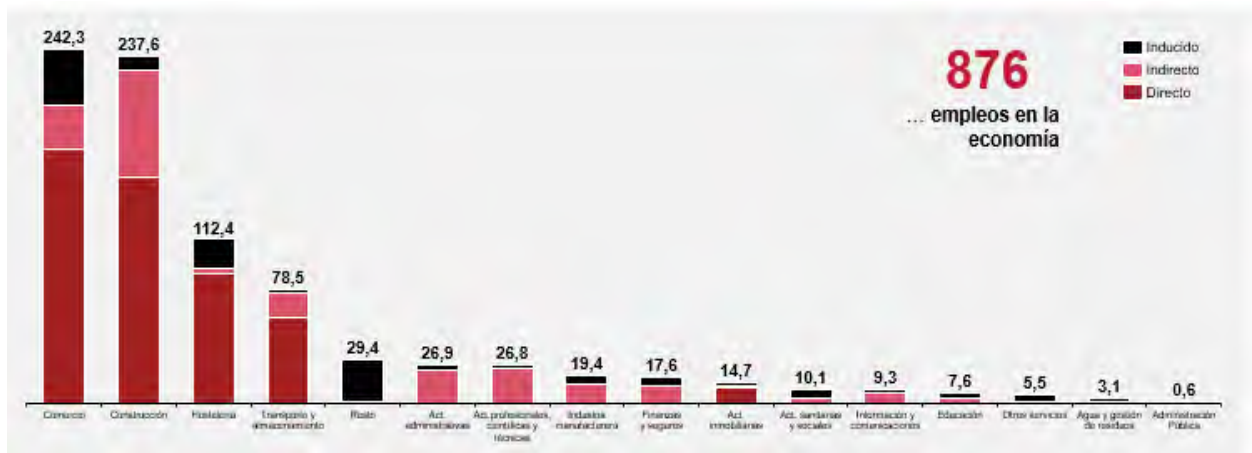
4172AN2VHKH6L477



Figura 17. Impacto en empleo de movilizar un 1% del PIB de la construcción de la Ciudad de Madrid (individual)



Figura 18. Impacto en empleo de movilizar un 1% del PIB de la construcción de la Ciudad de Madrid (por sectores)



Si la modificación de las NNUU consiguiera movilizar un 5% del PIB de construcción de la Ciudad de Madrid de 2019⁶, tendría un impacto de 255,8 millones de euros en la economía, en forma de valor añadido bruto (Figura 19). En términos de empleo, una movilización de esta cuantía en forma de gasto a raíz de las modificaciones generaría 4.381 empleos en la Ciudad de Madrid (Figura 21). Los sectores con más impacto serían la construcción, el comercio, el transporte y almacenamiento, las actividades inmobiliarias y la hostelería o servicios de alojamiento (Figuras 20 y 22).

⁶ El 5% del PIB del sector de la construcción de la Ciudad de Madrid en 2019 fue de 343.296.000€
Fuente: Madrid Economía 2020. Área de Gobierno de Economía, Innovación y Empleo. Datos para 2019



4172AN2VHKH6L477

Figura 19. Impacto en VAB de movilizar un 5% del PIB de la construcción de la Ciudad de Madrid (individual)



Figura 20. Impacto en VAB de movilizar un 5% del PIB de la construcción de la Ciudad de Madrid (por sectores)

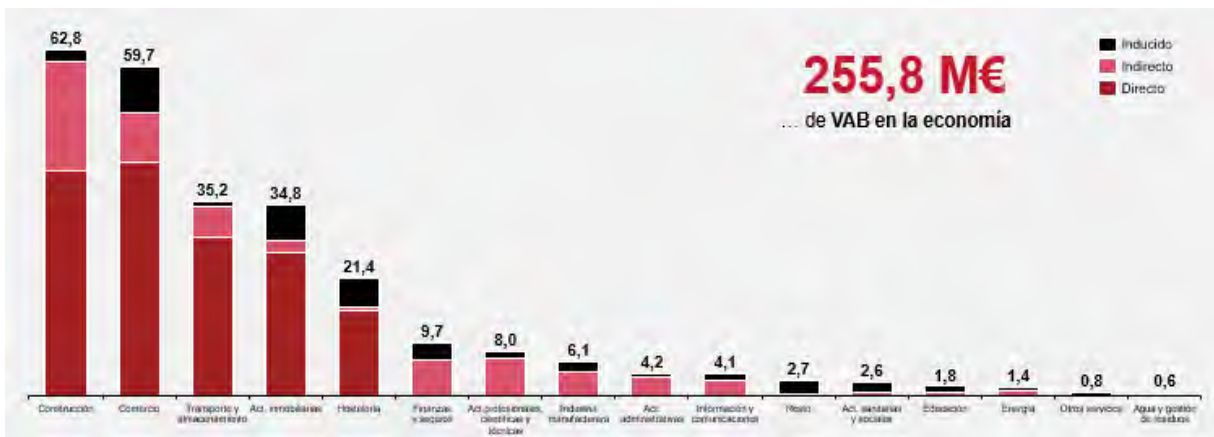


Figura 21. Impacto en empleo de movilizar un 5% del PIB de la construcción de la Ciudad de Madrid (individual)

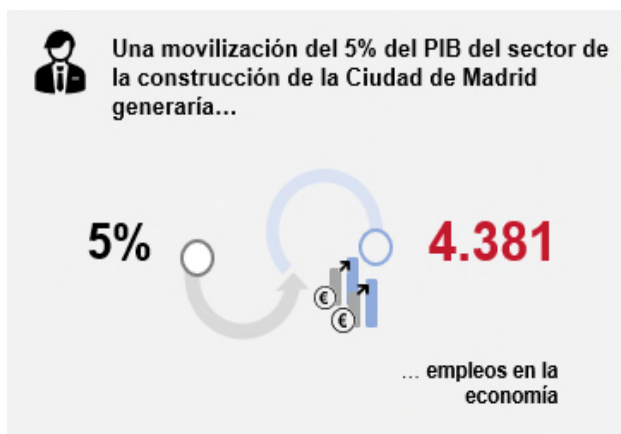
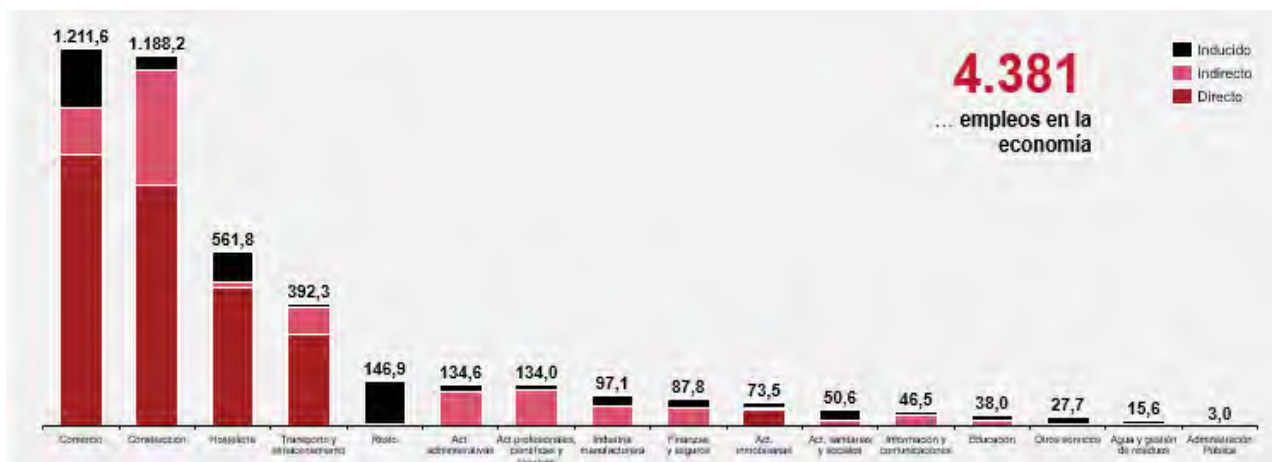


Figura 22. Impacto en empleo de movilizar un 5% del PIB de la construcción de la Ciudad de Madrid (por sectores)



4.2. Impactos micro de las modificaciones principales

BLOQUE 7. Factor verde

El **bloque 7** tiene un elevado impacto socioeconómico positivo para la sociedad y el medio ambiente. Se **analiza** de manera detallada el **impacto** que puede generar la nueva exigencia (**factor verde**) en la ciudad.

El factor verde es una novedad incluida en la modificación de las normas urbanísticas que funciona en forma de **recompensa** a los agentes que incluyan fachadas y cubiertas verdes, paneles solares y otros elementos que ayuden a mantener la sostenibilidad y eficiencia energética. La recompensa a los agentes se verá constatada en el espacio que ocupe cada uno de los productos que ayuden a una mejor eficacia energética y natural, que no formarán parte del cómputo del total de edificabilidad. Además, a mayor superficie verde se aplicará un 'factor verde' que permitirá optimizar el espacio libre de parcela. Esto tendrá un impacto positivo tanto en el suelo de uso residencial como otros usos, incluido el industrial.

De esta forma, la medida supone un incentivo económico para que los agentes internalicen las externalidades positivas derivadas de la inversión en edificios sostenibles. Dicho incentivo viene acompañado de la llegada de **fondos europeos 'Next Generation'** para, entre otros, asegurar el futuro verde y sostenible de las ciudades.

La gestión de estos fondos se ha plasmado en el *Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia* formado por cuatro ejes transversales, siendo uno de éstos la apuesta por "una **España verde**". Este eje pretende reorientar el modelo productivo, impulsando la descarbonización, la eficiencia energética, el despliegue de las energías renovables, la



4172AN2VHKH6L477

electrificación de la economía, el desarrollo del almacenamiento de energía, la economía circular, las soluciones basadas en la naturaleza y la mejora de la resiliencia de todos los sectores económicos; todo ello **en línea** con el **factor verde** impulsado por el Ayuntamiento de Madrid.

El factor verde, en cierta manera, puede derivar en un nuevo requisito normativo que permite ecologizar el ámbito privado, y por tanto, generar unos sobrecostes en las edificaciones de obra nueva, ampliación y/o rehabilitación.

Para analizar en detalle esta observación, se ha hecho una estimación por parte del departamento de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Madrid, donde se estima el incremento de coste de la implementación del Factor Verde frente a la exigencia actual. Se parte de una sola exigencia en el contenido actual de las NNUU, que el espacio libre de parcela, por tanto, que solo en los casos que existiera espacio libre, se debían ajardinar en, al menos, el 50 % de su superficie. De aquí se derivan 4 escenarios de ecologización adicionales por tal de validar los resultados y poder determinar si esta modificación conllevaría un sobrecoste u ahorro.

Se han analizado tres tipos de obra (obra nueva, rehabilitación y ampliación) en 5 escenarios diferentes, contando con E1 como escenario de referencia y sobre el cual se harán los cálculos para estimar sobrecostes o ahorros. Además, se han evaluado 16 casos agrupados en 6 tipos de manzana (manzana cerrada, edificación abierta, baja densidad, edificación familiar, actividades económicas y edificación de altura).

La Figura 23 muestra los resultados de los diferentes escenarios. Se puede apreciar una gran variabilidad dependiendo del escenario, en gran medida. Cada escenario conlleva un sobrecoste diferente, dependiendo sobretodo de la forma del edificio, la parcela y la disponibilidad de superficies. Los sobrecostes o ahorros estimados, en base a unos precios medios, están representados con una paleta de colores donde el verde muestra un sobrecoste elevado, el amarillento muestra un sobrecoste menor o bien un pequeño ahorro y a medida que se va incrementando hacia un tono naranja-rojo va incrementando el ahorro.

Figura 23. Matriz de resultados para determinar sobrecostes derivados del cumplimiento del Factor Verde objetivo de 0,35⁷

Tipo manzana	Dirección	Pestaña	Obra Nueva				Rehabilitación				Ampliación			
			E2	E3	E4	E5	E2	E3	E4	E5	E2	E3	E4	E5
Manzana cerrada	Calle General Pardiñas 43	1	-56%	11%	-10%	-94%	-71%	-19%	-32%	-90%	-61%	2%	-16%	-91%
	Calle Juan del Risco 17	2	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	
	Calle Margaritas 27	3	-81%	-47%	-48%	-95%	-89%	-56%	-56%	-98%	-84%	-51%	-51%	-98%
Edificación abierta	Calle Ferroviarios 36	4	12%	58%	27%	-86%	-23%	-3%	-21%	-89%	6%	47%	18%	-86%
	Calle Esteban Terradas 1	5	4%	118%	73%	-88%	(*)	(*)	(*)	(*)	-5%	105%	61%	-91%
	Avenida Doctor Arce 20	6	3%	81%	73%	-90%	-25%	56%	29%	-90%	-5%	63%	61%	-90%
Baja densidad	Calle Costa Rica 36	7	4%	118%	72%	-90%	-33%	38%	11%	-31%	-4%	105%	61%	-96%
	Calle Saavedra Fajardo 11	8	-3%	115%	67%	-90%	-50%	7%	-13%	-90%	-11%	103%	58%	-90%
	Calle Sanchez Díaz 1	9	-4%	69%	46%	-91%	-17%	63%	33%	-92%	-12%	61%	36%	-91%
Edificación unifamiliar	Calle Arturo Soria 6	10	-12%	34%	46%	-91%	-17%	40%	52%	-92%	-20%	27%	36%	-92%
	Calle Protasio Gómez 4	11	-16%	38%	46%	-91%	-50%	-9%	-14%	-90%	-23%	31%	36%	-90%
	Calle de la Cinca 24	12	32%	52%	53%	-87%	-6%	5%	-5%	-90%	24%	45%	43%	-94%
Actividades económicas	Calle Boiro 80	13	10%	31%	23%	-87%	-9%	4%	-9%	-94%	3%	24%	15%	-90%
	Calle Gavilanes 19	14	-52%	3%	2%	-88%	-72%	-26%	-34%	-90%	-58%	-2%	-5%	-90%
	Calle Tomás Bretón 3	15	-32%	34%	8%	-94%	(*)	(*)	(*)	(*)	-38%	24%	0%	-91%
Edificación en altura (≥16 plantas)	Calle Resina 22	16	-13%	39%	54%	-91%	-34%	18%	25%	-92%	-21%	31%	43%	-92%
	Carretera de Fuencarral Alcobendas 6	17	-40%	15%	17%	-93%	-57%	-2%	-5%	-92%	-46%	8%	9%	-92%
	Avenida de Andalucía 60	18	-23%	22%	31%	-92%	-47%	4%	7%	-92%	-36%	15%	22%	-92%
	Paseo de la Castellana 259	19	-32%	56%	28%	-92%	-50%	29%	4%	-90%	-39%	48%	19%	-90%

⁷ La formula permite diferentes combinaciones a elegir por el interesado, para alcanzar un objetivo de factor verde que se establece en 0,35, y que pondera la combinación de superficies destinadas a elementos verdes que se definen en la normativa por el coeficiente que se asigna a cada elemento verde definido en la normativa.



Si agrupamos los resultados mostrados en la figura anterior, obtenemos una tabla resumen que indica tanto los tipos de obra más afectados por la normativa del Factor Verde como los más beneficiados (ver Figura 24). En términos de tipos de obra, de promedio, todos muestran un ahorro final, siendo la rehabilitación el que tiene un mayor ahorro (-31%) y la obra nueva el menor (-7%). Respecto a los escenarios, el escenario 5 muestra un ahorro en todos los tipos de obra, siendo este de un 91% de media respecto al escenario inicial. El Factor Verde deriva en un ahorro para el escenario 2 en todos los tipos de obra, mientras que tanto en el escenario 3 como en el 4 se ve un sobrecoste de entre el 19% y el 32%, que viene sobretodo derivado de la obra nueva y también, de la ampliación.

Figura 24. Tabla resumen de la matriz de resultados

	Obra Nueva	Rehabilitación	Ampliación	
E2	-17%	-41%	-24%	-27%
E3	47%	9%	39%	32%
E4	34%	-2%	25%	19%
E5	-91%	-92%	-92%	-91%
	-7%	-31%	-13%	

Como conclusiones del análisis, se destacan tres puntos:

- i. En 12 de las 19 parcelas estudiadas, habría un mínimo sobrecoste o un pequeño ahorro respecto a la normativa actual.
- ii. En 16 de 19 parcelas, habría un sobrecoste con un valor medio del 47% para el cumplimiento del factor verde en fachadas y un valor medio del 34% del cumplimiento del factor verde en cubiertas verdes. Sin embargo, se podría cumplir el factor verde de todas esas parcelas con ajardinamiento y/o plantaciones de árboles, suponiendo un ahorro de hasta un 95% del total.
- iii. En general, se podría dar cumplimiento al factor verde con sombra vegetal con un ahorro de costes en torno a 90% salvo en las parcelas en que no existe posibilidad de árboles o que apuesten por soluciones diferenciales e innovadoras.

Las siguientes afirmaciones ponen en evidencia la idoneidad del factor verde y la marginalidad de los sobrecostes generados por esta iniciativa, incluso generando un ahorro en algunos casos.



BLOQUE 9. Uso residencial

El **bloque 9** tiene un elevado impacto socioeconómico. Se analizará el potencial efecto a nivel social de la implantación de las nuevas formas de vida en la ciudad de Madrid.

Los **nuevos modelos residenciales** surgen de la necesidad de adaptación a las diferentes **formas de residir**, que se han consolidado en los últimos años.

Concretamente, los nuevos modelos residenciales emergentes que se incluyen en la normativa son los siguientes:

- Modelo que deriva de la vivienda colectiva tradicional, en el que se potencia la convivencia entre los residentes mediante una importante dotación de espacios comunes, con la correlativa reducción de las superficies privativas de las viviendas (Vivienda colectiva tipo 1).
- Modelo en el que prima la convivencia y relación entre los residentes, por lo que los espacios comunes aumentan hasta abarcar todas las zonas de estancia, alimentación y lavandería, mientras que las zonas privativas se limitan a unidades de alojamiento integradas por un dormitorio con baño (Vivienda colectiva tipo 2).

El mercado residencial potencial de los nuevos modelos residenciales se ha expandido en los últimos años debido a diferentes causas, que principalmente son:

- La **escasez de pisos** en las grandes ciudades como Madrid
- La **búsqueda** de una **vida en comunidad** no sólo con el objetivo de compartir gastos, sino también espacios que fomenten la interacción y creación de redes comunitarias.

Más allá de los potenciales efectos económicos derivados de la minimización de costes y la contención del precio del alquiler, que fueron contemplados en el análisis preliminar del bloque, cabe analizar el potencial efecto a **nivel social** de la implantación de las nuevas formas de vida.

Con el aperturismo de las formas de uso residencial, en términos generales, se abren las puertas a:

- El disfrute de un mayor espacio con mucho menor poder adquisitivo
- Adecuación a las necesidades individuales
- Permisibilidad de cambios de alojamiento durante la trayectoria vital

De esta forma, esta nueva regulación puede dar lugar al desarrollo de **nuevos modelos** en la ciudad, para diferentes públicos (mayores, jóvenes o de intercambio generacional) sin la necesidad de vínculo previo.

La integración de estas nuevas formas residenciales dentro de la categoría de vivienda colectiva y residencia compartida facilita atender a cambios vitales y a formas de convivencia diferentes, que se materializa en el desarrollo de **nuevos edificios** y en la **rehabilitación** de edificios existentes. Dicho desarrollo surge como respuesta a mayores requerimientos de confort y habitabilidad.



En esta línea, la vivienda se plantea actualmente como **algo más que un lugar para dormir** el que incluso puede desarrollarse, a tiempo completo o parcial, la vida laboral o de estudio de sus moradores.

Para ello, la normativa contempla la reducción de superficie mínima de vivienda a cambio de incrementar los espacios comunes. Esto prioriza la interacción social entre convivientes, potenciando las relaciones sociales entre los diferentes integrantes y una mejor adaptación a las necesidades actuales.

Por tanto, se observan potenciales impactos sociales positivos derivados de la adopción de la normativa, que pretende dar respuesta a la demanda y minimizar el desfase entre la normativa y la realidad social.

BLOQUE 10. Transformación de local a vivienda

El **bloque 10** tiene un elevado impacto socioeconómico. Se **cuantifica el potencial de locales transformados a vivienda**, así como su **impacto en el m2 de las viviendas** de la zona.

Para llevar a cabo el análisis cuantitativo de la transformación de local a vivienda, se han utilizado datos proporcionados por el Ayuntamiento de Madrid, así como datos extraídos del Banco de Datos del propio Ayuntamiento. Se han hecho dos análisis diferentes, cada uno de ellos referente a las recomendaciones que se habían realizado en el estudio económico inicial, preparado para el documento de Avance.

Estos análisis se han enfocado en la medida mencionada en el bloque anterior de la nueva superficie mínima de las viviendas, que son 40m², y como afectará a los locales que se transforman en vivienda. Es de gran relevancia hacer este análisis dado que, como se muestra en la Figura 27, una parte de los locales transformados en vivienda en los últimos cinco años en todos los distritos de Madrid cuentan con una superficie menor a los 40 m².

1. Cuantificar el potencial de locales a vivienda

Para la primera parte del análisis se han recogido datos de número de locales transformados a vivienda en los diferentes distritos de la ciudad de Madrid, entre 2016 y noviembre de 2021, además de la superficie de los locales transformados. También se han recogido datos del total de locales en la zona para mostrar el porcentaje de locales transformados a vivienda.

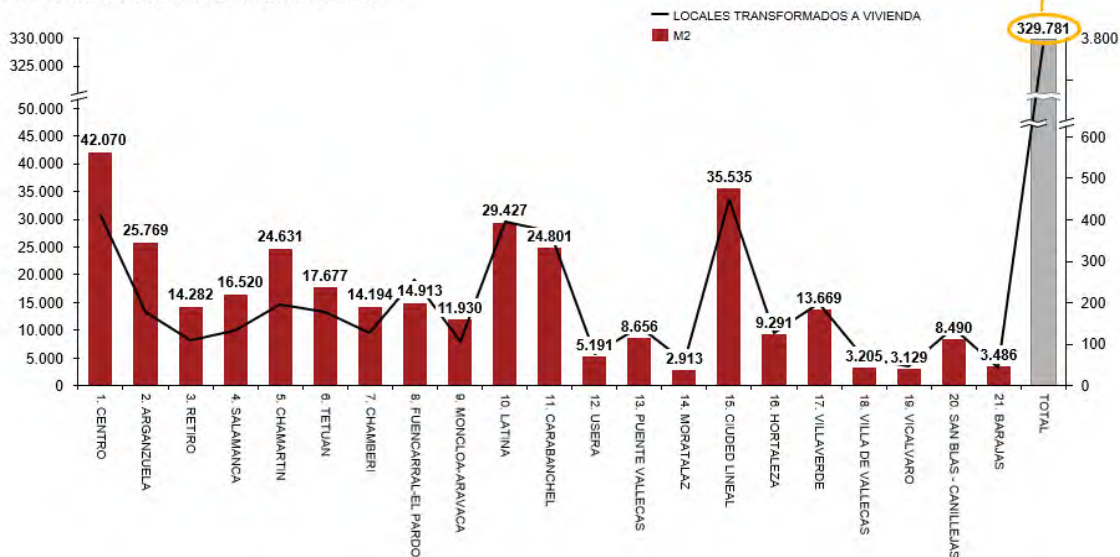


Figura 25. Número y superficie (m2) de locales transformados a vivienda

Bloque temático

10. Transformación de local a vivienda

Entre 2016 y 2021 se han transformado un 2,1%de superficie de locales de la ciudad de Madrid en vivienda



En total, 3781 locales han sido convertidos en vivienda en la Ciudad de Madrid entre enero de 2016 y noviembre de 2021, que cuentan con un total de 329.781 m2 de superficie. Este valor representa de media un 2,1% de los locales de la ciudad de Madrid. En la Figura 26 se puede observar que destacan los barrios de Latina y Ciudad Lineal por tener un porcentaje de locales convertidos a vivienda de aproximadamente el doble que la media. Sin embargo, esto se compensa con otros distritos, como Salamanca y Chamberí con un porcentaje que es aproximadamente la mitad que la media de 2,1%.

Figura 26. Locales transformados a vivienda (2016-2021)

ZONA	LOCALES TRANSFORMADOS A VIVIENDA	TOTAL LOCALES ZONA	%
01. CENTRO	410	18.588	2%
2. ARGANZUELA	177	6.793	3%
3. RETIRO	107	5.240	2%
4. SALAMANCA	132	13.624	1%
5. CHAMARTIN	194	9.443	2%
6. TETUAN	176	12.110	1%
7. CHAMBERI	125	11.236	1%
8. FUENCARRAL-EL PARDO	253	8.364	3%
9. MONCLOA-ARAVACA	105	5.898	2%
10. LATINA	394	10.222	4%
11. CARABANCHEL	371	13.315	3%

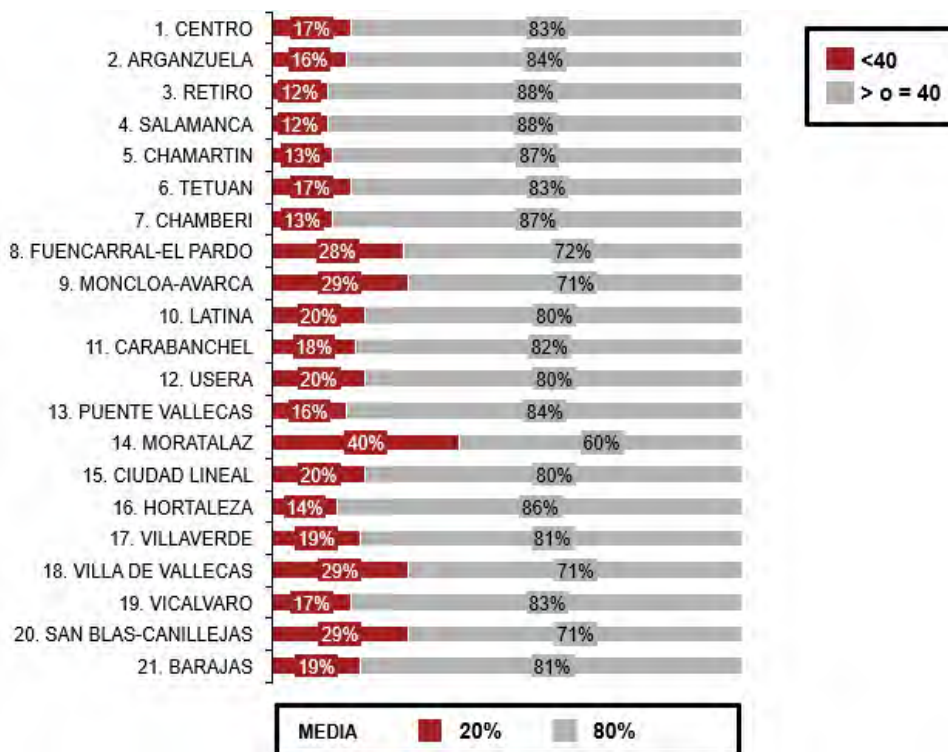


4172AN2VHKH6L477

12. USERA	75	6.036	1%
13. PUENTE VALLECAS	141	11.121	1%
14. MORATALAZ	58	2.645	2%
15. CIUDAD LINEAL	447	12.298	4%
16. HORTALEZA	127	7.050	2%
17. VILLAVERDE	197	7.280	3%
18. VILLA DE VALLECAS	65	5.268	1%
19. VICALVARO	46	2.089	2%
20. SAN BLAS - CANILLEJAS	138	7.184	2%
21. BARAJAS	43	2.558	2%
TOTAL	3781	178.362	2,1%

Para medir el impacto de la medida de la superficie mínima de 40m² para las viviendas, el procedimiento ha sido el de clasificar el total de locales transformadas a vivienda, por distrito, entre las que tienen una superficie inferior a 40m², que son las que en el futuro ya no podrían formar parte de esta transformación, y las que tienen una superficie igual o mayor a 40m² (Figura 27). A continuación, se han calculado los porcentajes que representa cada uno de los grupos para ver el impacto de la potencial modificación de la normativa en el futuro.

Figura 27. Locales transformados a vivienda según si tienen menos o más de 40m²



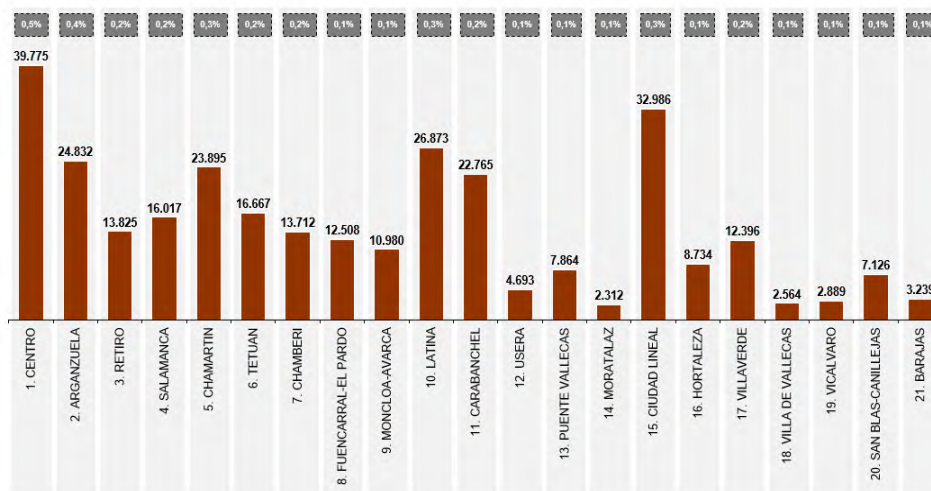
Asumiendo que el crecimiento actual de viviendas por el proceso de transformación de locales se mantendrá alrededor del 2,1%, hemos estudiado qué impacto tendrá la limitación a más de 40m² en este crecimiento. Si la modificación se llevara a cabo, el porcentaje de locales transformados a vivienda con una superficie menor a 40m² no sería posible, por lo que habría un decrecimiento del 0,4%, lo que significaría que en los próximos cinco años, el número de locales transformados en vivienda en la ciudad de Madrid sería de media un 1,7% sobre el total de locales.⁸

2. Estudiar el impacto en el m² de la vivienda

Para estudiar el impacto de la modificación en los metros cuadrados de la vivienda, se han obtenido datos de la superficie de vivienda por distrito de la ciudad de Madrid. Por otra parte, se ha calculado la media de la superficie de los locales convertidos a vivienda en los últimos cinco años, así como cual sería su media si los locales de menos de 40m² no se hubieran transformado, lo que da un valor representativo de la superficie de vivienda media por distrito, y en concreto, de la potencial de los locales que se transformarán a vivienda en un futuro.

Con estos datos, se han calculado los potenciales metros cuadrados que se transformarían en los próximos años teniendo en cuenta el crecimiento calculado en el apartado anterior y los metros cuadrados de superficie excluyendo los locales de superficie menor a 40m². Finalmente, se ha mirado que porcentaje representa esto sobre la oferta de cada distrito (Figura 28)⁹. De media, la transformación de local a vivienda en los próximos cinco años incrementaría la oferta de superficie de vivienda de la ciudad de Madrid en un 0,19%.

Figura 28. Potenciales metros cuadrados de vivienda adicionales derivados de la transformación de local y vivienda y porcentaje sobre el total de metros cuadrados de vivienda.



⁸ Para hacer los cálculos se asume que el número de locales que se convierten en vivienda se compensa con nuevos locales que se construyen, es decir, el denominador no cambia.

⁹ Para hacer los cálculos se asume que los m² de vivienda en cada zona se mantienen iguales en los próximos 5 años, es decir, el denominador no cambia.



4172AN2VHKH6L477

BLOQUE 11. Uso industrial

El **bloque 11** tiene un elevado impacto socioeconómico. Se analiza de manera detallada el impacto de la normativa de adaptación del uso industrial sobre el tejido empresarial y el conjunto de la sociedad.

El objetivo del bloque 11 es la adaptación de las actuales clases y categorías del **uso industrial** para la incorporación de **nuevas actividades emergentes** con necesidades singulares al Plan General de Urbanismo.

Se consideran actividades emergentes aquellas como cocinas para elaboración de alimentos para servicio a restaurantes y domicilios, locales de recepción de paquetería con entrega domiciliaria, almacenes de logística, logística urbana, producción musical, audiovisual y de soporte a espectáculos, diseño gráfico, producción agrícola tecnológica o biológica, centrales de ITV, locales de almacenamiento de datos, gestión y acceso a internet y otras similares.

Estas **actividades** son un ejemplo de la **evolución** del **uso industrial**, que se ha hecho más complejo y se ha terciarizado con un conglomerado de actividades y servicios. Entre estas actividades, destacan las **cocinas agrupadas** (comúnmente denominadas '**dark kitchens**') y los **almacenes con reparto a domicilio** (comúnmente denominadas '**dark stores**').

Con el **enquadre de** dichas actividades y **regulación** de sus **condiciones de implantación**, se pretende conseguir un **equilibrio** entre la **actividad productiva** y la **convivencia** de todos los **ciudadanos**.

- En lo referente a las **cocinas para elaboración de alimentos** para servicio a restaurantes y domicilios, cabe señalar que se trata de una **actividad en expansión mundialmente**.

Este mercado ha sido habilitado por el **auge** de la **tecnología** y las **aplicaciones móviles** de entrega de alimentos, especialmente durante la pandemia de coronavirus, cuando la mayoría de los restaurantes se vieron obligados a dejar de servir en el interior y depender únicamente de las ventas para llevar y entregas.

- En lo referente a los **almacenes con reparto a domicilio**, la proliferación de la venta en línea ha hecho aumentar el número de naves de gran tamaño situadas en polígonos industriales, pero también una **nueva modalidad** de **almacenes** ubicados en interior de ámbitos residenciales con el objetivo de prestar un servicio más eficiente en zonas concretas.

Asimismo, el **desarrollo de estas actividades** se plantea como un **reto** tanto para las **empresas** que operan en áreas congestionadas como para el conjunto de la **sociedad**.

- Por lo que respecta a las **empresas**, ante las nuevas exigencias de la demanda, la logística de última milla supone un reto para mantener su rentabilidad y minimización de costes asociados al transporte y distribución de mercancías. En concreto, la "última milla" supone hasta el 40% de los costes logísticos totales.¹⁰

¹⁰ "The last mile delivery challenge", estudio realizado por Capgemini en 2021



- Por lo que respecta al **conjunto de la sociedad**, la implementación de dicha actividad supone una mejora en el aprovisionamiento de mercancías, pero también presenta un **impacto negativo** sobre la **sostenibilidad ambiental** y la **congestión urbana** y la **convencia vecinal**.

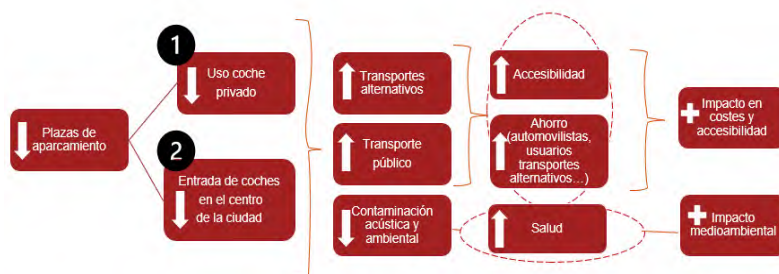
Ante la **necesidad de coexistencia de usos en la ciudad**, el Ayuntamiento de Madrid desarrolla un papel fundamental. En este contexto, la normativa de adaptación del uso industrial repercute positivamente en la actividad productiva y también en la convivencia vecinal.

- Por una parte, la normativa de adaptación establece unas **garantías previas** y claras de posibilidad de implantación de la actividad así como también **exigencias concretas** para la puesta en marcha de la actividad. El **esclarecimiento** de la normativa **eliminará** la **incertidumbre** empresarial y **aumentará** la **seguridad jurídica** al delimitar los conceptos de cocinas agrupadas y almacenes con reparto a domicilio, entre otros.
- Por otra parte, la normativa de adaptación presenta un impacto positivo en el **colectivo poblacional** afectado. En este sentido, la creación de categorías específicas que regulan las cocinas agrupadas y las diferentes clases de almacenes permitirá **establecer limitaciones** y condiciones específicas a aquellas actividades que afecten en mayor medida a las **necesidades** de **reposo** y **descanso** en las **zonas residenciales**. De tal forma, se internalizan las externalidades negativas sin perjudicar el desarrollo la actividad económica.

En síntesis, se encuentra un **efecto socioeconómico positivo** fruto de la implementación de la normativa.

BLOQUE 12. Dotación de servicio de aparcamiento

El **bloque 12** tiene un elevado impacto socioeconómico. Se analiza el impacto económico fruto de la reducción de plazas de aparcamiento en la ciudad en términos de uso de transportes alternativos, transporte público y contaminación acústica y ambiental.



La disponibilidad de aparcamiento tiene una influencia decisiva en el medio de transporte seleccionado por un ciudadano para sus desplazamientos. Por tanto, la reducción de plazas de aparcamiento que se pretende llevar a cabo conlleva inequívocamente, una **reducción en el uso de coches privados** (1) y, una reducción en la **entrada de coches privados en el centro** (2).

Impacto en costes y accesibilidad

Mientras que la reducción en el uso de coches privados es una consecuencia directa de la reducción de plazas de aparcamiento, es necesario cuantificar la **predisposición** de la población a adoptar otro tipo de transportes a través del análisis de preferencias, ya que la incertidumbre en cuanto a la facilidad de encontrar un aparcamiento en lugar de destino o la certeza de un coste elevado puede cambiar la conducta de los ciudadanos respecto a la elección modal, en favor de las **nuevas formas de transporte**.

Una de las vías alternativas al uso del coche privado es el uso de **transportes alternativos**, es decir, el uso de coches, motos, bicicletas o patinetes compartidos. Para considerar estas nuevas formas de transporte como alternativa real al uso privado de coches, nos servimos del estudio *'Tendencias de uso de la movilidad compartida en las ciudades españolas'*. Este estudio muestra que **"El 65% de los conductores renunciaría a su vehículo privado gracias a las alternativas de movilidad compartida"**.¹¹ Por tanto, se llega a la conclusión de que la reducción de plazas de aparcamiento desembocará en un **mayor uso de transportes de movilidad compartida**.

La movilidad compartida funciona a su vez como vía **complementaria** del **transporte público**. Según el estudio referenciado, casi un **25% de personas** que dan uso a vehículos de movilidad compartida **combinan** los dos métodos.

- En este sentido, **la implantación de transportes alternativos** afecta positivamente a la **accesibilidad** de la ciudad (se cuantifica que el uso de un **coche compartido** puede reducir la necesidad de **9 a 13 coches privados**), pero también a la economía de los usuarios, en gran parte debido al **ahorro en costes de compra y mantenimiento** de un vehículo propio.
- En este contexto, cobra especial relevancia la **cuantificación de costes** derivados de **atascos** producidos por uso excesivo de vehículos privados en torno a niveles de combustible, tiempo y también productividad. En el marco español, observamos que Madrid es la tercera ciudad de España con mayores **costes monetarios** para los conductores derivados de **atascos**. Según muestra un estudio, los atascos cuestan de media alrededor de 1.000€ a los automovilistas madrileños, fruto de la pérdida en ingresos y del gasto en combustible extra.

Ciudad	Pérdida tiempo (h.)	Pérdida ingresos (€)	Coste combustible extra (€)	Coste total del atasco por conductor (€)
Barcelona	85	668	532	1200
Granada	71	578	470	1028
Madrid	69	542	440	982
P. de Mallorca	64	503	435	937
Valencia	64	503	411	914

¹¹ *'Tendencias de uso de la movilidad compartida en las ciudades españolas'*, estudio realizado por Adigital

Información de Firmantes del Documento



Fuente: elaboración propia a partir del estudio "The Cost of Rush-Hour Traffic to Motorists in Major Cities" realizado por Budget Direct (2021)

Nota: se han pasado las variables monetarias de dólares a euros aplicando el tipo de cambio a día 23/05/2022 que corresponde a 0,94\$/€

En línea con lo expuesto, la reducción del uso de coches privados comporta un **impacto socioeconómico positivo** tanto para los usuarios que adopten nuevas formas de movilidad compartida como también para los automovilistas restantes, que verán menguados sus costes económicos derivados del atasco ante las mejoras en accesibilidad.

Impacto medioambiental

A su vez, un menor uso del transporte privado puede derivar en una **mitigación de la contaminación ambiental**, ya que un tercio de las emisiones contaminantes proceden del transporte y tienen efectos negativos sobre la salud de la población.

La **relación** entre un menor uso del **coche privado** y **concentración de contaminantes** es **clara**, pero **no única**: debe considerarse también la influencia de otros factores, principalmente climáticos y relativos a otras actividades no necesariamente relacionadas con el transporte. Sólo el **65,7% de la contaminación por NO₂ procede del motor de los vehículos**.¹²

Para la cuantificación de la mejora de la calidad del aire derivada de la reducción de coches privados objeto de la propuesta se procede a analizar otras medidas que se implementan en otras ciudades con el mismo objetivo: reducir desplazamientos privados con el fin de reducir los niveles de nitrógeno (NO₂).

Concretamente, se analiza el impacto derivado de la implantación de **zonas LEZ** (o zona de bajas emisiones) **en Barcelona**, es decir, áreas en las que se regulan los vehículos más contaminantes.

- Cabe señalar que Barcelona se toma como marco de referencia al ser pionera en el estado español en la creación de zonas LEZ, incluso antes de la aprobación de la *Ley 7/2021 de Cambio Climático y Transición Energética*. La implantación de esta medida ha permitido una reducción progresiva de vehículos contaminantes y ha conllevado una **reducción del 11%**¹³ de los niveles de NO₂. Paralelamente, en el marco internacional, cabe destacar el caso londinense: fruto de la implantación de zonas de *ultrabajas* emisiones, los niveles de NO₂ se han reducido más de un **35%**.
- En cuanto a la cuantificación de la **contaminación acústica**, la reducción de plazas de aparcamiento y, por ende, el uso del coche privado, comportaría una reducción significativa de la contaminación acústica. Concretamente, el **80% de la contaminación acústica** de las grandes ciudades está provocada por el tráfico. Cabe señalar que la contaminación acústica se verá reducida, en mayor o menor medida, en función de la motorización o no del transporte alternativo seleccionado.

En síntesis, se encuentran **efectos socioeconómicos positivos** derivados de la reducción de plazas de aparcamiento **en materia de accesibilidad, ahorro y salud** de la ciudadanía.

¹² "Análisis de los indicadores de calidad del aire dentro de la ZBE de Barcelona", estudio realizado por RACC

¹³ "Zona de baixes emissions rondes de Barcelona: informe d'implantació i seguiment", informe realizado por el Ayuntamiento de Barcelona



4172AN2VHKH6L477

BLOQUE 18. Norma zonal 9

El **bloque 18** tiene un elevado impacto socioeconómico. Se analiza el impacto socioeconómico fruto de la coexistencia de nuevos usos.

La propuesta de modificación contiene medidas para flexibilizar la implantación de usos en la Norma Zonal 9 con el fin de dar impulso a la actividad económica, al empleo industrial y, a su vez, generar un espacio atractivo para la nueva economía. Para ello, se reduce la rigidez en los usos autorizados de edificabilidad con el objetivo de conseguir la coexistencia entre diferentes actividades económicas en un mismo edificio.

La hibridación del uso permitirá proteger enclaves industriales mientras que los incentivos al impulso de otras actividades como oficinas y almacenajes no se verán truncados, siempre y cuando se respete el uso industrial.

A su vez, la hibridación del uso generará mejoras en las propias edificaciones, ya que el hecho de acoger diferentes actividades permitidas de diferentes usos complementarios aumentará la funcionalidad del edificio.

Dicha hibridación supondrá, asimismo, una supresión de barreras normativas relativas a la necesidad de tramitación del plan especial para los cambios de uso de edificios industriales. Concretamente, se espera un mayor 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.

En definitiva, la propuesta de modificación presenta un elevado impacto socioeconómico de carácter positivo debido al aumento de posibilidades de uso a la vez que se respeta el uso industrial y a la supresión de barreras normativas que actúan en detrimento de la actividad empresarial a nivel global.



5. Impacto sostenibilidad económico-financiera

Por lo que respecta al impacto de sostenibilidad económico-financiera en términos generales, no se han encontrado modificaciones que alteren los gastos y/o ingresos del Ayuntamiento de Madrid de forma pronunciada. Cabe señalar que en 13 de los 26 bloques analizados a nivel económico-financiero, no se aprecia ni una reducción ni un aumento de gastos e ingresos.

En el caso de aquellas modificaciones normativas con impacto económico-financiera, los ahorros derivados son estrictamente mayores a los gastos a excepción de 1 bloque de los 26 analizados. Dichas modificaciones se encuadran en su correspondiente capítulo presupuestario de gastos para el Ayuntamiento de Madrid.

En base al grado ponderado de afectación económico-financiera, se concluye que la modificación de la normativa presenta un impacto positivo en forma de ahorro. A continuación, se presenta el impacto desglosado por bloques.



Bloque	Sostenibilidad económico-financiera	Clasificación económica de gastos e ingresos
BLOQUE 1: Capítulo 1.4. Instrumentos de ejecución. Clases de obras y actuaciones temporales		Capítulo 1. Gastos de personal (+) Capítulo 2. Impuestos indirectos (+) Capítulo 3. Tasas, precios públicos y otros ingresos (+)
BLOQUE 2: Destino transitorio de solares		No se aprecia ni un incremento ni una reducción de gastos e ingresos significativos
BLOQUE 3: Simplificación y reorganización		Capítulo 1. Gastos de personal (+) Capítulo 2. Impuestos indirectos (+) Capítulo 3. Tasas, precios públicos y otros ingresos (+)
BLOQUE 4: Estudio de repercusión por implantación de usos		Capítulo 1. Gastos de personal (+)
BLOQUE 5: Superficie edificada por planta y salientes y vuelos		No se aprecia ni un incremento ni una reducción de gastos e ingresos significativos
BLOQUE 6: Planta y construcciones por encima de la altura		No se aprecia ni un incremento ni una reducción de gastos e ingresos significativos
BLOQUE 7: Factor verde y acondicionamiento de espacios libres		No se aprecia ni un incremento ni una reducción de gastos e ingresos significativos
BLOQUE 8: Régimen, clasificación y condiciones generales de los usos		Capítulo 3. Tasas, precios públicos y otros ingresos (+)
BLOQUE 9: Uso residencial		Capítulo 2. Impuestos indirectos (+) Capítulo 3. Tasas, precios públicos y otros ingresos (+)
BLOQUE 10: Transformación de local a vivienda		Capítulo 2. Impuestos indirectos (+) Capítulo 3. Tasas, precios públicos y otros ingresos (+)
BLOQUE 11: Uso Industrial		Capítulo 2. Impuestos indirectos (+) Capítulo 3. Tasas, precios públicos y otros ingresos (+)

4172AN2VHKH6L477

Información de Firmantes del Documento



BLOQUE 12: Dotación de servicio de aparcamiento		Capítulo 3. Tasas, precios públicos y otros ingresos (+)
BLOQUE 13: Uso servicios terciarios		No se aprecia ni un incremento ni una reducción de gastos e ingresos significativos
BLOQUE 14: Usos dotacionales servicios colectivos y servicios infraestructurales		Capítulo 1. Gastos de personal (+) Capítulo 2. Impuestos indirectos (+) Capítulo 3. Tasas, precios públicos y otros ingresos (+)
BLOQUE 15: Uso dotacional zona verde y huerto urbano		Capítulo 2. Gastos corrientes en bienes y servicios (-)
BLOQUE 16: Norma Zonal 1		Capítulo 2. Impuestos indirectos (+) Capítulo 3. Tasas, precios públicos y otros ingresos (+)
BLOQUE 17: Norma Zonal 3		Capítulo 2. Impuestos indirectos (+) Capítulo 3. Tasas, precios públicos y otros ingresos (+)
BLOQUE 18: Norma Zonal 9		Capítulo 1. Gastos de personal (+) Capítulo 2. Gastos corrientes en bienes y servicios (+) Capítulo 2. Impuestos indirectos (+) Capítulo 3. Tasas, precios públicos y otros ingresos (+)
BLOQUE 19: Licencias y declaraciones responsables urbanísticas, deber de conservación y fuera de ordenación		No se aprecia ni un incremento ni una reducción de gastos e ingresos significativos
BLOQUE 20: Régimen urbanístico del suelo		No se aprecia ni un incremento ni una reducción de gastos e ingresos significativos
BLOQUE 21: Condiciones de parcela, posición y ocupación		No se aprecia ni un incremento ni una reducción de gastos e ingresos significativos
BLOQUE 22: Volumen construido, altura en función del ancho de las calles y clases de edificios		No se aprecia ni un incremento ni una reducción de gastos e ingresos significativos

4172AN2VHKH6L477

Información de Firmantes del Documento



BLOQUE 23: Condiciones higiénicas		No se aprecia ni un incremento ni una reducción de gastos e ingresos significativos
BLOQUE 24: Condiciones de las dotaciones de servicio, de acceso y seguridad y estéticas		No se aprecia ni un incremento ni una reducción de gastos e ingresos significativos
BLOQUE 25: Condiciones particulares de los aparcamientos		No se aprecia ni un incremento ni una reducción de gastos e ingresos significativos
BLOQUE 26: Normas Zonales 4, 5, 7, 8 y 10		No se aprecia ni un incremento ni una reducción de gastos e ingresos significativos

Nota: el símbolo (+) hace referencia a un incremento en ingresos o una reducción en gastos, mientras que el símbolo (-) hace referencia a una reducción en ingresos o un incremento en gastos.

Los capítulos: "Capítulo 1: Gastos de Personal", "Capítulo 2: Gastos Corrientes en bienes y servicios" pertenecen al presupuesto de gastos. Por el contrario, los capítulos "Capítulo 2: Impuestos Indirectos", "Capítulo 3: Tasas, precios públicos y otros ingresos" pertenecen al presupuesto de ingresos.



Información de Firmantes del Documento



6. Conclusiones

Tras llevar a cabo la valoración preliminar de las modificaciones producidas en los 18 bloques del Avance y de los 8 bloques nuevos, así como también la cuantificación económica de los impactos socioeconómicos y de sostenibilidad económico-financiera más relevantes a nivel macro y micro de la reforma de las normas urbanísticas de Madrid, se concluye que:

- Las valoraciones preliminares de los impactos socioeconómicos y de sostenibilidad económico-financiera determinan que el cómputo global de los mismos tiene un impacto positivo. Además, para los 8 bloques nuevos no se aprecia ni un incremento ni una disminución de gastos e ingresos en las Haciendas públicas significativo, por lo que su efecto sobre el presupuesto es de carácter neutral. A nivel socioeconómico, los nuevos bloques tienen un impacto positivo, pero de menor magnitud que los 18 bloques iniciales.
- Después del análisis pormenorizado de los impactos micro de las modificaciones principales, cabe señalar que se observan potenciales impactos socioeconómicos positivos. En la mayoría de casos, la implementación de la normativa supone una clarificación de esta en beneficio del desarrollo de la actividad económica y una adaptación a la realidad social.
- Entre los 6 bloques analizados en más detalle, destaca el bloque 7. Conforme a lo expuesto durante el análisis micro realizado sobre el Factor Verde, se trata de una modificación de las normas urbanísticas que funciona en forma de incentivo económico para que los agentes internalicen las externalidades positivas derivadas de la inversión en edificios sostenibles.
- Por lo que respecta al impacto de sostenibilidad económico-financiera, para 13 de los 26 de los bloques analizados no se aprecia ni una reducción ni un aumento de gastos o ingresos en las Haciendas públicas. Para los 13 bloques restantes, los ahorros derivados son estrictamente mayores a los gastos a excepción de 1 bloque de los 26 analizados. Por tanto, se concluye que la modificación de la normativa presenta un impacto positivo en forma de ahorro.
- Se estima que la modificación de las NNUU de la Ciudad de Madrid afectará sobre todo a los sectores de la construcción, las actividades inmobiliarias, el comercio al por menor, el transporte y almacenamiento y la hostelería (alojamiento y manutención). En concreto, cuando el gasto u inversión derivada de la modificación se equipare al 5% del PIB de la construcción de la Ciudad de Madrid de 2019¹⁴, el impacto en PIB será de 255,8 millones de euros y se generarán 4.381 empleos.

¹⁴ El 5% del PIB del sector de la construcción de la Ciudad de Madrid en 2019 fue de 343.296.000€
Fuente: Madrid Economía 2020. Área de Gobierno de Economía, Innovación y Empleo. Datos para 2019

Información de Firmantes del Documento



7. Anexos

A. Propuestas de modificación y alternativas por bloque temático

#	Bloque temático	Número de propuestas	Propuestas	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	23	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
			1.2.2 Aclaración relativa a las fianzas para construcción de garajes bajo rasante en edificios catalogados nivel 3	1
			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

48

Información de Firmantes del Documento



			<p>1.4.3 Dispersión de la regulación de actuaciones en edificios y su tramitación en varios artículos del Título 4</p> <p>1.4.4 Flexibilización de la regulación de obras de ampliación en edificios catalogados</p> <p>1.4.5 Ampliación del régimen de obras en los edificios con Niveles 1 y 2 de protección</p> <p>1.4.6 Concepto y regulación de obras de reconstrucción</p> <p>1.4.7 Obras de Acondicionamiento en viviendas interiores existentes en el Centro Histórico</p> <p>1.4.8 Aclaración sobre la posibilidad de alterar mediante Plan Especial los faldones interiores de cubiertas no visibles desde la vía pública</p> <p>1.4.9 Aclaración de la obligatoriedad de aplicación de la Ordenanza de Rehabilitación Urbana y Gestión Ambiental (ORUGA)</p> <p>1.4.10 Aclaraciones relativas al Capítulo 4.10 "Normas y planes especiales"</p> <p>1.5.1 Adaptación de terminología</p> <p>1.6.1 Arbolado singular</p> <p>1.6.2 Regulación de usos e intervenciones en jardines de interés</p>	<p>1</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>1</p>
4	Estudio de repercusión de implantación por usos	3	<p>1.1 Modificación y reordenación del Título 5 de las NNUU</p> <p>1.2.1 Alternativas a los Planes especiales de Control Urbanístico Ambiental de Usos (PECUAU)</p> <p>1.2.2 Diseño del Estudio de Repercusión por Implantación de Usos (ERIU)</p>	<p>1</p> <p>3</p> <p>1</p>
5	Superficie edificada por plantas, salientes y vuelos	10	<p>1.1 Exclusión del cómputo de edificabilidad de elementos de evacuación y accesibilidad</p> <p>1.2 Exclusión del cómputo de edificabilidad de elementos de sostenibilidad y mejora de la eficiencia energética</p> <p>1.3 Exclusión del cómputo de edificabilidad en vivienda unifamiliar</p> <p>1.4 Exclusión del cómputo de edificabilidad de las construcciones ligeras desmontables</p>	<p>1</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>1</p>



Información de Firmantes del Documento



			<p>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</p> <p>1.6 Exclusión del cómputo de edificabilidad de los locales de instalaciones al servicio del edificio situados en plantas de pisos</p> <p>1.7 Exclusión del cómputo de edificabilidad del garaje aparcamiento en planta baja</p> <p>1.8 Exclusión del cómputo de edificabilidad de terrazas y sus características</p> <p>1.9 Exclusión del cómputo de edificabilidad de los miradores y sus características</p> <p>1.10 Exclusión del cómputo de locales auxiliares en parcelas calificadas como dotacional de servicios colectivos</p>	<p>1</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>3</p> <p>2</p> <p>2</p>
6	Planta y construcciones por encima de la altura	13	<p>1.1.1 Parcelas con frente a más de dos vías</p> <p>1.1.2 Parcelas con frente a calles opuestas</p> <p>1.1.3 Desniveles respecto a parcelas colindantes</p> <p>1.1.4 Edificios catalogados</p> <p>1.1.5 Planta de acceso</p> <p>1.2.1 Límite del número de plantas</p> <p>1.2.2 Planta enteramente subterránea</p> <p>1.3 Entreplanta</p> <p>1.4.1 Elementos admitidos en la azotea del ático</p> <p>1.4.2 Retranqueo</p> <p>1.5 Planta bajo cubierta</p> <p>1.6.1 Utilización de las azoteas</p> <p>1.6.2 Azoteas ajardinadas</p>	<p>1</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>1</p>
7	Factor verde y acondicionamiento de espacios verdes	6	<p>1.1 Factor verde</p> <p>1.2.1 Concepto de espacio libre de parcela</p> <p>1.2.2 Ajardinamiento de los espacios libres</p> <p>1.2.3 Sombreamiento con paneles solares</p> <p>1.2.4 Pérgolas en espacios libres</p> <p>1.2.5 Otros elementos admisibles en espacios libres</p>	<p>1</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>1</p>



Información de Firmantes del Documento



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	2
			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
			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	2
			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)	2
			1.2	Condiciones del uso terciario hospedaje. Inclusión de las viviendas de uso turístico	1

Información de Firmantes del Documento



			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	1
			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
			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
19	Licencias, deber de conservación y fuera de ordenación	5	1.1 Licencias y declaraciones responsables urbanísticas	1
			1.2 Deber de conservación	1
			1.3 Fuera de ordenación absoluta	1
			1.4 Fuera de ordenación relativa	1
			1.5 Infracciones urbanísticas prescritas	1

Información de Firmantes del Documento



20	Régimen urbanístico de las APIs, UZIs, APes y APRs	2	1.1	Régimen urbanístico de las APIs, UZIs, APes y APRs	1
			1.2	Adaptación del régimen de las APIs a la nueva regulación incluida en las Propuestas nº21 "Uso terciario" y 18 "Norma Zonal 9".	1
21	Condiciones de parcela, posición y ocupación	5	1.1	Alineación oficial en volumetría específica	1
			1.2	Adosamiento a lindero	1
			1.3	Definición de planta baja en edificios existentes	1
			1.4	Solar. Espacio interpuesto	1
			1.5	Posición de la edificación y cerramiento respecto a la alineación	1
22	Volumen construido, altura en función del ancho de calle y clases de edificio	3	1.1	Volumen construido	1
			1.2	Altura en función del ancho de la vía pública	1
			1.3	Clases de edificios	1
23	Condiciones higiénicas	6	1.1	Calidad de las construcciones	1
			1.2.1	Definición de patio	1
			1.2.2	Dimensiones de los patios	1
			1.2.3	Construcciones en los patios	1
			1.2.4	Cubrimiento de patios	1
			1.3.1	Regulaciones obsoletas	1
24	Condiciones de dotaciones de servicios, de acceso y seguridad y estéticas	5	1.1	Dotaciones de servicios de los edificios	1
			1.2	Condiciones de acceso y seguridad	1
			1.3.1	Salientes permitidos en planta baja respecto de la alineación oficial	1
			1.3.2	Muestras, banderines y otros elementos de publicidad exterior	1
			1.3.3	Cerramientos	1
25	Condiciones particulares de los aparcamientos	5	1.1	Clasificación de los aparcamientos	1
			1.2	Dimensiones de plazas de aparcamientos y funcionalidad de los garajes	1
			1.3	Altura libre de piso en los garajes aparcamientos	1
			1.4	Infraestructura para recarga de vehículos de cero emisiones	1
			1.5	Adaptación normativa	1
26	Norma zonal 9 de actividades económicas	8	1.1	Alteración de las condiciones particulares del suelo urbano	1
			1.2.1	Cuerpos de edificación de planta baja destinados al uso complementario industrial con fondo superior a 12 m	3
			1.2.2	Regulaciones obsoletas	1

Información de Firmantes del Documento



		1.3.1	Construcciones destinadas a portería	1
		1.3.2	Regulaciones obsoletas	1
		1.4.1	Usos de los cuerpos de edificación de planta baja con fachada a las calles General Aranz, Mesena, Asura y Agastia	1
		1.4.2	Errata en el apartado 1 del artículo 8.7.8 de las NNUU. Ocupación en la NZ 7	1
		1.5.1	Adaptación normativa	1

B. Valoración de las sugerencias derivadas de la puesta a información pública del documento de Avance para los 18 bloques existentes

BLOQUE 1. Capítulo 1.4. Instrumentos de ejecución. Clases de obras y actuaciones temporales

▪ Selección de sugerencias

El **Bloque 1 "Capítulo 1.4. Instrumentos de ejecución. Clases de obras y actuaciones temporales"** contiene **3 sugerencias** en total. Después de una evaluación preliminar por parte del Ayuntamiento de Madrid, las **3 sugerencias** se consideran relevantes para una posible modificación del documento inicial de Avance y, por tanto, se tendrán en cuenta para analizar los potenciales impactos socioeconómicos y económico-financieros derivados de éstas.

▪ Descripción y naturaleza de las modificaciones

Las sugerencias derivadas del sometimiento a información pública referentes al Bloque 1 son de carácter aclaratorio y explicativo e incluyen aspectos como **matices de redacción, referencias a la legislación y especificación del alcance** que admiten algunos tipos de obras.

▪ Valoración del impacto de las modificaciones

No se identifican impactos socioeconómicos y económico-financieros relevantes adicionales o negativos derivados de las modificaciones incluidas en el Bloque 1.

BLOQUE 2. Destino transitorio de solares

▪ Selección de sugerencias

El **Bloque 2 "Destino transitorio de solares"** contiene **6 sugerencias** en total. Después de una evaluación preliminar por parte del Ayuntamiento de Madrid, 1 sugerencia se ha considerado relevante para una posible modificación del



documento inicial de Avance y, por tanto, se tendrá en cuenta para analizar los potenciales impactos derivados de ésta.

- **Descripción y naturaleza de las modificaciones**

La sugerencia derivada del sometimiento a información pública referente al Bloque 2 es de carácter administrativo y trata sobre los **informes que deberían solicitarse** para hacer posible el uso transitorio de solares vacantes bajo unas condiciones determinadas.

- **Valoración del impacto de las modificaciones**

No se identifican impactos socioeconómicos o económico-financieros relevantes adicionales o negativos derivados de las modificaciones incluidas en el Bloque 2.

BLOQUE 3. Simplificación y reorganización de la Normativa de protección

- **Selección de sugerencias**

El **Bloque 3 “Simplificación y reorganización de la Normativa de protección”** ha recibido **17 sugerencias** en total. Después de una evaluación preliminar por parte del Ayuntamiento de Madrid, 6 de estas sugerencias se han considerado relevantes para una posible modificación del documento inicial de Avance y, por tanto, se tendrán en cuenta para analizar los potenciales impactos derivados de éstas.

- **Descripción y naturaleza de las modificaciones**

Las sugerencias derivadas del sometimiento a información pública referente al Bloque 3 son de carácter aclaratorio y explicativo e incluyen aspectos como **referencias a la legislación, especificación del alcance** de la propuesta, **aclaración y reordenación del régimen de obras** y **agilización de trámites para plantear cambios**.

- **Valoración del impacto de las modificaciones**

No se identifican impactos socioeconómicos o económico-financieros relevantes adicionales o negativos derivados de las modificaciones incluidas en el Bloque 3.

BLOQUE 4. Estudio de repercusión por implantación de usos

- **Selección de sugerencias**

El **Bloque 4 “Estudio de repercusión por implantación de usos”** ha recibido **8 sugerencias** en total. Después de una evaluación preliminar por parte del Ayuntamiento de Madrid, 4 de estas sugerencias se han considerado relevantes para una posible modificación del documento inicial de Avance y, por tanto, se tendrán en cuenta para analizar los potenciales impactos derivados de éstas.

- **Descripción y naturaleza de las modificaciones**

Las sugerencias derivadas del sometimiento a información pública referente al Bloque 4 son de carácter aclaratorio y se enfocan en el **desarrollo más detallado**



del documento de “Estudio de repercusión por implantación de usos” haciendo alusión a su **vigencia, ámbito de análisis, procedimientos derivados y órgano competente** para la tramitación y, finalmente, **mecanismos y criterios** en la tramitación y vigencia del estudio.

- **Valoración del impacto de las modificaciones**

No se identifican impactos socioeconómicos o económico-financieros relevantes adicionales o negativos derivados de las modificaciones incluidas en el Bloque 4.

BLOQUE 5. Superficie edificada por planta y salientes y vuelos de fachada

- **Selección de sugerencias**

El **bloque 5 “Superficie edificada por planta y salientes y vuelos de fachada”** ha recibido **12 sugerencias** en total. Después de una evaluación preliminar por parte del Ayuntamiento de Madrid, 7 de estas sugerencias se han considerado relevantes para una posible modificación del documento inicial de Avance y, por tanto, se tendrán en cuenta para analizar los potenciales impactos derivados de éstas.

- **Descripción y naturaleza de las modificaciones**

Las sugerencias derivadas del sometimiento a información pública referente al Bloque 5 son de carácter aclaratorio, normativo y técnico. En concreto, se enfocan en la posibilidad de **incrementar la edificabilidad**, la **incorporación de infraestructuras de telecomunicaciones**, la **aclaración de las determinaciones** de los salientes de las fachadas, el **tratamiento de las jardineras**, la **posibilidad de establecer un régimen transitorio** para algunos proyectos y en **matizaciones concretas de redacción**.

- **Valoración del impacto de las modificaciones**

No se identifican impactos socioeconómicos o económico-financieros relevantes adicionales o negativos derivados de las modificaciones incluidas en el Bloque 5.

BLOQUE 6. Planta y construcciones por encima de la altura

- **Selección de sugerencias**

El **Bloque 6 “Planta y construcciones por encima de la altura”** ha recibido **10 sugerencias** en total. Después de una evaluación preliminar por parte del Ayuntamiento de Madrid, 8 de estas sugerencias se consideran relevantes para una posible modificación del documento inicial de Avance y, por tanto, se tendrán en cuenta para analizar los potenciales impactos derivados de éstas.

- **Descripción y naturaleza de las modificaciones**

Las sugerencias derivadas del sometimiento a información pública referente al Bloque 6 son de carácter aclaratorio y técnico. En concreto, se enfocan en la **definición** detallada de ciertas **características de los áticos, azoteas y cubiertas**, la **incorporación de elementos de energía renovable en las azoteas**, la **posición**



respecto la mejora térmica de los edificios, las **construcciones permitidas** por encima del forjado, la **incorporación de infraestructuras de telecomunicaciones** y la **actualización de determinadas** expresiones del texto de las normas.

- **Valoración del impacto de las modificaciones**

No se identifican impactos socioeconómicos o económico-financieros relevantes adicionales o negativos derivados de las modificaciones incluidas en el Bloque 6.

BLOQUE 7. Factor verde y acondicionamiento de espacios libres

- **Selección de sugerencias**

El **Bloque 7 “Factor verde y acondicionamiento de espacios libres”** ha recibido **12 sugerencias** en total. Después de una evaluación preliminar por parte del Ayuntamiento de Madrid, 9 de estas sugerencias se consideran relevantes para una posible modificación del documento inicial de Avance y, por tanto, se tendrán en cuenta para analizar los potenciales impactos derivados de éstas.

- **Descripción y naturaleza de las modificaciones**

Las sugerencias derivadas del sometimiento a información pública referente al Bloque 7 son de carácter aclaratorio y técnico. En concreto, se enfocan en la **concreción y propuesta de parámetros** para justificación del factor verde, **concreción técnica** sobre materiales aplicables, **la relación con el espacio libre** en la parcela, **su aplicación en diferentes usos y elementos, la potencial ampliación hacia la descarbonización, la definición de las jardineras** como elementos de las fachadas verdes y **la definición de la superficie libre de parcela.**

- **Valoración del impacto de las modificaciones**

Se ha identificado **una sugerencia con un potencial impacto:** *“La aplicación del factor verde en el uso industrial”.*

En este caso, tal y como se indicó en el estudio económico del documento de Avance, se incluirá el impacto de esta propuesta.

BLOQUE 8. Régimen, clasificación y condiciones generales de los usos

- **Selección de las sugerencias**

El **Bloque 8 “Régimen, clasificación y condiciones generales de los usos”** ha recibido **10 sugerencias** en total. Después de una evaluación preliminar por parte del Ayuntamiento de Madrid, 1 de estas sugerencias se considera relevante para una posible modificación del documento inicial de Avance y, por tanto, se tendrá en cuenta para analizar los potenciales impactos derivados de ésta.

- **Descripción y naturaleza de las modificaciones**



La sugerencia derivada del sometimiento a información pública referente al Bloque 8 es de carácter práctico y se centra en la **implantación de uso terciario hospedaje en una serie de casos concretos**.

- **Valoración del impacto de las modificaciones**

No se identifican impactos socioeconómicos o económico-financieros relevantes adicionales o negativos derivados de las modificaciones incluidas en el Bloque 8.

BLOQUE 9. Uso residencial

- **Selección de sugerencias**

El **Bloque 9 "Uso residencial"** ha recibido **21 sugerencias** en total. Después de una evaluación preliminar por parte del Ayuntamiento de Madrid, 10 de estas sugerencias se han considerado relevantes para una posible modificación del documento inicial de Avance y, por tanto, se tendrán en cuenta para analizar los potenciales impactos derivados de éstas.

- **Descripción y naturaleza de las modificaciones**

Las sugerencias derivadas del sometimiento a información pública referente al Bloque 9 son de carácter aclaratorio, técnico, administrativo y regulatorio. En concreto, se enfocan en la **reconsideración de los usos, la definición de elementos** que configuran el **programa de vivienda, la necesidad de tramitar estudios adicionales** o que reemplacen otros procedimientos y **la regulación de la "residencia compartida"**.

- **Valoración del impacto de las modificaciones**

No se identifican impactos socioeconómicos o económico-financieros relevantes adicionales o negativos derivados de las modificaciones incluidas en el Bloque 9.

BLOQUE 10. Transformación de local a vivienda

- **Selección de sugerencias**

El **Bloque 10 "Transformación de local a vivienda"** ha recibido **12 sugerencias** en total. Después de una evaluación preliminar por parte del Ayuntamiento de Madrid, 6 de estas sugerencias se han considerado relevantes para una posible modificación del documento inicial de Avance y, por tanto, se tendrán en cuenta para analizar los potenciales impactos derivados de éstas.

- **Descripción y naturaleza de las modificaciones**

Las sugerencias derivadas del sometimiento a información pública referente al Bloque 10 son de carácter aclaratorio, técnico y regulatorio. En concreto, se enfocan en las **condiciones de transformación** de ciertos locales, **la consideración de los casos con licencias** concedidas antes de implementar el uso



residencial, **la posibilidad de implantar residencias compartidas en locales transformados, la transformación de locales** en edificios que tienen un uso alternativo y **las consecuencias del cambio de determinaciones.**

- **Valoración del impacto de las modificaciones**

No se identifican impactos socioeconómicos o económico-financieros relevantes adicionales o negativos derivados de las modificaciones incluidas en el Bloque 10.

BLOQUE 11. Uso industrial

- **Selección de sugerencias**

El **Bloque 11 "Uso Industrial"** ha recibido **14 sugerencias** en total. Después de una evaluación preliminar por parte del Ayuntamiento de Madrid, **5 sugerencias** se han considerado relevantes para una posible modificación del documento inicial de Avance y, por tanto, se tendrán en cuenta para analizar los potenciales impactos derivados de éstas.

- **Descripción y naturaleza de las modificaciones**

Las sugerencias derivadas del sometimiento a información pública referente al Bloque 11 son principalmente de carácter **regulatorio, procedimental y funcional**. En concreto, se enfocan en la **regulación** de las **cocinas industriales**, la **regulación** del **almacenaje logístico** y con reparto a domicilio, la mayor **flexibilidad de usos** en las zonas industriales y los informes de movilidad.

- **Valoración del impacto de las modificaciones**

Se ha identificado **una sugerencia con un potencial impacto: sugerencia c) "Almacenaje con reparto a domicilio y almacenaje logístico en las zonas centrales de la ciudad"**.

En este caso, se ha visto que los potenciales impactos económicos derivados de dicha sugerencia han sido contempladas en el estudio económico realizado para el documento de Avance de la MPG, como impacto socioeconómico positivo. Concretamente como *"Mayor actividad económica y empleo por la aparición de nuevos modelos de negocio"*

Tal y como se indicó en el estudio económico del documento de Avance, se analizará más en detalle el potencial de empresas de actividades emergentes y el empleo asociado a partir de un benchmarking sobre la experiencia en otras ciudades de Europa.

BLOQUE 12. Dotación de servicio de aparcamiento

- **Selección de sugerencias**

El **Bloque 12 "Dotación de servicio de aparcamiento"** ha recibido **10 sugerencias** en total. Después de una evaluación preliminar por parte del Ayuntamiento de Madrid, **5 sugerencias** se han considerado relevantes para una



posible modificación del documento inicial de Avance y, por tanto, se tendrán en cuenta para analizar los potenciales impactos derivados de éstas.

- **Descripción y naturaleza de las modificaciones**

Las sugerencias derivadas del sometimiento a información pública referente al Bloque 12 son de carácter funcional en relación con temas que afectan a la movilidad y accesibilidad de la ciudad. Éstas se enfocan en las **plazas de aparcamiento**, los **usos de carga y descarga** y los **informes de movilidad**.

- **Valoración del impacto de las modificaciones**

No se identifican impactos socioeconómicos o económico-financieros relevantes adicionales o negativos derivados de las modificaciones incluidas en el Bloque 12.

BLOQUE 13. Uso servicios terciarios

- **Selección de sugerencias**

El **Bloque 13 "Uso de servicios terciarios"** ha recibido **26 sugerencias** en total. Después de una evaluación preliminar por parte del Ayuntamiento de Madrid, **8 sugerencias** se han considerado relevantes para una posible modificación del documento inicial de Avance y, por tanto, se tendrán en cuenta para analizar los potenciales impactos derivados de éstas.

- **Descripción y naturaleza de las modificaciones**

Las sugerencias derivadas del sometimiento a información pública referente al Bloque 13 son de carácter explicativo y funcional, principalmente en relación con el **hospedaje y las VUT** (Viviendas de Uso Turístico).

- **Valoración del impacto de las modificaciones**

No se identifican impactos socioeconómicos o económico-financieros relevantes adicionales o negativos derivados de las modificaciones incluidas en el Bloque 13.

BLOQUE 14. Usos dotacionales servicios colectivos y servicios infraestructurales

- **Selección de sugerencias**

El **Bloque 14 "Usos dotacionales de servicios colectivos y servicios infraestructurales"** ha recibido **10 sugerencias** en total. Después de una evaluación preliminar por parte del Ayuntamiento de Madrid, **5 sugerencias** se han considerado relevantes para una posible modificación del documento inicial de Avance y, por tanto, se tendrán en cuenta para analizar los potenciales impactos derivados de éstas.

- **Descripción y naturaleza de las modificaciones**

Las sugerencias derivadas del sometimiento a información pública referente al Bloque 14 son de carácter funcional en relación con **usos dotacionales y edificabilidad en los edificios dotacionales**. También se encuentra una

60



sugerencia de naturaleza explicativa sobre las **condiciones de implantación** de las redes de comunicaciones.

- **Valoración preliminar de las modificaciones**

No se identifican impactos socioeconómicos o económico-financieros relevantes adicionales o negativos derivados de las modificaciones incluidas en el Bloque 14.

- **Valoración del impacto de sostenibilidad económico-financiera**

No se identifica un aumento de costes por las más rápidas adaptaciones, ampliaciones y obras de edificios dotacionales. El esfuerzo en poner en funcionamiento mas dotaciones no se corresponde a un mayor coste, ya que dichas actuaciones deben estar consideradas en los presupuestos.

BLOQUE 15. Uso dotacional zona verde y huerto urbano

- **Selección de sugerencias**

El **Bloque 15 "Uso dotacional zona verde y huerto urbano"** ha recibido **13 sugerencias** en total. Después de una evaluación preliminar por parte del Ayuntamiento de Madrid, **7 sugerencias** se han considerado relevantes para una posible modificación del documento inicial de Avance y, por tanto, se tendrán en cuenta para analizar los potenciales impactos derivados de éstas.

- **Descripción y naturaleza de las modificaciones**

Las sugerencias derivadas del sometimiento a información pública referente al Bloque 15 son de carácter funcional en relación con el **uso y explotación de huertos urbanos** y en relación con cuestiones de **mantenimiento, movilidad y flexibilización de usos**.

- **Valoración del impacto de las modificaciones**

Se identifican impactos socioeconómicos relevantes derivados de la sugerencia c) del Bloque 15, que plantea lo siguiente: *"la posibilidad de que las zonas verdes de menos de 1.000 m2 se destinen en su totalidad a huerto urbano"*.

Un aumento de disponibilidad de zonas verdes utilizadas como huertos urbanos contribuye al crecimiento sostenible de áreas urbanas sobrepobladas, que se enfrentan a problemas sociales, económicos y ambientales.

En esta línea, la creación de dichos huertos puede contribuir a paliar problemas de carácter ambiental como la calidad del suelo y la calidad del aire, así como también puede conllevar una mejora socioeconómica: desde el ahorro económico gracias al autocultivo hasta unos mejores hábitos de consumo de alimentos y un aumento en la salud de los beneficiarios

Cabe señalar que los argumentos expuestos anteriormente se tuvieron en cuenta en la propuesta 15 relativa al *Documento de Avance*. Explícitamente, se señaló la *"mejora de las condiciones ambientales, biodiversidad, renaturalización urbana e inclusión social"* y la *"revalorización de la zona y mejor calidad de vida"*. Por tanto, la sugerencia planteada queda analizada.



BLOQUE 16. Norma zonal 1

▪ Selección de sugerencias

El **Bloque 16 "Norma Zonal 1"** ha recibido **5 sugerencias** en total. Después de una evaluación preliminar por parte del Ayuntamiento de Madrid, una **sugerencia** se ha considerado relevante para una posible modificación del documento inicial de Avance y, por tanto, se tendrá en cuenta para analizar los potenciales impactos derivados de ésta.

▪ Descripción y naturaleza de las modificaciones

La sugerencia derivada del sometimiento a información pública referente al Bloque 16 es de carácter explicativo ya que insta a la **aclaración de la redacción** de algunos de los Artículos de la propuesta de Avance.

▪ Valoración de impacto de las modificaciones

No se identifican impactos socioeconómicos o económico-financieros relevantes adicionales o negativos derivados de la modificación incluida en el Bloque 16.

BLOQUE 17. Norma zonal 3

▪ Selección de sugerencias

El **Bloque 17 "Norma Zonal 3"** ha recibido **6 sugerencias** en total. Después de una evaluación preliminar por parte del Ayuntamiento de Madrid, **2 sugerencias** se han considerado relevantes para una posible modificación del documento inicial de Avance y, por tanto, se tendrán en cuenta para analizar los potenciales impactos derivados de éstas.

▪ Descripción y naturaleza de las modificaciones

Las sugerencias derivadas del sometimiento a información pública referentes al Bloque 17 son de carácter aclaratorio y explicativo con relación a la **determinación del uso cualificado** en el grado 1º de la NZ 3 y el **parámetro de edificabilidad** en dicho grado.

▪ Valoración de impacto de las modificaciones

No se identifican impactos socioeconómicos o económico-financieros relevantes adicionales o negativos derivados de las modificaciones incluidas en el Bloque 17.

BLOQUE 18. Norma zonal 9

▪ Selección de las sugerencias

El **Bloque 18 "Norma Zonal 9"** ha recibido **11 sugerencias** en total. Después de una evaluación preliminar por parte del Ayuntamiento de Madrid, **2 sugerencias** se ha considerado relevantes para una posible modificación del documento inicial

62



de Avance y, por tanto, se tendrán en cuenta para analizar potenciales impactos económicos derivados de éstas.

- **Descripción y naturaleza de las modificaciones**

Las sugerencias derivadas del sometimiento a información pública referentes al Bloque 18 son de carácter aclaratorio y explicativo con relación al **régimen de usos compatibles de la NZ 9**.

- **Valoración de impacto de las modificaciones**

No se identifican impactos socioeconómicos o económico-financieros relevantes adicionales o negativos derivados de las modificaciones incluidas en el Bloque 18.



135-2021-00796

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 que corresponde al diseño y la ordenación, es un elemento relevante como soporte de una sociedad paritaria.

Se persigue una ciudad en la que todas las personas, independientemente de sus capacidades físicas, psíquicas, sensoriales, de etnia, religión u orientación sexual, puedan hacer uso pleno de los espacios, servicios y recursos, con libertad y seguridad, conformando una ciudad accesible, segura y, en definitiva, un lugar óptimo para trabajar, residir, visitar y que se pueda adaptar a la evolución de los criterios y valores sociales, de forma que pueda ser el lugar en el que es posible formar una unidad de convivencia en cualquiera de sus formas.

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 la forma de 26 familias de propuestas temáticas que contienen la propuesta concreta de modificación de la normativa urbanística general de la ciudad, que se resumen en la enumeración y ordenación por títulos reflejada en la tabla siguiente:

Información de Firmantes del Documento



Nº APROBACIÓN INICIAL	TÍTULO	ASUNTOS
1	1	CAPÍTULO 1.4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN. CLASES DE OBRAS Y ACTUACIONES TEMPORALES.
2	2	DESTINO TRANSITORIO DE SOLARES.
19		LICENCIAS Y DECLARACIONES RESPONSABLES URBANÍSTICAS, DEBER DE CONSERVACIÓN Y FUERA DE ORDENACIÓN.
20	3	RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS APIs, UZIs, APEs y APRs.
3	4	SIMPLIFICACIÓN Y REORGANIZACION DE LA NORMATIVA DE PROTECCIÓN.
4	5	REORGANIZACIÓN TÍTULO 5 Y ESTUDIO DE REPERCUSIÓN POR IMPLANTACIÓN POR USOS.
5	6	SUPERFICIE EDIFICADA POR PLANTA Y SALIENTES Y VUELOS.
6		PLANTA Y CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA.
7		ACONDICIONAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES Y FACTOR VERDE.
21		CONDICIONES DE PARCELA, POSICIÓN Y OCUPACIÓN.
22		VOLUMEN CONSTRUIDO, ALTURA EN FUNCIÓN DEL ANCHO DE CALLE Y CLASES DE EDIFICIOS.
23		CONDICIONES DE SALUBRIDAD.
24		CONDICIONES DE LAS DOTACIONES DE SERVICIO, DE ACCESO Y SEGURIDAD Y ESTÉTICAS.
8		RÉGIMEN, CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.
9	7	USO RESIDENCIAL.
10		TRANSFORMACIÓN DE LOCAL A VIVIENDA.
11		USO INDUSTRIAL.
12		DOTACIÓN DE SERVICIO DE APARCAMIENTO.
13		USO SERVICIOS TERCARIOS.
14		USOS DOTACIONALES DE SERVICIOS COLECTIVOS, SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES Y PARA EL TRANSPORTE.
15		USO DOTACIONAL ZONA VERDE Y HUERTO URBANO.
25		CONDICIONES PARTICULARES DE LOS APARCAMIENTOS.
16	8	NORMA ZONAL 1.
17		NORMA ZONAL 3.
18		NORMA ZONAL 9
26		NORMA ZONALES 4, 5, 7, 8 y 10.

Cada propuesta se explica en un documento independiente, en el que se describe detalladamente, el contenido de la problemática que se desea atender, la alternativa o las alternativas de solución que es posible aplicar, el detalle de las ventajas e inconvenientes de cada alternativa de solución, la alternativa que se elige como solución o, directamente, la propuesta de solución y, por último, el texto de la normativa en su situación actual con el texto de la normativa que se propone para atender la problemática.

Información de Firmantes del Documento



El ámbito de la MPG coincide con el término municipal. Sus objetivos están alineados con los principios básicos que se analizan como impactos de los instrumentos de planeamiento.

Entre los objetivos descritos en la Memoria cabe destacar el de adaptar las NNUU a la normativa sectorial en materia de accesibilidad, 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.”



El TRLSyRU señala en el artículo 20.1.c¹ 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. [...]»”.

El adecuado tratamiento de la perspectiva o impacto de género en el planeamiento urbanístico ha sido matizado por la jurisprudencia y la doctrina, así en palabras del Tribunal Supremo se ha de materializar con el respeto al **principio a la igualdad de trato**.

De esta manera se ha recogido, entre otras, en las siguientes sentencias:

- Sentencia del Tribunal Supremo núm. 1750/2018 de 10 de diciembre de 2018, Rec. 3781/2017 (Fundamento de derecho DECIMO SEXTO);

*“De acuerdo con todo lo expuesto consideramos que procede declarar como doctrina jurisprudencial que, si bien la cláusula de aplicación supletoria del derecho estatal no permite sostener la exigencia a las Comunidades Autónomas de un requisito, como es el informe de impacto de género, en materia de ordenación urbanística, que no figura previsto en su propia legislación, el principio de igualdad de trato es un principio inspirador de la nueva concepción del desarrollo urbano, que exige una ordenación adecuada y dirigida, entre otros fines, a lograr la igualdad efectiva entre hombres y mujeres, esto es, **no es necesario el sometimiento del plan a un trámite específico para que esa perspectiva sea tenida en cuenta** y para que, en otro caso, el citado plan pueda ser impugnado y el control judicial alcanzara dichos extremos.”,*

- Sentencia del Tribunal Supremo 176/2022 de 11 Feb. 2022, Rec. 1070/2020;

*“**el respeto al principio de igualdad de trato entre hombres y mujeres constituye una exigencia de carácter básico en todo el territorio nacional** que debe ser observada en los planes de urbanismo, conforme a lo previsto en el artículo 31 y en la Disposición final primera de la Ley Orgánica 3/2007.” (.../...) por tanto y en definitiva “**...el principio de igualdad de trato resulta siempre exigible y debe ser observado en cada una de las determinaciones del plan**”.*

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**, que contiene pautas para verificar la implicación de estos impactos respecto de las medidas propuestas.

Este texto recopila algunas líneas generales de un planeamiento que atienda a las necesidades de género:

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)



“– 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.”

Estas líneas generales se utilizan para analizar y verificar, en relación con las modificaciones de mejora 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.

- **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.**

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 dotacionales.

- **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, para adaptarse a diferentes programas vitales.

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 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 relevante 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 con instrumentos urbanísticos supone una mejora, al aumentar la capacidad prestacional de los edificios existentes y su adaptación a la evolución de las necesidades de la población y las necesidades de la mejor prestación de los servicios de la dotación.

- ***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.

Como ya se ha señalado se regulan, en el uso residencial, las nuevas modalidades de convivencia dando cabida en las NNUU a la modalidad del uso de vivienda colectiva y a la nueva modalidad de residencia compartida, nuevas modalidades de vivienda que reducen el espacio privativo y aumentan los espacios comunes y los servicios compartidos, lo que permite las necesidades de vivienda a las formas de vida a la diversidad de unidades familiares y a las diferentes circunstancias vitales y económicas de las personas durante su vida, nuevas modalidades 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 privativa 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 diáfnas 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 adaptarse 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 con mayor rapidez y por tanto, efectividad.

En todas las propuestas se tiene en cuenta la normativa relativa a la exigencia de accesibilidad física y funcional, así como a la supresión de barreras para 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.

Además, se incorpora el concepto de ajustes razonables en materia de promoción de la accesibilidad, entendidos como las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la ésta de forma eficaz, segura y práctica, y sin que supongan una carga desproporcionada, para garantizar a las personas con discapacidad el uso de los edificios en igualdad de condiciones.

- **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.

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 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.

Además, la MPG esclarece las condiciones normativas para abordar la intervención en los solares y la ubicación de las edificaciones, lo que facilitará la actuación y mejora en estos, y contribuirá a evitar su posible degradación.

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.

Información de Firmantes del Documento



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 gestión de vehículos y su correlato de empeoramiento de la calidad de vida.

Además, se clarifica la regulación de los salientes permitidos en planta baja respecto de la alineación oficial con el objetivo de evitar reducciones en el ancho libre de la acera que pudieran perjudicar el flujo peatonal o llegar en ocasiones a impedir el libre tránsito por la misma a usuarios de sillas de rueda o a carritos de bebés, lo cual tiene incidencia directa en mejorar la accesibilidad, la vida de las familias y en definitiva contribuir a alcanzar el objetivo de ser una ciudad plenamente inclusiva.

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, la funcionalidad 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

Información de Firmantes del Documento



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.

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.

Se clarifica el régimen de obras permitidas en edificios en situación de fuera de ordenación absoluta y relativa, admitiendo en determinadas circunstancias, las nuevas implantaciones y cambios de usos y actividades admitidos por la norma zonal u ordenanza particular de aplicación, posibilitando con ello, la puesta en uso de edificios y locales hasta ahora desocupados y potenciando una posible implantación y diversificación de actividades, lo que en definitiva, potencia la regeneración urbana.

- ***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 hace posible 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.



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.

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 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 redundará 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.

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. El proceso de naturalización se ha estudiado desde las necesidades concretas de la ciudad de Madrid, de su climatología y de su diversidad de forma de agrupación, y edificación, por lo que se ha ajustado sus determinaciones para permitir distintas combinaciones de atención adecuadas a la localización concreta y a las diversas formas de vida que contiene la ciudad, evitando el planteamiento anterior de patrocinar una única solución del cumplimiento normativo que, además de su falta de adaptación a las necesidades diversas, a demostrado ser poco eficaz desde la perspectiva ambiental.

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, con una tradición social, de convivencia y legislativa fuertemente alineada por los reconocimientos sociales y la tolerancia entre personas.

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.

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 de los Planes de acción municipales denominados, “Madrid, Ciudad amigable con las Personas mayores”.



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.

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 las capacidades 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 en las modalidades de uso de vivienda colectiva y 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, como un modo de convivencia que pueda atender las necesidades de periodos vitales diversos.

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"*, creando condiciones concretas para la rehabilitación y regeneración de las edificaciones y del entorno de la ciudad, con la mejora de la eficiencia energética, la incorporación de los valores de accesibilidad y de la naturaleza, que no sólo permita su

Información de Firmantes del Documento



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.”

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 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.

Se Incorpora el concepto de ajustes razonables en materia de accesibilidad universal, entendidos como las medidas de adecuación de un edificio para facilitar ésta, de forma eficaz, segura y práctica, y sin que supongan una carga desproporcionada, para garantizar a las personas con discapacidad el uso de los edificios en igualdad de condiciones.

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 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.

Igualmente, se clarifica la regulación de los salientes permitidos en planta baja respecto de la alineación oficial, con el objetivo de evitar reducciones en el ancho libre de la acera que pudieran perjudicar el flujo peatonal o llegar en ocasiones a impedir el libre tránsito por la misma a usuarios de sillas de ruedas.

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.

Se regula una mejora en las condiciones particulares de las plazas de aparcamientos en los garajes dotacionales y rotacionales para hacerlos más accesibles y adecuados al parque móvil y a las dimensiones actuales de los vehículos.

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.

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.

Información de Firmantes del Documento



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.

Redactado por:

Sara Rodríguez Fraga – La Jefa del Departamento de Adecuación Normativa.

Firmado electrónicamente
LA SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA
Marta Castromil Martínez



Información de Firmantes del Documento



INFORME DE PONENCIA A LA COMISION DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO Y NATURAL

1. INFORME TÉCNICO DE PONENCIA

1.1. DATOS DEL EXPEDIENTE

SESIÓN: ORDEN DEL DÍA: FECHA: **28/04/2022**
 EXPEDIENTE NÚMERO: **135-2021-00796**
 OBJETO: **MPG MODIFICACION DE NNUU DEL PG97. PROPUESTA 3: TÍTULO 4**
 SITUACIÓN:
 INTERESADO: **Subdirección General de Normativa. Dirección General de Planeamiento**
 DEPARTAMENTO de Normativa
 TÉCNICO: Jimena Robles García de la Mata

TIPO DE EXPEDIENTE:
 Consulta
 Licencia
 Planeamiento Desarrollo
 Modificación PG
 Otros

TIPOS DE OBRAS:
 Exteriores
 Acondicionamiento
 Reestructuración -
 Nueva Edificación -
 Otros Modificación Normas Urbanísticas. Título 4

ÁMBITO DE PLANEAMIENTO: Término municipal

NORMATIVA: PG 97

CONDICIONES DE CATALOGACIÓN		PROTECCIÓN DE RANGO SUPERIOR:
CATÁLOGOS DEL PLAN GENERAL:		Conjunto Histórico Villa de Madrid <input type="checkbox"/>
Edificación <input type="checkbox"/> -		Cerca y Arrabal de Felipe II <input type="checkbox"/>
Establecimientos Comerciales <input type="checkbox"/> -		Otro Conjunto Histórico y/o entorno <input type="checkbox"/>
Elementos Singulares <input type="checkbox"/> -		Protección Arqueológica <input type="checkbox"/>
Parques y Jardines <input type="checkbox"/> -		Monumento <input type="checkbox"/>
Conjunto Homogéneo <input type="checkbox"/>		Entorno de Monumento <input type="checkbox"/>

ANTECEDENTES:

Dictámenes de la Comisión:
 Sobre el mismo expediente: No. -
 Otros relacionados con el asunto:
 Planeamiento de desarrollo y/o Licencias:
 Sobre la misma parcela o Local: No.
 Otros relacionados con el asunto:
 Archivo Villa: No.
 Otros archivos: No.

OBSERVACIONES:

Información de Firmantes del Documento



JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 22/04/2022 11:01:31
 CSV : 1P0NFAA3SD79SC75



Información de Firmantes del Documento



INFORMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

CSV : 4SDHK50DG0V79AQO



4SDHK50DG0V79AQO

1P0NFAA3SD79SC75

INFORME DE PONENCIA A LA COMISION DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO Y NATURAL

1. INFORME TÉCNICO DE PONENCIA

1.2. DESCRIPCION DE LA PROPUESTA

OBJETO DE LA CONSULTA A LA COMISIÓN:

Dictamen relativo a la propuesta de modificación de las Normas Urbanísticas del PG97 relativa al Título 4.

DOCUMENTACIÓN DESCRIPTIVA ADJUNTA A ESTA PONENCIA:

Además del resumen de propuesta aquí incorporado, se cuelga en la red el documento de **PROBLEMÁTICA, ALTERNATIVAS Y PROPUESTAS** completo que incluye el texto modificado comparado con el vigente, y anexo con la Ficha con la propuesta de modificación de CAPÍTULO 1.4 relativo a los tipos de obras, por su relevancia en alguno de los aspectos.

También se cuelgan en la red los siguientes archivos que se incorporaron como Anexos en el Avance:

- 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.

Estos mismos archivos se incluirán como Anexos en el documento de Aprobación inicial.

RESUMEN DE PROPUESTA DE SIMPLIFICACIÓN Y REORGANIZACION DE LA NORMATIVA DE PROTECCIÓN DE LAS NNUU DEL PG97.TÍTULO 4.

En resumen, se modifican 38 artículos, se incorpora 1 nuevo artículo 4.3.14 bis y se elimina la Sección Tercera. Infracciones urbanísticas, formada por los artículos 4.10.8 a 4.10.11, de las NNUU.

Memoria:

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, y aclarar 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 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.

Información de Firmantes del Documento



JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 22/04/2022 11:01:31
 CSV : 1P0NFAA3SD79SC75



Información de Firmantes del Documento



INFORMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

CSV : 4SDHK50DG0V79AQ0



INFORME DE PONENCIA A LA COMISION DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO Y NATURAL

Además, se actualizan las remisiones a Normativa sectorial y a legislación en la materia contenida en las NNUU, con un criterio más genérico, de modo que no se vean afectadas por las posibles modificaciones futuras, y se han incorporado al texto normativo los preceptos contenidos en los acuerdos de la comisión de seguimiento.

La propuesta afecta a los siguientes artículos del Título 4:

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.

En concreto, se realizan las siguientes modificaciones, cuya justificación se describe más detalladamente en el documento de **PROBLEMÁTICA, ALTERNATIVAS Y PROPUESTAS** incluido en el expediente que se puede consultar en red por parte de la Comisión:

1. GENERALIDADES

Art 4.1.1: Se modifica la redacción del artículo remitiendo de modo genérico a las resoluciones de los órganos competentes de la CAM la competencia municipal y autonómica para autorizar actuaciones en los distintos ámbitos declarados BIC.

2. ACLARACIONES RELATIVAS A LA REGULACIÓN EDIFICIOS CATALOGADOS NIVEL 3

2.1 Alcance catalogación grado ambiental.

Art 4.3.4 Se incorpora en el concepto de grado ambiental la consideración de los edificios que puedan suponer ejemplos ilustrativos aislados o vestigios del carácter que históricamente caracterizó el entorno en el que se ubica.

2.2 Aclaración relativa a fianzas para construcción de garajes bajo rasante en edificios catalogados en Nivel 3.

Art 4.3.13 apartado 4.3: Se establece que la fianza o aval en casos de edificios catalogados con Nivel 3 debe ser el doble del valor de reposición de los elementos de restauración obligatoria del Plano de Análisis.

2.3 Mantenimiento de catalogación grado ambiental tras demolición y sustitución.

Art 4.3.14 Se aclara que el edificio que sustituye al catalogado en grado ambiental pierde la catalogación sin necesidad de trámite alguno.

2.4 Vinculación de demolición y sustitución en edificios catalogados en Nivel 3 declarados en ruina y ejecución subsidiaria.

Art 4.3.7 Se desvincula la simultaneidad de sustitución y demolición en casos de declaración de ruina en los que la administración ejecute de forma subsidiaria.

3. REGULACION GENERAL DE CATALOGACIÓN

3.1 Extensión catalogación a la parcela.

Art 4.3.6 Se aclara que la extensión de catalogación a la parcela tiene efecto sobre la regulación de actuaciones de reparcelación, y se indica que, en caso de existir edificios con distintos grados dentro de ella, primará a efectos de dicha regulación la de mayor grado. Se puntualiza la aplicación del art 4.6 cuando se trate de parcelas incluidas en el Catálogo de Parques y Jardines.

3.2 Aclaración concepto de ruina y aplicación a edificios catalogados.

Art 4.3.7 Se adapta redacción del artículo a lo establecido en la LCSM (art 171.3.2 y 172) y la Ley 3/2013, de 18 de junio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

3.3 Eliminación artículo 4.3.14 relativo a mecanismos de transferencias en suelo urbano, anulado por sentencia del Tribunal Constitucional.

Página 3 de 6

Información de Firmantes del Documento



JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 22/04/2022 11:01:31
CSV : 1P0NFAA3SD79SC75



Información de Firmantes del Documento



INFORMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

CSV : 4SDHK50DG0V79AQ0



4SDHK50DG0V79AQ0



1P0NFAA3SD79SC75

INFORME DE PONENCIA A LA COMISION DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO Y NATURAL

3.4 Adaptación de terminología y referencias normativas.

Se modifica CIPHAN por CPPHAN, y las referencias a normativa a un formato genérico para que no afecten los futuros cambios en todos los artículos del Título.

4. RÉGIMEN DE OBRAS

4.1 Adaptación de las condiciones generales para cada tipo de obra según las definiciones modificadas. Flexibilidad en los materiales y técnicas.

Art 4.3.9 Se adaptan los términos a las definiciones de tipos de obras que se han incorporado y aclarado en el art 1.4.8.3 y se revisan las condiciones particulares para aplicación a los catalogados en el siguiente sentido:

- 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.
- 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.

4.2 Aclaración y simplificación de conceptos en la definición del régimen de obras permitido

Art 4.3.11 y 4.3.12. Se agrupan en el **Art 4.3.11** los preceptos que aparecen en los dos artículos y se propone la definición del concepto de Limite de intervención.

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 límite 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.
- 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 establece transitoriedad de equivalencia con las definiciones de la leyenda del Plano de Análisis, en tanto se actualice la documentación gráfica del Catálogo.

- Elementos comunes de restauración obligatoria (trama naranja): Limite de intervención I
- Resto de zonas en trama naranja: Limite 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.

4.3 Dispersión de la regulación de actuaciones y tramitación en varios artículos del Título 4.

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**),

Información de Firmantes del Documento



JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 22/04/2022 11:01:31
 CSV : 1P0NFAA3SD79SC75



Información de Firmantes del Documento



INFORMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

CSV : 4SDHK50DG0V79AQ0



INFORME DE PONENCIA A LA COMISION DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO Y NATURAL

trasladándose a ellos, 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.

4.4 Flexibilización de la regulación de obras de ampliación en edificios catalogados

Nuevos Art 4.3.12, 4.3 13 y 4.3.14:

- 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 establecida en el Plano de Condiciones de la Edificación
- 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.

4.5 Ampliación del régimen de obras en edificios con Niveles 1 y 2 de protección.

Nuevo Art 4.3.24 bis:

- 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).
 - Para nivel 1 podrá autorizarse como máximo hasta límite de intervención III b) : Reestructuración parcial
 - Para nivel 2 podrá autorizarse como máximo hasta límite de intervención III c) : Reestructuración general

4.6 Concepto y regulación de obras de reconstrucción.

Art 4.3.9: Se incorpora al apartado 5 la necesidad de existencia de suficientes elementos originales y la distinción de lo reconstruido respecto a lo original.

4.7 Obras de acondicionamiento en viviendas interiores existentes en el centro Histórico

Art 4.3.20 : Se aclara la redacción de las exigencias de condiciones higiénicas para las actuaciones en las viviendas interiores existentes del apartado 6, de acuerdo a los gráficos A y B que contenían las NNUU, y se incluye el apartado 9 que propone que la exención de cumplimiento de estas condiciones se pueda aplicar cuando, a juicio de la CPPHAN , esté justificada la imposibilidad de cumplimiento, siempre que no se pretenda cambiar o intensificar el uso, o cuando lo que se pretenda sea la implantación de ascensores mediante obras de acondicionamiento y/o reestructuración puntual.

4.8 Aclaración sobre la posibilidad de alterar mediante Plan Especial los faldones interiores de cubiertas no visibles desde la vía pública.

Art 4.10.6 apartado 2 b) Se elimina la exigencia generalizada de mantenimiento de la envolvente en las actuaciones que exigen tramitación de Plan Especial, pues a veces puede no ser lo adecuado, según cada caso.

4.9 Aclaración de la obligatoriedad de aplicación de la Ordenanza de Rehabilitación Urbana y Gestión Ambiental (ORUGA).

Información de Firmantes del Documento



JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 22/04/2022 11:01:31
 CSV : 1P0NFAA3SD79SC75



Información de Firmantes del Documento



INFORMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

CSV : 4SDHK50DG0V79AQ0



4SDHK50DG0V79AQ0

1P0NFAA3SD79SC75

INFORME DE PONENCIA A LA COMISION DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO Y NATURAL

Art 4.3.20 apartado 1c): Se elimina la referencia a la Ordenanza, al no tener carácter normativo.

4.10 Aclaraciones relativas al capítulo 4.10: "Normas y planes especiales"

Sección segunda. Planes Especiales: Se han trasladado los preceptos a los artículos 4.3.12, 4.3.13 y 4.3.14 relativos a edificios, y al 4.6.8 lo relativo a actuaciones en jardines.

Sección tercera. Infracciones urbanísticas: Se suprime la sección completa, por estar ya contenida en la legislación autonómica, competente en la materia.

5. ELEMENTOS URBANOS SINGULARES

Adaptación de terminología

Se elimina del capítulo el término monumento para evitar conflicto con la categoría de BIC que establece la legislación autonómica.

6. PARQUES Y JARDINES. ARBOLADO SINGULAR

6.1 Arbolado singular.

Art 4.7.4 apartado1: Se incluye la posibilidad de tala de árboles o conjuntos en caso de muerte, enfermedad irreversible o peligrosidad de caída.

6.2 Regulación de usos e intervenciones en jardines de interés.

Art 4.6.8: Se concentran las actuaciones en jardines incorporando los preceptos antes incluidos en el 4.10.6 relativos a la exigencia y condiciones de los planes especiales sobre estos ámbitos protegidos, cuya redacción se aclara.

7. INCORPORACION DE ACUERDOS DE LA COMISION 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, la competencia de la CPPHAN para aclarar incongruencias o indeterminaciones en los planos de análisis.
- Acuerdo nº98 - Aplicación del artículo 4.3.20.2.b) 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 2b) del artículo 4.3.20 la aplicación de los preceptos también cuando el edificio esté retranqueado respecto a la alineación, reservándose la CPPHAN la exigencia de alineación en caso de ampliaciones.
- 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).

2. INFORME DE ADECUACIÓN AL ORDENAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

El contenido técnico y documental del presente expediente es suficiente para que se someta a dictamen de la Comisión en los aspectos sobre los que ésta deba pronunciarse en función de su competencia.

La Técnica:
Jimena Robles García de la Mata

Información de Firmantes del Documento



JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 22/04/2022 11:01:31
CSV : 1P0NFAA3SD79SC75



Información de Firmantes del Documento



INFORMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

CSV : 4SDHK50DG0V79AQO



1P0NFAA3SD79SC75

4SDHK50DG0V79AQO

INFORME DE PONENCIA A LA COMISION LOCAL DE PATRIMONIO HISTÓRICO

1. INFORME TÉCNICO DE PONENCIA

1.1. DATOS DEL EXPEDIENTE

SESIÓN: ORDEN DEL DÍA: FECHA: **29/04/2022**
 EXPEDIENTE NÚMERO: **135-2021-00796**
 OBJETO: **MPG MODIFICACION DE NNUU DEL PG97. PROPUESTA 3: TÍTULO 4**
 SITUACIÓN:
 INTERESADO: **Subdirección General de Normativa. Dirección General de Planeamiento**
 DEPARTAMENTO de Normativa
 TÉCNICO: Jimena Robles García de la Mata

TIPO DE EXPEDIENTE:
 Consulta
 Licencia
 Planeamiento Desarrollo
 Modificación PG
 Otros

TIPOS DE OBRAS:
 Exteriores
 Acondicionamiento
 Reestructuración -
 Nueva Edificación -
 Otros Modificación Normas Urbanísticas. Título 4

ÁMBITO DE PLANEAMIENTO: Término municipal

NORMATIVA: PG 97

CONDICIONES DE CATALOGACIÓN		PROTECCIÓN DE RANGO SUPERIOR:
CATÁLOGOS DEL PLAN GENERAL:		Conjunto Histórico Villa de Madrid <input type="checkbox"/>
Edificación <input type="checkbox"/> -		Cerca y Arrabal de Felipe II <input type="checkbox"/>
Establecimientos Comerciales <input type="checkbox"/> -		Otro Conjunto Histórico y/o entorno <input type="checkbox"/>
Elementos Singulares <input type="checkbox"/> -		Protección Arqueológica <input type="checkbox"/>
Parques y Jardines <input type="checkbox"/> -		Monumento <input type="checkbox"/>
Conjunto Homogéneo <input type="checkbox"/>		Entorno de Monumento <input type="checkbox"/>

ANTECEDENTES:

Dictámenes de la Comisión:
 Sobre el mismo expediente: No. -
 Otros relacionados con el asunto:
 Planeamiento de desarrollo y/o Licencias:
 Sobre la misma parcela o Local: No.
 Otros relacionados con el asunto:
 Archivo Villa: No.
 Otros archivos: No.

OBSERVACIONES:

Información de Firmantes del Documento



JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 22/04/2022 11:01:26
 CSV : 1B3U245T9DDM9DF8



Información de Firmantes del Documento



INFORMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

CSV : 44RND353549OPDRL



44RND353549OPDRL

1B3U245T9DDM9DF8

INFORME DE PONENCIA A LA COMISION LOCAL DE PATRIMONIO HISTÓRICO

1. INFORME TÉCNICO DE PONENCIA

1.2. DESCRIPCION DE LA PROPUESTA

OBJETO DE LA CONSULTA A LA COMISIÓN:

Dictamen relativo a la propuesta de modificación de las Normas Urbanísticas del PG97 relativa al Título 4.

DOCUMENTACIÓN DESCRIPTIVA ADJUNTA A ESTA PONENCIA:

Además del resumen de propuesta aquí incorporado, se cuelga en la red el documento de **PROBLEMÁTICA, ALTERNATIVAS Y PROPUESTAS** completo que incluye el texto modificado comparado con el vigente, y anexo con la Ficha con la propuesta de modificación de **CAPÍTULO 1.4** relativo a los tipos de obras, por su relevancia en alguno de los aspectos.

También se cuelgan en la red los siguientes archivos que se incorporaron como Anexos en el Avance:

- 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.

Estos mismos archivos se incluirán como Anexos en el documento de Aprobación inicial.

RESUMEN DE PROPUESTA DE SIMPLIFICACIÓN Y REORGANIZACION DE LA NORMATIVA DE PROTECCIÓN DE LAS NNUU DEL PG97. TÍTULO 4.

En resumen, se modifican 38 artículos, se incorpora 1 nuevo artículo 4.3.14 bis y se elimina la Sección Tercera. Infracciones urbanísticas, formada por los artículos 4.10.8 a 4.10.11, de las NNUU.

Memoria:

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, y aclarar 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 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.

Información de Firmantes del Documento



JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 22/04/2022 11:01:26
 CSV : 1B3U245T9DDM9DF8



Información de Firmantes del Documento



INFORMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

CSV : 44RND353549OPDRL



INFORME DE PONENCIA A LA COMISION LOCAL DE PATRIMONIO HISTÓRICO

Además, se actualizan las remisiones a Normativa sectorial y a legislación en la materia contenida en las NNUU, con un criterio más genérico, de modo que no se vean afectadas por las posibles modificaciones futuras, y se han incorporado al texto normativo los preceptos contenidos en los acuerdos de la comisión de seguimiento.

La propuesta afecta a los siguientes artículos del Título 4:

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.

En concreto, se realizan las siguientes modificaciones, cuya justificación se describe más detalladamente en el documento de **PROBLEMÁTICA, ALTERNATIVAS Y PROPUESTAS** incluido en el expediente y que se puede consultar en red por parte de la Comisión:

1. GENERALIDADES

Art 4.1.1: Se modifica la redacción del artículo remitiendo de modo genérico a las resoluciones de los órganos competentes de la CAM la competencia municipal y autonómica para autorizar actuaciones en los distintos ámbitos declarados BIC.

2. ACLARACIONES RELATIVAS A LA REGULACIÓN EDIFICIOS CATALOGADOS NIVEL 3

2.1 Alcance catalogación grado ambiental.

Art 4.3.4 Se incorpora en el concepto de grado ambiental la consideración de los edificios que puedan suponer ejemplos ilustrativos aislados o vestigios del carácter que históricamente caracterizó el entorno en el que se ubica.

2.2 Aclaración relativa a fianzas para construcción de garajes bajo rasante en edificios catalogados en Nivel 3.

Art 4.3.13 apartado 4.3: Se establece que la fianza o aval en casos de edificios catalogados con Nivel 3 debe ser el doble del valor de reposición de los elementos de restauración obligatoria del Plano de Análisis.

2.3 Mantenimiento de catalogación grado ambiental tras demolición y sustitución.

Art 4.3.14 Se aclara que el edificio que sustituye al catalogado en grado ambiental pierde la catalogación sin necesidad de trámite alguno.

2.4 Vinculación de demolición y sustitución en edificios catalogados en Nivel 3 declarados en ruina y ejecución subsidiaria.

Art 4.3.7 Se desvincula la simultaneidad de sustitución y demolición en casos de declaración de ruina en los que la administración ejecute de forma subsidiaria.

3. REGULACION GENERAL DE CATALOGACIÓN

3.1 Extensión catalogación a la parcela.

Art 4.3.6 Se aclara que la extensión de catalogación a la parcela tiene efecto sobre la regulación de actuaciones de reparcelación, y se indica que, en caso de existir edificios con distintos grados dentro de ella, primará a efectos de dicha regulación la de mayor grado. Se puntualiza la aplicación del art 4.6 cuando se trate de parcelas incluidas en el Catálogo de Parques y Jardines.

3.2 Aclaración concepto de ruina y aplicación a edificios catalogados.

Art 4.3.7 Se adapta redacción del artículo a lo establecido en la LCSM (art 171.3.2 y 172) y la Ley 3/2013, de 18 de junio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

3.3 Eliminación artículo 4.3.14 relativo a mecanismos de transferencias en suelo urbano, anulado por sentencia del Tribunal Constitucional.

Información de Firmantes del Documento



JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 22/04/2022 11:01:26
 CSV : 1B3U245T9DDM9DF8



Información de Firmantes del Documento



INFORMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

CSV : 44RND353549OPDRL



44RND353549OPDRL

1B3U245T9DDM9DF8

INFORME DE PONENCIA A LA COMISION LOCAL DE PATRIMONIO HISTÓRICO

3.4 Adaptación de terminología y referencias normativas.

Se modifica CIPHAN por CPPHAN, y las referencias a normativa a un formato genérico para que no afecten los futuros cambios en todos los artículos del Título.

4. RÉGIMEN DE OBRAS

4.1 Adaptación de las condiciones generales para cada tipo de obra según las definiciones modificadas. Flexibilidad en los materiales y técnicas.

Art 4.3.9 Se adaptan los términos a las definiciones de tipos de obras que se han incorporado y aclarado en el art 1.4.8.3 y se revisan las condiciones particulares para aplicación a los catalogados en el siguiente sentido:

- 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.
- 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.

4.2 Aclaración y simplificación de conceptos en la definición del régimen de obras permitido

Art 4.3.11 y 4.3.12. Se agrupan en el **Art 4.3.11** los preceptos que aparecen en los dos artículos y se propone la definición del concepto de Limite de intervención.

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 límite 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.
- 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 establece transitoriedad de equivalencia con las definiciones de la leyenda del Plano de Análisis, en tanto se actualice la documentación gráfica del Catálogo.

- Elementos comunes de restauración obligatoria (trama naranja): Limite de intervención I
- Resto de zonas en trama naranja: Limite 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.

4.3 Dispersión de la regulación de actuaciones y tramitación en varios artículos del Título 4.

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**),

Información de Firmantes del Documento



JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 22/04/2022 11:01:26
 CSV : 1B3U245T9DDM9DF8



Información de Firmantes del Documento



INFORMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

CSV : 44RND353549OPDRL



INFORME DE PONENCIA A LA COMISION LOCAL DE PATRIMONIO HISTÓRICO

trasladándose a ellos, 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.

4.4 Flexibilización de la regulación de obras de ampliación en edificios catalogados

Nuevos Art 4.3.12, 4.3 13 y 4.3.14:

- 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 establecida en el Plano de Condiciones de la Edificación
- 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.

4.5 Ampliación del régimen de obras en edificios con Niveles 1 y 2 de protección.

Nuevo Art 4.3.24 bis:

- 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).
 - Para nivel 1 podrá autorizarse como máximo hasta límite de intervención III b) : Reestructuración parcial
 - Para nivel 2 podrá autorizarse como máximo hasta límite de intervención III c) : Reestructuración general

4.6 Concepto y regulación de obras de reconstrucción.

Art 4.3.9: Se incorpora al apartado 5 la necesidad de existencia de suficientes elementos originales y la distinción de lo reconstruido respecto a lo original.

4.7 Obras de acondicionamiento en viviendas interiores existentes en el centro Histórico

Art 4.3.20 : Se aclara la redacción de las exigencias de condiciones higiénicas para las actuaciones en las viviendas interiores existentes del apartado 6, de acuerdo a los gráficos A y B que contenían las NNUU, y se incluye el apartado 9 que propone que la exención de cumplimiento de estas condiciones se pueda aplicar cuando, a juicio de la CPPHAN , esté justificada la imposibilidad de cumplimiento, siempre que no se pretenda cambiar o intensificar el uso, o cuando lo que se pretenda sea la implantación de ascensores mediante obras de acondicionamiento y/o reestructuración puntual.

4.8 Aclaración sobre la posibilidad de alterar mediante Plan Especial los faldones interiores de cubiertas no visibles desde la vía pública.

Art 4.10.6 apartado 2 b) Se elimina la exigencia generalizada de mantenimiento de la envolvente en las actuaciones que exigen tramitación de Plan Especial, pues a veces puede no ser lo adecuado, según cada caso.

4.9 Aclaración de la obligatoriedad de aplicación de la Ordenanza de Rehabilitación Urbana y Gestión Ambiental (ORUGA).

Art 4.3.20 apartado 1c): Se elimina la referencia a la Ordenanza, al no tener carácter normativo.

Información de Firmantes del Documento



JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 22/04/2022 11:01:26
 CSV : 1B3U245T9DDM9DF8



Información de Firmantes del Documento



INFORMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

CSV : 44RND353549OPDRL



44RND353549OPDRL



1B3U245T9DDM9DF8

INFORME DE PONENCIA A LA COMISION LOCAL DE PATRIMONIO HISTÓRICO

4.10 Aclaraciones relativas al capítulo 4.10: "Normas y planes especiales"

Sección segunda. Planes Especiales: Se han trasladado los preceptos a los artículos 4.3.12, 4.3.13 y 4.3.14 relativos a edificios, y al 4.6.8 lo relativo a actuaciones en jardines.

Sección tercera. Infracciones urbanísticas: Se suprime la sección completa, por estar ya contenida en la legislación autonómica, competente en la materia.

5. ELEMENTOS URBANOS SINGULARES

Adaptación de terminología

Se elimina del capítulo el término monumento para evitar conflicto con la categoría de BIC que establece la legislación autonómica.

6. PARQUES Y JARDINES. ARBOLADO SINGULAR

6.1 Arbolado singular.

Art 4.7.4 apartado1: Se incluye la posibilidad de tala de árboles o conjuntos en caso de muerte, enfermedad irreversible o peligrosidad de caída.

6.2 Regulación de usos e intervenciones en jardines de interés.

Art 4.6.8: Se concentran las actuaciones en jardines incorporando los preceptos antes incluidos en el 4.10.6 relativos a la exigencia y condiciones de los planes especiales sobre estos ámbitos protegidos, cuya redacción se aclara.

7. INCORPORACION DE ACUERDOS DE LA COMISION 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, la competencia de la CPPHAN para aclarar incongruencias o indeterminaciones en los planos de análisis.
- Acuerdo nº98 - Aplicación del artículo 4.3.20.2.b) 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 2b) del artículo 4.3.20 la aplicación de los preceptos también cuando el edificio esté retranqueado respecto a la alineación, reservándose la CPPHAN la exigencia de alineación en caso de ampliaciones.
- 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 avals. 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).

2. INFORME DE ADECUACIÓN AL ORDENAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

Conforme a lo exigido por artículo 13 del Decreto 53/2003, de 10 de abril, por el que se aprueba el Reglamento que regula la composición, organización y funcionamiento de las Comisiones Locales de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, se informa sobre la viabilidad urbanística del expediente que se eleva a la Comisión.

El contenido técnico y documental del presente expediente es suficiente para que se someta a dictamen de la Comisión en los aspectos sobre los que ésta deba pronunciarse en función de su competencia.

La Técnica:
Jimena Robles García de la Mata

Información de Firmantes del Documento



JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 22/04/2022 11:01:26
CSV : 1B3U245T9DDM9DF8



Información de Firmantes del Documento



INFORMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

CSV : 44RND353549OPDRL



44RND353549OPDRL



1B3U245T9DDM9DF8

Acta: 16/2022

Sesión: 28.04.2022

CERTIFICACIÓN

Se extiende para hacer constar que el presente asunto fue examinado en la reunión de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (CPPHAN), dictaminándose lo siguiente en el acta de la sesión de encabezamiento:

2. 135/2021/00796
MPG MODIFICACION DE NNUU DEL PG97. PROPUESTA 3: TÍTULO 4

La Comisión valora **positivamente** la propuesta de modificación de las normas urbanísticas del Plan General de 1997 – Título 4, con las siguientes observaciones y sugerencias.

RESUMEN DE PROPUESTA DE SIMPLIFICACIÓN Y REORGANIZACION DE LA NORMATIVA DE PROTECCIÓN DE LAS NNUU DEL PG97.TÍTULO 4.

En resumen, se modifican 38 artículos, se incorpora 1 nuevo artículo 4.3.14 bis y se elimina la Sección Tercera. Infracciones urbanísticas, formada por los artículos 4.10.8 a 4.10.11, de las NNUU.

Memoria:

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, y aclarar 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 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.

Información de Firmantes del Documento



BEGOÑA ARACELI COUTO TUBIO - JEFA DE SERVICIO
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 10/05/2022 09:39:14
CSV : 15D4D39Q5O2EJLBL



Información de Firmantes del Documento



INFORMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

CSV : 4CG18R5OHCCMM160



Acta: 16/2022

Sesión: 28.04.2022

CERTIFICACIÓN

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.

Además, se actualizan las remisiones a la normativa sectorial y a legislación en la materia contenida en las NNUU, con un criterio más genérico, de modo que no se vean afectadas por las posibles modificaciones futuras, y se han incorporado al texto normativo los preceptos contenidos en los acuerdos de la comisión de seguimiento.

La propuesta afecta a los siguientes artículos del Título 4:

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.

En concreto, se proponen las siguientes modificaciones, cuya justificación se describe más detalladamente en el documento de PROBLEMÁTICA, ALTERNATIVAS Y PROPUESTAS incluido en el expediente que se ha puesto a disposición de los miembros de la Comisión:

1. GENERALIDADES

Art 4.1.1: Se modifica la redacción del artículo remitiendo de modo genérico a las resoluciones de los órganos competentes de la CAM la competencia municipal y autonómica para autorizar actuaciones en los distintos ámbitos declarados BIC.

2. ACLARACIONES RELATIVAS A LA REGULACIÓN DE EDIFICIOS CATALOGADOS NIVEL 3

2.1 Alcance catalogación grado ambiental.

Art 4.3.4: Se incorpora en el concepto de grado ambiental la consideración de los edificios que puedan suponer ejemplos ilustrativos aislados o vestigios del carácter que históricamente caracterizó el entorno en el que se ubica.

Información de Firmantes del Documento



BEGOÑA ARACELI COUTO TUBIO - JEFA DE SERVICIO
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 10/05/2022 09:39:14
CSV : 15D4D39Q5O2EJLBL



Información de Firmantes del Documento



INFORMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

CSV : 4CG18R50HCCMM160



4CG18R50HCCMM160

15D4D39Q5O2EJLBL

Acta: 16/2022

Sesión: 28.04.2022

CERTIFICACIÓN

2.2 Aclaración relativa a fianzas para construcción de garajes bajo rasante en edificios catalogados en Nivel 3.

Art 4.3.13 apartado 4.3: Se establece que la fianza o aval en casos de edificios catalogados con Nivel 3 debe ser el doble del valor de reposición de los elementos de restauración obligatoria del Plano de Análisis.

2.3 Mantenimiento de catalogación grado ambiental tras demolición y sustitución.

Art 4.3.14 Se aclara que el edificio que sustituye al catalogado en grado ambiental pierde la catalogación sin necesidad de trámite alguno.

2.4 Vinculación de demolición y sustitución en edificios catalogados en Nivel 3 declarados en ruina y ejecución subsidiaria.

Art 4.3.7 Se desvincula la simultaneidad de sustitución y demolición en casos de declaración de ruina en los que la administración ejecute de forma subsidiaria.

3. REGULACION GENERAL DE CATALOGACIÓN

3.1 Extensión de catalogación a la parcela.

Art 4.3.6 Se aclara que la extensión de catalogación a la parcela tiene efecto sobre la regulación de actuaciones de reparcelación, y se indica que, en caso de existir edificios con distintos grados dentro de ella, primará a efectos de dicha regulación la de mayor grado. Se puntualiza la aplicación del art 4.6 cuando se trate de parcelas incluidas en el Catálogo de Parques y Jardines.

3.2 Aclaración concepto de ruina y aplicación a edificios catalogados.

Art 4.3.7 Se adapta la redacción del artículo a lo establecido en la LCSM (art 171.3.2 y 172) y en la Ley 3/2013, de 18 de junio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

3.3 Eliminación del artículo 4.3.14 relativo a mecanismos de transferencias en suelo urbano, anulado por sentencia del Tribunal Constitucional.

3.4 Adaptación de terminología y referencias normativas.

Se modifica CIPHAN por CPPHAN, y las referencias a normativa a un formato genérico para que no afecten los futuros cambios en todos los artículos del Título.

4. RÉGIMEN DE OBRAS

Información de Firmantes del Documento



BEGOÑA ARACELI COUTO TUBIO - JEFA DE SERVICIO
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 10/05/2022 09:39:14
CSV : 15D4D39Q5O2EJLBL



Información de Firmantes del Documento



INFORMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

CSV : 4CG18R50HCCMM160



Acta: 16/2022

Sesión: 28.04.2022

CERTIFICACIÓN

4.1 Adaptación de las condiciones generales para cada tipo de obra según las definiciones modificadas. Flexibilidad en los materiales y técnicas.

Art 4.3.9 Se adaptan los términos a las definiciones de tipos de obras que se han incorporado y aclarado en el art 1.4.8.3 y se revisan las condiciones particulares para aplicación a los catalogados en el siguiente sentido:

- 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.
- 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.

4.2 Aclaración y simplificación de conceptos en la definición del régimen de obras permitido

Art 4.3.11 y **4.3.12**. Se agrupan en el **Art 4.3.11** los preceptos que aparecen en los dos artículos y se propone la definición del concepto de Límite de intervención.

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 límite 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.
- 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.

Información de Firmantes del Documento



BEGOÑA ARACELI COUTO TUBIO - JEFA DE SERVICIO
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 10/05/2022 09:39:14
CSV : 15D4D39Q5O2EJLBL



Información de Firmantes del Documento



INFORMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

CSV : 4CG18R50HCCMM160



4CG18R50HCCMM160



15D4D39Q5O2EJLBL

Acta: 16/2022

Sesión: 28.04.2022

CERTIFICACIÓN

- Reforma III b): Hasta Reestructuración Parcial.
- Reforma III c): Hasta Reestructuración General.

Se establece transitoriedad de equivalencia con las definiciones de la leyenda del Plano de Análisis, en tanto se actualice la documentación gráfica del Catálogo.

- Elementos comunes de restauración obligatoria (trama naranja): Límite 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: Límite de intervención Reforma III b): Reestructuración parcial
- Áreas y elementos con protección auxiliar: Límite de intervención III c): Reestructuración general, pudiendo demolerse sin afectar a áreas y elementos protegidos ni a su autonomía estructural.

4.3 Dispersión de la regulación de actuaciones y tramitación en varios artículos del Título 4.

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), trasladándose a ellos, 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.

4.4 Flexibilización de la regulación de obras de ampliación en edificios catalogados

Nuevos artículos 4.3.12, 4.3 13 y 4.3.14:

- 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 establecida en el Plano de Condiciones de la Edificación
- 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.

4.5 Ampliación del régimen de obras en edificios con Niveles 1 y 2 de protección.

Información de Firmantes del Documento



BEGOÑA ARACELI COUTO TUBIO - JEFA DE SERVICIO
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 10/05/2022 09:39:14
CSV : 15D4D39Q5O2EJLBL



Información de Firmantes del Documento



INFORMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

CSV : 4CG18R50HCCMM160



Acta: 16/2022

Sesión: 28.04.2022

CERTIFICACIÓN

Nuevo artículo 4.3.24 bis:

- 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).
 - Para nivel 1 podrá autorizarse como máximo hasta el límite de intervención III b) : Reestructuración parcial
 - Para nivel 2 podrá autorizarse como máximo hasta el límite de intervención III c) : Reestructuración general

4.6 Concepto y regulación de obras de reconstrucción.

Art 4.3.9: Se incorpora al apartado 5 la necesidad de existencia de suficientes elementos originales y la distinción de lo reconstruido respecto a lo original.

4.7 Obras de acondicionamiento en viviendas interiores existentes en el centro histórico

Art 4.3.20: Se aclara la redacción de las exigencias de condiciones higiénicas para las actuaciones en las viviendas interiores existentes del apartado 6, de acuerdo a los gráficos A y B que contenían las NNUU, y se incluye el apartado 9 que propone que la exención de cumplimiento de estas condiciones se pueda aplicar cuando, a juicio de la CPPHAN, esté justificada la imposibilidad de cumplimiento, siempre que no se pretenda cambiar o intensificar el uso, o cuando lo que se pretenda sea la implantación de ascensores mediante obras de acondicionamiento y/o reestructuración puntual.

4.8 Aclaración sobre la posibilidad de alterar mediante Plan Especial los faldones interiores de cubiertas no visibles desde la vía pública.

Art 4.10.6 apartado 2 b) Se elimina la exigencia generalizada de mantenimiento de la envolvente en las actuaciones que exigen tramitación de Plan Especial, pues a veces puede no ser lo adecuado, según cada caso.

4.9 Aclaración de la obligatoriedad de aplicación de la Ordenanza de Rehabilitación Urbana y Gestión Ambiental (ORUGA).

Información de Firmantes del Documento



BEGOÑA ARACELI COUTO TUBIO - JEFA DE SERVICIO
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 10/05/2022 09:39:14
CSV : 15D4D39Q5O2EJLBL



Información de Firmantes del Documento



INFORMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

CSV : 4CG18R50HCCMM160



4CG18R50HCCMM160



15D4D39Q5O2EJLBL

Acta: 16/2022

Sesión: 28.04.2022

CERTIFICACIÓN

Art 4.3.20 apartado 1c): Se elimina la referencia a la Ordenanza, al no tener carácter normativo.

4.10 Aclaraciones relativas al capítulo 4.10: “Normas y planes especiales”

Sección segunda. Planes Especiales: Se han trasladado los preceptos a los artículos 4.3.12, 4.3.13 y 4.3.14 relativos a edificios, y al 4.6.8 lo relativo a actuaciones en jardines.

Sección tercera. Infracciones urbanísticas: Se suprime la sección completa, por estar ya contenida en la legislación autonómica, competente en la materia.

5. ELEMENTOS URBANOS SINGULARES

Adaptación de terminología

Se elimina del capítulo el término monumento para evitar conflicto con la categoría de BIC que establece la legislación autonómica.

6. PARQUES Y JARDINES. ARBOLADO SINGULAR

6.1 Arbolado singular.

Art 4.7.4 apartado 1: Se incluye la posibilidad de tala de árboles o conjuntos en caso de muerte, enfermedad irreversible o peligrosidad de caída.

6.2 Regulación de usos e intervenciones en jardines de interés.

Art 4.6.8: Se concentran las actuaciones en jardines incorporando los preceptos antes incluidos en el 4.10.6 relativos a la exigencia y condiciones de los planes especiales sobre estos ámbitos protegidos, cuya redacción se aclara.

7. INCORPORACION DE ACUERDOS DE LA COMISION 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)

Información de Firmantes del Documento



BEGOÑA ARACELI COUTO TUBIO - JEFA DE SERVICIO
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 10/05/2022 09:39:14
CSV : 15D4D39Q5O2EJLBL



Información de Firmantes del Documento



INFORMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

CSV : 4CG18R50HCCMM160



4CG18R50HCCMM160



15D4D39Q5O2EJLBL

Acta: 16/2022

Sesión: 28.04.2022

CERTIFICACIÓN

- Se incorpora en el apartado 5 del artículo 4.3.11 modificado, la competencia de la CPPHAN para aclarar incongruencias o indeterminaciones en los planos de análisis.
- Acuerdo nº98 - Aplicación del artículo 4.3.20.2.b) 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 2b) del artículo 4.3.20 la aplicación de los preceptos también cuando el edificio esté retranqueado respecto a la alineación, reservándose la CPPHAN la exigencia de alineación en caso de ampliaciones.
- 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).

OBSERVACIONES Y SUGERENCIAS DE LA COMISIÓN:

PRIMERA.-Artículo 4.3.9. Condiciones de carácter general

Apartado 2.b) párrafo tercero. Obras de restitución tipológica o restauración:

Donde dice:

“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.”

Se propone:

“Con carácter general, la restitución de elementos desaparecidos deberá documentarse, evitando falsedades históricas, incluso pudiendo incorporar excepcionalmente materiales contemporáneos, que deberá aprobar la CPPHAN.”

La Comisión sugiere revisar el concepto de obras de restauración, evitando hacer una mención generalizada a la distinción de los nuevos elementos de los originales existentes. Se propone que se faculte a la CPPHAN para que informe en cada caso.

Apartado 5. Obras de Reconstrucción

Información de Firmantes del Documento



BEGOÑA ARACELI COUTO TUBIO - JEFA DE SERVICIO
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 10/05/2022 09:39:14
CSV : 15D4D39Q5O2EJLBL



Información de Firmantes del Documento



INFORMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

CSV : 4CG18R5OHCCMM160



Acta: 16/2022

Sesión: 28.04.2022

CERTIFICACIÓN

Donde dice:

“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.”

Se propone:

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

La reconstrucción reproducirá fielmente los volúmenes, materiales, disposición y decoración del elemento a reconstruir.”

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

La Comisión propone que, con objeto de evitar que se presenten problemas de interpretación, se revise el concepto de obras de consolidación y su distinción respecto de las obras de reestructuración en la definición de los límites de intervención.

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

– Apartado 1. b) Edificios con nivel 1 grado singular.

Donde dice:

“Las obras de acondicionamiento que conlleven redistribución interior, con o sin intensificación, serán definidas previamente mediante plan especial.”

Se propone:

Información de Firmantes del Documento



BEGOÑA ARACELI COUTO TUBIO - JEFA DE SERVICIO
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 10/05/2022 09:39:14
CSV : 15D4D39Q5O2EJLBL



Información de Firmantes del Documento



INFORMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

CSV : 4CG18R50HCCMM160



Acta: 16/2022

Sesión: 28.04.2022

CERTIFICACIÓN

“Las obras de acondicionamiento que conlleven redistribución interior, con o sin intensificación.”

La Comisión sugiere eliminar la obligación de tramitación de un plan especial con carácter general en las obras de acondicionamiento que conlleven redistribución interior en edificios con nivel 1 de protección grado singular, facultando a la CPPHAN para informar en cada caso.

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

-Párrafo 5º

Respecto de este párrafo:

“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.

La Comisión sugiere revisar la utilización de la expresión “*por cualquier causa*” para referirse a la pérdida de catalogación de los edificios con grado ambiental, para evitar situaciones no deseables. Asimismo, considera necesario matizar que la demolición debe ser autorizada por licencia.

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN



4CG18R50HCCMM160



15D4D39Q502EJLBL

Información de Firmantes del Documento



BEGOÑA ARACELI COUTO TUBIO - JEFA DE SERVICIO
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 10/05/2022 09:39:14
CSV : 15D4D39Q502EJLBL



Información de Firmantes del Documento



INFORMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

CSV : 4CG18R50HCCMM160



Acta: 16/2022

Sesión: 29.04.2022

CERTIFICACIÓN

Se extiende para hacer constar que el presente asunto fue examinado en la Comisión Local de Patrimonio Histórico en el municipio de Madrid de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte de la Comunidad de Madrid, dictaminándose lo siguiente según figura en el Acta de la Sesión de encabezamiento:

10. 135/2021/00796

MPG MODIFICACION DE NNUU DEL PG97. PROPUESTA 3: TÍTULO 4
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE NORMATIVA. DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO

Por parte de la Subdirección General de Normativa de la Dirección General de Planeamiento del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Madrid se procede a la exposición de las líneas básicas de la modificación del Título 4 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

La Comisión **toma conocimiento** de la modificación y, si bien en líneas generales valora positivamente los objetivos que se pretenden alcanzar con la misma, que han sido objeto de exposición, se valorará detenidamente la propuesta en el momento en que se deba emitir el correspondiente informe preceptivo por parte de la Dirección General de Patrimonio Cultural de acuerdo con el art. 16.3 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, previo informe de la Comisión Local.

Se ha puesto a disposición de los vocales el documento expuesto sobre **PROBLEMÁTICA, ALTERNATIVAS Y PROPUESTAS** completo que incluye el texto modificado comparado con el vigente, y anexo con la Ficha con la propuesta de modificación de **CAPÍTULO 1.4** relativo a los tipos de obras, por su relevancia en alguno de los aspectos.

También se ha puesto a disposición de los vocales los siguientes archivos que se incorporaron como Anexos en el Avance:

- 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.

Estos mismos archivos se incluirán como Anexos en el documento de Aprobación inicial.

Información de Firmantes del Documento



BEGOÑA ARACELI COUTO TUBIO - JEFA DE SERVICIO
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 10/05/2022 09:38:40
CSV : 1EOJL6MNATSKPLS3



Información de Firmantes del Documento



INFORMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

CSV : 49S0U55A46GCO4SB



49S0U55A46GCO4SB



1EOJL6MNATSKPLS3

Acta: 16/2022

Sesión: 29.04.2022

CERTIFICACIÓN

La propuesta de simplificación y reorganización de la normativa de protección de las NNUU del PGOUM de 1997 recogida en el Título IV, propone la modificación de 38 artículos, la incorporación de un nuevo artículo 4.3.14 bis y la eliminación de la Sección Tercera, relativa a Infracciones urbanísticas, formada por los artículos 4.10.8 a 4.10.11, de las NNUU.

Memoria:

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, y aclarar 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 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.

Además, se actualizan las remisiones a Normativa sectorial y a legislación en la materia contenida en las NNUU, con un criterio más genérico, de modo que no se vean

Información de Firmantes del Documento



BEGOÑA ARACELI COUTO TUBIO - JEFA DE SERVICIO
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 10/05/2022 09:38:40
CSV : 1EOJL6MNATSKPLS3



Información de Firmantes del Documento



INFORMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

CSV : 49S0U55A46GCO4SB



49S0U55A46GCO4SB



1EOJL6MNATSKPLS3

Acta: 16/2022

Sesión: 29.04.2022

CERTIFICACIÓN

afectadas por las posibles modificaciones futuras, y se han incorporado al texto normativo los preceptos contenidos en los acuerdos de la comisión de seguimiento.

La propuesta afecta a los siguientes artículos del Título 4:

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.

En concreto, se realizan las siguientes modificaciones, cuya justificación se describe más detalladamente en el documento de **PROBLEMÁTICA, ALTERNATIVAS Y PROPUESTAS** incluido en el expediente y que se puede consultar en red por parte de la Comisión:

1. GENERALIDADES

Art 4.1.1: Se modifica la redacción del artículo remitiendo de modo genérico a las resoluciones de los órganos competentes de la CAM la competencia municipal y autonómica para autorizar actuaciones en los distintos ámbitos declarados BIC.

2. ACLARACIONES RELATIVAS A LA REGULACIÓN EDIFICIOS CATALOGADOS NIVEL 3

2.1 Alcance catalogación grado ambiental.

Art 4.3.4 Se incorpora en el concepto de grado ambiental la consideración de los edificios que puedan suponer ejemplos ilustrativos aislados o vestigios del carácter que históricamente caracterizó el entorno en el que se ubica.

2.2 Aclaración relativa a fianzas para construcción de garajes bajo rasante en edificios catalogados en Nivel 3.

Art 4.3.13 apartado 4.3: Se establece que la fianza o aval en casos de edificios catalogados con Nivel 3 debe ser el doble del valor de reposición de los elementos de restauración obligatoria del Plano de Análisis.

2.3 Mantenimiento de catalogación grado ambiental tras demolición y sustitución.

Art 4.3.14 Se aclara que el edificio que sustituye al catalogado en grado ambiental pierde la catalogación sin necesidad de trámite alguno.

Información de Firmantes del Documento



BEGOÑA ARACELI COUTO TUBIO - JEFA DE SERVICIO
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 10/05/2022 09:38:40
CSV : 1EOJL6MNATSKPLS3



Información de Firmantes del Documento



INFORMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

CSV : 49S0U55A46GCO4SB



49S0U55A46GCO4SB



1EOJL6MNATSKPLS3

Acta: 16/2022

Sesión: 29.04.2022

CERTIFICACIÓN

2.4 Vinculación de demolición y sustitución en edificios catalogados en Nivel 3 declarados en ruina y ejecución subsidiaria.

Art 4.3.7 Se desvincula la simultaneidad de sustitución y demolición en casos de declaración de ruina en los que la administración ejecute de forma subsidiaria.

3. REGULACION GENERAL DE CATALOGACIÓN

3.1 Extensión catalogación a la parcela.

Art 4.3.6 Se aclara que la extensión de catalogación a la parcela tiene efecto sobre la regulación de actuaciones de reparcelación, y se indica que, en caso de existir edificios con distintos grados dentro de ella, primará a efectos de dicha regulación la de mayor grado. Se puntualiza la aplicación del art 4.6 cuando se trate de parcelas incluidas en el Catálogo de Parques y Jardines.

3.2 Aclaración concepto de ruina y aplicación a edificios catalogados.

Art 4.3.7 Se adapta redacción del artículo a lo establecido en la LCSM (art 171.3.2 y 172) y la Ley 3/2013, de 18 de junio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

3.3 Eliminación artículo 4.3.14 relativo a mecanismos de transferencias en suelo urbano, anulado por sentencia del Tribunal Constitucional.

3.4 Adaptación de terminología y referencias normativas.

Se modifica CIPHAN por CPPHAN, y las referencias a normativa a un formato genérico para que no afecten los futuros cambios en todos los artículos del Título.

4. RÉGIMEN DE OBRAS

4.1 Adaptación de las condiciones generales para cada tipo de obra según las definiciones modificadas. Flexibilidad en los materiales y técnicas.

Art 4.3.9 Se adaptan los términos a las definiciones de tipos de obras que se han incorporado y aclarado en el art 1.4.8.3 y se revisan las condiciones particulares para aplicación a los catalogados en el siguiente sentido:

- 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.

Información de Firmantes del Documento



BEGOÑA ARACELI COUTO TUBIO - JEFA DE SERVICIO
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 10/05/2022 09:38:40
CSV : 1EOJL6MNATSKPLS3



Información de Firmantes del Documento



INFORMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

CSV : 49S0U55A46GCO4SB



Acta: 16/2022

Sesión: 29.04.2022

CERTIFICACIÓN

- 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.
- 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.

4.2 Aclaración y simplificación de conceptos en la definición del régimen de obras permitido

Art 4.3.11 y 4.3.12. Se agrupan en el **Art 4.3.11** los preceptos que aparecen en los dos artículos y se propone la definición del concepto de Limite de intervención.

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.
- 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 establece transitoriedad de equivalencia con las definiciones de la leyenda del Plano de Análisis, en tanto se actualice la documentación gráfica del Catálogo.

- 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

Información de Firmantes del Documento



BEGOÑA ARACELI COUTO TUBIO - JEFA DE SERVICIO
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 10/05/2022 09:38:40
CSV : 1EOJL6MNATSKPLS3



Información de Firmantes del Documento



INFORMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

CSV : 49S0U55A46GCO4SB



49S0U55A46GCO4SB



1EOJL6MNATSKPLS3

Acta: 16/2022

Sesión: 29.04.2022

CERTIFICACIÓN

- 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.

4.3 Dispersión de la regulación de actuaciones y tramitación en varios artículos del Título 4.

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**), trasladándose a ellos, 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.

4.4 Flexibilización de la regulación de obras de ampliación en edificios catalogados

Nuevos Art 4.3.12, 4.3.13 y 4.3.14:

- 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 establecida en el Plano de Condiciones de la Edificación
- 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.

4.5 Ampliación del régimen de obras en edificios con Niveles 1 y 2 de protección.

Nuevo Art 4.3.24 bis:

- 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

Información de Firmantes del Documento



BEGOÑA ARACELI COUTO TUBIO - JEFA DE SERVICIO
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 10/05/2022 09:38:40
CSV : 1EOJL6MNATSKPLS3



Información de Firmantes del Documento



INFORMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

CSV : 49S0U55A46GCO4SB



49S0U55A46GCO4SB



1EOJL6MNATSKPLS3

Acta: 16/2022

Sesión: 29.04.2022

CERTIFICACIÓN

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).
 - Para nivel 1 podrá autorizarse como máximo hasta límite de intervención III b) : Reestructuración parcial
 - Para nivel 2 podrá autorizarse como máximo hasta límite de intervención III c) : Reestructuración general

4.6 Concepto y regulación de obras de reconstrucción.

Art 4.3.9: Se incorpora al apartado 5 la necesidad de existencia de suficientes elementos originales y la distinción de lo reconstruido respecto a lo original.

4.7 Obras de acondicionamiento en viviendas interiores existentes en el centro Histórico

Art 4.3.20 : Se aclara la redacción de las exigencias de condiciones higiénicas para las actuaciones en las viviendas interiores existentes del apartado 6, de acuerdo a los gráficos A y B que contenían las NNUU, y se incluye el apartado 9 que propone que la exención de cumplimiento de estas condiciones se pueda aplicar cuando, a juicio de la CPPHAN, esté justificada la imposibilidad de cumplimiento, siempre que no se pretenda cambiar o intensificar el uso, o cuando lo que se pretenda sea la implantación de ascensores mediante obras de acondicionamiento y/o reestructuración puntual.

4.8 Aclaración sobre la posibilidad de alterar mediante Plan Especial los faldones interiores de cubiertas no visibles desde la vía pública.

Art 4.10.6 apartado 2 b) Se elimina la exigencia generalizada de mantenimiento de la envolvente en las actuaciones que exigen tramitación de Plan Especial, pues a veces puede no ser lo adecuado, según cada caso.

4.9 Aclaración de la obligatoriedad de aplicación de la Ordenanza de Rehabilitación Urbana y Gestión Ambiental (ORUGA).

Art 4.3.20 apartado 1c): Se elimina la referencia a la Ordenanza, al no tener carácter normativo.

4.10 Aclaraciones relativas al capítulo 4.10: “Normas y planes especiales”

Información de Firmantes del Documento



BEGOÑA ARACELI COUTO TUBIO - JEFA DE SERVICIO
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 10/05/2022 09:38:40
CSV : 1EOJL6MNATSKPLS3



Información de Firmantes del Documento



INFORMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

CSV : 49S0U55A46GCO4SB



49S0U55A46GCO4SB

1EOJL6MNATSKPLS3

Acta: 16/2022

Sesión: 29.04.2022

CERTIFICACIÓN

Sección segunda. Planes Especiales: Se han trasladado los preceptos a los artículos 4.3.12, 4.3.13 y 4.3.14 relativos a edificios, y al 4.6.8 lo relativo a actuaciones en jardines.

Sección tercera. Infracciones urbanísticas: Se suprime la sección completa, por estar ya contenida en la legislación autonómica, competente en la materia.

5. ELEMENTOS URBANOS SINGULARES

Adaptación de terminología

Se elimina del capítulo el término monumento para evitar conflicto con la categoría de BIC que establece la legislación autonómica.

6. PARQUES Y JARDINES. ARBOLADO SINGULAR

6.1 Arbolado singular.

Art 4.7.4 apartado1: Se incluye la posibilidad de tala de árboles o conjuntos en caso de muerte, enfermedad irreversible o peligrosidad de caída.

6.2 Regulación de usos e intervenciones en jardines de interés.

Art 4.6.8: Se concentran las actuaciones en jardines incorporando los preceptos antes incluidos en el 4.10.6 relativos a la exigencia y condiciones de los planes especiales sobre estos ámbitos protegidos, cuya redacción se aclara.

7. INCORPORACION DE ACUERDOS DE LA COMISION 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, la competencia de la CPPHAN para aclarar incongruencias o indeterminaciones en los planos de análisis.
- Acuerdo nº98 - Aplicación del artículo 4.3.20.2.b) 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 2b) del artículo 4.3.20 la aplicación de los preceptos también cuando el edificio esté retranqueado respecto a la

Información de Firmantes del Documento



BEGOÑA ARACELI COUTO TUBIO - JEFA DE SERVICIO
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 10/05/2022 09:38:40
CSV : 1EOJL6MNATSKPLS3



Información de Firmantes del Documento



INFORMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

CSV : 49S0U55A46GCO4SB



Acta: 16/2022

Sesión: 29.04.2022

CERTIFICACIÓN

alineación, reservándose la CPPHAN la exigencia de alineación en caso de ampliaciones.

- 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).

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN



Información de Firmantes del Documento



BEGOÑA ARACELI COUTO TUBIO - JEFA DE SERVICIO
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 10/05/2022 09:38:40
CSV : 1EOJL6MNATSKPLS3



Información de Firmantes del Documento



INFORMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

CSV : 49S0U55A46GCO4SB



INFORME DE PONENCIA A LA COMISION DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO Y NATURAL

1. INFORME TÉCNICO DE PONENCIA

1.1. DATOS DEL EXPEDIENTE

SESIÓN: ORDEN DEL DÍA: FECHA: **28/04/2022**
 EXPEDIENTE NÚMERO: **135-2021-00796**
 OBJETO: **MPG MODIFICACION DE NNUU DEL PG97. PROPUESTA 16: NORMA ZONAL 1**
 SITUACIÓN:
 INTERESADO: **Subdirección General de Normativa. Dirección General de Planeamiento**
 DEPARTAMENTO de Normativa
 TÉCNICO: Jimena Robles García de la Mata

TIPO DE EXPEDIENTE:
 Consulta
 Licencia
 Planeamiento Desarrollo
 Modificación PG
 Otros

TIPOS DE OBRAS:
 Exteriores
 Acondicionamiento
 Reestructuración -
 Nueva Edificación -
 Otros Modificación Normas Urbanísticas. Norma Zonal 1

ÁMBITO DE PLANEAMIENTO: Término municipal

NORMATIVA: PG 97

CONDICIONES DE CATALOGACIÓN		PROTECCIÓN DE RANGO SUPERIOR:
CATÁLOGOS DEL PLAN GENERAL:		Conjunto Histórico Villa de Madrid <input type="checkbox"/>
Edificación <input type="checkbox"/> -		Cerca y Arrabal de Felipe II <input type="checkbox"/>
Establecimientos Comerciales <input type="checkbox"/> -		Otro Conjunto Histórico y/o entorno <input type="checkbox"/>
Elementos Singulares <input type="checkbox"/> -		Protección Arqueológica <input type="checkbox"/>
Parques y Jardines <input type="checkbox"/> -		Monumento <input type="checkbox"/>
Conjunto Homogéneo <input type="checkbox"/>		Entorno de Monumento <input type="checkbox"/>

ANTECEDENTES:

Dictámenes de la Comisión:
 Sobre el mismo expediente: No. -
 Otros relacionados con el asunto:
 Planeamiento de desarrollo y/o Licencias:
 Sobre la misma parcela o Local: No.
 Otros relacionados con el asunto:
 Archivo Villa: No.
 Otros archivos: No.

OBSERVACIONES:

Información de Firmantes del Documento



JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 22/04/2022 11:01:29
 CSV : 11PS79710NHHDHJH5



Información de Firmantes del Documento



INFORMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

CSV : 4M1F4JLA280R18C1



4M1F4JLA280R18C1

11PS79710NHHDHJH5

INFORME DE PONENCIA A LA COMISION DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO Y NATURAL

1. INFORME TÉCNICO DE PONENCIA

1.2. DESCRIPCION DE LA PROPUESTA

OBJETO DE LA CONSULTA A LA COMISIÓN:

Dictamen relativo a la propuesta de modificación de las Normas Urbanísticas del PG97 relativa a la Norma Zonal 1

DOCUMENTACIÓN DESCRIPTIVA ADJUNTA A ESTA PONENCIA:

Además del resumen de propuesta aquí incorporado, se cuelga en la red el documento de **PROBLEMÁTICA, ALTERNATIVAS Y PROPUESTAS** completo que incluye el texto modificado comparado con el vigente.

RESUMEN DE PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LAS NNUU DEL PG97. NORMA ZONAL 1

En concreto, se realizan modificaciones en **22 artículos** de la Norma Zonal 1, cuya justificación se describe más detalladamente en el documento de **PROBLEMÁTICA, ALTERNATIVAS Y PROPUESTAS** incluido en el expediente que se puede consultar en red por parte de la Comisión, y que se resumen en los siguientes aspectos:

1. 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.

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.

Además, 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 infrutilización 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, sobre la recuperación de patios de manzana y espacios libres se plantea:

- 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.

Información de Firmantes del Documento



JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 22/04/2022 11:01:29
 CSV : 11PS79710NH0HJH5



Información de Firmantes del Documento



INFORMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

CSV : 4M1F4JLA280R18C1



INFORME DE PONENCIA A LA COMISION DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO Y NATURAL

- Se considerarán solo dos tipos de edificaciones: la principal y la secundaria, 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 registrarán 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.

2. 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.

3. 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 exigible 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.

4. 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.

5. 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.
- 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.

Información de Firmantes del Documento



JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 22/04/2022 11:01:29
 CSV : 11PS79710NHHDJH5



Información de Firmantes del Documento



INFORMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

CSV : 4M1F4JLA280R18C1



INFORME DE PONENCIA A LA COMISION DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO Y NATURAL

La propuesta afecta a los siguientes artículos de la 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).

Además de los cinco temas planteados se incorporan los siguientes **Acuerdos de la Comisión de Seguimiento**:

- 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.
- 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 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 NZ1: 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.

2. INFORME DE ADECUACIÓN AL ORDENAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

El contenido técnico y documental del presente expediente es suficiente para que se someta a dictamen de la Comisión en los aspectos sobre los que ésta deba pronunciarse en función de su competencia.

La Técnica:
Jimena Robles García de la Mata

Página 4 de 4

Información de Firmantes del Documento



JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 22/04/2022 11:01:29
CSV : 11PS79710NHHDHJH5



Información de Firmantes del Documento



INFORMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

CSV : 4M1F4JLA280R18C1



INFORME DE PONENCIA A LA COMISION LOCAL DE PATRIMONIO HISTÓRICO

1. INFORME TÉCNICO DE PONENCIA

1.1. DATOS DEL EXPEDIENTE

SESIÓN: ORDEN DEL DÍA: FECHA: **29/04/2022**
 EXPEDIENTE NÚMERO: **135-2021-00796**
 OBJETO: **MPG MODIFICACION DE NNUU DEL PG97. PROPUESTA 16: NORMA ZONAL 1**
 SITUACIÓN:
 INTERESADO: **Subdirección General de Normativa. Dirección General de Planeamiento**
 DEPARTAMENTO de Normativa
 TÉCNICO: Jimena Robles García de la Mata

TIPO DE EXPEDIENTE:
 Consulta
 Licencia
 Planeamiento Desarrollo
 Modificación PG
 Otros

TIPOS DE OBRAS:
 Exteriores
 Acondicionamiento
 Reestructuración -
 Nueva Edificación -
 Otros Modificación Normas Urbanísticas. Norma Zonal 1

ÁMBITO DE PLANEAMIENTO: Término municipal

NORMATIVA: PG 97

CONDICIONES DE CATALOGACIÓN		PROTECCIÓN DE RANGO SUPERIOR:
CATÁLOGOS DEL PLAN GENERAL:		Conjunto Histórico Villa de Madrid <input type="checkbox"/>
Edificación <input type="checkbox"/> -		Cerca y Arrabal de Felipe II <input type="checkbox"/>
Establecimientos Comerciales <input type="checkbox"/> -		Otro Conjunto Histórico y/o entorno <input type="checkbox"/>
Elementos Singulares <input type="checkbox"/> -		Protección Arqueológica <input type="checkbox"/>
Parques y Jardines <input type="checkbox"/> -		Monumento <input type="checkbox"/>
Conjunto Homogéneo <input type="checkbox"/>		Entorno de Monumento <input type="checkbox"/>

ANTECEDENTES:

Dictámenes de la Comisión:
 Sobre el mismo expediente: No. -
 Otros relacionados con el asunto:
 Planeamiento de desarrollo y/o Licencias:
 Sobre la misma parcela o Local: No.
 Otros relacionados con el asunto:
 Archivo Villa: No.
 Otros archivos: No.

OBSERVACIONES:

Información de Firmantes del Documento



JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 22/04/2022 11:01:28
 CSV : 10JELK90OUVGBUDR



Información de Firmantes del Documento



INFORMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

CSV : 4B431LES7MAMIU9G



4B431LES7MAMIU9G

10JELK90OUVGBUDR

INFORME DE PONENCIA A LA COMISION LOCAL DE PATRIMONIO HISTÓRICO

1. INFORME TÉCNICO DE PONENCIA

1.2. DESCRIPCION DE LA PROPUESTA

OBJETO DE LA CONSULTA A LA COMISIÓN:

Dictamen relativo a la propuesta de modificación de las Normas Urbanísticas del PG97 relativa a la Norma Zonal 1

DOCUMENTACIÓN DESCRIPTIVA ADJUNTA A ESTA PONENCIA:

Además del resumen de propuesta aquí incorporado, se cuelga en la red el documento de **PROBLEMÁTICA, ALTERNATIVAS Y PROPUESTAS** completo que incluye el texto modificado comparado con el vigente.

RESUMEN DE PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LAS NNUU DEL PG97. NORMA ZONAL 1

En concreto, se realizan modificaciones en **22 artículos** de la Norma Zonal 1, cuya justificación se describe más detalladamente en el documento de **PROBLEMÁTICA, ALTERNATIVAS Y PROPUESTAS** incluido en el expediente que se puede consultar en red por parte de la Comisión, y que se resumen en los siguientes aspectos:

1. 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.

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.

Además, 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, sobre la recuperación de patios de manzana y espacios libres se plantea:

- 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.

Información de Firmantes del Documento



JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 22/04/2022 11:01:28
 CSV : 10JELK90OUVGBUDR



Información de Firmantes del Documento



INFORMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

CSV : 4B431LES7MAMIU9G



INFORME DE PONENCIA A LA COMISION LOCAL DE PATRIMONIO HISTÓRICO

- Se considerarán solo dos tipos de edificaciones: la principal y la secundaria, 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.

2. 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.

3. 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 exigible 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.

4. 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.

5. 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.
- 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.

Información de Firmantes del Documento



JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 22/04/2022 11:01:28
 CSV : 10JELK90OUVGBUDR



Información de Firmantes del Documento



INFORMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

CSV : 4B431LES7MAMIU9G



INFORME DE PONENCIA A LA COMISION LOCAL DE PATRIMONIO HISTÓRICO

La propuesta afecta a los siguientes artículos de la 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).

Además de los cinco temas planteados se incorporan los siguientes **Acuerdos de la Comisión de Seguimiento**:

- 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.
- 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 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.

2. INFORME DE ADECUACIÓN AL ORDENAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

Conforme a lo exigido por artículo 13 del Decreto 53/2003, de 10 de abril, por el que se aprueba el Reglamento que regula la composición, organización y funcionamiento de las Comisiones Locales de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, se informa sobre la viabilidad urbanística del expediente que se eleva a la Comisión.

El contenido técnico y documental del presente expediente es suficiente para que se someta a dictamen de la Comisión en los aspectos sobre los que ésta deba pronunciarse en función de su competencia.

La Técnica:
Jimena Robles García de la Mata

Información de Firmantes del Documento



JIMENA ROBLES GARCIA DE LA MATA - JEFA DE SERVICIO
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 22/04/2022 11:01:28
CSV : 10JELK900UVGBUDR



Información de Firmantes del Documento



INFORMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

CSV : 4B431LES7MAMIU9G



Acta: 16/2022

Sesión: 28.04.2022

CERTIFICACIÓN

Se extiende para hacer constar que el presente asunto fue examinado en la reunión de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (CPPHAN), dictaminándose lo siguiente en el acta de la sesión de encabezamiento:

3. 135/2021/00796
MPG MODIFICACION DE NNUU DEL PG97. PROPUESTA 16: NZ 1

La Comisión valora **positivamente** la propuesta de modificación de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (NNUU PGOUM-1997) – Norma zonal 1, con las siguientes observaciones y sugerencias.

Por la Subdirección General de Normativa de la Dirección General de Planeamiento del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano se somete a dictamen de la CPPHAN la siguiente propuesta de modificación de 22 artículos de las NNUU PGOUM. 1997, relativa a la Norma Zonal 1, cuya justificación se describe más detalladamente en el documento de PROBLEMÁTICA, ALTERNATIVAS Y PROPUESTAS incluido en el expediente.

RESUMEN DE PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LAS NNUU DEL PGOUM-97. NORMA ZONAL 1

1. 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.

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.

Además, 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.

Información de Firmantes del Documento



BEGOÑA ARACELI COUTO TUBIO - JEFA DE SERVICIO
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 10/05/2022 09:39:18
CSV : 1PRE3LE0CM8SM3QU



Información de Firmantes del Documento



INFORMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

CSV : 47U2TBP4K5E8671A



Acta: 16/2022

Sesión: 28.04.2022

CERTIFICACIÓN

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, sobre la recuperación de patios de manzana y espacios libres se plantea:

- 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.
- Se considerarán solo dos tipos de edificaciones: la principal y la secundaria, 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 registrarán 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.

Información de Firmantes del Documento



BEGOÑA ARACELI COUTO TUBIO - JEFA DE SERVICIO
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECS_V_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 10/05/2022 09:39:18
CSV : 1PRE3LE0CM8SM3QU



Información de Firmantes del Documento



INFORMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

CSV : 47U2TBP4K5E8671A



47U2TBP4K5E8671A



1PRE3LE0CM8SM3QU

Acta: 16/2022

Sesión: 28.04.2022

CERTIFICACIÓN

- 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.

2. 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.

3. RECUPERACIÓN DE FACHADAS:

Se propone mantener el criterio de la redacción actual de las NNUU, pero integrando el acuerdo nº136 de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 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 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.

4. 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.

Información de Firmantes del Documento



BEGOÑA ARACELI COUTO TUBIO - JEFA DE SERVICIO
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 10/05/2022 09:39:18
CSV : 1PRE3LE0CM8SM3QU



Información de Firmantes del Documento



INFORMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

CSV : 47U2TBP4K5E8671A



47U2TBP4K5E8671A



1PRE3LE0CM8SM3QU

Acta: 16/2022

Sesión: 28.04.2022

CERTIFICACIÓN

5. 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.
- 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.

La propuesta afecta a los siguientes artículos de la 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).

INCORPORACIÓN DE LOS SIGUIENTES ACUERDOS DE LA COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MADRID:

- 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.
- 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 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.

Información de Firmantes del Documento



BEGOÑA ARACELI COUTO TUBIO - JEFA DE SERVICIO
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 10/05/2022 09:39:18
CSV : 1PRE3LE0CM8SM3QU



Información de Firmantes del Documento



INFORMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

CSV : 47U2TBP4K5E8671A



47U2TBP4K5E8671A



1PRE3LE0CM8SM3QU

Acta: 16/2022

Sesión: 28.04.2022

CERTIFICACIÓN

- 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 NZ 1: 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.

OBSERVACIONES Y SUGERENCIAS DE LA COMISIÓN

PRIMERA.-Artículo 8.1.8 Tratamiento de fachadas, condiciones estéticas

Donde dice:

“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.

Información de Firmantes del Documento



BEGOÑA ARACELI COUTO TUBIO - JEFA DE SERVICIO
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 10/05/2022 09:39:18
CSV : 1PRE3LE0CM8SM3QU



Información de Firmantes del Documento



INFORMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

CSV : 47U2TBP4K5E8671A



47U2TBP4K5E8671A

1PRE3LE0CM8SM3QU

Acta: 16/2022

Sesión: 28.04.2022

CERTIFICACIÓN

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 e identificación exterior.

5. No se admitirá la instalación sobre fachadas visibles desde la vía o espacios libres públicos de elementos individualizados destinados a la captación de señales de Radio o TV o de climatización y en general de aparatos que alteren su estética.”

La Comisión propone incluir la posibilidad de autorizar en las fachadas de los edificios de la Norma Zonal 1 actuaciones temporales de imagen, no publicitarias, siempre que las dictamine previamente la CPPHAN.

SEGUNDA.- Artículo 8.1.9 Condiciones de las obras en función de las modificaciones de usos

-Apartado 2.

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

La Comisión considera necesario aclarar el menoscabo de las condiciones higiénicas en viviendas en los que exista ascensor en patio, en cumplimiento de la normativa en materia de accesibilidad universal.

TERCERA.- Artículo 8.1.28 Condiciones para la actuación en los patios de manzana y espacios libres.

- Apartado 2

Información de Firmantes del Documento



BEGOÑA ARACELI COUTO TUBIO - JEFA DE SERVICIO
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 10/05/2022 09:39:18
CSV : 1PRE3LE0CM8SM3QU



Información de Firmantes del Documento



INFORMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

CSV : 47U2TBP4K5E8671A



47U2TBP4K5E8671A



1PRE3LE0CM8SM3QU

Acta: 16/2022

Sesión: 28.04.2022

CERTIFICACIÓN

Respecto del texto:

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.

Se propone aclarar que la prohibición del incremento de la superficie y/o volumen construido estaría referida a su aumento sobre rasante de las edificaciones.

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN



Información de Firmantes del Documento



BEGOÑA ARACELI COUTO TUBIO - JEFA DE SERVICIO
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 10/05/2022 09:39:18
CSV : 1PRE3LE0CM8SM3QU



Información de Firmantes del Documento



INFORMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

CSV : 47U2TBP4K5E8671A



Acta: 16/2022

Sesión: 29.04.2022

CERTIFICACIÓN

Se extiende para hacer constar que el presente asunto fue examinado en la Comisión Local de Patrimonio Histórico en el municipio de Madrid de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte de la Comunidad de Madrid, dictaminándose lo siguiente según figura en el Acta de la Sesión de encabezamiento:

11. 135/2021/00796
MPG MODIFICACION DE NNUU DEL PG97. PROPUESTA 16: NORMA ZONAL 1
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE NORMATIVA. DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO

Por parte de la Subdirección General de Normativa de la Dirección General de Planeamiento del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Madrid, se procede a la exposición de las líneas básicas de la modificación la Norma Zonal 1 de Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

La Comisión **toma conocimiento** de la modificación y, si bien en líneas generales valora positivamente los objetivos que se pretenden alcanzar con la misma, que han sido objeto de exposición, se valorará detenidamente la propuesta en el momento en que se deba emitir el correspondiente informe preceptivo por parte de la Dirección General de Patrimonio Cultural de acuerdo con el art. 16.3 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, previo informe de la Comisión Local.

Según la exposición, se realizan modificaciones en 22 artículos de la Norma Zonal 1, cuya justificación se describe más detalladamente en el documento de PROBLEMÁTICA, ALTERNATIVAS Y PROPUESTAS, incluido en el expediente que ha sido puesto a disposición de los vocales de la Comisión, y que se resumen en los siguientes aspectos:

1. 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.

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.

Información de Firmantes del Documento



BEGOÑA ARACELI COUTO TUBIO - JEFA DE SERVICIO
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 10/05/2022 09:38:04
CSV : 17MEMMRBFGM7ACBO



Información de Firmantes del Documento



INFORMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

CSV : 4HBB59L16Q0VHUTN



4HBB59L16Q0VHUTN

17MEMMRBFGM7ACBO

Acta: 16/2022

Sesión: 29.04.2022

CERTIFICACIÓN

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.

Además, 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, sobre la recuperación de patios de manzana y espacios libres se plantea:

- 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.
- Se considerarán solo dos tipos de edificaciones: la principal y la secundaria, 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.

Información de Firmantes del Documento



BEGOÑA ARACELI COUTO TUBIO - JEFA DE SERVICIO
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 10/05/2022 09:38:04
CSV : 17MEMMRBFGM7ACBO



Información de Firmantes del Documento



INFORMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

CSV : 4HBB59L16Q0VHUTN



4HBB59L16Q0VHUTN



17MEMMRBFGM7ACBO

Acta: 16/2022

Sesión: 29.04.2022

CERTIFICACIÓN

- 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 registrarán 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.

2. 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.

3. 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 exigible 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.

4. CRITERIOS DE COMPOSICIÓN:

Información de Firmantes del Documento



BEGOÑA ARACELI COUTO TUBIO - JEFA DE SERVICIO
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 10/05/2022 09:38:04
CSV : 17MEMMRBFGM7ACBO



Información de Firmantes del Documento



INFORMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

CSV : 4HBB59L16Q0VHUTN



4HBB59L16Q0VHUTN



17MEMMRBFGM7ACBO

Acta: 16/2022

Sesión: 29.04.2022

CERTIFICACIÓN

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.

5. 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.
- 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.

La propuesta afecta a los siguientes artículos de la 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).

Además de los cinco temas planteados se incorporan los siguientes **Acuerdos de la Comisión de Seguimiento:**

- 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.
- 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.

Información de Firmantes del Documento



BEGOÑA ARACELI COUTO TUBIO - JEFA DE SERVICIO
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 10/05/2022 09:38:04
CSV : 17MEMMRBFGM7ACBO



Información de Firmantes del Documento



INFORMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

CSV : 4HBB59L16Q0VHUTN



4HBB59L16Q0VHUTN



17MEMMRBFGM7ACBO

Acta: 16/2022

Sesión: 29.04.2022

CERTIFICACIÓN

- 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 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.

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

Información de Firmantes del Documento



BEGOÑA ARACELI COUTO TUBIO - JEFA DE SERVICIO
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 10/05/2022 09:38:04
CSV : 17MEMMRBFGM7ACBO



Información de Firmantes del Documento



INFORMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

CSV : 4HBB59L16Q0VHUTN



135-2021-00796

**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.

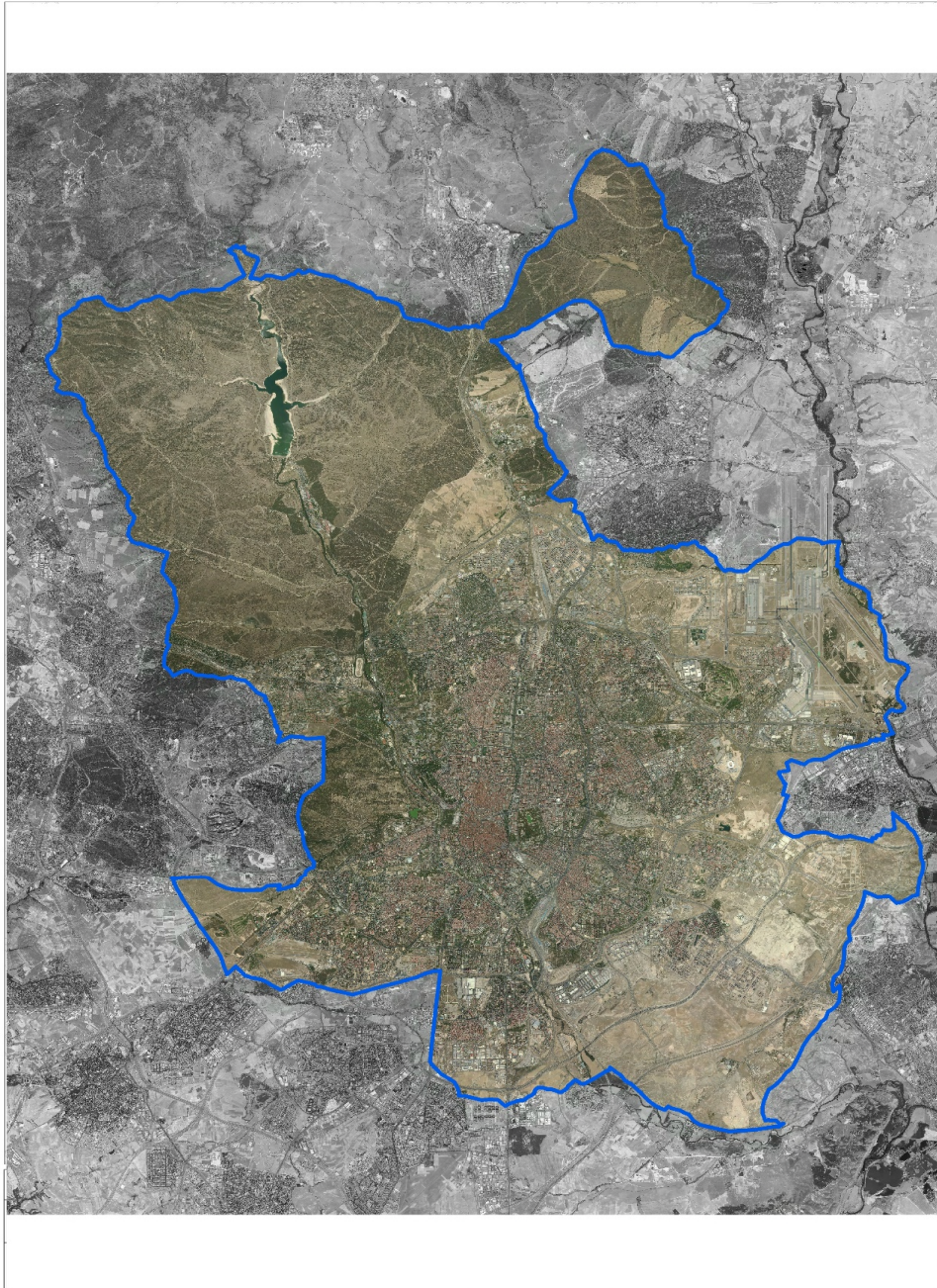
2.1.- Ámbito espacial de la MPG y plano de su situación.

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 dichas determinaciones 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).



2.2.- Alcance de la modificación.

El expediente plantea 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).



Se incorporan 26 familias de propuestas de mejora, que afectan a los 8 títulos de las NNUU. Cada propuesta se divide en apartados para explicar la problemática, la propuesta de modificación y las alternativas estudiadas en caso de existir varias. 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 y la incidencia sobre las autorizaciones urbanísticas otorgadas según las NNUU vigentes.

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 del contenido de la modificación.

Agrupando las propuestas por títulos de las NNUU vigentes, el orden es el siguiente:



Información de Firmantes del Documento



Nº APROBACIÓN INICIAL	TÍTULO	ASUNTOS
1	1	CAPÍTULO 1.4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN. CLASES DE OBRAS Y ACTUACIONES TEMPORALES.
2	2	DESTINO TRANSITORIO DE SOLARES.
19		LICENCIAS Y DECLARACIONES RESPONSABLES URBANÍSTICAS, DEBER DE CONSERVACIÓN Y FUERA DE ORDENACIÓN.
20	3	RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS APIs, UZIs, APEs y APRs.
3	4	SIMPLIFICACIÓN Y REORGANIZACION DE LA NORMATIVA DE PROTECCIÓN.
4	5	REORGANIZACIÓN TÍTULO 5 Y ESTUDIO DE REPERCUSIÓN POR IMPLANTACIÓN POR USOS.
5	6	SUPERFICIE EDIFICADA POR PLANTA Y SALIENTES Y VUELOS.
6		PLANTA Y CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA.
7		ACONDICIONAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES Y FACTOR VERDE.
21		CONDICIONES DE PARCELA, POSICIÓN Y OCUPACIÓN.
22		VOLUMEN CONSTRUIDO, ALTURA EN FUNCIÓN DEL ANCHO DE CALLE Y CLASES DE EDIFICIOS.
23		CONDICIONES DE SALUBRIDAD.
24		CONDICIONES DE LAS DOTACIONES DE SERVICIO, DE ACCESO Y SEGURIDAD Y ESTÉTICAS.
8		7
9	USO RESIDENCIAL.	
10	TRANSFORMACIÓN DE LOCAL A VIVIENDA.	
11	USO INDUSTRIAL.	
12	DOTACIÓN DE SERVICIO DE APARCAMIENTO.	
13	USO SERVICIOS TERCARIOS.	
14	USOS DOTACIONALES DE SERVICIOS COLECTIVOS, SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES Y PARA EL TRANSPORTE.	
15	USO DOTACIONAL ZONA VERDE Y HUERTO URBANO.	
25	CONDICIONES PARTICULARES DE LOS APARCAMIENTOS.	
16	8	NORMA ZONAL 1.
17		NORMA ZONAL 3.
18		NORMA ZONAL 9
26		NORMA ZONALES 4, 5, 7, 8 y 10.

Información de Firmantes del Documento



2.3.- Documentación técnica de la MPG:

En cumplimiento de lo establecido por la LSCM, la documentación que integra la MPG aparece ordenada de la siguiente forma:

1. Valoración y consideración de las sugerencias, informes sectoriales, documento de alcance e informe de impacto territorial recibidos en la fase de tramitación del Avance.
2. Memoria.
3. Anexos a la Memoria.
4. Normas Urbanísticas.
5. Documentación gráfica.
6. Estudio ambiental estratégico.
7. Estudios económicos.
8. Análisis de impactos.
9. Dictámenes Comisiones Patrimonio.
10. Resumen ejecutivo Aprobación Inicial

3.- ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDEN LOS PROCEDIMIENTOS 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.

3.2.- Contenido.

En la Memoria Informe del Avance se justificó la necesidad de proceder (a los efectos de la elaboración, formación, tramitación y aprobación del planeamiento) a la **suspensión cautelar potestativa** contemplada en el citado artículo, respecto de algunas de las actividades afectadas por la regulación de la propuesta número 11. USO INDUSTRIAL, y en concreto para los supuestos de implantación de determinadas categorías del uso industrial, como uso complementario y/o alternativo, en suelos en los que el uso cualificado es residencial.

El Acuerdo de 29 de julio de 2021 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, por el que se sometió al trámite de información pública el Avance de la modificación de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1997, publicado en el BOCM de 16



de agosto de 2021, recogió en sus aparados CUARTO Y QUINTO los términos de dicha suspensión:

“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.

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 periodo de información pública.”

Conforme a lo previsto por el mencionado artículo 70.4 de la LSCM y a lo dispuesto en el apartado Quinto del Acuerdo transcrito, la suspensión que se acuerda, con la aprobación inicial podrá extenderse por un año adicional la suspensión facultativa previamente acordada, siempre que dentro del año inicial se hubiere completado la información pública.

Por tanto, la suspensión acordada con la aprobación inicial que se propone sustituirá a la que se dispuso en el Acuerdo mencionado de 29 de julio de 2021 y se extenderá, como máximo, un año más desde el final del plazo anual de duración de la suspensión facultativa.

Por las razones explicadas en el informe propuesta de la MPG, se mantiene la suspensión de la implantación en suelo de uso cualificado residencial de las categorías del uso industrial antes señaladas (cocinas agrupadas, almacenes logísticos y almacenes con reparto a domicilio). La nueva regulación también conlleva la suspensión de estas implantaciones en suelos en los que el uso residencial es alternativo, lo que sucede en concreto en la Norma Zonal 9, grados 1º y 2º, ya que en este caso también podría dar lugar a la implantación de actividades que convivieran con dificultad en un entorno en el que el uso residencial ya está implantado y de hecho está extendiendo su presencia. La suspensión afectará, además, a cuestiones como los usos asociados y la transformación de local a vivienda.



No se considera adecuado, en cambio, suspender la tramitación de títulos habilitantes para actuaciones residenciales o de actividad económica que pudieran verse afectadas por el nuevo programa de vivienda, el factor verde de parcela, la dotación de aparcamiento o las características de los garajes-aparcamientos. Estas nuevas previsiones normativas, que mejoran la ordenación, podrán hacerse efectivas a partir de la aprobación definitiva de esta modificación de las NNUU, sin que en este ínterin se hayan consolidado situaciones que hagan inviable su aplicación.

Se propone, por tanto, que la medida cautelar de suspensión de la tramitación de licencias o de la eficacia de declaraciones responsables afectadas por la nueva regulación de las NNUU, incluya aquellos supuestos en que los cambios normativos atienden a realidades potencialmente dañosas del interés general. Se configura así esta medida cautelar, restrictiva de los derechos de los afectados, de la manera proporcional a los fines pretendidos que exige la Jurisprudencia, sin llegar más allá de lo que requiere la defensa de los intereses generales que han quedado expuestos.

Por todo ello, se propone acordar la suspensión prevista por el artículo 70.4 de la LSCM en los siguientes términos:

CUARTO. - *Suspender en el ámbito de la modificación del Plan, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 70.4 de la citada Ley 9/2001 y 120 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, la tramitación de licencias y los efectos de las declaraciones responsables presentadas con posterioridad a la publicación del presente acuerdo, afectadas por las previsiones de la presente modificación, con excepción de la primera ocupación y funcionamiento y de aquellas que pudieran resultar afectadas por los artículos de las propuestas de modificación que se indican a continuación, que se tramitarán conforme a la normativa vigente:*

Propuesta 7. Factor verde y acondicionamiento de espacios libres: artículo 6.10.21.

Propuesta 9. Uso Residencial. Programa mínimo de vivienda: artículo 7.3.4.

Propuesta 12. Dotación de servicio de aparcamiento: artículo 7.5.35.

Propuesta 25. Condiciones particulares de los garajes: artículos 7.5.1, 7.5.10, 7.5.11, 7.5.13, 7.5.14, 7.5.21, 7.5.25.

Esta suspensión, que sustituye a la establecida por el Acuerdo de 29 de julio de 2021, conlleva la ampliación por un año del plazo de suspensión en los términos del artículo 70.4 de la Ley 9/2001.

Ámbito: como señala la Memoria y el presente informe, 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 dichas determinaciones en la fase de edificación.

Por lo tanto, el ámbito potencial de la MPG en su conjunto es todo el término municipal.



Sustitución de la suspensión acordada el 29 de julio y publicada en BOCM 16 de agosto de 2021: de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.4 de la LSCM y 120 del Reglamento de Planeamiento, en el momento que se publique el acuerdo de aprobación inicial en el BOCM, los términos de la suspensión de ésta sustituyen a la del 29 de julio.

Plazo: el plazo de un año desde la adopción del acuerdo inicial de suspensión finaliza al año de la publicación del acuerdo adoptado, es decir el 16 de agosto de 2022. En ese momento, si ha concluido el periodo de información pública, se entenderá ampliado por otro año, finalizando el plazo total de la suspensión el 16 de agosto de 2023.

La mencionada suspensión operará en los términos establecidos por el mencionado artículo 70.4 de la LSCM y por los artículos 120 y 121 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.



Información de Firmantes del Documento



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	MODIFICADOS: 1.4.1 al 1.4.13 INCORPORADO: 1.4.10 bis	<ol style="list-style-type: none"> Se establece una nueva clasificación de proyectos y obras adaptados al ámbito legal vigente. Se clasifican las obras conforme al CTE, con mayor flexibilidad para incorporar las medidas de accesibilidad, seguridad y eficiencia energética. Se coordinan las clases de obras con la propuesta nº3 de modificación del Título 4, en cuanto a actuaciones en elementos protegidos. Se delimita el acondicionamiento general y parcial en función de la superficie de actuación suprimiendo el acondicionamiento puntual. Se delimita la reestructuración parcial y general en función de la superficie de actuación (50%), reduciendo los supuestos de reestructuración puntual. Se incluye la reconfiguración como una subcategoría dentro de las obras de restauración o recuperación tipológica, limitada a eliminación de impactos negativos 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	<ol style="list-style-type: none"> 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. Se introduce la necesidad de justificación de estas actuaciones para eliminar el conflicto con el deber de edificación de los solares conforme a planeamiento. Se incrementa el abanico de actuaciones que pueden autorizarse con carácter transitorio. Se establece que los solares de titularidad pública puedan destinarse transitoriamente a usos dotacionales. 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. Se establece un plazo máximo de cuatro años para no desvirtuar su carácter temporal y el destino urbanístico de los suelos.
LICENCIAS Y DECLARACIONES RESPONSABLES URBANÍSTICAS, DEBER DE CONSERVACIÓN Y FUERA DE ORDENACIÓN	19	2	2.1.1 2.1.2 2.2.4 2.2.5 2.2.6 2.3.3 2.3.4	<p>LICENCIAS Y DECLARACIONES RESPONSABLES:</p> <ol style="list-style-type: none"> Se actualiza la referencia a las licencias urbanísticas incluyendo las declaraciones responsables y se hace una referencia genérica a la legislación urbanística y a la ordenanza de licencias y declaraciones responsables. <p>DEBER DE CONSERVACIÓN:</p> <ol style="list-style-type: none"> Se adapta la regulación sobre el deber de conservación al marco legal vigente, incluyendo la accesibilidad universal dentro del deber de conservación. Se incorpora el concepto de ajuste razonable y se incluye la obligación de adaptar los edificios existentes a la condiciones básicas de accesibilidad. <p>SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN:</p> <ol style="list-style-type: none"> Se establece en las NNUU el régimen de obras de los edificios en situación de fuera de ordenación absoluta, en concordancia con la previsiones de la LSCM y del TRLSRU, y se aclara el régimen de usos permitidos en esta situación. Se clarifica el régimen de obras y usos permitidos de los edificios en situación de fuera de ordenación relativa. Se recoge en las NNUU el régimen de obras y usos permitidos en las infracciones urbanísticas prescritas. <p>Se incorporan al texto normativo los criterios de los Acuerdos de la CS al respecto.</p>
RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS APIS, UZIs, APEs y APRs	20	3	3.2.7 3.2.10 3.2.13 3.3.4	<ol style="list-style-type: none"> Se analizan los acuerdos de la CS que afectan al régimen urbanísticos de las APIS, UZIs, APEs y APRs. Se integran en el artículo 3.2.7 de las NNUU los acuerdos de la CS nº5, 143, 154, 223 y 253, en los artículos 3.2.10 y 3.2.13 el acuerdo nº151, y en el artículo 3.2.10 el acuerdo nº365. Se consideran superados y no se integran en las NNUU los acuerdos de la CS nº11, 106, 162, 228 y 236. Incluir en el apartado correspondiente del artículo 3.2.7 de las NNUU la advertencia de que en las APIs incluidas en el ámbito de aplicación del artículo 7.6.3 bis, las condiciones de compatibilidad del uso terciario hospedaje serán las establecidas en él. Modificar el artículo 3.2.7 de las NNUU, flexibilizando el régimen de usos compatibles y autorizables de las parcelas de uso cualificado industrial de las APIs, en el mismo sentido que se ha hecho en la propuesta nº18 de esta MPG en los grados 4º y 5º de la NZ 9.



SIMPLIFICACIÓN Y REORGANIZACIÓN DE LA NORMATIVA DE PROTECCIÓN	3	4	<p>MODIFICADOS:</p> <p>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</p> <p>INCORPORADO:</p> <p>4.3.14 bis</p> <p>SUPRIMIDOS:</p> <p>4.10.8 4.10.9 4.10.10 4.10.11</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>3. Se aclara que los edificios que sustituyen a los catalogados en grado ambiental quedan descatalogados sin necesidad de tramite adicional.</p> <p>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.</p> <p>REGULACION GENERAL CATALOGACIÓN.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>4. Se suprime el artículo relativo a mecanismos de transferencia por falta de cobertura legal, a la vista de las sentencias recaídas en esta materia.</p> <p>5. Se adapta la terminología y se modifican las referencias a normativas y organismos concretos por remisiones genéricas.</p> <p>REGIMEN DE OBRAS</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>4. Se flexibilizan las condiciones de ampliación para edificios catalogados en parcelas calificadas con uso dotacional, en consonancia con la propuesta 14.</p> <p>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.</p> <p>6. Se incorpora el criterio de evitar falsos históricos para las obras de reconstrucción, en consonancia con la legislación vigente.</p> <p>7. Se amplía 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 dichas condiciones puedan cumplirse.</p> <p>8. Se elimina la imposibilidad generalizada de alteración de los faldones de cubiertas en los planes especiales referentes a edificios.</p> <p>9. Se elimina la referencia a la ORUGA.</p> <p>10. Se simplifica y aclara la redacción de la regulación de actuaciones en edificios incluidos 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.</p> <p>11. Se simplifica el articulado relativo al alcance y condiciones de los planes especiales en materia de patrimonio, al trasladar sus preceptos a los artículos individualizados correspondientes a jardines o a edificios según su nivel de protección.</p> <p>ELEMENTOS URBANOS SINGULARES</p> <p>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.</p> <p>PARQUES Y JARDINES. ARBOLADO SINGULAR</p> <p>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.</p> <p>2. Se amplían las posibles causas de tala de árboles catalogados al caso de muerte, enfermedad irreversible o peligro de caída.</p>
---	---	---	---	--



<p>REORGANIZACIÓN DEL TÍTULO 5 Y ESTUDIO DE REPERCUSIÓN POR IMPLANTACIÓN DE USOS</p>	<p>4</p>	<p>5</p>	<p>MODIFICADOS: 5.1.1 5.2.1 5.2.2 5.2.3 5.2.4 5.3.1 5.3.2 5.3.3 5.3.4 8.2.19</p> <p>SUPRIMIDOS: 5.1.2 5.2.5 5.2.6 5.2.7 5.2.8 5.3.5 5.3.6 5.3.7 5.3.8 5.3.9 5.3.10 5.3.11 5.3.12 5.3.13 5.3.14 5.4.1 5.4.2 5.4.3 5.4.4 5.4.5 5.5.1 5.5.2 5.5.3 ANEXO 1 ANEXO 2</p>	<p>REORGANIZACIÓN DEL TÍTULO 5: 1. Se reorganiza el Título 5 para adaptarlo a la normativa medioambiental de ámbito municipal y supramunicipal. Se suprimen dos capítulos, seis secciones y veintitrés artículos y se modifica la denominación del Título que pasa denominarse Sostenibilidad Ambiental. 2. El Título 5 se reestructura en tres capítulos: - Capítulo 5.1. Disposiciones generales, con un solo artículo. - Capítulo 5.2. Evaluación ambiental en el desarrollo del plan, con dos secciones, la primera, con un solo artículo, correspondiente a la evaluación ambiental de planes de ordenación, y la segunda, con tres artículos, al estudio de repercusión por implantación de usos. - Capítulo 5.3. Sostenibilidad ambiental, con cuatro artículos. 3. En las materias contempladas en normativas de ámbito municipal y supramunicipal, se realiza remisión directa a la normativa de aplicación para evitar la desactualización por su posible futura modificación. ESTUDIO DE REPERCUSIÓN POR IMPLANTACIÓN DE USOS: 1. Se mantiene el concepto de uso autorizable. 2. Se han analizado los supuestos en los que se exige PECUUAU 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 PECUUAU 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 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, 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. Cuando sea necesario tramitar un Plan Especial de obras para locales o edificios en los que se pretenda implantar un uso autorizable, se admitirá que, como parte de su contenido, se incluyan las cuestiones que deben ser analizadas a través del ERIU. 7. La valoración del instrumento de control sería previa o simultánea a la concesión de licencia y, en todo caso, previa a la declaración responsable. 8. 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 2 años, transcurrido el cual perdería su eficacia si no se hubiere solicitado la licencia o presentado la declaración responsable correspondientes. 9. Se creará un Registro de ERIUs para dar coherencia a la tramitación de los que puedan afectar a un mismo ámbito territorial, desarrollado sobre el criterio de ordenación de solicitudes previsto en la legislación de procedimiento administrativo común. 10. Se establece el contenido básico del instrumento de control, con definición de ámbito de estudio y los parámetros cuantitativos y cualitativos a valorar.</p>
<p>SUPERFICIE EDIFICADA POR PLANTA Y SALIENTES Y VUELOS DE FACHADA</p>	<p>5</p>	<p>6</p>	<p>6.5.1 6.5.2 6.5.3 6.6.19 6.6.20</p>	<p>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 escaleras, pasillos, distribuidores y, en vivienda colectiva, los portales, 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; las jardineras salientes y entrantes; los cuartos de instalaciones de energías renovables del propio edificio y de comunidades energéticas 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 incrementando 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 y otros elementos de protección solar a nivel del forjado de todas las plantas. 6. Se incrementa el saliente de las jardineras y se admiten jardineras entrantes. Se incorporan al texto normativo los criterios de los Acuerdos de la CS al respecto.</p>



Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 17:12:39
CSV : 47MQOSUCKEMJFV64



PLANTA Y CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA	6	6	6.6.11 6.6.15 6.6.16	<ol style="list-style-type: none"> 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. Dicha profundidad podrá superarse con informe favorable de los servicios municipales de seguridad y movilidad. 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	6.10.20 6.10.21 8.6.10	<p>FACTOR VERDE:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Se incorpora un nuevo parámetro urbanístico denominado factor verde, cuyo concepto ya se acuñó en los trabajos del avance de la revisión del PG2013 y que se aplica con éxito en otras ciudades del mundo. Su configuración normativa deriva de un estudio monográfico específico. 2. El factor verde es un parámetro numérico destinado a la mejora de la sostenibilidad, de las condiciones de confort térmico y bioclimático y del medio ambiente urbano de la ciudad, en el que se considera la cantidad de vegetación a incorporar en la edificación y en el espacio libre de parcela. 3. Se aplicará a las obras de nueva planta, sustitución, ampliación y en las de reestructuración y acondicionamiento generales. En intervenciones sobre edificios protegidos, las soluciones para su aplicación podrán ser modulada por la CPPHAN, si entrasen en conflicto con los valores que justificaron la protección. 4. Se definen las distintas infraestructuras verdes que pueden intervenir en relación con el factor verde: Fachada verde (continua o modular), cubierta verde (extensiva o intensiva), sombra vegetal (árbol adulto existente o árbol nuevo) y ajardinamiento en rasante (sobre terreno o sobre edificación subterránea). Asimismo, se definen los criterios de medición de cada una de las infraestructuras verdes. 5. El factor verde se calcula en función de los coeficientes de tipología edificatoria y de clase de obra, multiplicados por la suma de los productos de la superficie de cada infraestructura verde por su coeficiente propio, en relación con la superficie de la parcela. 6. Se consideran seis tipologías edificatorias: Manzana cerrada, edificación aislada, baja densidad, edificación unifamiliar, actividades económicas y edificación en altura (≥ 16 plantas) 7. El factor verde obtenido tendrá que ser igual o superior al valor verde objetivo, el cual se ha establecido en 0,35, con el que se mejoran las funciones ecosistémicas de la exigencia actual, se garantiza la viabilidad técnica de la incorporación de las distintas infraestructuras verdes y la exigencia zonal similar. 8. Para validar la metodología de cálculo del factor verde, se han realizado simulaciones, de forma iterativa, a partir de diecinueve casos reales pertenecientes a diferentes tipologías edificatorias, considerando los tres tipos de obra posible (nueva planta y sustitución, rehabilitación y ampliación), a través de cinco escenarios distintos de ecologización. 9. Se establecen garantías para el mantenimiento del factor verde durante la vida útil de la edificación. <p>ACONDICIONAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES PRIVADOS:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Se suprime el porcentaje mínimo de ajardinamiento del espacio libre de parcela, el cual derivará de la aplicación del factor verde; asimismo se sustituye la obligación de la capa de tierra vegetal por cualquier otra solución tecnológica que permita la viabilidad del ajardinamiento y/o plantación y su correcto mantenimiento y conservación. 2. Se admiten los paneles solares como elementos de sombreado de plazas de aparcamiento para potenciar la incorporación de energías renovables. 3. 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. 4. Se incorporan al texto normativo los criterios de los acuerdos de la CS al respecto.
CONDICIONES DE PARCELA, POSICIÓN Y OCUPACIÓN	21	6	6.2.5 6.2.10 6.3.5 6.3.7 6.3.8 6.3.13 6.4.3	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se pone en correspondencia la definición de la alineación en volumetría específica con lo establecido en la NZ 3, respecto del posible carácter dotacional de los espacios interiores a ella. 2. Se considera suficiente el acuerdo inscrito en el Registro de la Propiedad entre los propietarios de las fincas colindantes para realizar las edificaciones adosada al lindero, sin necesidad de descripción expresa de la forma de adosamiento. 3. Se aclara el concepto de cota de origen y referencia en edificios existentes. 4. Se puntualizan determinadas cuestiones sobre las condiciones del espacio interpuesto: <ul style="list-style-type: none"> - Se sustituye la tramitación conjunta del estudio de detalle y de la licencia de parcelación por la tramitación sucesiva de ambos instrumentos. - Se establece la superficie mínima de las parcelas ordenadas, así como su número máximo, para no incrementar la densidad edificatoria. - Se contemplan en la superficie del espacio interpuesto las construcciones auxiliares necesarias para la funcionalidad de la edificación subterránea cuando esta se disponga. 5. Se recoge la previsión de que cuando se edifiquen parcelas que contengan elementos pertenecientes a los servicios públicos municipales, los mismos no podrán permanecer en el interior de la parcela. 6. Se incorporan al texto normativo los criterios de los acuerdos de la CS al respecto.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 17:12:39
 CSV : 47MQOSUCKEMJFV64



VOLUMEN CONSTRUIDO, ALTURA EN FUNCIÓN DEL ANCHO DE CALLE Y CLASES DE EDIFICIOS	22	6	MODIFICADOS: 6.6.8 6.6.18 INCORPORADO: 6.6.3.bis	<ol style="list-style-type: none"> Se define el concepto de volumen construido en el nuevo artículo 6.6.3 bis, como el configurado por las fachadas y cubiertas de la edificación sobre rasante y por los cerramientos de la edificación subterránea bajo rasante. Se modifica el artículo 6.6.8, referente a la altura en función del ancho de calle, para simplificar y aclarar su aplicación, en la siguiente forma: <ul style="list-style-type: none"> Se mejora la sistemática del artículo, integrando el acuerdo nº288 de la CS. Se señala que tendrá la consideración de plaza el espacio público con esa denominación u otra análoga en el callejero oficial municipal, como glorieta o plazoleta. Se define embocadura como la unión o intersección de varias calles. Se prevé, para aquellos casos en los que la configuración de la embocadura lo justifique, su tratamiento como plaza. Se incluye la fórmula para el cálculo del promedio de alturas de la manzana en los casos de parcelas con frente a una dotación distinta a vía pública. Se modifica la definición de edificio existente para que tengan tal carácter: <ul style="list-style-type: none"> Los edificios construidos al amparo de licencias otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor del PG97. Los edificios de promoción pública cuya construcción no estaba sujeta a licencia de conformidad con la legislación aplicable, siempre que los actos aprobatorios de su construcción se adoptasen con anterioridad a la entrada en vigor del PG97. Los edificios incluidos en el Catálogo General de Edificios Protegidos del PG 97. Se aclara para los edificios de uso exclusivo que tal carácter no se ve alterado por los usos complementarios admitidos por la norma zonal u ordenanza particular de aplicación. Se incorporan al texto normativo los criterios de los Acuerdos de la CS al respecto.
CONDICIONES DE SALUBRIDAD	23	6	MODIFICADOS: 6.7.1 6.7.2 6.7.6 6.7.9 6.7.12 6.7.14 6.7.15 6.7.17 6.7.18 6.7.19 6.7.21 SUPRIMIDO: 6.7.3	<ol style="list-style-type: none"> Se modifica la denominación del Capítulo 6.7, actualmente Condiciones de calidad e higiene de los edificios, que pasa a denominarse Condiciones de salubridad en los edificios. Se suprime la referencia a las condiciones de calidad de las construcciones, por no ser materia de control municipal. Se incluye en la definición de patio su función de garantizar las condiciones de ventilación e iluminación de las viviendas y locales que a él vierten. Se aclara el dimensionado de los patios de planta no rectangular. Se integra el acuerdo nº 14 de la CS, que contemplaba la incorporación de ascensores en patios. Se sustituye la denominación "ascensor" por la más amplia de "torre de ascensor" y se incluyen condiciones para este tipo de intervenciones para garantizar la funcionalidad del patio: <ul style="list-style-type: none"> Al menos un tercio de la superficie del patio deberá mantenerse libre de ocupación. Los cerramientos de la torre de ascensor serán permeables y transparentes. No se empleará el patio como fuente de entrada de aire para sistemas generales de ventilación. Cuando la superficie libre del patio resulte inferior a 9 m², se adoptarán las medidas compensatorias adicionales siguientes: Se dispondrá un sistema de ventilación mecánica del patio y se trasladarán a cubierta las evacuaciones de gases de combustión y de cocción que se realicen al patio. Se impone a las escaleras de emergencia que puedan desarrollarse en los patios, que se ejecutarán con elementos calados no macizos y que no podrán ocupar más de la mitad de la superficie del patio. Se establece que, en caso de cubrimiento de patios, la configuración específica del cubrimiento y las características de los materiales de la cubierta garantizarán el cumplimiento de las condiciones de seguridad en caso de incendio que les sean aplicables. Se incluye entre los medios de ventilación la ventilación híbrida y se ajustan las definiciones de las formas de ventilación a las del Documento Básico de Salubridad del CTE. En cuanto a los niveles de iluminación exigidos, se hace remisión genérica a los exigidos en las normativas sectoriales de aplicación. Se incorporan al texto normativo los criterios de los Acuerdos de la CS al respecto.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 17:12:39
 CSV : 47MQOSUCKEMJFV64



CONDICIONES DE LAS DOTACIONES DE SERVICIO, DE ACCESO Y SEGURIDAD Y ESTÉTICAS	24	6	<p>MODIFICADOS:</p> <p>6.8.2 6.8.3 6.8.4 6.8.5 6.8.6 6.8.8 6.8.9 6.8.10 6.8.11 6.8.12 6.8.13 6.9.1 6.9.2 6.9.3 6.9.4 6.9.5 6.10.2 6.10.6 6.10.8 6.10.10 6.10.12 6.10.13 6.10.15 6.10.17 6.10.18</p> <p>SUPRIMIDOS:</p> <p>6.9.6 6.9.7 6.9.8 6.9.9 6.9.10 6.9.11</p> <p>INCORPORADO:</p> <p>6.8.7.bis</p>	<p>CONDICIONES DE LAS DOTACIONES DE SERVICIO:</p> <p>1. Excepto para las dotaciones de servicio de generación de energías renovables y de aparatos elevadores, se sustituyen las referencias a normativas sectoriales concretas por menciones genéricas de las aplicables en función de la materia.</p> <p>2. Se incluye entre las dotaciones de servicio obligatorias la dotación de generación de energías renovables exigida por el Documento Básico de Ahorro de Energía del CTE.</p> <p>3. Al respecto de la dotación de servicio de aparatos elevadores:</p> <p>- Se remite al cumplimiento de las determinaciones del Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad del CTE, en lo referente a la exigencia de la dotación de aparatos elevadores.</p> <p>- Se mantiene la regulación en cuanto al número de ascensores y se contempla la posible sustitución parcial de ascensores por otros elementos mecánicos de movilidad vertical.</p> <p>CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD:</p> <p>1. Para evitar duplicidades y contradicciones normativas, la actual regulación del Capítulo 6.9 de las NNUU se sustituye por la remisión al cumplimiento de la normativa supramunicipal de aplicación.</p> <p>2. En el artículo 6.9.3, sobre acceso a las edificaciones, se mantienen las condiciones de señalización exterior y de exigencia de acceso independiente para usos distintos del residencial y se incluye la condición de que los accesos a las edificaciones estén adecuadamente iluminados y se eviten salientes o resaltos que dificulten su visibilidad.</p> <p>3. El artículo 6.9.4 pasa a denominarse "Seguridad de utilización y accesibilidad":</p> <p>- Se remite al Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad del CTE y, en aquello que no se le oponga, a la normativa vigente de la Comunidad de Madrid sobre la materia y a la que ésta pueda dictar en desarrollo de la normativa básica estatal.</p> <p>- Para los establecimientos y edificios industriales, aunque están fuera del ámbito de aplicación del Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad del CTE, se impone, para evitar lagunas normativas, su cumplimiento en aquellos aspectos que no sean incompatibles con la propia naturaleza de la actividad o con su reglamentación específica.</p> <p>4. El artículo 6.9.4 de las NNUU pasa a denominarse "Seguridad en caso de incendio": Se remite al Documento Básico de Seguridad en Caso de Incendio del CTE y al Reglamento de Seguridad Contra Incendios en Establecimientos Industriales o normativas que los sustituyan, según sus propios ámbitos de aplicación, y, en aquello que no se les oponga, a la normativa municipal vigente en la materia (Ordenanza de Protección Contra Incendios de 28 de junio de 1993) y la que se pueda dictar en desarrollo de la normativa básica estatal.</p> <p>5. Se suprime el resto del articulado del Capítulo 6.9.</p> <p>CONDICIONES ESTÉTICAS:</p> <p>1. Se establece que el saliente de 15 cm en planta baja para la decoración y protección de portales solo se admitirá cuando el ancho de acera resultante sea igual o superior a 1,20 m.</p> <p>2. La regulación sobre muestras, banderines y otros elementos de publicidad exterior se remite a la ordenanza municipal reguladora de la publicidad y la identificación exterior.</p> <p>3. Se modifica la regulación sobre cerramientos de parcela en el sentido siguiente:</p> <p>- Se establece que las alturas de los cerramientos de las parcelas se medirán desde la rasante del terreno de la parcela considerada.</p> <p>- Cuando las parcelas colindantes se encuentren por debajo, la parte opaca del cerramiento no podrá superar una altura de 4 m, medidos desde la rasante del terreno de estas, completándose el cerramiento con protecciones diáfanas.</p> <p>- En edificación aislada se establece la rasante de la acera o terreno de la vía o espacio libre público como origen para la medición de la altura de los cerramientos.</p> <p>Se incorporan al texto normativo los criterios de los Acuerdos de la CS al respecto.</p>
RÉGIMEN, CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS	8	7	<p>6.7.4 7.1.2 7.1.4 7.2.3 7.2.8</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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. Igual criterio se aplicará a los usos y actividades implantadas con título habilitante otorgado con anterioridad a la entrada en vigor de la MPG.</p> <p>4. Se adapta la regulación de los usos autorizables al nuevo instrumento de control de implantación de usos (ERIU).</p> <p>5. Se incluye en el límite de usos compatibles a los usos existentes.</p> <p>6. Se incorporan al texto normativo los criterios de los Acuerdos de la CS al respecto.</p>

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 17:12:39
 CSV : 47MQOSUCKEMJFV64



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	<ol style="list-style-type: none"> Se integran dos modelos residenciales emergentes, uno derivado de la vivienda colectiva tradicional, en el que aumentan las zonas comunes de estancia y relación y el otro, en el que los espacios comunes abarcan todas las zonas de estancia, alimentación y lavandería, limitándose la zona privativa a una unidad de alojamiento constituida por dormitorio y baño. El primer modelo se integra como un tipo de la categoría de vivienda colectiva (tipo 2) y el segundo como una categoría (residencia compartida) de la clase residencia. La categoría de vivienda colectiva se divide en dos tipos: el tipo 1, en el que las viviendas completan su programa de forma independiente, y el tipo 2, que es el nuevo modelo de vivienda en el que las viviendas completan su programa mediante un espacio privativo y otro comunitario de estancia y reposo al servicio de los residentes del edificio. La clase de residencia se divide en dos categorías: la residencia comunitaria destinada al alojamiento estable de colectivos con vínculos de carácter religioso, social o similares y la residencia compartida destinada al alojamiento estable de personas a las que no necesariamente les unan vínculos de carácter religioso, social o similar. 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. Se admite la reducción de la superficie mínima de la vivienda hasta 30 m² a cambio del incremento de espacios y zonas comunes en la vivienda colectiva tipo 2. Dentro del programa de vivienda se establecen las piezas exigibles y sus dimensiones mínimas, admitiendo las viviendas diáfanas sin particiones, salvo el baño. 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. Se incluye la regulación de las viviendas dotacionales, incorporadas como nueva categoría en el uso dotacional equipamiento. Las condiciones de las viviendas y trasteros accesibles, se remiten al documento básico de seguridad de utilización y accesibilidad del CTE. Se remite a los documentos básicos del CTE toda la regulación convergente con las NNUU. Se aclara la consideración de espacios libres de distintas parcelas a efectos de la condición de vivienda exterior. Se hace una remisión 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. Se aclara la condición de altura libre mínima de piso. Se establece la necesidad de estudio de detalle en el régimen especial de vivienda unifamiliar. 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 y permitiendo su implantación solo en edificio exclusivo. Se recogen las determinaciones sobre dimensiones mínimas de la puerta de acceso y anchura mínima de los portales. Se incorporan al texto normativo los criterios de los Acuerdos de la CS al respecto.
TRANSFORMACIÓN DE LOCAL A VIVIENDA	10	7	INCORPORADOS 7.3.12 al 7.3.16	<ol style="list-style-type: none"> 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: <ol style="list-style-type: none"> Condiciones de uso para la transformación. Condiciones de situación del local para la transformación. Condiciones de las viviendas resultantes. Condiciones estéticas de la transformación. Dotaciones de servicio. Se incorporan al texto normativo los criterios de los Acuerdos de la CS al respecto.
USO INDUSTRIAL	11	7	MODIFICADOS: 7.4.1 7.4.2 7.4.4 7.4.5 7.4.6 INCORPORADO: 7.4.7	<ol style="list-style-type: none"> 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. Se limita la implantación de determinadas categorías y Tipos en ámbitos en los que el uso residencial sea uso cualificado o alternativo. Se establecen condiciones específicas a determinadas categorías: <ul style="list-style-type: none"> Cocinas agrupadas: se incluyen en la clase de industria en general y su implantación en ámbitos en los que el uso residencial sea cualificado o alternativo, se limita al Tipo I (superficie ≤ 350 m²), se establece la obligatoriedad de 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). Almacenes con reparto a domicilio: Se incluyen en la clase de almacenaje y su implantación en ámbitos en los que el uso residencial sea cualificado o alternativo, 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). 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. Este informe no será necesario cuando el proyecto se adapte a las condiciones generales que para la implantación de estas actividades establezcan los servicios municipales competentes en materia de movilidad. Se integran en la categoría de talleres de automoción las centrales de ITV. 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. Se incorporan al texto normativo los criterios de los Acuerdos de la CS al respecto.



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	<ol style="list-style-type: none"> 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 de tráfico, 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. A los aparcamientos dotacionales adscritos a los usos terciario comercial, de mediano comercio y grandes superficies comerciales, al terciario recreativo, al equipamiento de salud con hospitalización y al equipamiento educativo de enseñanza superior, se les aplican las condiciones de los aparcamientos rotacionales. 10. 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. 11. 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. 12. Se aclara la consideración de los espacios no edificados a los efectos de dimensionado de la dotación de garaje aparcamiento en el uso deportivo. 13. Se incorporan al texto normativo los criterios de los Acuerdos de la CS al respecto.
USO SERVICIOS TERCIARIOS	13	7	MODIFICADOS: 7.6.1 7.6.2 7.6.3 7.6.5 7.6.7 7.6.9 7.6.10 7.6.11 INCORPORADO: 7.6.3 bis DISPOSICIÓN DEROGATORIA PEH	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se incorpora a las NNUU un nuevo artículo 7.6.3bis que recoge, con alguna matización y aclaración 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. Matizaciones y aclaraciones en el PEH: <ul style="list-style-type: none"> - Se aclara la definición de edificio residencial, para que no sean considerados como tal aquellos edificios en los que la superficie existente destinada a usos terciarios supere el 66% de la superficie edificada del edificio, lo que permitirá aplicar el criterio general del artículo 8.1.32 también a la clase de uso terciario recreativo. - 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. - 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 de 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: <ul style="list-style-type: none"> - 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. - 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. - 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 de 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.



<p>USOS DOTACIONALES SERVICIOS COLECTIVOS Y SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES</p>	<p>14</p>	<p>7</p>	<p>MODIFICADOS: 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 7.11.1 7.11.5 7.12.1 7.12.3 7.12.4 7.13.2 7.13.7 7.13.8 7.13.9 7.13.10 7.13.11 7.15.15 7.15.19</p> <p>SUPRIMIDO: ANEXO 3</p>	<p>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: - En las parcelas calificadas de deportivo se admite el uso equipamiento, regulándose la edificación por las condiciones del uso deportivo. - En las parcelas de equipamiento se admite el uso de administración pública y la mayoría de las categorías del uso de servicios públicos. - En los servicios públicos se admiten los servicios de la administración pública. - En los servicios de la administración pública se admiten la mayoría de las categorías del uso de servicios públicos.</p> <p>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: - 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. - 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. 9. Las viviendas dotacionales quedan sujetas al cumplimiento de las condiciones establecidas para las viviendas en el Capítulo 7.3. 10. Respecto de la ampliación de equipamientos: - Se mantienen las condiciones para la materialización de la ampliación de los equipamientos existentes establecidas originariamente en las NNUU, entendida ésta como una edificabilidad directamente asignada por el PG97. - Se contempla la posibilidad de incrementar la edificabilidad reconocida originalmente por el PG97, mediante plan especial, a las parcelas calificadas de equipamiento en las que sus necesidades funcionales lo requirieran, en dos supuestos: En los equipamientos de titularidad pública construidos con anterioridad a la entrada en vigor de la MPG, hasta un 40% por encima de la existente, y en los equipamientos privados construidos con posterioridad a la entrada en vigor del PG97 y con anterioridad a la entrada en vigor de la MPG, hasta un 20% sobre la asignada a la parcela, con asunción de las obligaciones compensatorias legalmente exigibles.</p> <p>SERVICIOS PÚBLICOS - La implantación de tanatorios privados podrá realizarse con el carácter de uso alternativo, cumpliendo en resto de condiciones impuestas en las NNUU.</p> <p>SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN: - Se mantizan las condiciones de implantación junto con el uso de servicios públicos y se aclarán las condiciones de sustitución de las dotaciones de administración pública.</p> <p>DOTACIONAL SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES: 1. Se aumentan los usos alternativos actuales, admitiendo la administración pública y los servicios públicos en la mayoría de las categorías. 3. Se eliminan las referencias normativas obsoletas, remitiendo genéricamente a la normativa reguladora de la materia.</p> <p>DOTACIONAL PARA EL TRANSPORTE: 1. Se modifica el artículo 7.15.19 sobre servidumbres aeronáuticas para dar cumplimiento a lo señalado sobre servidumbres aeronáuticas en el Informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana. 2. Se remiten los usos asociados de la red de metro a lo contemplado en la normativa específica de la CM: Se incorporan al texto normativo los criterios de los Acuerdos de la CS al respecto.</p>
<p>USO DOTACIONAL ZONA VERDE Y HUERTO URBANO</p>	<p>15</p>	<p>7</p>	<p>7.8.3 7.8.4 7.8.5</p>	<p>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. No podrán destinarse a huerto urbano las zonas verdes de menos de 1000 m2. Esta limitación no operará cuando el uso de zona verde se implante como uso alternativo en parcelas calificadas para otros usos dotacionales. 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 incluye la condición de que en los supuestos en que los usos asociados y los huertos urbanos se implanten en terrenos con uso cualificado de zona verde en los que se limite o excluya el uso público de la zona verde, su implantación se supedita al mantenimiento de los estándares de la LSCM. 8. En las zonas verdes de nivel básico se prohíbe el aparcamiento en superficie, salvo para los vehículos de servicio. 9. incluirán en su diseño elementos bioclimáticos y naturalizados en fachadas y cubiertas que mejoren su integración en la zona verde. 8. Se incorporan al texto normativo los criterios de los Acuerdos de la CS al respecto.</p>



CONDICIONES PARTICULARES DE LOS APARCAMIENTOS	25	7	<p>7.5.1 7.5.9 7.5.10 7.5.11 7.5.12 7.5.13 7.5.14 7.5.15 7.5.16 7.5.18 7.5.20 7.5.21 7.5.22 7.5.23 7.5.24 7.5.25 7.5.26 7.5.30</p>	<p>1. Se modifica la clasificación y denominación de las clases de aparcamientos, pasando los actuales aparcamientos públicos a denominarse aparcamientos de rotación y los aparcamientos privados a denominarse aparcamientos dotacionales.</p> <p>2. Se aumentan las dimensiones de las plazas de aparcamiento para adecuarlas a las dimensiones de los vehículos actuales.</p> <p>3. Se eleva a la mitad de la capacidad del garaje el número mínimo de plazas de aparcamiento para vehículos grandes, para adecuarlo a los porcentajes de los distintos segmentos de vehículos del parque móvil actual y se eliminan las plazas de aparcamiento para vehículos pequeños.</p> <p>4. Se incorpora la plaza de aparcamiento para bicicletas y otros vehículos de movilidad activa.</p> <p>5. La reserva y condiciones de las plazas accesibles para usuarios con movilidad reducida se remite a lo establecido en el Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad del CTE y en la normativa que pueda dictar la Comunidad de Madrid sobre la materia.</p> <p>6. Se establece genéricamente la unidad operativa de carga y descarga como una plaza de aparcamiento de vehículo industrial, ligero o pesado, dotada de bandas perimetrales libres de 1m.</p> <p>7. Se establecen como obligatorios los valores ahora recomendados de la tabla de anchos de viales de acceso a plazas de aparcamiento.</p> <p>8. Se suprime la reducción de dimensiones de viales admitida para garajes de planta muy irregular y la reducción de anchura admitida en los viales (hasta 3 m en los dotacionales y hasta 3,50 m en los rotacionales), solo se admitirá en longitudes inferiores a 5 m (15 m en la actualidad).</p> <p>9. Se modifica la particularidad del acceso a los garajes de menos de 600 m2 a través del portal de la finca, suprimiendo la diferenciación para los garajes de menos de 200 m2, simplificando su redacción y adaptándolo a las determinaciones del Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad del CTE.</p> <p>10. Se modifica la exigencia de semáforos en los accesos a garajes de menos de 2.000 m2 formados por un solo vial de sentido alternativo, que se dispondrá cuando la longitud del acceso sea superior a 10 m o los tramos sean de directriz curva.</p> <p>11. Se iguala la longitud del zaguán horizontal de acceso al garaje a la contemplada en el Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad del CTE.</p> <p>12. Se incrementa la altura libre de piso, tanto en garajes dotacionales como rotacionales, a 2,30 m, que podrá reducirse puntualmente por descuelgues hasta 2,10 m, admitiendo en vivienda unifamiliar una altura libre mínima de 2,25 m, con reducciones puntuales de hasta 2,0 m. Asimismo, se establece que, cuando se prevea en ellos la utilización de vehículos industriales en zonas de carga y descarga, la altura libre de piso no será inferior a 3,50 m.</p> <p>13. Se incorpora la exigencia de las infraestructuras para recarga de vehículos de cero emisiones, remitiendo a la normativa municipal y supramunicipal sobre la materia.</p> <p>14. Para adaptar la regulación de las NNUU a normativas convergentes de ámbito municipal y supramunicipal:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Las condiciones de ventilación y de acceso peatonales a los garajes aparcamientos se remiten a lo establecidos en los correspondientes Documentos Básicos del CT. - Se sustituye el sistema separador de grasas y sólidos por el sistema separador de hidrocarburos y decantador de sólidos de la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua. - Se eliminan las contradicciones entre la regulación de las NNUU de los aparcamientos mecánicos y la de la Ordenanza de Condiciones Aplicables a los Aparcamientos Robotizados. - Se sustituye la remisión a la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, por la genérica a la normativa sobre contaminación acústica. - Se contemplan para los aparcamientos rotacionales, las actividades complementarias que, de forma genérica, pueda contemplar la Ordenanza reguladora de la movilidad sostenible urbana.
NORMA ZONAL 1	16	8	<p>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 8.1.32</p>	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La alineación interior del patio de manzana quedaría como delimitadora del área de movimiento exclusivamente para actuaciones de nueva edificación o reestructuración general. - Se considerarían solo dos tipos de edificaciones: la principal y la secundaria, correspondiente a la complementaria y a la interior actuales. - Se admitirían las intervenciones para cambio de usos 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, 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. - 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. - 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. - No se admitirían nuevas construcciones sobre rasante, ni la ampliación de las edificaciones existentes dentro de los límites del patio, salvo excepciones concretas. - Obligación de reducir volumetrías para respetar luces rectas de los huecos de viviendas vertidas al patio. - La CPPHAN dictaminará preceptivamente las propuestas de intervención en los patios de manzana. <p>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. Asimismo, se aclara que este parámetro solo intervendrá en locales y edificios de uso no residencial.</p> <p>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 se 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.</p> <p>4. Criterios de composición: Se recoge la posibilidad de que la CPPHAN pueda admitir soluciones de arquitectura contemporánea.</p> <p>5. Condiciones de las Obras:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - 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 ésta se realice a un patio con dimensiones menores de las normativas <p>6. Se incorporan al texto normativo los criterios de los Acuerdos de la CS al respecto.</p>

47MQOSUCKEMJFV64

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 17:12:39
CSV : 47MQOSUCKEMJFV64



NORMA ZONAL 3	17	8	<p>8.3.2 8.3.3 8.3.4 8.3.5 8.3.7 8.3.10</p>	<p>1. Uso cualificado: Se establece el uso cualificado diferenciando los dos grados en la forma siguiente: Grado 1º: - En parcelas edificadas el uso cualificado será el residencial. - En los suelos vacantes será el derivado de la calificación en los instrumentos de planeamiento antecedente. Salvo que de éste se desprenda su condición de parcela edificable, estos suelos tendrán la consideración de espacios libres 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. - No se consideran como instrumento de planeamiento antecedente los planos de aplicación de las Ordenanzas Municipales Sobre Uso del Suelo y Edificación de 1972. 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: - Se define el parámetro de edificabilidad en las obras de sustitución, por remisión a lo establecido para las obras en los edificios, como la superficie edificada del edificio existente incrementada, en el caso de edificios susceptibles de obras de ampliación, con la edificabilidad específicamente establecida para estas obras. - 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. - 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. - 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.</p>
NORMA ZONAL 9	18	8	<p>8.9.11 8.9.14 8.9.17 8.9.18</p>	<p>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, en el 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.</p>
NORMAS ZONALES 4, 5, 7, 8 Y 10	26	8	<p>8.0.2 8.0.3 8.4.2 8.4.5 8.4.7 8.4.8 8.4.15 8.5.6 8.5.12 8.7.8 8.7.9 8.7.16 8.8.4 8.8.5 8.8.6 8.8.8 8.8.10 8.8.15 8.10.2</p>	<p>CONDICIONES GENERALES: 1. Se modifica el contenido del artículo 8.0.3 para evitar contradicciones con la LSCM, estableciendo de forma genérica que la alteración de las condiciones particulares del suelo urbano se podrá realizar a través del instrumento de planeamiento adecuado, estudio de detalle o plan especial. NORMA ZONAL 4: 1. Se modifica la regulación de los artículos 8.4.7 y 8.4.15 de la NZ 4, admitiendo en los cuerpos de edificación de planta baja que superan el fondo de 12 m, además del uso complementario industrial, el uso complementario dotacional, debido a su carácter social, asistencial y de servicio general. NORMA ZONAL 5: 1. Se suprime en el artículo 8.5.6.3 de la NZ 5 la referencia a las construcciones destinadas a portería, que quedan reguladas para toda la edificación aislada o en bloques abiertos en el artículo 6.10.20.2.f. 2. Se suprime la regulación sobre el acceso de vehículos de extinción de incendios a los espacios libres interiores, sin hacer remisión alguna a la normativa de protección contra incendios, puesto que su cumplimiento es una obligación de carácter general que ya se recoge en el artículo 6.9.5. 3. Se aclara que las condiciones dimensionales del espacio libre interior, según el anexo de gráficos, son solo de aplicación cuando existan viviendas exteriores que recaigan exclusivamente al mismo. NORMA ZONAL 7: 1. Se integran los acuerdos de la CS nº255 y 343, armonizando los artículos 8.7.9.2 y 8.7.18, para lo cual, los cuerpos de planta baja de las edificaciones con fachada a las calles General Aranzaz, Mesena, Asura y Agastia, podrán destinarse a cualquiera de los usos complementarios contemplados en situación de planta baja para los dos niveles del grado 1º de la NZ 7. Asimismo, se aclara que la altura máxima de 4 m del cuerpo de edificación sea la de cornisa, que es la que permite una altura libre de piso adecuada para alojar los usos a los que se destina. 2. Corregir la errata contenida en el artículo 8.7.8 respecto de la superficie ocupable en el grado 1º de la NZ 7. 3. Modificar el artículo 8.7.16 para que sea coincidente con la nueva regulación de los artículos 8.10.21 y 8.10.21 sobre el Factor verde y el tratamiento de los espacios libres privados. NORMA ZONAL 8: 1. Se modifica el artículo 8.8.4 para que la condición de parcela mínima se exceptúe en las parcelas inscritas en el Registro de la Propiedad a la entrada en vigor del PG97, eliminando la exigencia de acreditar que su deslinde responda a un acto de parcelación urbanística con aprobación municipal. Se incorporan al texto normativo los criterios de los Acuerdos de la CS al respecto.</p>



47MQOSUCKEMJFV64

135-2021-00796

INFORME PROPUESTA RELATIVO A LA APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA, DE 17 DE ABRIL DE 1997.

1. INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Y AVANCE DE LA MPG.

Mediante Resolución de 21 de Mayo de 2021, el Director General de Planeamiento dispuso que se procediese al inicio de la tramitación de un expediente de modificación (MPG) 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), 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 selección de la propuesta del texto concreto de modificación.

El primer trámite del expediente ha sido la formulación y aprobación del Avance de la modificación de las NNUU previsto en el artículo 56 de la LSCM, que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 6 de junio de 2022.

El Avance ha permitido una primera fase de participación ciudadana, a través de las sugerencias que se formularon durante el periodo de tres meses de información pública, y conocer las consideraciones de las Administraciones que han emitido informe durante su tramitación.

Tanto las sugerencias como los informes han permitido enriquecer y mejorar el documento, al disponer de más elementos de juicio para garantizar la necesidad, conveniencia y demás circunstancias de la ordenación que se recogen del documento que ahora se eleva a aprobación inicial y que será sometido a una nueva fase de participación, con el correspondiente periodo de información pública previsto en el artículo 57 de la LSCM.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA Y EJERCICIO DE LA POTESTAD DE PLANEAMIENTO.

Desde la aprobación de las NNUU en abril de 1997, ha sido preciso modificar algunos de sus preceptos para adaptarse a la evolución de la realidad en sus aspectos sociales, de población, económicos y del entorno abierto y competitivo en el que nos desenvolvemos, en cuestiones concretas que respondían a situaciones sobrevenidas por cambios producidos en el contexto urbanístico. Con esta finalidad se han tramitado 30 figuras e 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 dichos casos. En otros muchos su objeto es la interpretación 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.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
JOSE MARIA ORTEGA ANTON - COORDINADOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 17:14:50
Fecha Firma: 06/06/2022 17:18:48
Fecha Firma: 06/06/2022 17:19:57
CSV : 4TLJQHGEV4SEU2S9



Han pasado 25 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 mejora de las NNUU deriva de varios factores, como los cambios tecnológicos, que son de todos conocidos y muy relevantes, la evolución de la normativa en muchas áreas sectoriales que afectan de forma directa al planeamiento, 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 la experiencia de los servicios técnicos que se enfrentan a la aplicación cotidiana de su contenido 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, explicando en la documentación las razones, de distinto tipo, por las que no es conveniente ni oportuno realizarlo en la forma de una Revisión del PG97.

Por lo tanto, procede 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 el conjunto de 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 en la Memoria-Informe de la MPG, la iniciativa 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 planeamiento se ejerce de conformidad con lo establecido en los artículos 1, 3, 20.1 c) 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).

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
JOSE MARIA ORTEGA ANTON - COORDINADOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 17:14:50
Fecha Firma: 06/06/2022 17:18:48
Fecha Firma: 06/06/2022 17:19:57
CSV : 4TLJQHqEV4SEU2S9



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 artículos de las NNUU vigentes, 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.

3. 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).

4. OBJETO Y FINALIDAD DE LA MPG.

Tal y como recoge la Memoria-Informe de la MPG, el documento de MPG 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 a la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas 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

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
JOSE MARIA ORTEGA ANTON - COORDINADOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 17:14:50
Fecha Firma: 06/06/2022 17:18:48
Fecha Firma: 06/06/2022 17:19:57
CSV : 4TLJQHQEV4SEU2S9



movilidad activa, de forma que cuanto mejores cualidades se alcancen en estos aspectos, mayor sea su valoración.

- Incorporar nuevas modalidades de residencia permanente, adaptadas a las nuevas formas de vida, incentivando la mejora de las viviendas en los aspectos de habitabilidad, salubridad y sostenibilidad ambiental y de la accesibilidad, mediante, entre otras medidas, la incorporación de un programa mínimo de vivienda.
- Mejorar, simplificar y facilitar la comprensión del régimen de obras aplicables a los elementos catalogados, adaptando su contenido a los conceptos relativos a la protección del Patrimonio de la actual legislación autonómica 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 la ciudad en los veinticinco 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 compatibles 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 público, 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 clasificación de los aparcamientos y adecuar las dimensiones de estos a las características de los vehículos que componen el parque actual de vehículos.
- Mejorar la normativa reguladora de los usos dotacionales, permitiendo que puedan adaptarse funcional y eficazmente a la mejor atención de las 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 en los edificios con el factor verde, que facilita la implantación de soluciones diferentes para alcanzarlo (cubiertas verdes, fachadas verdes, ajardinamiento de parcela, incorporación de huertos urbanos o plantación de arbolado), mejorando además la normativa de zonas verdes para hacer posible las condiciones de implantación de los huertos urbanos y nodos de compostaje.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
JOSE MARIA ORTEGA ANTON - COORDINADOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 17:14:50
Fecha Firma: 06/06/2022 17:18:48
Fecha Firma: 06/06/2022 17:19:57
CSV : 4TLJQHGEV4SEU2S9



- Incorporar, con determinadas mejoras, 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.
- 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 grados 1º y 3º, 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 de la MPG 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_27. Cuadro cumplimiento de objetivos de las propuestas", se señalan qué objetivos cumple cada familia de propuestas, pudiendo cuantificar el cumplimiento de los mismos en los siguientes términos:

- 1) **Clave: Vivienda.** 15 de las 26 familias de propuestas. **58,7%.**
- 2) **Clave: Nuevas necesidades.** 12 de las 26 familias de propuestas. **46,2%.**
- 3) **Clave: Funcionalidad.** 17 de las 26 familias de propuestas. **65,4%.**
- 4) **Clave: Renaturalización.** 6 de las 26 familias de propuestas. **23,1%.**
- 5) **Clave: Género.** 18 de las 26 familias de propuestas. **69,2%.**
- 6) **Clave: Acuerdos Villa, POG.** 24 familias de propuestas. **92,31%.**
- 7) **Clave: Eficacia.** Las 26 familias de propuestas. **100%.**
- 8) **Clave: Mejora de procedimientos y simplificación.** Las 26 familias de propuestas. **100%.**
- 9) **Clave: Obras.** 12 de las 26 familias de propuestas. **46,2%.**
- 10) **Clave: Remisión normativa.** 22 familias de propuestas. **84,6%.**
- 11) **Clave: Sostenibilidad.** 14 de las 26 familias de propuestas. **53,8%.**
- 12) **Clave: Accesibilidad.** 22 familias de propuestas. **84,6%.**
- 13) **Clave: Regeneración.** 17 de las 26 familias de propuestas. **65,4%.**

5. FORMACIÓN DEL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL.

En la Memoria-Informe del Avance se explicó cómo se procedió a la formación del documento y se perfilaron las propuestas que se sometieron a información pública a partir del análisis de las 533 aportaciones de los distintos servicios municipales, que permitieron plantear conjuntos de asuntos que derivaron en la agrupación en 18 familias de diferentes propuestas, que se sometieron al proceso de participación del Avance.

Información de Firmantes del Documento



Valoradas y contestadas las sugerencias y analizados los informes emitidos en la fase de información pública del Avance, conforme se recoge en el “**INFORME DE VALORACIÓN Y CONSIDERACIÓN DE LAS SUGERENCIAS, INFORMES SECTORIALES, DOCUMENTO DE ALCANCE E INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL RELATIVOS AL AVANCE DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE 1997**”, de 6 de junio de 2022, de la Dirección General de Planeamiento, la propuesta de MPG se ha mejorado respecto a estas 18 propuestas iniciales y se ha ampliado y enriquecido, por lo que el documento que finalmente se propone para aprobación inicial incluye 8 familias de propuestas más, formalizándose la MPG en un total de 26 familias temáticas.

Todas las familias temáticas son analizadas en la correspondiente ficha, que forma parte de la Memoria-Informe y que incluye un **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**, cuyo 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		130
OBSOLETOS		63
ESTUDIADOS PARA LA MPG	INTEGRADOS EN LA NORMATIVA	140
	SUPERADOS POR LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS	33

➤ **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.

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.

Información de Firmantes del Documento



➤ **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, tienen como objetivo avanzar en los derechos sociales de la población más vulnerable 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 habían 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 esta MPG, 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, 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.

Además del estudio ficha a ficha, se incorpora un documento general denominado "Consideración Acuerdos Villa 2020 y POG 2019-2023", en el que se hace referencia general a estas cuestiones.

6. CONTENIDO DE LA PROPUESTA.

Como se ha señalado, de las 26 familias temáticas que forman la propuesta de MPG, 18 se incorporaron como parte del documento de Avance y 8 se han incorporado tras analizar y valorar el contenido de las sugerencias e informes recibidos durante la tramitación.

Información de Firmantes del Documento



4TLJQHQE45EU2S9

Para evitar confusiones, se ha mantenido el número de las propuestas del Avance, y las nuevas propuestas se han enumerado correlativamente. En el cuadro que figura a continuación se relacionan las familias agrupadas por el título de las NNUU al que afectan, recogiendo el número de orden y el asunto concreto al que se refieren:

Nº APROBACIÓN INICIAL	TÍTULO	ASUNTOS
1	1	CAPÍTULO 1.4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN. CLASES DE OBRAS Y ACTUACIONES TEMPORALES.
2	2	DESTINO TRANSITORIO DE SOLARES.
19		LICENCIAS Y DECLARACIONES RESPONSABLES URBANÍSTICAS, DEBER DE CONSERVACIÓN Y FUERA DE ORDENACIÓN.
20	3	RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS APIs, UZIs, APes y APRs.
3	4	SIMPLIFICACIÓN Y REORGANIZACION DE LA NORMATIVA DE PROTECCIÓN.
4	5	REORGANIZACIÓN TÍTULO 5 Y ESTUDIO DE REPERCUSIÓN POR IMPLANTACIÓN POR USOS.
5	6	SUPERFICIE EDIFICADA POR PLANTA Y SALIENTES Y VUELOS.
6		PLANTA Y CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA.
7		ACONDICIONAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES Y FACTOR VERDE.
21		CONDICIONES DE PARCELA, POSICIÓN Y OCUPACIÓN.
22		VOLUMEN CONSTRUIDO, ALTURA EN FUNCIÓN DEL ANCHO DE CALLE Y CLASES DE EDIFICIOS.
23		CONDICIONES DE SALUBRIDAD.
24		CONDICIONES DE LAS DOTACIONES DE SERVICIO, DE ACCESO Y SEGURIDAD Y ESTÉTICAS.
8		RÉGIMEN, CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.
9	7	USO RESIDENCIAL.
10		TRANSFORMACIÓN DE LOCAL A VIVIENDA.
11		USO INDUSTRIAL.
12		DOTACIÓN DE SERVICIO DE APARCAMIENTO.
13		USO SERVICIOS TERCIARIOS.
14		USOS DOTACIONALES DE SERVICIOS COLECTIVOS, SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES Y PARA EL TRANSPORTE.
15		USO DOTACIONAL ZONA VERDE Y HUERTO URBANO.
25		CONDICIONES PARTICULARES DE LOS APARCAMIENTOS.
16	8	NORMA ZONAL 1.
17		NORMA ZONAL 3.
18		NORMA ZONAL 9
26		NORMA ZONALES 4, 5, 7, 8 y 10.

Cada familia temática se explica de forma resumida en el documento Memoria-Informe de la MPG y, además, como parte de esta, se acompaña:

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
 JOSE MARIA ORTEGA ANTON - COORDINADOR GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 17:14:50
 Fecha Firma: 06/06/2022 17:18:48
 Fecha Firma: 06/06/2022 17:19:57
 CSV : 4TLJQHGEV4SEU2S9



- **Ficha explicativa de cada propuesta.** El esquema de contenido es el mismo en todos los casos:
 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. Al final del apartado se incorpora un epígrafe denominado “*Alternativa de no abordar estas problemáticas (alternativa 0)*” en el que, a modo de síntesis, se indica qué consecuencias tendría no abordar las modificaciones planteadas.
 2. **Acuerdos de la Comisión de Seguimiento e Instrucciones de servicio.** Se describen, de entre los 366 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 estudio ambiental 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 Económico.
 6. **Acuerdos de la Villa 2020 y Programa operativo de gobierno 2019-2023.** Resume los aspectos de los mismos concernidos en cada familia. Su alcance 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.
 8. **Incidencia sobre las autorizaciones urbanísticas otorgadas según las NNUU vigentes.** Se indica expresamente si la propuesta afecta a situaciones preexistentes
- **Cuadro de cumplimiento de objetivos.** Recoge, a modo de síntesis, los objetivos establecidos y definidos en el apartado 2 de la Memoria Informe de la MPG PG97, señalando los que atiende y 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, así como una síntesis de la modificación que se plantea.

La MPG tiene 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:

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
 JOSE MARIA ORTEGA ANTON - COORDINADOR GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 17:14:50
 Fecha Firma: 06/06/2022 17:18:48
 Fecha Firma: 06/06/2022 17:19:57
 CSV : 4TLJQHQEV4SEU2S9



ARTÍCULOS DE LAS NNUU Y ACUERDOS DE LA CS AFECTADOS POR LA MPG							
PROPUESTA	ARTÍCULOS AFECTADOS				ACUERDOS DE LA CS		
	MODIFICADOS	INCORPORADOS	SUPRIMIDOS	TOTAL	INTEGRADOS	SUPERADOS	TOTAL
1	13	1		14	-	-	-
2	1			1	-	-	-
3	36	1	4	41	3	1	4
4	10		23	33	-	-	-
5	5			5	9		9
6	3			3	11	2	13
7	3			3	4	2	6
8	5			5	11	2	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	9		9
14	22			22	20	3	23
15	3			3	2		2
16	22			22	11	5	16
17	6			6	2		2
18	4			4	1	1	2
19	7			7	4	1	5
20	4			4	9	2	11
21	7			7	3		3
22	2	1		3	2		2
23	11		1	12	6		6
24	25	1	6	32	4	3	7
25	18			18	-	-	-
26	19			19	13	1	14
TOTALES	254	11	34	302	141	32	173

La propuesta incluye además una disposición derogatoria y en los ANEXOS Y GRÁFICOS de las NNUU se incluyen un nuevo anexo y dos gráficos.

7. ANÁLISIS JURÍDICO DE LA PROPUESTA.

Jurídicamente, la propuesta se ajusta a las determinaciones establecidas tanto en el 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 (en adelante TRLSRU), como en la LSCM:

7.1 Alcance de la MPG:

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 68¹ de la LSCM, ya que

¹ 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

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
 JOSE MARIA ORTEGA ANTON - COORDINADOR GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 17:14:50
 Fecha Firma: 06/06/2022 17:18:48
 Fecha Firma: 06/06/2022 17:19:57
 CSV : 4TLJQHGEV4SEU2S9



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 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 de la eficiencia energética, la habitabilidad y la adopción de medidas de accesibilidad. Se modulan las condiciones de edificabilidad del uso dotacional público.

En el caso de la propuesta 14, que prevé la posibilidad de incrementar hasta un 20% la edificabilidad de los dotacionales privados edificados al amparo de las determinaciones del PG97, se establece que se deberá tramitar un PE con las medidas compensatorias establecidas en la legislación vigente, por lo que queda garantizado el cumplimiento de lo establecido en los preceptos aplicables.

7.2.- Adecuación de la modificación del Plan General para instrumentar la propuesta.

De acuerdo con lo señalado en el apartado 7.1, procedimentalmente, la modificación debe llevarse a efecto en el modo previsto por el artículo 67.1 de la LSCM, en el que se establece que cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser producida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación.

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

Información de Firmantes del Documento



Por lo tanto, debe seguirse la tramitación establecida en el artículo 57 de la LSCM, que regula el procedimiento de aprobación de los Planes Generales y de sus modificaciones y revisiones.

7.3.- Avance:

El artículo 56 de la LSCM, establece en su apartado 2.2:

"[...] 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."

Al afectar el ámbito virtual de la MPG 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 ha resultado preceptiva la formalización y posterior aprobación de Avance, que ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 6 de junio de 2022.

7.4.- Impacto territorial:

En la fase de Avance, el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, a propuesta de la Consejera de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, en sesión celebrada el 30 de marzo de 2022, emitió informe de impacto territorial.

La parte dispositiva del Acuerdo es la siguiente:

"PRIMERO. - Emitir el Informe de Impacto Territorial, cuyo texto se inserta a continuación, para su incorporación al documento del Avance de la Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 de Madrid, de conformidad con el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

SEGUNDO. - Dar traslado al Ayuntamiento de Madrid del presente Acuerdo, a los efectos de lo señalado en el apartado 4 "in fine" del artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

TERCERO. - El documento del Avance de la Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 de Madrid deberá adaptarse a las consideraciones señaladas en el Informe de Impacto Territorial, de acuerdo con el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid."

El apartado 6. **ANÁLISIS** del informe, concluye:

"La Modificación propuesta de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, según la documentación remitida, no introduce una modificación del modelo territorial adoptado, dado que no se alteran los elementos de ordenación estructurante establecidos en el PG97. Asimismo, no altera la clasificación o la categoría del suelo ni produce disminución de zonas verdes o espacios públicos, no implica la recalificación de terrenos inicialmente destinados a uso docente, sanitario o viviendas en régimen de protección pública, no modifica los parámetros de edificabilidad, ya que únicamente se reconfiguran las formas de cómputo de edificabilidad, excluyendo del mismo determinadas superficies. Tampoco afecta al planeamiento de los municipios colindantes. No obstante, sí puede afectar a las dotaciones, equipamientos y al uso residencial."

Los requerimientos del informe han sido atendidos y, en consecuencia, se ha modificado o mejorado el contenido de las propuestas 8, 9, 14 y 15.

Información de Firmantes del Documento



Las nuevas familias de propuestas (19 a 26) que se incorporan en la MPG, que no fueron objeto del documento de Avance, tampoco alteran el modelo territorial, ya que afectan a edificaciones y solares, sin incidir en el modelo de ordenación del territorio previamente establecido por el PG97, ni en la ordenación del territorio de la CM.

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 familia de propuestas en el apartado 7 de la Memoria-Informe de la MPG, en el que se incorpora una referencia expresa sobre esta cuestión.

7.5.-Alcance del documento de aprobación inicial: El documento de aprobación inicial es un proyecto de plan, un acto de trámite cuyo fin es permitir que la participación pública y los informes de las administraciones, organismos e instituciones con competencia sectorial o ambiental, puedan aportar las alegaciones, recomendaciones o prescripciones, en función de las cuales el plan deberá ser o no corregido y completado.

La jurisprudencia es constante y uniforme en el sentido de calificar de acto de trámite la aprobación inicial del planeamiento; así, entre otras, las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de diciembre de 1975, 30 de enero, 2 de julio y 6 de diciembre de 1976 y 17 de junio de 1980. Como señala el Tribunal Supremo en su Sentencia de 16 de marzo de 1998, con la aprobación inicial se realiza una previa comprobación de sus aspectos formales, constatando que el proyecto se acomoda o no a los planes de superior jerarquía y a las normas legales de directa aplicación.

En consecuencia, una vez que se hayan recibido los informes sectoriales que han de ser emitidos, y valorado los contenidos de las alegaciones que se presenten en el periodo de información pública, la propuesta podrá ser perfeccionada en todas sus determinaciones atendiendo a las prescripciones y solicitudes, así como las que requieran los servicios municipales tras completar su análisis, resolviendo la coherencia de todos los documentos y su alcance, para asegurar la viabilidad y eficacia del Plan. De la precisión y coherencia de los contenidos y determinaciones resultantes depende lograr la efectividad de los posteriores procesos de aplicación de las NNUU.

8. TRAMITACIÓN ELECTRÓNICA Y ANÁLISIS DOCUMENTAL DE LA PROPUESTA.

8.1.- 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.”

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
 JOSE MARIA ORTEGA ANTON - COORDINADOR GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 17:14:50
 Fecha Firma: 06/06/2022 17:18:48
 Fecha Firma: 06/06/2022 17:19:57
 CSV : 4TLJQHGEV4SEU2S9



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 aprobación inicial y sometimiento a información pública del documento de MPG.

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.

8.2.- Documentación técnica de la MPG:

El artículo 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 la MPG aparece ordenada de la siguiente forma:

1. Valoración y consideración de las sugerencias, informes sectoriales, documento de alcance e informe de impacto territorial recibidos en la fase de tramitación del Avance.
2. Memoria.
3. Anexos a la Memoria.
4. Normas Urbanísticas.
5. Documentación gráfica.
6. Estudio ambiental estratégico.
7. Estudios económicos.
8. Análisis de impactos.
9. Dictámenes Comisiones Patrimonio.
10. Resumen ejecutivo Aprobación Inicial.

8.3.- Respecto a los documentos que integran el expediente se indica lo siguiente:

– Refundido de las Normas Urbanísticas.

De conformidad con lo señalado en el artículo 67.3 de la LSCM, entre la documentación que se somete a información pública se incorpora un refundido de las NNUU del PG97, en el que se incluyen los artículos que siguen vigentes y los modificados. Dicho documento se localiza en la **carpeta 4. Normas Urbanísticas**.

– Estudio Ambiental Estratégico.

En la Memoria Informe del Avance se justificaron las razones por las que se opta en la MPG por el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.

En todas las fichas de propuesta se incluye un **apartado 3**, denominado INCIDENCIA AMBIENTAL, en el que se recoge una breve reflexión sobre esta cuestión, describiendo cómo afectan las medidas adoptadas.

Información de Firmantes del Documento



De conformidad con la normativa reguladora de este procedimiento (artículos 17 a 28 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental) en la fase de Avance se remitió la propuesta a la Consejería competente de la Comunidad de Madrid que, tras la realización de las correspondientes consultas, formuló el Documento de Alcance cuyas prescripciones y consideraciones se han incorporado en el documento técnico de la Modificación de Plan General, entre cuya documentación figura el Estudio Ambiental Estratégico.

En el Estudio Ambiental Estratégico se describen aspectos que enmarcan el ámbito en sus condiciones ambientales, físicas, y naturales concretas. En cumplimiento de lo establecido en la Ley 21/2013, se incorpora también un Resumen no técnico del Estudio Ambiental Estratégico.

Dicho Estudio 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.

– **Estudios de contenido económico.**

En las fichas de propuesta de las 26 familias de temas se incluye un apartado 5, denominado INCIDENCIA ECONÓMICA, en el que se recoge una breve descripción sobre la incidencia económica tanto para el Ayuntamiento como para los particulares, describiendo cómo afectan a éstos las medidas adoptadas.

De conformidad con la normativa reguladora, artículo 43 de la LSCM y artículo 22 del TRLSRU, se incorpora a la documentación un documento técnico denominado Estudio Económico. En el mismo se realiza una valoración del alcance del contenido de las propuestas desde la perspectiva económica y social, completando la valoración preliminar sobre las 18 familias de propuestas contenidas y ampliándolo a las 26 familias que se presentan en el documento para aprobación inicial, como resultado de la atención a las sugerencias e informes sectoriales recibidos en el periodo de información y participación pública del documento de Avance.

En el Estudio Económico incorporado, se realiza una cuantificación de los impactos que la propuesta puede representar, tanto a nivel macro como microeconómico, procediendo a analizarlos en los aspectos de viabilidad e impacto socioeconómico y de viabilidad y sostenibilidad económico-financiera.

Con carácter previo, se indica que el contenido de la MPG de las NNUU no modifica las características del modelo de utilización y desarrollo urbano del PG97, ni impacta de manera significativa en las posibilidades económicas públicas y privadas de desarrollo urbanístico, tal y como concluye el Estudio Económico, señalando la potencial incidencia económica de cada una de las familias de propuestas, desde el punto de vista de los ciudadanos y de la administración municipal, y no representa una actuación de transformación urbanística en los términos del artículo 7 del TRLSRU.

En cuanto a su viabilidad y sostenibilidad económico-financiera, el Estudio Económico analiza y pondera el impacto de cada familia de propuestas en las Haciendas Públicas, que, en este caso, en razón de la materia, es fundamentalmente municipal.

Información de Firmantes del Documento



MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
JOSE MARIA ORTEGA ANTON - COORDINADOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 17:14:50
Fecha Firma: 06/06/2022 17:18:48
Fecha Firma: 06/06/2022 17:19:57
CSV : 4TLJQHGEV4SEU2S9



4TLJQHGEV4SEU2S9

Dicho Estudio ha sido elaborado por un consultor externo especializado, a solicitud de la Dirección General de Planeamiento.

El Estudio Económico justifica 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 la iniciativa y gestión y las posibilidades económico-financieras, públicas y privada, así como la sostenibilidad económica de la propuesta, ya que no se derivan de ella necesidades de inversión o de incremento de gasto significativas para las Haciendas Públicas.

– **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 promoción de la accesibilidad y supresión de barreras.

En el apartado 4 de cada una de las fichas de 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.

– **Consultas y dictámenes en materia de protección del patrimonio.**

Tras la información pública del Avance y antes de completar la redacción del documento que se somete a aprobación inicial, se sometió a dictamen de las Comisiones de Protección del Patrimonio el contenido de dos de las propuestas, cuyo contenido está relacionado con la protección del patrimonio, en concreto, la P3. SIMPLIFICACIÓN Y REORGANIZACIÓN DE LA NORMATIVA DE PROTECCIÓN: que plantea la modificación del título 4 de las NNUU que contiene la normativa de protección del PG97, y la P16. NORMA ZONAL 1: que plantea la modificación de determinaciones relativas a edificaciones incluidas en el ámbito del APE 00.01.

La **Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural** (en adelante CPPHAN), emitió dictamen sobre estas propuestas en la sesión celebrada el 28 de abril de 2022, según figura en los puntos 2 y 3 del Acta 16/2022.

- Respecto a la P3. SIMPLIFICACIÓN Y REORGANIZACIÓN DE LA NORMATIVA DE PROTECCIÓN, el Acta señala: *“La Comisión valora positivamente la propuesta de modificación de las normas urbanísticas del Plan General de 1997-Título 4, con las siguientes observaciones y sugerencias.”*

Información de Firmantes del Documento



- Respecto a la P16. NORMA ZONAL 1. el Acta señala: “La Comisión valora positivamente la propuesta de modificación de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (NNUU PGOUM- 1997)-Norma zonal 1, con las siguientes observaciones y sugerencias.”

Tras el análisis de las observaciones y sugerencias planteadas, se han incorporado mejoras y modificaciones en el contenido de las citadas propuestas.

La Comisión Local de Patrimonio Histórico en el municipio de Madrid de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte (en adelante CLPH), emitió dictamen en la sesión celebrada el 29 de abril de 2022, según figura en los puntos 10 y 11 del Acta 16/2022.

- Respecto a la P3, el Acta señala: “La Comisión toma conocimiento de la modificación y, si bien en líneas generales valora positivamente los objetivos que se pretenden alcanzar con la misma, que han sido objeto de exposición, se valorará detenidamente la propuesta en el momento en que se deba emitir el correspondiente informe preceptivo por parte de la Dirección General de Patrimonio Cultural de acuerdo con el art. 16.3 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, previo informe de la Comisión Local.”
- Respecto a la P4 el Acta señala: “La Comisión toma conocimiento de la modificación y, si bien en líneas generales valora positivamente los objetivos que se pretenden alcanzar con la misma, que han sido objeto de exposición, se valorará detenidamente la propuesta en el momento en que se deba emitir el correspondiente informe preceptivo por parte de la Dirección General de Patrimonio Cultural de acuerdo con el art. 16.3 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, previo informe de la Comisión Local.”

Antes de la aprobación provisional, el expediente se someterá de nuevo a informe de las Comisiones, de conformidad con lo señalado en el artículo 4.11.1 de las NNUU, respecto del dictamen de CPPHAN, y con lo señalado en el artículo 4.1.1 de las NNUU, en relación con el Decreto 53/2003, que regula las Comisiones Locales de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, respecto al dictamen de la CLPH.

Se incluirá también el informe preceptivo en instrumento de planeamiento de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, de acuerdo con lo previsto por el artículo 16 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

9. DOCUMENTACIÓN DEL PG97 QUE SE MODIFICA.

Documentación del PG97 que se modifica. 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 de la MPG.

Documentación que se incorpora. La MPG incorpora en el apartado ANEXOS Y GRÁFICOS de las NNUU del PG97 la siguiente documentación:

MPG NNUU – Informe propuesta de aprobación inicial.

17 de 25

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
 JOSE MARIA ORTEGA ANTON - COORDINADOR GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 17:14:50
 Fecha Firma: 06/06/2022 17:18:48
 Fecha Firma: 06/06/2022 17:19:57
 CSV : 4TLJQHGEV4SEU2S9



- RES_0345_2013 Adaptación PG97 a Ley 3_2013.
- Informe aclaratorio a RES_0345_2013 CM tras STC 17_0.
- Plano del ámbito de aplicación del artículo 7.6.3 bis.
- Plano anexo gráfico artículo 8.1.12.2.

10. SUSPENSIÓN DE ACTOS DE USO DEL SUELO, DE CONSTRUCCIÓN Y EDIFICACIÓN Y E EJECUCIÓN DE ACTIVIDADES.

El artículo 25.3 del TRLSRU, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, precepto de carácter básico, establece:

“Artículo 25 Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística.

[...]

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.”

En este mismo sentido, el artículo 56 bis de la LSCM establece:

“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.

[...].”

El artículo 70 Suspensión cautelar de los Planes de Ordenación Urbanística, de la LSCM, señala en su apartado 4:

“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.”

En la Memoria Informe del Avance se justificó la necesidad de proceder (a los efectos de la elaboración, formación, tramitación y aprobación del planeamiento) a la **suspensión cautelar potestativa** contemplada en el citado artículo, respecto de algunas de las actividades afectadas por la regulación de la propuesta número 11. USO INDUSTRIAL, y en concreto para los supuestos de implantación de determinadas categorías del uso industrial, como uso complementario y/o alternativo, en suelos en los que el uso cualificado es residencial.

Información de Firmantes del Documento



El Acuerdo de 29 de julio de 2021 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, por el que se sometió al trámite de información pública el Avance de la modificación de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1997, publicado en el BOCM de 16 de agosto de 2021, recogió en sus apartados CUARTO Y QUINTO los términos de dicha suspensión:

“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.

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.”

Conforme a lo previsto por el mencionado artículo 70,4 de la LSCM, y a lo dispuesto en el apartado Quinto del Acuerdo transcrito, la suspensión que se acuerde con la aprobación inicial podrá extender por un año adicional la suspensión facultativa previamente acordada, siempre que dentro del año inicial se hubiere completado la información pública.

Por tanto, la suspensión acordada con la aprobación inicial que se propone sustituirá a la que se dispuso en el Acuerdo mencionado de 29 de julio de 2021 y se extenderá, como máximo, un año más desde el final del plazo anual de duración de la suspensión facultativa.

Dado que en este momento se han de establecer los términos de la suspensión asociada a la aprobación inicial, los mismos vendrán determinados por el carácter, contenido y ámbito territorial de la modificación de planeamiento que se tramita y por los intereses generales en presencia, debiendo tenerse en cuenta la forma en que la doctrina y la Jurisprudencia han configurado el alcance de esta medida.

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
 JOSE MARIA ORTEGA ANTON - COORDINADOR GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 17:14:50
 Fecha Firma: 06/06/2022 17:18:48
 Fecha Firma: 06/06/2022 17:19:57
 CSV : 4TLJQHGEV4SEU2S9



En efecto, la suspensión de los actos de intervención afectados por la nueva ordenación asociada a un cambio de planeamiento se configura como una medida cautelar, cuya finalidad es evitar que se consoliden situaciones que puedan hacer inviables las nuevas determinaciones de ordenación urbanística. Debe entenderse, por tanto, que la suspensión solo puede alcanzar a las áreas o zonas afectadas por la nueva ordenación y cuando la existente pueda ser incompatible con las previsiones del futuro plan.

Esta medida es, por tanto, propia de los cambios de planeamiento de una parte del territorio municipal, en la que el planificador opta por un nuevo modelo de ordenación, cuya efectiva implantación puede verse condicionada -y aun frustrada- en caso de permitirse que se consoliden situaciones basadas en la ordenación vigente y contrarias a los objetivos y contenido del nuevo Plan.

No es este el caso de la presente MPG, en la que no se pretende modificar el modelo de ordenación de una zona del municipio, alterando la clase de suelo o las calificaciones, las redes públicas o la delimitación de los ámbitos de ordenación y los derechos o deberes urbanísticos asociados. Esta MPG lo que cambia son determinados aspectos de las NNUU, relativos fundamentalmente a las condiciones de la edificación y a su protección y a las condiciones de los distintos usos.

Estos cambios, por tanto, no alteran el modelo territorial de un ámbito del municipio, sino que modifican aquello que tradicionalmente se ha identificado como las Ordenanzas de Edificación. Y tal cambio de ordenanza no precisa suspender cautelarmente con carácter general la tramitación de títulos habilitantes, pues el otorgamiento de los mismos durante la tramitación de la MPG no haría en modo alguno inviable la aplicación de las nuevas condiciones que se establecen una vez que sean vigentes.

Sucede, además, que la modificación de las NNUU afecta a la totalidad del territorio municipal, no a uno o varios ámbitos concretos respecto de los cuales se establecen nuevas determinaciones de ordenación. Por tanto, una suspensión indiscriminada causaría una paralización igualmente generalizada de los procesos urbanísticos en toda la ciudad.

Esta situación daría lugar a un daño evidente y significativo a los intereses generales de los ciudadanos, pues supondría paralizar la construcción de viviendas y la implantación de actividades económicas en todo el municipio, en un momento en que la oferta de vivienda en Madrid se encuentra lejos de poder atender las necesidades ciudadanas y, además, está próxima a agotarse la oferta de vivienda nueva en nuestra ciudad. Y ello en un momento de crisis económica, tras la pandemia y la perturbación en la coyuntura económica internacional, en el que el funcionamiento de la economía está lejos de los niveles anteriores a la emergencia sanitaria.

De hecho, la suspensión facultativa acordada con el sometimiento a información pública de la propuesta de Avance se limitó, como se ha dicho, a aquellos aspectos en que la regulación vigente -en este caso, más bien la falta de una regulación adecuada- estaba generando un efecto dañoso en la ciudad y sus habitantes. En concreto, la posibilidad de implantación como uso compatible o alternativo en suelos de uso cualificado residencial de nuevas actividades industriales de cocinas agrupadas (coloquialmente denominadas cocinas industriales o fantasma), almacenajes logísticos y almacenes con reparto a domicilio. Actividades cuya repercusión en el medio urbano aconsejan su localización en

Información de Firmantes del Documento



MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
JOSE MARIA ORTEGA ANTON - COORDINADOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 17:14:50
Fecha Firma: 06/06/2022 17:18:48
Fecha Firma: 06/06/2022 17:19:57
CSV : 4TLJQHGEV4SEU2S9



4TLJQHGEV4SEU2S9

ámbitos residenciales solo con limitaciones suficientes para no producir efectos dañosos en el entorno y en sus habitantes.

Solo en estos casos se consideró que el posible perjuicio para los ciudadanos derivado de la aplicación de la normativa vigente -que permite implantar estos usos sin condición específica alguna en los suelos residenciales mencionados- justificaba suspender la tramitación de autorizaciones urbanísticas. El resto de las determinaciones de la nueva regulación que se propuso, aun considerándose por el Ayuntamiento más beneficiosas que la regulación vigente y por ello adecuadas para integrar la futura normativa urbanística del municipio, no justificó suspender la aplicación de dicha regulación vigente.

De igual manera, en esta fase de aprobación inicial se propone una suspensión que evite los efectos potencialmente perjudiciales de la ordenación actual, pero que no conlleve los daños que ocasionaría una suspensión indiscriminada en toda la ciudad, que perjudicaría gravemente al interés general por las razones expuestas.

Por ello, se mantiene la suspensión de la implantación en suelo de uso cualificado residencial de las categorías del uso industrial antes señaladas (cocinas agrupadas, almacenes logísticos y almacenes con reparto a domicilio). La nueva regulación también conlleva la suspensión de estas implantaciones en suelos en los que el uso residencial es alternativo, lo que sucede en concreto en la Norma Zonal 9, grados 1º y 2º, ya que en este caso también podría dar lugar a la implantación de actividades que convivieran con dificultad en un entorno en el que el uso residencial ya está implantado y de hecho está extendiendo su presencia. La suspensión afectará, además, a cuestiones como los usos asociados y la transformación de local a vivienda.

No se considera adecuado, en cambio, suspender la tramitación de títulos habilitantes para actuaciones residenciales o de actividad económica que pudieran verse afectadas por el nuevo programa de vivienda, el factor verde de parcela, la dotación de aparcamiento o las características de los garajes-aparcamientos. Estas nuevas previsiones normativas, que mejoran la ordenación, podrán hacerse efectivas a partir de la aprobación definitiva de esta modificación de las NNUU, sin que en este ínterin se hayan consolidado situaciones que hagan inviable su aplicación.

Se propone, por tanto, que la medida cautelar de suspensión de la tramitación de licencias o de la eficacia de declaraciones responsables afectadas por la nueva regulación de las NNUU, incluya aquellos supuestos en que los cambios normativos atienden a realidades potencialmente dañosas del interés general. Se configura así esta medida cautelar, restrictiva de los derechos de los afectados, de la manera proporcional a los fines pretendidos que exige la Jurisprudencia, sin llegar más allá de lo que requiere la defensa de los intereses generales que han quedado expuestos.

Por todo ello, se propone acordar la suspensión prevista por el artículo 70.4 de la LSCM en los siguientes términos:

CUARTO. - *Suspender en el ámbito de la modificación del Plan, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 70.4 de la citada Ley 9/2001 y 120 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, la tramitación de licencias y los efectos de las declaraciones responsables presentadas con posterioridad a la publicación del presente acuerdo, afectadas por las previsiones de la presente modificación,*

Información de Firmantes del Documento



MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
JOSE MARIA ORTEGA ANTON - COORDINADOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 17:14:50
Fecha Firma: 06/06/2022 17:18:48
Fecha Firma: 06/06/2022 17:19:57
CSV : 4TLJQHGEV4SEU2S9



con excepción de la primera ocupación y funcionamiento y de aquellas que pudieran resultar afectadas por los artículos de las propuestas de modificación que se indican a continuación, que se tramitarán conforme a la normativa vigente:

Propuesta 7. Factor verde y acondicionamiento de espacios libres: artículo 6.10.21.

Propuesta 9. Uso Residencial. Programa mínimo de vivienda: artículo 7.3.4.

Propuesta 12. Dotación de servicio de aparcamiento: artículo 7.5.35.

Propuesta 25. Condiciones particulares de los garajes: artículos 7.5.1, 7.5.10, 7.5.11, 7.5.13, 7.5.14, 7.5.21, 7.5.25.

Esta suspensión, que sustituye a la establecida por el Acuerdo de 29 de julio de 2021, conlleva la ampliación por un año del plazo de suspensión en los términos del artículo 70.4 de la Ley 9/2001.

Ámbito: como señala la Memoria y el presente informe, 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.

Por lo tanto, el ámbito potencial de la MPG en su conjunto es todo el término municipal.

Sustitución de la suspensión acordada el 29 de julio y publicada en BOCM 16 de agosto de 2021: de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.4 de la LSCM y 120 del Reglamento de Planeamiento, en el momento que se publique el acuerdo de aprobación inicial en el BOCM, los términos de la suspensión de ésta sustituyen a la del 29 de julio.

Plazo: el plazo de un año desde la adopción del acuerdo inicial de suspensión finaliza al año de la publicación del acuerdo adoptado, es decir el 16 de agosto de 2022. En ese momento, si ha concluido el periodo de información pública, se entenderá ampliado por otro año, finalizando el plazo total de la suspensión el 16 de agosto de 2023.

La mencionada suspensión operará en los términos establecidos por el mencionado artículo 70.4 de la LSCM y por los artículos 120 y 121 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

11. NORMAS DE PROCEDIMIENTO Y COMPETENCIA.

Procedimentalmente, la modificación puntual del Plan General debe llevarse a efecto en el modo previsto por el artículo 67.1 de la LSCM, en el que se establece que cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser producida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación.

Información de Firmantes del Documento



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. Conforme a estas disposiciones, la modificación puntual del Plan General se ajustará a los siguientes trámites:

- **Aprobación Inicial:** en virtud de 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, corresponde a la Junta de Gobierno de la ciudad de Madrid la adopción del acuerdo de aprobación inicial y sometimiento a información pública de la propuesta de modificación puntual del Plan General.
- **Información pública:** en virtud de lo previsto por el artículo 57 de la LSCM, tras el acuerdo de aprobación inicial, el expediente se someterá al trámite de información pública por espacio no inferior a un mes. En el presente caso se determina un **periodo de 45 días hábiles**, compatibilizando así la tramitación urbanística con la Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria, que señala que éste debe ser el plazo mínimo en el artículo 21.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

El artículo 57 de la LSCM exige, además, que la información pública se lleve a cabo en la forma y condiciones que propicien una mayor participación efectiva de los titulares de los derechos afectados y de los ciudadanos en general, por lo que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, al ir dirigido el acuerdo de aprobación inicial y sometimiento a información pública a una pluralidad indeterminada de ciudadanos, su publicación deberá realizarse mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en un diario de gran difusión de la misma (artículo 128 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico), al objeto de que durante el citado plazo de 45 días hábiles puedan formularse las alegaciones que se estimen oportunas.

Asimismo, durante el periodo de información pública el documento técnico podrá consultarse en la página web del Ayuntamiento de Madrid.

- **Solicitud de informes:** en virtud de lo previsto por el artículo 57 de la LSCM, con carácter simultáneo al trámite de información pública se requerirán los informes previstos legalmente como preceptivos, así como aquellos informes que se estimen necesarios como consecuencia de las características del expediente, todo ello de conformidad con lo previsto en el artículo 57.b) de la LSCM y preceptos concordantes.
- **Evaluación Ambiental Estratégica:** Tras la aprobación inicial y simultáneamente al inicio del periodo de información pública, el documento se someterá a consulta de las entidades y organismos que han sido previamente consultados por la Comunidad de Madrid en la elaboración del Documento de Alcance, para que, en el plazo de 30 días hábiles, emitan los informes y alegaciones que estimen pertinentes.

Finalizado el plazo de información pública, se remitirá el expediente a la Comunidad de Madrid, solicitándose al órgano ambiental que continúe el correspondiente procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, a los efectos de que

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
JOSE MARIA ORTEGA ANTON - COORDINADOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 17:14:50
Fecha Firma: 06/06/2022 17:18:48
Fecha Firma: 06/06/2022 17:19:57
CSV : 4TLJQHGEV4SEU2S9



formule la **Declaración Ambiental Estratégica de la MPG**, en aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, en relación con lo señalado en la disposición transitoria primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid.

- **Resolución sobre la tramitación anterior:** a la vista del resultado de los trámites anteriores, se resolverá sobre la procedencia de introducir en el documento las correcciones pertinentes, cuyo alcance determinará la oportunidad y procedencia de un nuevo trámite de información pública y requerimiento de informes, en su caso.
- **Aprobación provisional y definitiva:** la aprobación provisional del expediente corresponde al Pleno del Ayuntamiento de Madrid, conforme al artículo 62 de la LSCM y a lo dispuesto en la Ley de Capitalidad. Tras adoptar el correspondiente acuerdo, el expediente completo será remitido a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística a los efectos de su aprobación definitiva, si procede, por el órgano competente de la Comunidad de Madrid.
- **Suspensión de licencias:** de conformidad con lo establecido por el artículo 70.4 de la LSCM, la aprobación inicial del expediente de planeamiento conllevará la suspensión de las licencias para la realización de los actos de uso del suelo, construcción y edificación y ejecución de actividades en el ámbito afectado por la resolución, identificado en la documentación gráfica de la presente Modificación Puntual, y en los términos que se ha señalado en el correspondiente apartado de este informe propuesta y se recogen en el apartado CUARTO de la propuesta de Acuerdo.

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. - Aprobar inicialmente, en los términos que figuran en el expediente, la modificación de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1997.

SEGUNDO. - Someter el expediente al trámite de información pública por el plazo de cuarenta y cinco días hábiles, mediante la inserción de anuncio en el "Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid" y en un periódico de los de mayor difusión, para que puedan presentarse en el referido plazo las alegaciones que se estimen oportunas, y solicitar los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos, de conformidad con lo previsto en el artículo 57.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, en el artículo 22 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental y preceptos concordantes.

TERCERO. -Remitir el documento técnico a la Consejería competente en materia de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, a los efectos previstos en el artículo 57.d) de la referida Ley 9/2001, de 17 de julio, y en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre

Información de Firmantes del Documento

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
 JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
 JOSE MARIA ORTEGA ANTON - COORDINADOR GENERAL
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 17:14:50
 Fecha Firma: 06/06/2022 17:18:48
 Fecha Firma: 06/06/2022 17:19:57
 CSV : 4TLJQHGEV4SEU2S9



CUARTO. – Suspender en el ámbito de la modificación del Plan, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 70.4 de la citada Ley 9/2001 y 120 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, la tramitación de licencias y los efectos de las declaraciones responsables presentadas con posterioridad a la publicación del presente acuerdo, afectadas por las previsiones de la presente modificación, con excepción de la primera ocupación y funcionamiento y de aquellas que pudieran resultar afectadas por los artículos de las propuestas de modificación que se indican a continuación, que se tramitarán conforme a la normativa vigente:

Propuesta 7. Factor verde y acondicionamiento de espacios libres: artículo 6.10.21.
Propuesta 9. Uso Residencial. Programa mínimo de vivienda: artículo 7.3.4.
Propuesta 12. Dotación de servicio de aparcamiento: artículo 7.5.35.
Propuesta 25. Condiciones particulares de los garajes: artículos 7.5.1, 7.5.10, 7.5.11, 7.5.13, 7.5.14, 7.5.21, 7.5.25.

Esta suspensión, que sustituye a la establecida por el Acuerdo de 29 de julio de 2021, conlleva la ampliación por un año del plazo de suspensión, en los términos del artículo 70.4 de la Ley 9/2001.

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



MADRID

MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
JOSE MARIA ORTEGA ANTON - COORDINADOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 06/06/2022 17:14:50
Fecha Firma: 06/06/2022 17:18:48
Fecha Firma: 06/06/2022 17:19:57
CSV : 4TLJQHQEV4SEU2S9



4TLJQHQEV4SEU2S9