Normas Urbanísticas

Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997

Versión: Última actualización publicada el 22/09/2025

Identificador: ANM 2025\74

Tipo de Disposición: Normas Urbanísticas

Fecha de Disposición: 17/04/1997

Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997

TÍTULO I

Disposiciones generales e instrumentos para el desarrollo del plan general

CAPÍTULO 1.1

Disposiciones generales

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

El Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, cuyo objeto específico aparece previsto en los artículos 70 y 71 de la Ley del Suelo (LS) para cada clase de suelo, así como en los preceptos aplicables de la legislación autonómica, se elabora, junto con las razones de ordenación expresadas en la memoria, en cumplimiento de lo dispuesto en las disposiciones transitorias sexta y séptima de dicha LS para su adaptación a la misma.

Artículo 1.1.2. *Vigencia del Plan General (N-1).*

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

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

Artículo 1.1.3. *Documentación del Plan General y su contenido (N-1).*

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

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

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

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

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

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

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

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

h) Fichero de ámbitos de ordenación y planes temáticos, donde se establece la regulación urbanística pormenorizada de determinadas áreas que el Plan General ha estimado oportuno individualizar o remitir a planeamiento de desarrollo.

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

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

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

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

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

1. APE.08.06 "Colonia Mingorrubio".

2. APE.09.03 "Calle Portillo del Prado".

3. APE.09.20 "Manzanares Norte".

4. APE.10.08 "Colonia Militar de Cuatro Vientos".

5. APE.10.23 "Instalaciones Militares de Campamento".

6. APE.17.01 "El Salobral-Nacional IV".

7. APE.18.06 "Vallecas-La Atalayuela".

8. APE.19.11 "La Dehesa".

9. UZPp.02.02 "Desarrollo del Este-Los Cerros".

10. UZPp.02.03 "Desarrollo del Este-Los Ahijones".

11. UZPp.02.04 "Desarrollo del Este-Los Berrocales".

12. UZPp.03.01 "Desarrollo del Este-Valdecarros".

13. APE.16.11 "Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas".

14. US.04.10 "Solana de Valdebebas".

15. UNS.04.05 "Desarrollo del Este-Ensanche de San Fernando".

16. UNS.04.07 "Remate Suroeste-Campamento".

17. UNS.04.11 "Fuente Fría Norte".

18. APE.08.16 "Arroyo del Fresno".

19. AOE.00.02 "Sistema Aeroportuario Barajas".

20. AOE.00.11 "Cantiles del Manzanares".

Modificado artículo 1.1.3 por la revisión *del PGOUM de 1985 y modificación del PGOUM de 1997 relativa a los suelos afectados por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003 casadas parcialmente por las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de julio de 2007 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).*

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 modificaciónes de los artículos a los que se les concede el nivel 1 (N1), seguirán las reglas propias establecidas para las modificaciónes del planeamiento general, y las modificaciónes 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.

Confirmada legalidad del artículo 1.1.4 por Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, de 18 de marzo de 2005 (firme tras desestimarse recurso por Sentencia del Tribunal Supremo 30.10.2009) que considera adecuada la asignación de niveles N1 y N2 establecida por en el PG, con el carácter de no vinculante, de forma que, aunque las NNUU incluyan un supuesto en el N1 (naturaleza propia del planeamiento general), ello no determina que pueda corresponderse materialmente con el N2 y sea justada a derecho su tramitación mediante un instrumento de desarrollo.

Artículo 1.1.5. *Interpretación del Plan General (N-1).*

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

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

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

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

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

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

Desarrollado artículo 1.1.5.6 por el Decreto de 11 de julio de 2024 del Alcalde, por el que se aprueban las normas reguladoras de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

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

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

a) En el suelo urbano, en actuaciones sistemáticas:

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

En todo caso, para la delimitación de las unidades de ejecución se estará a lo dispuesto en el artículo 1.3.3 de estas normas.

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

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

c) En suelo urbanizable programado:

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

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

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

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

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

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

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

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

5. En los casos en que la titularidad de los terrenos determinase la existencia de supuestos de dominio dividido, o bien, estuviesen gravados con un derecho real de garantía, para tener por incumplidos los deberes urbanísticos será necesario que quienes no tuviesen la posibilidad inicial de cumplirlos puedan hacerlo posteriormente, en cuyo caso el cómputo de los plazos volverá a iniciarse a partir del momento en que se encontrasen en disposición de cumplirlos.

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

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

CAPÍTULO 1.2
Instrumentos de ordenación

Artículo 1.2.1. *Concepto (N-1).*

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

a) Instrumentos de planeamiento.

b) Instrumentos complementarios.

Artículo 1.2.2. *Instrumentos de planeamiento (N-1).*

1. Tienen la consideración de instrumentos de planeamiento:

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

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

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

d) Los estudios de detalle, cuya función es la concreta definición de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y el señalamiento de alineaciones y rasantes.

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

Modificado artículo 1.2.2 por la revisión del PGOUM de 1985 y modificación del PGOUM de 1997 relativa a los suelos afectados por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003 casadas parcialmente por las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de julio de 2007 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

Artículo 1.2.3. *Instrumentos complementarios (N-1).*

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

1. normas especiales de protección:

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

2. Ordenanzas Especiales:

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

3. Registro de bienes catalogados y de servidumbres:

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

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

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

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

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

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

4. Catálogos complementarios de planeamiento:

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

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

CAPÍTULO 1.3
Instrumentos de gestión

Artículo 1.3.1. *Modos de gestión (N-1).*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 1.3.4. *Sistemas de actuación (N-1).*

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

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

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

CAPÍTULO 1.4
Instrumentos de ejecución

SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.4.1. *Clases de proyectos (N-2).*

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

a) De urbanización.

b) De obras ordinarias de urbanización.

c) De edificación.

d) Otras actuaciones urbanísticas.

e) De implantación de actividades.

Modificado artículo 1.4.1 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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 del 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 a la 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.

Desarrollado artículo 1.4.2 por el Acuerdo de 14 de octubre de 2010 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, de aplicación del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, en el ámbito del Ayuntamiento de Madrid.

Modificado artículo 1.4.2 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

SECCIÓN 2.ª 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 previsiónes 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.

Modificado artículo 1.4.3 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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.

Modificado artículo 1.4.4 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

SECCIÓN 3.ª PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 1.4.5. *Definición (N-2).*

1. Son aquellos proyectos técnicos que tienen por objeto:

a) La ejecución 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.

Modificado artículo 1.4.5 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

SECCIÓN 4.ª 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.

Modificado artículo 1.4.6 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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

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

a) Obras en los edificios.

b) Obras de demolición.

c) Obras de nueva edificación.

d) Obras especiales.

Modificado artículo 1.4.7 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 1.4.8. *Obras en los edificios (N-2).*

1. Son aquellas 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 volumetría general del edificio, la disposición y forma de sus accesos, patios y comunicaciones verticales, la articulación de sus espacios comunes, la configuración de la estructura general, así como la configuración exterior de sus fachadas y cubierta.

Respecto a la volumetría general del edificio, se entenderá que su envolvente está constituída por todas sus fachas y cubiertas, según se definen en el artículo 6.3.6, excluidas aquellas 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 aquellas cuya finalidad es la de mantener al edificio en correctas condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad, habitabilidad, funcionalidad y ornato, sin alterar sus características morfológicas o distribución. Se incluirán en este tipo, entre otras, las de reposición de instalaciones, el cuidado de cornisas, salientes y vuelos, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, la reparación de cubiertas, pintura y saneamiento de revestimientos de fachada, la sustitución de solados, yesos y pinturas interiores, reparación de carpinterías exteriores dañadas o su sustitución cuando sean irreparables, incorporación de barandillas, pasamanos y elementos de señalización.

b) Obras de reforma: cualquier obra, distinta de la ampliación, que se realice en un edificio existente, salvo las que se lleven a cabo para el exclusivo mantenimiento del mismo. En las obras de reforma se incluyen las siguientes categorías:

i) Obras de consolidación: son aquellas que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para mantener los edificios en concidiciones de estabilidad y seguridad. Las obras de consolidación comprenden:

- Actuaciones sobre la estructura portante, limitadas al afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados que comprometan directamente la estabilidad del edificio sin alterar el comportamiento de su sistema estructural y constructivo.

- Actuaciones sobre elementos exteriores cuya estabilidad suponga un riesgo para la seguridad de personas y bienes, tales como cerramientos, chimeneas, cerrajerías, salientes, etc.

ii) Obras de restitución tipológica o restauración: son las necesarias para la restitución de las características morfológicas originales del edificio, alteradas o desaparecidas, y para la eliminación puntual de impactos negativos existentes.

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

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

iii) Obras de rehabilitación: son aquellas dirigidas a recuperar y/o mejorar las condiciones de habitabilidad, funcionalidad, seguridad, accesibilidad y ornato público, así como su adaptación a la normativa técnica vigente y a nuevos usos. Las obras de rehabilitación comprenden las obras de acondicionamiento y las obras de reestructuración, diferenciadas en función de su capacidad para alterar las características morfológicas del edificio.

Obras de acondicionamiento: son las obras de rehabilitación que no alteran las características morfológicas del edificio. Las obras de acondicionamiento comprenden:

- Renovación y /o incorporación de instalaciones de fontanería, saneamiento, aprovechamiento de aguas pluviales, ventilación, electricidad, calefacción y climatización, captación solar, telecomunicaciones, domótica, etc.

- Incorporación de medidas para adecuar el edificio a la normativa vigente en materia de accesibilidad, como rampas, plataformas verticales y salvaescaleras, u otros elementos mecánicos salvo ascensores, así como la dotación de elementos accesibles.

- Refuerzo de la estructura portante, sin modificación de ésta, para garantizar las condiciones de seguridad, estabilidad y capacidad de sobrecarga según la normativa técnica vigente.

- Adecuación a las normativas técnicas, entre otras: seguridad en caso de incendio, eficiencia energética y medioambiental.

- Redistribución interior mediante la modificación de espacios o locales existentes, con nuevas tabiquerías y apertura de huecos en elementos no resistentes, pudiéndose modificar el número de viviendas y locales.

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

Obras de reestructuración: son las obras de rehabilitación que, salvo la volumetría general, alteran las características morfológicas del edificio. Las obras de reestructuración comprenden:

- La apertura de huecos en muros y forjados, sustitución parcial o total y nueva construcción de forjados, modificación de niveles de plantas, sustitución de elementos resistentes aislados y otras intervenciones similares sobre la estructura del edificio.

- El cubrimiento, apertura y ampliación de patios de parcela.

- La demolición, modificación y/o nueva creación de núcleos de comunicación vertical y la incorporación de ascensores, así como la alteración de la configuración de los accesos y elementos comunes del edificio.

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

Reestructuración puntual: tienen esta consideración las actuaciones siguientes:

- Apertura puntual de huecos de paso en muros de carga.

- La adecuación a la normativa de accesibilidad mediante la instalación de ascensores, incluso con adaptación de la escalera sin alteración de su trazado.

- El cumplimiento de la normativa contra incendios, mediante la construcción de pasos y vías de evacuación.

- Construcción de escaleras privadas de comunicación entre dos plantas consecutivas.

- La demolición y, en su caso, reconstrucción de forjados, incluso con modificación de niveles, siempre que no se afecte a más del cinco por ciento (5%) de la superficie construida total del edificio.
Reestructuración Parcial: se considera aquella en la que la superficie afectada por todas las obras no sea superior al 50% de la superficie construida total del edificio.

Las obras de reestructuración parcial están sujetas al cumplimiento de las condiciones de edificabilidad, tanto cuando su ejecución incremente la superficie edificada del edificio, como cuando se actúe en edificios en situación de fuera de ordenación relativa por exceso de edificabilidad. En este último caso, no será admisible la demolición y reconstrucción de forjados, salvo que por su destino pueda excluirse su superficie del cómputo de la superficie edificada.
Reestructuración Total o General: se considera aquella en la que la superficie afectada por todas las obras sea superior al 50% de la superficie construida total del edificio.

Las obras de reestructuración total o general se someterán a las condiciones de obra de nueva edificación, salvo en aquellas que resulten incompatibles con el mantenimiento de elementos objeto de protección en edificios catalogados.
iv) Obras exteriores: son las obras que afectan a las fachadas y/o cubiertas de los edificios, modificando su configuración exterior sin afectar a la volumetría general del edificio. Comprende la modificación de huecos, ritmos, revestimientos, pinturas de interés artístico, la sustitución de carpinterías y los elementos de cierre o sus materiales, la incorporación de cubiertas verdes, la implantación de elementos fijos exteriores con o sin afectacón estructural, muestras, marquesinas y escaparates.

Modificado artículo 1.4.8 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Modificado artículo 1.4.8 por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 para facilitar la mejora energética y de protección acústica de edificios (aprobación definitiva 07.06.2016 - 29.08.2016 BOCM 15.06.2016 y 11.10.2016).

Artículo 1.4.9. *Obras de demolición (N-2).*

1. Son aquellas 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.

Modificado artículo 1.4.9 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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.

Modificado artículo 1.4.10 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 1.4.10 bis. *Obras especiales.*

Son aquellas obras de características particulares que solo 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.

Añadido artículo 1.4.10 bis por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

SECCIÓN 5.ª 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 transplante de árboles, de masas arbóreas o de vegetación arbustiva.

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

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

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

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

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

vii) Soportes publicitarios exteriores.

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

ix) Vertederos de residuos o escombros.

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

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

xii) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas, teleféricos, u otros montajes e instalaciones de carácter técnico 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 los 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 o 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 años, debiendo desmontarse o demolerse cuando el Ayuntamiento lo acuerde, sin derecho a indemnización.

Modificado artículo 1.4.11 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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

1. Los proyectos a que se refiere esta sección se atendrán, a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, a los contenidos de estas normas, y a las especiales que se dispongan, en su caso, en la ordenanza municipal que regule los medios de intervención urbanísticos.

2. En aquellas construcciones o instalaciones que impliquen la permanencia de personas deberán incorporarse las medidas de seguridad de utilización y accesibilidad, seguridad en caso de incendio y salubridad establecidas en los documentos básicos del Código Técnico de la Edificación o normtiva que los sustituyan, salvo aquellas que entren en conflicto con las propias cualidades constructivas de este tipo de instalaciones y/o construcciones.

Modificado artículo 1.4.12 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

SECCIÓN 6.ª PROYECTOS DE IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES

Modificado título de la sección 6.ª por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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 determinaciones generales y particulares que se dijan 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.

Modificado artículo 1.4.13 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Anexo V

Áreas de Reparto y Sistemas Generales adscritos.

Consultar anexo V en documentación asociada.

TÍTULO II

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

Modificado título del capítulo 2.1 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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 se establezcan en 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.

Modificado artículo 2.1.1 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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.

Modificado artículo 2.1.2 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

CAPÍTULO 2.2
Deberes de uso, conservación y rehabilitación

SECCIÓN 1.ª DEBERES DE USO

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

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

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

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

Artículo 2.2.3. *El régimen de los usos (N-1).*

1. El régimen de los usos vendrá determinado:

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

b) En suelo urbanizable programado, por los planes parciales.

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

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

En cualquier caso, por la legislación directamente aplicable.

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

SECCIÓN 2.ª DEBERES DE CONSERVACIÓN

Artículo 2.2.4. *El deber de conservación (N-1).*

1. Los propietarios de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones, cualquiera qaue 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 IV y en la legislación aplicable.

Modificado artículo 2.2.4 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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 objet dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato definidas en las presentes normas.

c) En las construcciones y edificaciones se respetarán los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad establecidos en la legislación básica de ordenación en la legislación aplicable.

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 aquella o, en su caso, corresponderá a los adquirientes de los terrenos.

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

Modificado artículo 2.2.5 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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

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

2. En construcciones y edificaciones:

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

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

b) Condiciones de salubridad: deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores o animales vagabundos que puedan ser causa de infecciones o peligro para las personas. 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, 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 aquellas 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 artículo 6.10.17.

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

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

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.

Modificado artículo 2.2.6 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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 reparación para tal uso. Este destino requerirá de informe favorable de los servicios municipales competentes en materia de movilidad.

e) Casetas y acopios de material en solares próximos a los afectados por la ejecución de obras autorizada con licencia u otro título habilitante.

f) Casetas para la venta de promociones inmobiliarias, en el propio solar o en solares próximos.

2. La dedicación de un solar a estos destinos transitorios no impide la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.

3. En solares de titularidad pública, además de los anteriores, podrán autorizarse justificadamente usos transitorios de carácter dotacional preferentemente local.

4. La implantación de las actividades admitidas para los solares con carácter transitorio someterán a las siguientes condiciones:

a) Las instalaciones y/o construcciones necesarias para su ejercicio tendrán carácter desmontable y reutilizable, y en ningún caso podrán tener la consideración de edificación a los efectos previstos en la legislación de ordenación de la edificación.

b) Con carácter general, las diferentes actividades temporales se desarrollarán en una sola planta sobre rasante y cumplirán con las condiciones de posición que puedan afectar a las parcelas colindantes.

c) En aquellas construcciones o instalaciones que impliquen la permanencia de personas deberán incorporarse las medidas de seguridad de utilización y accesibilidad, seguridad en caso de incendio y salubridad establecidas en los documentos básicos del Código Técnico de la Edificación o normativa que los sustituyan, salvo aquellas que entren en conflicto con las propias cualidades constructivas de este tipo de instalaciones y/o construcciones.

d) Deberá disponerse la dotación de aparcamiento necesaria según los estándares del artículo 7.5.35, si bien ésta podrá reducirse o suprimirse por razón de la naturaleza temporal de la actividad y de las características del solar en que se sitúe.

e) Cuando se contemple la plantación de arbolado, de conformidad con lo establecido en la normativa sobre la materia, se preverá su adecuado tratamiento al finalizar la actividad transitoria salvo que su emplazamiento sea compatible con el destino urbanístico del solar.

5. Estos destinos transitorios se autorizarán por un plazo no superior a cuatro 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.

Modificado artículo 2.2.7 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

CAPÍTULO 2.3
Incidencia del planeamiento sobre las situaciones preexistentes

SECCIÓN 1.ª EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

Artículo 2.3.1. *Edificios fuera de ordenación (N-1).*

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

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

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

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

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

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

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, excediente de las del epígrafe anterior, resulten necesarias e imprescindibles para mantenerlos en las condiciones mínimas de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato establecidas en estas normas, condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa del incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras y a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

iv) Las obras de acondicionamiento, condicionando su concesión a la renuncia expresa del incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras y a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

v) Cuando la afección pública determinante de la situación de fuera de ordenación del edificio no afecte al local considerado ni a elementos comunes del edificio, y se demuestre que la adaptación al planeamiento vigente puede llevarse a cabo autónomamente actuando sobre la zona afectada, podrán admitirse en aquellos locales en

que concurran las circunstancias señaladas, los tipos de obras en los edificios que se contemplen en la norma zonal u ordenanza particular correspondiente, salvo las de reestructuración.

b) Usos admisibles.

Se admiten las nuevas implantaciones o cambios de uso o actividades dentro de los admitidos por la norma zonal u ordenanza particular de aplicación, siempre que se realicen mediante las obras permitidas en esta situación.

2. En los edificios existentes en situación de fuera de ordenación relativa:

a) Obras admisibles:

i) Las directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

ii) Todas las obras en los edificios contempladas en el artículo 1.4.8 que estén permitidas en la norma zonal u ordenanzas particular correspondiente. Las obras de reestructuración general o total se sujetarán al cumplimiento de las condiciones de las obras de nueva edificación.

iii) Las obras de ampliación, quedando la zona ampliada sujeta al cumplimento 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 4 y 5 del apartado 1 a) de este artículo.

b) En los edificios en situación de fuera de ordenación relativa no se admitirán las obras de reestructuración general ni las obras de ampliación.

c) Las nuevas implantaciones o cambios de uso o actividades serán admisibles conforme al régimen de usos del ámbito cuando esté definido en su ficha de desarrollo y conforme al régimen de usos del planeamiento antecedente cuando no lo esté, siempre que se realicen mediante las obras permitidas en esta situación.

Modificado artículo 2.3.3 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

SECCIÓN 2.ª INFRACCIONES URBANÍSTICAS PRESCRITAS

Modificada sección 2.ª por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 2.3.4. *Régimen de obras y de usos en edificios, construcciones e instalaciones resultantes de infracciones urbanísticas prescritas (N-1).*

1. Se establece el siguiente régimen de obras y usos para los edificios, construcciones e instalaciones resultantes de infracciones urbanísticas prescritas:

a) Obras admisibles:

i) Las obras de conservación y mantenimiento.

ii) Las obras que, excediendo de las del epígrafe anterior, resulten necesarias e imprescindibles para el mantenimiento de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato establecidas en estas Normas, condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa del incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras y a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

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.

Modificado artículo 2.3.4 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

TÍTULO III

Régimen urbanístico del suelo

CAPÍTULO 3.1

Divisiones urbanísticas del suelo

Artículo 3.1.1. *Por razón de la clasificación del suelo (N-1).*

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

a) Suelo urbano: se distinguen las siguientes categorías:

- Suelo común urbano/consolidado.

- Suelo urbano no consolidado.

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

b) Suelo urbanizable: esta clase de suelo se divide en las categorías siguientes:

i) Suelo urbanizable incorporado.

ii) Suelo urbanizable sectorizado pormenorizado.

iii) Suelo urbanizable programado/sectorizado.

iv) Suelo urbanizable no programado/no sectorizado.

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

c) Suelo no urbanizable. Se distinguen dos categorías:

i) Suelo no urbanizable común.

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

- Suelo no urbanizable de protección especial NUP.1.

- Suelo no urbanizable de protección ecológica NUP.2.

- Suelo no urbanizable de protección forestal NUP.3.

- Suelo no urbanizable de protección de cauces y riberas NUP.4.

- Suelo No Urbanizable de protección de vías pecuarias NUP.5.

- Suelo No Urbanizable de Protección de infraestructuras y dotaciones NUP.6.

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

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

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

Modificado artículo 3.1.1 por la revisión del PGOUM de 1985 y modificación del PGOUM de 1997 relativa a los suelos afectados por la Sentencia *del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003 casadas parcialmente por las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de julio de 2007 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).*

Artículo 3.1.2. *Por razón de su consideración como terrenos dotacionales o redes públicas (N-1).*

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

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

Los sistemas generales/redes supramunicipales o generales son:

i) Zonas Verdes (V).

ii) Deportivo (D).

iii) Equipamientos (E).

iv) Servicios Públicos (S).

v) Servicios de la Administración Pública (A).

vi) Servicios Infraestructurales (I).

vii) Servicios de Transporte (T).

viii) Vía Pública (C).

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

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

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

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

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

Modificado artículo 3.1.2 por la revisión *del PGOUM de 1985 y modificación del PGOUM de 1997 relativa a los suelos afectados por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003 casadas parcialmente por las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de julio de 2007 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).*

Artículo 3.1.3. *Por razón de la calificación del suelo (N-1).*

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

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

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

a) Usos cualificado característico o global: es el destino funcional que el planeamiento urbanístico le atribuye al suelo en relación al conjunto del término municipal. Sobre el ámbito de suelo urbano y sector de suelo urbanizable

deberá establecerse, con el carácter de determinación estructurante de la ordenación urbanística, el uso global, de forma que se caracterice sintéticamente el destino conjunto del correspondiente suelo. A efectos del cálculo del aprovechamiento tipo es el que predomina entre los cualificados de un área de reparto, asignándose a su coeficiente de ponderación el valor de la unidad.

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

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

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

Los usos no cualificados/admisibles se dividen en:

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

- Usos asociados.

- Usos complementarios.

- Usos alternativos.

ii) Usos autorizables.

iii) Usos prohibidos.

iv) Usos provisionales.

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

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

Modificado artículo 3.1.3 por la revisión del PGOUM de 1985 y modificación del PGOUM de 1997 relativa a los suelos afectados por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003 casadas parcialmente por las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de julio de 2007 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

Artículo 3.1.4. *Por razón del planeamiento aplicable (N-1).*

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

a) En el suelo urbano:

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

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

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

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

b) En el suelo urbanizable:

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

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

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

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

c) En el suelo de sistemas generales:

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

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

Modificado artículo 3.1.4 por la revisión del PGOUM de 1985 y modificación del PGOUM de 1997 relativa a los suelos afectados por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003 casadas parcialmente por las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de julio de 2007 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO 3.2

Régimen de los ámbitos de suelo urbano

Modificado título del capítulo 3.2. por la revisión *del PGOUM de 1985 y modificación del PGOUM de 1997 relativa a los suelos afectados por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003 casadas parcialmente por las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de julio de 2007 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).*

SECCIÓN 1.ª DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 3.2.1. *Definición (N-1).*

1. Tendrán la consideración de suelo urbano:

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

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

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

a) Suelo Urbano común o consolidado.

b) Áreas de planeamiento incorporado (API).

c) Áreas de planeamiento específico (APE).

d) Áreas de planeamiento remitido (APR).

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

Modificado artículo 3.2.1 por la revisión del PGOUM de 1985 y modificación del PGOUM de 1997 relativa a los suelos afectados por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003 casadas parcialmente por las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de julio de 2007 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

Artículo 3.2.2. *Delimitación (N-1).*

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

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

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

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

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

Artículo 3.2.3. *Áreas de reparto y ámbitos de suelo urbano (N-1).*

1. El suelo clasificado como urbano/sectorizado por el Plan General queda dividido en áreas de reparto de beneficios y cargas en las que quedan incluidos, en su caso, las redes dotacionales de carácter general/supramunicipal. El Plan General distingue diferentes áreas de reparto en función del grado de desarrollo del suelo sobre el que se sitúan.

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

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

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

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

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

7. En el Plano de Gestión (G) se grafían específicamente todas estas áreas de reparto salvo en el caso de las delimitadas en Colonias y Cascos Históricos en los que la delimitación se remite al documento gráfico de gestión del instrumento de ordenación específica de los mismos.

Deberá entenderse que las referencias de la cartografía a áreas de reparto en suelo urbano consolidado lo son a áreas homogéneas/ámbitos de actuación.

Modificado artículo 3.2.3 por la revisión del PGOUM de 1985 y modificación del PGOUM de 1997 relativa a los suelos afectados por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003 casadas parcialmente por las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de julio de 2007 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013)

Artículo 3.2.4. *Aprovechamiento real y aprovechamiento susceptible de apropiación (N-1).*

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

a) Índice de edificabilidad por superficie de parcela.

b) En función de ordenación específica.

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

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

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

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

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

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

Desarrollado artículo 3.2.4 por la Resolución de 8 de enero de 2010 de la Coordinadora General de Urbanismo, por la que se hace pública la Instrucción relativa a los criterios urbanísticos aplicables para la implantación de embajadas y oficinas consulares.

Modificado artículo 3.2.4 por la revisión del PGOUM de 1985 y modificación del PGOUM de 1997 relativa a los suelos afectados por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003 casadas parcialmente por las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de julio de 2007 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

Anulado artículo 3.2.4 por la Sentencia nº 1324/2000 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, de 10 de noviembre de 2000, en lo referente a la aplicación de la constante k para la determinación del aprovechamiento patrimonializable en las áreas de reparto en suelo urbano consolidado. Por consiguiente, es inaplicable la posibilidad de eximir del pago de la constante k a las residencias de los jefes de las misiones diplomáticas prevista en el Acuerdo nº 118 de la CSPG de 24.11.1999.

SECCIÓN 2.ª RÉGIMEN DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)

Artículo 3.2.5. *Ámbito y características (N-1).*

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

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

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

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

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

a) Situación en el Municipio.

b) Delimitación del ámbito de ordenación.

c) Condiciones particulares.

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

3. La ficha c) contiene:

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

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

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 aquel.

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

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

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

6. Las parcelas calificadas como dotacionales se regulan por el régimen definido por el Plano de Ordenación (O) y el título 7 de las Normas Urbanísticas del presente Plan General, salvo que el API correspondiente regule condiciones específicas, en cuyo caso éstas serán las de aplicación; no obstante, el uso de otros servicios urbanos instituido 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:

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 edificios de uso principal residencial, cuando el régimen de usos compatibles del planeamiento incorporado admita la clase de uso terciario hospedaje en parte de la edificación, este solo podrá implantarse, con el carácter de uso complementario, en situaciones de planta inferior a la baja, baja y primera.

c) 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.

d) 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.

e) 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.

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.

Modificado artículo 3.2.7 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 04.09.2025. BOCM 22.09.2025).

Modificado artículo 3.2.7 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Añadido artículo 3.2.7.11 por el Plan Especial de mejora de la actividad económica en las Áreas de Planeamiento Incorporado de uso característico industrial o uso residencial con parcelas industriales (aprobación definitiva 28.11.2012 BOCM 30.11.2013).

Confirmada legalidad del artículo 3.2.7 por Sentencia del Tribunal Supremo de 17.03.2009, la verificación de la conformidad a derecho de las determinaciones de las API no resulta de la validez, conforme a la normativa urbanística vigente cuando fueron aprobados, de los instrumentos de planeamiento precedentes sino si las determinaciones de ese planeamiento anterior que han sido incorporadas al PG revisado son o no conformes al Derecho vigente en el momento en que la revisión se aprobó.

Añadido artículo 3.2.7.10 por el Plan Especial de mejora de la ordenación pormenorizada relativo al régimen del uso terciario en su clase de hospedaje en el suelo urbano (aprobación definitiva 27.01.2005 BOCM 11.03.2005).

SECCIÓN 3.ª RÉGIMEN DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO (APE)

Artículo 3.2.8. *Ámbito y características (N-1).*

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

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

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

Modificado artículo 3.2.8 por la revisión del PGOUM de 1985 y modificación del PGOUM de 1997 relativa a los suelos afectados por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003 casadas parcialmente por las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de julio de 2007 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

Artículo 3.2.9. *Contenido de las Fichas de Condiciones de las APE. (N-1)*

1. Las fichas de condiciones de las APE son cuatro:

a) Situación en el municipio.

b) Delimitación del ámbito de ordenación.

c) Condiciones particulares.

d) Ordenación propuesta.

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

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

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

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

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.

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.

Modificado artículo 3.2.10 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Modificado artículo 3.2.10 por la revisión del PGOUM de 1985 y modificación del PGOUM de 1997 relativa a los suelos afectados por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003 casadas parcialmente por las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de julio de 2007 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

SECCIÓN 4.ª ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)

Artículo 3.2.11. *Ámbito y características (N-1).*

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

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

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

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

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

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

a) Situación en el municipio.

b) Delimitación del ámbito de ordenación.

c) Condiciones particulares.

d) Ordenación propuesta.

e) Instrucciones para la Ordenación del Área.

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

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

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

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

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

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

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 modificaciónes puntuales del Plan General de 1985, las condiciones particulares vienen definidas en sus correspondientes fichas, así como en las modificaciónes puntuales de origen y el régimen urbanístico será el contenido en el artículo 3.2.7 en sus apartados 2, 4, 5, 6 y 7.

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

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

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

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

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

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

3. Las determinaciones de las APR se modificarán, según su alcance, en la forma y a través del procedimiento previsto en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid.

4. En las APR en las que la regulación del planeamiento incorporado haga referencia a la Norma Zonal 4, se entenderán de aplicación las condiciones particulares de la Norma Zonal 4 de este plan general, junto con las figuren en la ficha correspondiente.

Modificado artículo 3.2.13 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Modificado artículo 3.2.13 por la revisión del PGOUM de 1985 y modificación del PGOUM de 1997 relativa a los suelos afectados por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003 casadas parcialmente por las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de julio de 2007 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

CAPÍTULO 3.3

Régimen del suelo urbanizable

SECCIÓN 1.ª DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN

Artículo 3.3.1. *Definición (N-1).*

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

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

a) Suelo urbanizable programado incorporado.

b) Suelo urbanizable sectorizado pormenorizado (UZPp).

c) Suelo urbanizable programado.

d) Suelo urbanizable no programado.

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

Modificado artículo 3.3.1 por la revisión del PGOUM de 1985 y modificación del PGOUM de 1997 relativa a los suelos afectados por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003 casadas parcialmente por las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de julio de 2007 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

Artículo 3.3.2. *Delimitación (N-1).*

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

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

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

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

5. Los planeamientos de desarrollo diferencian los niveles de las dotaciones de acuerdo con las características que para los mismos se establecen en las normas.

Modificado artículo 3.3.2 por la revisión del PGOUM de 1985 y modificación del PGOUM de 1997 relativa a los suelos afectados por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003 casadas parcialmente por las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de julio de 2007 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

SECCIÓN 2.ª RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE INCORPORADO Y URBANIZABLE SECTORIZADO

Modificado título de la sección 2.ª por la revisión del PGOUM de 1985 y modificación del PGOUM de 1997 relativa a los suelos afectados por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003 casadas parcialmente por las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de julio de 2007 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

Artículo 3.3.3. *Definición (N-1).*

1. Constituyen el suelo urbanizable incorporado (UZI) aquellos ámbitos de suelo del Plan General de 1985 o de sus modificaciónes puntuales, con planeamiento parcial aprobado o en tramitación, que es asumido por el presente Plan General incorporándole a esta categoría de suelo.

2. Constituyen el suelo urbanizable sectorizado pormenorizado (UZPp) aquellos suelos clasificados por este Plan general como urbanizables para los que se establecen sus determinaciones pormenorizadas desde el Plan General.

Modificado artículo 3.3.3 por la revisión del PGOUM de 1985 y modificación del PGOUM de 1997 relativa a los suelos afectados por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003 casadas parcialmente por las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de julio de 2007 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

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

1. El régimen urbanístico del suelo urbanizable incorporado (UZI) será el derivado de las determinaciones contenidas en los correspondientes planes parciales, y el atribuido en el artículo 3.2.7 apartados 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 de estas normas urbanísticas, así como el derivado de la aplicación de las determinaciones específicas, que, en su caso, se establecen en la correspondiente ficha.

El régimen urbanístico del suelo urbanizable sectorizado pormenorizado (UZPp) es el derivado de las condiciones establecidas en sus carpetas de ordenación específica contenidas en este plan general. Sus ordenanzas reguladoras no pueden desvirtuar las condiciones reguladas en los títulos 6 y 7, y su ordenación se encuadra en el cumplimiento

de las determinaciones estructurantes contenidas en sus respectivas fichas de condiciones. Que, en su caso, incorporan cuanta información es precisa para la justificación de las decisiones jurídicas y urbanísticas del ámbito.

2. Las fichas de condiciones para el suelo urbanizable incorporado (UZI) son tres:

a) Situación en el municipio.

b) Delimitación del ámbito de ordenación.

c) Condiciones particulares.

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

4. La ficha c) contiene:

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

b) La casilla de Observaciones y Determinaciones detalla las variaciones que el plan general ha introducido expresamente en el planeamiento que se incorpora, así como matizaciones o aclaraciones, que ayudan a conocer el proceso de planeamiento que se asume, y que deberán ser incluidas mediante las oportunas incorporaciones a los planes parciales.

Modificado artículo 3.3.4 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Modificado artículo 3.3.4 por la revisión del PGOUM de 1985 y modificación del PGOUM de 1997 relativa a los suelos afectados por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003 casadas parcialmente por las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de julio de 2007 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

Artículo 3.3.5. *Relación de los sectores en el suelo urbanizable incorporado y pormenorizado (N-1).*

1. Incorporado:

La Resina	UZI.0.01.
Los Coronales	UZI.0.02.
Glorieta de Eisenhower	UZI.0.03.
Olivar de la Hinojosa	UZI.0.05.
Monte Carmelo	UZI.0.07.
Las Tablas	UZI.0.08.
Sanchinarro	UZI.0.09.

Carabanchel	lUZI.0.10.

2. Pormenorizados:

Desarrollo del Este - Los Cerros	UZPp.2.02.
Desarrollo del Este - Los Ahijones	UZPp.2.03.
Desarrollo del Este - Los Berrocales	UZPp.2.04.
Desarrollo del Este - Valdecarros	UZPp.3.01.

Modificado artículo 3.3.5 por la revisión del PGOUM de 1985 y modificación del PGOUM de 1997 relativa a los suelos afectados por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003 casadas parcialmente por las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de julio de 2007 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

Artículo 3.3.6. *Áreas de reparto y aprovechamiento tipo / unitario (N-1).*

1. El ámbito de cada UZI constituirá un área de reparto independiente.

2. El aprovechamiento tipo/unitario en cada una de las áreas de reparto delimitadas en el suelo urbanizable programado incorporado será el resultante de la aplicación de las determinaciones contenidas en las fichas de planeamiento parcial correspondiente, o bien en las fichas de determinaciones establecidas para el UZI en el presente Plan General.

3. El aprovechamiento tipo/unitario en cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado pormenorizado es 0,36 m² edificables de vivienda libre por cada metro cuadrado de suelo, y para su aplicación se tendrá en cuenta lo estipulado en el artículo 3.3.10 de estas normas Urbanísticas y las condiciones de las carpetas específicas.

Modificado artículo 3.3.6 por la revisión del PGOUM de 1985 y modificación del PGOUM de 1997 relativa a los suelos afectados por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003 casadas parcialmente por las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de julio de 2007 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

SECCIÓN 3.ª RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO / SECTORIZADO

Modificado título de la sección 3.ª por la revisión del PGOUM de 1985 y modificación del PGOUM de 1997 relativa a los suelos afectados por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003 casadas parcialmente por las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de julio de 2007 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

Artículo 3.3.7. *Definición (N-1).*

Constituyen el suelo urbanizable programado/sectorizado aquellas áreas del territorio que se consideran aptas para ser urbanizadas en el plazo temporal previsto en el programa de actuación, de acuerdo con las etapas cuatrienales en que éste se divide.

Modificado artículo 3.3.7 por la revisión del PGOUM de 1985 y modificación del PGOUM de 1997 relativa a los suelos afectados por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003 casadas parcialmente por las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de julio de 2007 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

Artículo 3.3.8. *Relación de los sectores en el suelo urbanizable programado (N-1) / sectorizado*.

Los sectores de suelo urbanizable programado que establece el Plan General son los que se relacionan a continuación con su código de referencia.

I Cuatrienio

Ensanche de Barajas	UZP.1.01.
Vicálvaro - La Catalana	UZP.1.02.
Ensanche de Vallecas	UZP.1.03.
Villaverde - Barrio del Butarque	UZP.1.05.
Desarrollo del Este - El Cañaveral	UZP.2.01.

III Cuatrienio

Villaverde - Vereda del Salobra.	lUZP.3.02
Villaverde - Los Llanos	UZP.3.03.
Villaverde - Los Agüados	UZP.3.04.

Modificado artículo 3.3.8 por la revisión del PGOUM de 1985 y modificación del PGOUM de 1997 relativa a los suelos afectados por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003 casadas parcialmente por las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de julio de 2007 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

Artículo 3.3.9. *Desarrollo del suelo urbanizable programado/sectorizado (N-1).*

1. El suelo urbanizable programado/sectorizado se desarrolla mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en el Plano de Ordenación, que igualmente deberán ser desarrollados en los plazos previstos en el artículo 1.1.6.

Los ámbitos de suelo urbanizable programado del tercer cuatrienio podrán incorporarse al segundo cuatrienio mediante la firma de un convenio urbanístico análogo en sus determinaciones a los firmados para el suelo constitutivo del segundo cuatrienio, sin que ello suponga modificación del programa de actuación. Dicho convenio podrá establecer propuestas de división en sectores de forma que mantengan las determinaciones básicas asignadas en este Plan General.

Los propietarios de los sectores de UZP.2, a fin de agilizar el proceso de desarrollo urbanístico, podrán presentar para su tramitación el Plan Parcial antes del comienzo de vigencia del segundo cuatrienio del Plan General. En todo caso, el proceso urbanizador no podrá iniciarse antes de los cuatro años de vigencia del Plan General.

Previamente a la redacción de los Planes Parciales, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere el artículo 136 TR de la Ley del Suelo con las garantías que el mismo prevé en orden a su demolición. Podrán asimismo permitirse, vertidos de residuos sólidos conforme a lo establecido en el artículo 3.4.6 de las presentes normas y el desarrollo provisional de otro tipo de actividades que, consideradas de utilidad pública o interés social y con autorización del órgano competente, no dificulten la ejecución del planeamiento y garanticen su cese en las condiciones que al respecto se estipule, en su caso, en la correspondiente licencia municipal.

2. Los Planes Parciales y sus ordenanzas reguladoras no podrán establecer determinaciones contrarias a lo dispuesto en el presente título, ni en las condiciones establecidas en estas normas y en la legislación urbanística vigente, ni podrán desvirtuar las condiciones reguladas en los títulos 6 y 7.

Los Planes Parciales por cuyo ámbito discurran vías Pecuarias deberán salvaguardar la integridad de las mismas como bien de dominio público autonómico y respetar el régimen jurídico contenido en la Ley 3/95, de 23 de marzo de 1995 de Vías Pecuarias.

3. Los Planes Parciales deberán referirse a sectores completos de suelo urbanizable programado, salvo determinación expresa en contrario en la ficha correspondiente, en cuyo caso se cumplirán las condiciones reguladas al efecto. El Plan General adscribe además, suelo de sistemas generales exteriores a sectores concretos de suelo urbanizable programado, dentro de cada cuatrienio.

4. Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondientes a cada uno de ellos.

5. En la redacción de los Planes Parciales se deberá respetar, en todo caso, la ponderación fijada por el Plan General para las zonas que incluyan, estableciendo la ponderación relativa a los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la subzonificación que contengan, con referencia, igualmente, al uso y tipología característicos.

6. En desarrollo de los Planes Parciales, podrán redactarse Estudios de Detalle de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística.

7. En todo caso, los Proyectos de Urbanización se regularán según lo establecido en el título 1.

8. En cumplimiento del Acuerdo de Aprobación Definitiva de 17.04.1997, en relación con lo señalado en el Informe de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional de 04.04.1997 y, del de la Dirección General de Agricultura y Alimentación de la Consejería de Economía y Empleo de 20.3.97, la ordenación del sector integrará aquellos elementos de interés geomorfológico, así como las Vías Pecuarias con destino al esparcimiento de la población.

9. A los efectos de adecuar los elementos de la estructura orgánica adoptada al dimensionamiento especificado en el documento de Bases del Plan Regional, se establece una reserva viaria de doscientos (200) metros para las acciones denominadas "M-45 (Distribuidor Suroriental)", "M-50 (Tramo N-IV/N-II)", "Avenida del Este (prolongación eje de O'Donnell)", "Vías de servicio Autovía de Levante (N-III)" y "Avda. del Sureste" y una reserva ferroviaria de cincuenta (50) metros, para la acción denominada "Ramal ferroviario de cercanías a Vicálvaro-Arganda" y para el tren de cercanías en estudio por la C.M. que discurre por la Gran Vía Urbana del Sureste, que serán de aplicación a los ámbitos del suelo urbanizable programado afectados.

Modificado artículo 3.3.9 por la revisión del PGOUM de 1985 y modificación del PGOUM de 1997 relativa a los suelos afectados por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003 casadas parcialmente por las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de julio de 2007 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

Artículo 3.3.10. *Aprovechamientos tipo y patrimonializable (N-1).*

1. El Plan General establece el aprovechamiento tipo/unitario del suelo urbanizable programado, para el primer, segundo y tercer cuatrienio en 0,36 m² edificables de vivienda libre por cada metro cuadrado de suelo.

2. El Plan General establece los coeficientes de ponderación relativa entre el uso característico o global al que se le asigna el valor de la unidad, y los restantes cualificados, a los que corresponden valores superiores o inferiores. El cálculo se desarrolla en la forma que se establece en el anexo correspondiente al final de estas normas para los dos primeros cuatrienios.

En los sectores correspondientes del tercer cuatrienio serán los correspondientes Planes Parciales los que, a partir del aprovechamiento global y de los coeficientes de ponderación del Plan General, distribuyan los aprovechamientos por usos, y establezcan los márgenes de edificabilidad (horquillas) a efectos de sus posibles variaciones ulteriores. El uso de vivienda mantendrá los criterios de proporcionalidad exigidos en la legislación vigente.

3. El aprovechamiento patrimonializable que en esta clase de suelo corresponde a cada finca es el legalmente establecido.

Modificado artículo 3.3.10 por la revisión del PGOUM de 1985 y modificación del PGOUM de 1997 relativa a los suelos afectados por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003 casadas parcialmente por las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de julio de 2007 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

Artículo 3.3.11. *Reservas de suelo para dotaciones (N-1).*

Las reservas de suelo para dotaciones se fijarán de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, respetándose en todo caso los mínimos exigidos en el artículo 36 de la LSCM.

Modificado artículo 3.3.11 por la revisión del PGOUM de 1985 y modificación del PGOUM de 1997 relativa a los suelos afectados por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003 casadas parcialmente por las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de julio de 2007 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

Artículo 3.3.12. *Alcance de las determinaciones particulares (N-1).*

Las determinaciones particulares contenidas en las fichas y cuadros de condiciones urbanísticas de los sectores tienen el alcance que a continuación se señala:

a) Delimitación y superficie: la superficie del sector es una cifra estimativa de referencia, que deberá ser evaluada con mayor precisión en el momento de redactar el Plan Parcial.

La cifra que resulte de dicha evaluación será válida a todos los efectos. Con independencia de ello y una vez precisada esta, los límites del sector podrán alterarse incorporando superficies que no superen el cinco por ciento (5%) sobre la superficie resultante del proceso anterior.

La superficie de los sistemas generales exteriores/redes generales-supramunicipales del sector constituye una cifra inalterable salvo que dichos sistemas se refieran a una finca o ámbito concreto de suelo, en cuyo caso en el momento de la redacción del Plan Parcial procederá a ser evaluada con precisión y su resultado será válido a todos los efectos.

La suma de las superficies del sector, más la de los sistemas generales exteriores/redes generales-supramunicipales al mismo supondrá la nueva cifra de "superficie total".

A partir de esta nueva "superficie total" se reelaborará el cuadro originario de condiciones generales del sector, para lo cual, manteniendo inalterables el aprovechamiento tipo/unitario del Área de Reparto a la que pertenece, los coeficientes de ponderaciones correspondientes y los porcentajes medios utilizados en la situación originaria, se recalculará el nuevo aprovechamiento global resultante y, sucesivamente, la nueva edificabilidad total resultante y su distribución por usos.

En cumplimiento del apartado 1º, punto C/e) del Acuerdo de Aprobación Definitiva de 17.04.1997 se cuantifica con carácter vinculante e inalterable, la Superficie de Sistemas Generales Interiores/ redes generales-supramunicipales, en las fichas correspondientes a cada sector. Dicha determinación prevalece sobre cualquier otra precisión que en relación con los sistemas generales se contenga en la documentación del Plan General.

b) Márgenes de edificabilidad de usos lucrativos: a partir del cuadro resultante del proceso anterior, o del originario para el supuesto que no hubiera variación en la superficie total, se podrán variar las edificabilidades asignadas a los distintos usos en el sector, dentro de los porcentajes definidos en sus correspondientes horquillas, sujeta a las siguientes condiciones:

i) En ningún caso se podrá superar la edificabilidad total, que será la originaria en el caso de mantenimiento de la superficie total o, en caso contrario, la resultante del proceso expuesto en el apartado a).

ii) Si la variación de edificabilidades implica superación del aprovechamiento global originario o, en su caso, del resultante del proceso señalado en el apartado a), el exceso de aprovechamiento, respecto al correspondiente según el caso, constituiría una bolsa de aprovechamientos de titularidad municipal que el Ayuntamiento destinaría a formación del Patrimonio Municipal del Suelo o en general a facilitar el desarrollo del Plan General.

iii) Si la variación de edificabilidad por usos supone disminución del aprovechamiento global originario o, en su caso, del resultante del proceso señalado en el apartado a), el Ayuntamiento tendrá derecho al porcentaje legal del aprovechamiento global correspondiente.

Modificado artículo 3.3.12 por la revisión del PGOUM de 1985 y modificación del PGOUM de 1997 relativa a los suelos afectados por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003 casadas parcialmente por las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de julio de 2007 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

SECCIÓN 4.ª RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO / NO SECTORIZADO

Modificado título de la sección 4.ª por la revisión del PGOUM de 1985 y modificación del PGOUM de 1997 relativa a los suelos afectados por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003 casadas parcialmente por las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de julio de 2007 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

Artículo 3.3.13. *Definición (N-1).* 1. Constituyen el suelo urbanizable no programado/no sectorizado aquellas áreas del territorio, que siendo aptas para ser urbanizadas, solo podrán incorporarse al proceso urbanizador mediante la aprobación de los correspondientes Planos de Sectorización.

2. El Plan General define en las fichas correspondientes, ámbitos de suelo urbanizable no programado/no sectorizado que se desarrollarán mediante uno o varios Programas de Actuación Urbanística/Planes de Sectorización.

Modificado artículo 3.3.13 por la revisión del PGOUM de 1985 y modificación del PGOUM de 1997 relativa a los suelos afectados por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003 casadas parcialmente por las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de julio de 2007 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

Artículo 3.3.14. *Desarrollo del suelo urbanizable No Programado/No Sectorizado (N-1).*

1. Los suelos urbanizables no programados/No Sectorizados podrán promoverse y ejecutarse directamente mediante Programas de Actuación Urbanística/Planes de Sectorización, conforme a la legislación aplicable.

2. Los Programas de Actuación Urbanística/Planes de Sectorización desarrollarán los objetivos que figuran en las fichas que para esta clase de suelo incorpora en el Plan General.

3. Los Programas de Actuación Urbanística/Planes de Sectorización por cuyo ámbito discurran vías pecuarias deberán salvaguardar la integridad de las mismas como bien de dominio público autonómico y respetar el régimen jurídico contenido en la Ley 3/95, de 23 de marzo de 1995 de Vías Pecuarias.

4. En cumplimiento del Acuerdo de Aprobación Definitiva de 17.04.1997, en relación con lo señalado en el Informe de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional de 04.04.1997 y, del de la Dirección General de Agricultura y Alimentación de la Consejería de Economía y Empleo de 20.03.1997, la ordenación del sector integrará aquellos elementos de interés geomorfológico, así como las vías pecuarias con destino al esparcimiento de la población.

5. A los efectos de adecuar los elementos de la estructura orgánica adoptada al dimensionamiento especificado en el documento de Bases del Plan Regional, se establece una reserva viaria de doscientos (200) metros para las acciones denominadas "M-45 (Distribuidor Suroriental)", "M-50 (Tramo N-IV/N-II)", "Avenida del Este (prolongación eje de O'Donnell)", "Vías de servicio Autovía de Levante (N-III)" y "Avda. del Sureste" y una reserva ferroviaria de cincuenta (50) metros, para la acción denominada "Ramal ferroviario de cercanías a Vicálvaro-Arganda" y para el tren de cercanías en estudio por la C.M. que discurre por la Gran Vía Urbana del Sureste, que serán de aplicación a los ámbitos del suelo no urbanizable programado afectados.

Modificado artículo 3.3.14 por la revisión del PGOUM de 1985 y modificación del PGOUM de 1997 relativa a los suelos afectados por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003 casadas parcialmente por las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de julio de 2007 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

Artículo 3.3.15. *Relación de las áreas en Suelo Urbanizable No Programado (N-1)/No Sectorizado.*

Nueva Centralidad del Este	UNP.4.03
Desarrollo del Este - Ensanche de San Fernando de Henares	UNP.4.05
Remate del Suroeste - Campamento	UNP.4.07
El Encinar de los Reyes	UNP.4.09
Fuente Fría Norte	UNP.4.11

Modificado artículo 3.3.15 por la revisión del PGOUM de 1985 y modificación del PGOUM de 1997 relativa a los suelos afectados por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003 casadas parcialmente por las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de julio de 2007 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

CAPÍTULO 3.4
Régimen del suelo no urbanizable

SECCIÓN 1.ª DEFINICIÓN, DELIMITACIÓN Y RÉGIMEN GENERAL

Artículo 3.4.1. *Definición y delimitación (N-1).*

1. Constituyen el suelo no urbanizable de conformidad con lo establecido en la LSCM:

a) Los terrenos que, de acuerdo con el modelo territorial elegido, deben ser preservados de los procesos de urbanización.

b) Los terrenos en los que por concurrir valores naturales intrínsecos de gran relieve, desaconsejan su sometimiento al proceso de desarrollo urbanístico, quedando sometidos a un régimen específico de protección, de acuerdo con lo establecido en la legislación autonómica.

2. Los terrenos que constituyen el suelo no urbanizable aparecen reflejados en los Planos de Ordenación y Gestión con el código NU, distinguiéndose las dos categorías siguientes:

a) Suelo no urbanizable común, NUC.

b) Suelo no urbanizable especialmente protegido cuyo código será NUP. Comprende los siguientes tipos:

- Suelo no urbanizable de protección especial NUP.1.

- Suelo no urbanizable de protección ecológica NUP.2.

- Suelo no urbanizable de protección forestal NUP.3.

- Suelo no urbanizable de protección de cauces y riberas NUP.4.

- Suelo no urbanizable de protección de vías pecuarias NUP.5.

- Suelo no urbanizable de protección de infraestructuras y dotaciones públicas NUP.6.

Modificado artículo 3.4.1 por la revisión del PGOUM de 1985 y modificación del PGOUM de 1997 relativa a los suelos afectados por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003 casadas parcialmente por las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de julio de 2007 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

Artículo 3.4.2. *Régimen general (N-1).*

1. El régimen urbanístico del suelo no urbanizable queda sometido a las disposiciones correspondientes contenidas en la LSCM, RDL 2/2008 y en las presentes normas. En aquellos terrenos por los que discurran vías pecuarias se deberá respetar asimismo el régimen jurídico contenido en la Ley 3/95 de 23 de marzo de 1995 de Vías Pecuarias y Ley 8/1998, de 15 de junio reguladora de cañadas reales y demás vías pecuarias de la Comunidad de Madrid.

2. A los efectos de adecuar los elementos de la estructura orgánica adoptada al dimensionamiento especificado en el documento de Bases del Plan Regional, se establece una reserva viaria de doscientos (200) metros para las acciones denominadas "M-45 (Distribuidor Suroriental)", "M-50 (Tramo N-IV/N-II)", "Avenida del Este (prolongación eje de O'Donnell)", "Vías de servicio Autovía de Levante (N-III)" y "Avda. del Sureste" y una reserva ferroviaria de cincuenta (50) metros, para la acción denominada "Ramal ferroviario de cercanías a Vicálvaro-Arganda" y para el tren de cercanías en estudio por la C.M. que discurre por la Gran Vía Urbana del Sureste, que serán de aplicación a los ámbitos del Suelo urbanizable programado afectados.

3. En el suelo no urbanizable no se permiten nuevas construcciones, instalaciones, modificaciónes del terreno o la implantación de elementos fijos (postes, antenas, carteles, autogeneradores, etc), ni aumentar en altura las ya existentes, que pudieran vulnerar las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Madrid-Barajas y las propuestas de servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Madrid-Cuatro Vientos. Excepcionalmente, conforme a los artículos 7 y 9 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por el real Decreto 1541/2003, podrán ser autorizados los respectivos proyectos constructivos que superen los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas cuando se presenten estudios aeronáuticos o estudios de apantallamiento que acrediten, a juicio de la Agencia estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o bien que queden apantallados.

Modificado artículo 3.4.2 por la revisión del PGOUM de 1985 y modificación del PGOUM de 1997 relativa a los suelos afectados por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003 casadas parcialmente por las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de julio de 2007 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

SECCIÓN 2.ª RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

Artículo 3.4.3. *Obras, construcciones o instalaciones permitidas en el suelo no urbanizable común (N-1).*

De acuerdo con el artículo 53 de la Ley de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid en el suelo no urbanizable común podrán realizarse obras, construcciones o instalaciones que tengan por objeto cualquiera de los siguientes usos:

a) La ejecución de construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga, incluido el uso accesorio de vivienda cuando éste sea estrictamente imprescindible para el funcionamiento de la explotación.

b) La extracción o explotación de recursos minerales y establecimientos de beneficio regulados en la legislación minera.

c) El depósito de materiales, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos.

d) Las actividades indispensables para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, incluido el uso accesorio de vivienda cuando éste sea estrictamente imprescindible para el funcionamiento de la instalación.

e) Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras y las instalaciones complementarias al servicio de la carretera.

f) La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de dotación o equipamiento colectivos y asentamientos provisionales, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial y aquellos otros que por su carácter no sea aconsejable su implantación en suelo urbano, incluido el uso accesorio de vivienda cuando éste sea estrictamente imprescindible para el funcionamiento de la dotación.

Artículo 3.4.4. *Condiciones de las obras, construcciones e instalaciones que tengan por objeto los usos de la letra a) del artículo 3.4.3 (N-2).*

1. Su superficie mínima será la dispuesta por la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo.

2. Su ocupación no será superior a un diez por ciento (10%) de la superficie total de la finca donde se ubiquen.

3. Se separarán cuatro (4) metros de los linderos a caminos y tres (3) metros de los linderos con fincas colindantes.

4. La altura máxima total será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

5. Según sus características propias, estas edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

a) Casetas para almacenamiento de aperos de labranza:

i) Su superficie no superará los cincuenta (50) metros cuadrados.

b) Invernaderos para la protección de los cultivos:

i) Su superficie podrá alcanzar una ocupación del setenta por ciento (70%) de la parcela.

ii) Deberán construirse con materiales traslúcidos y con estructura fácilmente desmontable.

iii) En estas instalaciones no se permitirá ningún uso ajeno a la actividad agrícola que se desarrolle salvo la comercialización de los propios productos en las condiciones reguladas en el epígrafe siguiente.

c) Invernaderos comerciales:

i) La superficie total ocupada no superará el ochenta por ciento (80%) de la finca, pudiéndose destinar un diez por ciento (10%) a la actividad comercial.

ii) Cumplirán una separación a linderos superior a siete (7) metros.

iii) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros y la máxima total de seis (6) metros.

iv) Resolverán, en el interior de su parcela, el aparcamiento de vehículos.

d) Establos, residencias y criaderos de animales:

i) En ningún caso ocuparán una superficie superior al veinte por ciento (20%) de la de la finca.

ii) Se separarán un mínimo de quince (15) metros de los linderos de la finca. En todo caso, su separación a otros lugares donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas, no será inferior a los quinientos (500) metros.

iii) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros y la máxima total, de seis (6) metros.

Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que, en ningún caso, podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

Artículo 3.4.5. *Condiciones de las obras, construcciones o instalaciones que tengan por objeto los Usos de la letra b) del artículo 3.4.3 (N-2).*

1. Las obras, construcciones e instalaciones a que se refiere el presente artículo quedarán sujetas a las condiciones resultantes de la legislación autonómica y demás disposiciones aplicables, siendo la superficie de las fincas correspondientes la funcionalmente indispensable para el desarrollo de la actividad minera.

2. En todo caso deberá justificarse la necesidad de las edificaciones, que deberá estudiarse de modo que se adecuen al paisaje, tanto en su localización como en su volumen y diseño.

3. En su caso, se estará a lo dispuesto en el artículo 3.4.9, apartado 2 a) ii).

Artículo 3.4.6. *Condiciones de las obras, construcciones o instalaciones que tengan por objeto los usos de la letra c) del artículo 3.4.3 (N-2).*

1. Condiciones generales para el depósito de materiales:

a) A los efectos de los lugares en los que se pueda proceder a su vertido, los residuos se clasifican en:

i) Residuos domiciliarios: Aquellos procedentes de actividades domésticas, que no contienen tierras ni escombros, y, en general, todos los que no sean radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. El departamento municipal correspondiente centrará sus esfuerzos en la recogida selectiva de estos residuos y en el fomento de la instalación de plantas de recuperación integral de los mismos, a fin de disminuir el volumen de los vertidos y favorecer los procesos de reutilización y reciclaje. No se consideran incluidos en este apartado los residuos industriales u hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

ii) Especiales:

- Residuos de tierras: aquellos procedentes de actividades de vaciado o desmonte, por lo que solamente podrán contener áridos o tierras, y no materiales procedentes de derribos de construcciones, de desecho de las obras, ni originados en el proceso de fabricación de elementos de construcción.

- Residuos de tierras y escombros: aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la ordenanza municipal correspondiente. Sin perjuicio de lo anterior, se debe favorecer el reciclaje de los escombros, con objeto de reintroducir los materiales que los componen en el ciclo productivo, previa su separación.

- Escorias y cenizas.

- Residuos clínicos e infecciosos.

- Muebles y enseres viejos.

- Vehículos abandonados.

- Animales muertos.

iii) Residuos industriales: aquellos que por sus características no pueden ser clasificados como inertes o asimilables a los residuos urbanos y en general, los que presenten un riesgo potencial para la salud pública o el medio ambiente.

iv) Residuos tóxicos y peligrosos: aquellos así clasificados según la legislación vigente.

b) La delimitación precisa de áreas aptas para residuos de clase a) i) en función de las necesidades de vertido, corresponde a los departamentos municipales competentes.

c) Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de los residuos de tierras y de tierras y escombros se determinarán por los departamentos municipales competentes, dentro de las incluidas en la categoría de suelo no urbanizable común y de las áreas de suelo urbanizable, siempre que no contradigan los objetivos del Plan General para estas áreas, o del planeamiento de desarrollo.

d) La eliminación de las restantes clases de residuos se regulan en el título correspondiente a los Servicios Dotacionales de Infraestructuras así como en las Ordenanzas Municipales que le sean de aplicación.

e) La nueva implantación de vertederos de residuos se someterá a los procedimientos establecidos por la Ley de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo y por la Ley 10/91 de Protección del Medio Ambiente, ambas de la Comunidad de Madrid. Por otra parte serán exigidas las condiciones técnicas reguladas por la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano aplicables.

f) Para garantizar la defensa de la calidad ambiental, las solicitudes de licencia para vertidos incluirán las condiciones en las que se pretenden realizar, definidas en un proyecto la explotación racional de los mismos que incluirá como mínimo las siguientes determinaciones:

i) Estudio de la topografía resultante en el que pueda comprobarse el impacto ambiental de la situación final al llegar a la colmatación del área, mediante secciones, fotomontajes, perspectivas u otros modos de representación.

ii) Análisis de transformación de escorrentías y vaguadas existentes.

iii) Propuesta de tratamiento de los taludes y bordes resultantes con señalamiento de arbolado o plantaciones que ayuden o consolidarlos una vez abandonado el vertido.

iv) Condiciones de sellado y desgasificación del vertedero una vez colmatado y, en su caso, características de la reforestación o plantaciones a realizar.

v) Plano de la imagen final del vertedero colmatado y su restitución paisajística.

g) Cualesquiera que sea la altura de vertido, los taludes no presentarán en ningún caso, pendiente superior a la relación de tres a dos (3:2) con una calle mínima de tres (3) metros entre cada dos taludes que tendrán una altura máxima de dos (2) metros.

h) En todo caso deberán realizarse enteramente al aire libre y no tendrán carácter permanente.

2. Condiciones de las destinadas al almacenamiento de maquinaria.

Se realizarán enteramente al aire libre y no tendrán carácter permanente.

3. Condiciones de las destinadas al estacionamiento de vehículos.

Las correspondientes obras, construcciones e instalaciones, se realizarán enteramente al aire libre y no tendrán carácter permanente.

4. La superficie mínima para los usos contemplados en los tres apartados precedentes será de cinco (5) hectáreas.

5. Las licencias municipales correspondientes para las anteriores actividades se otorgarán por plazo determinado, que, cuando no se consigne expresamente, será de diez años.

Artículo 3.4.7. *Condiciones de las obras, construcciones o instalaciones que tengan por objeto los usos de la letra d) del artículo 3.4.3 (N-2).*

1. Las obras, las construcciones y las instalaciones referentes al mantenimiento de servicios urbanos e infraestructuras, sólo podrán ser autorizadas y ejecutadas cuando se desarrollen en fincas con superficie mínima adecuada a las exigencias funcionales de aquellas.

2. Se separarán cuatro (4) metros de los linderos de los caminos y de las fincas colindantes.

3. No se edificará a menos de doscientos cincuenta (250) metros de ninguna otra edificación con presencia permanente de personas.

4. En ningún caso la ocupación superará el veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la parcela, con una edificabilidad máxima de mil quinientos (1.500) metros cuadrados.

5. La altura máxima será de setecientos cincuenta (750) centímetros y un máximo de dos plantas, salvo que justificadamente por las características de la instalación se requiera una mayor altura.

Artículo 3.4.8. *Condiciones de las obras, construcciones o instalaciones que tengan por objeto los usos de la letra e) del artículo 3.4.3 (N-2).*

1. Cuando se trate de instalaciones de suministro de combustible deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Se separarán cuatro (4) metros de los linderos de los caminos y de las fincas colindantes.

b) Su superficie mínima, en defecto de la señalada en otras disposiciones, será de dos mil (2.000) metros.

c) No se edificará a menos de doscientos cincuenta (250) metros de ninguna otra edificación.

d) En ningún caso la ocupación de la edificación cerrada superará el diez por ciento (10%) de la superficie total de la parcela edificable.

e) En estaciones de servicio, la altura máxima de cornisa de la edificación será de siete con cincuenta (7,50) metros, admitiéndose un máximo de dos plantas. Las marquesinas no podrán superar una altura máxima de diez (10) metros.

f) La materialización de la actividad neta máxima será de diez (10) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela edificable, con un máximo de setecientos cincuenta (750) metros cuadrados edificados.

g) Cumplirá cuantas disposiciones de estas normas o de la regulación sectorial de carácter supramunicipal les fuere de aplicación.

2. Cuando se trate de otros servicios o instalaciones complementarias al servicio de las carreteras, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de la finca será la adecuada a las exigencias funcionales del servicio o instalación de qué se trate y la establecida en la legislación de carreteras estatal o autonómica.

b) Las construcciones se separarán veinte (20) metros de los linderos de la finca.

c) La ocupación máxima de la edificación será inferior o igual al siete por ciento (7%) de la superficie de la finca. El cómputo de los espacios ocupados por la edificación, y los accesos, aparcamientos en superficie e instalaciones de recreo y deportivas, a desarrollar al aire libre, no podrán ocupar una superficie superior al veinticinco por ciento (25%) de la parcela.

d) La edificación no rebasará una altura de cornisa de siete con cincuenta (7,50) metros y en ningún caso superará las dos (2) plantas.

e) La materialización de la actividad no podrá superar siete (7) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.

Artículo 3.4.9. *Condiciones de las obras, construcciones o instalaciones que tengan por objeto los usos de la letra f) del artículo 3.4.3 (N-2).*

1. Condiciones de las destinadas a dotaciones o equipamientos colectivos.

a) La superficie mínima de la parcela será de tres (3) hectáreas.

b) Las construcciones se separarán veinte (20) metros de los linderos de la finca.

c) La ocupación máxima de la edificación será inferior o igual al siete por ciento (7%) de la superficie de la parcela. En actuaciones sobre edificios existentes se admite el mantenimiento de la ocupación actual y su ampliación hasta el límite indicado.

d) No se rebasará la altura de setecientos cincuenta (750) centímetros totales y en ningún caso se superarán las dos (2) plantas.

e) La materialización de la actividad no podrá superar siete (7) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.

2. Condiciones de las destinadas a la producción industrial:

a) A los efectos de su regulación diferencial se distinguen dos categorías de las industrias que pueden establecerse en el suelo no urbanizable:

i) Las que por su carácter o dimensión sean incompatibles o resulten no aconsejable su implantación en otras clases de suelo o por las características de su sistema de producción resulte conveniente su localización próxima a la fuente de obtención de la materia prima, sea ésta de tipo extractivo o agropecuario.

ii) Las manifiestamente molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, sujetas al procedimiento previsto en la legislación aplicable.

b) La superficie mínima de la parcela será de tres (3) hectáreas.

c) Las industrias señaladas en el apartado i) se separarán doscientos cincuenta (250) metros de cualquier otra construcción en la que se produzca presencia habitual de personas o concentraciones temporales y, en todo caso, veinte (20) metros a los linderos de la finca. Las que pertenezcan al apartado ii) se separarán en todo caso quinientos (500) metros a los linderos y no estarán a menos de dos mil (2.000) metros de cualquier construcción en la que se produzca presencia habitual de personas o concentraciones temporales.

d) La materialización de la actividad máxima será la correspondiente a un (1) metro cuadrado por cada diez (10) metros cuadrados de parcela.

e) La ocupación de la edificación será, como máximo, el diez por ciento (10%) de la superficie de la parcela.

f) La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros y la edificación se desarrollará en un máximo de dos (2) plantas. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.

g) Se cumplirán las condiciones generales que para el uso industrial se señalan en los suelos con destino urbano.

3. Condiciones de las destinadas a acampada y asentamientos provisionales de utilidad pública o interés social y de otros establecimientos que por sus características resulten no aconsejable su implantación en otras clases de suelo:

a) Se autorizará su implantación y funcionamiento, siempre que se resuelvan las infraestructuras y servicios precisos para su funcionamiento interno y su conexión con el entorno.

b) La superficie mínima de la parcela será de tres (3) hectáreas.

c) Las instalaciones se separarán de los linderos de la finca una distancia mínima de diez (10) metros.

d) La ocupación no será superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la finca.

e) Podrán construirse edificaciones fijas con una materialización de la actividad máxima de quince (15) metros cuadrados por cada mil (1.000) metros cuadrados de parcela y con una altura máxima de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

4. Las licencias municipales correspondientes para las anteriores actividades se otorgarán por plazo determinado, que, cuando no se consigne expresamente será de diez años.

Artículo 3.4.10. *Condiciones del uso accesorio de vivienda previsto en el artículo 3.4.3 (N-2).*

1. La construcción de vivienda asociada a los usos a los que se refiere el presente artículo deberá realizarse en parcelas en las que se cumplan las dimensiones de parcela mínima que en cada caso resulten de las disposiciones aplicables.

2. Las edificaciones se separarán de los linderos una distancia superior a cuatro (4) metros.

3. La altura máxima de la edificación será de seis y medio (6,50) metros y dos (2) plantas.

Artículo 3.4.11. *Condiciones estéticas (N-2).*

Las edificaciones se construirán, en todo su perímetro, con materiales apropiados al carácter y destino de las mismas.

Tanto por su emplazamiento, como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, la edificación se adaptará en lo posible al paisaje natural.

Artículo 3.4.12. *Requisitos procedimentales (N-2).*

Los requisitos procedimentales para la implantación de los usos señalados en los artículos precedentes serán, en todo caso, los derivados de la legislación aplicable.

SECCIÓN 3.ª RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO

Artículo 3.4.13. *Régimen del suelo no urbanizable de especial protección - NUP.1 (N-1).*

1. El ámbito de este suelo es el correspondiente al Monte del Pardo, en los límites existentes en el término municipal de Madrid, y que se recoge en los planos correspondientes.

2. Estos suelos están sometidos al régimen jurídico establecido por la Ley 23/1982, de 16 de junio, reguladora del Patrimonio Nacional y su modificación por la Ley 4/1995, de 11 de diciembre. Las leyes referidas establecen

la aprobación por el Gobierno a propuesta del Consejo de Administración del Patrimonio Nacional de un Plan de Protección Medioambiental para el Monte de El Pardo, que establecerá las pautas para la gestión del ámbito.

Asimismo, por formar parte estos suelos de la Red Europea de Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA 1), se someterá el ámbito señalado en el Plano EC-02 Catálogo de Elementos Protegidos-Espacios Naturales y Conjuntos de Interés, a las determinaciones contenidas en el Real Decreto 1997/1995 de 7 de diciembre, relativo a los Espacios Naturales, por el que se establecen medidas para contribuir y garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestre.

3. En base al interés especial de carácter natural del ámbito referido, son usos compatibles los usos propios del mantenimiento del especial carácter de este medio natural, no permitiéndose otros usos que alteren el mismo.

Artículo 3.4.14. *Régimen del suelo no urbanizable de protección ecológica - NUP.2 (N-1).*

1. El ámbito de este suelo es el definido por la Ley 1/1985 del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, sus modificaciónes y la Ley 6/1994 de 28 de junio sobre el Parque Regional en torno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama, que se recoge en los planos correspondientes.

2. Las Leyes referidas establecen un régimen jurídico especial para los Parques Regionales cuya finalidad es la protección, conservación y mejora de sus recursos naturales.

Asimismo, aquellos ámbitos del Suelo No Urbanizable Protegido NUP-2 que formen parte de la Red Europea de Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPAS 2 y 3), se someterán a las determinaciones contenidas en el Real Decreto 1997/1995 de 7 de diciembre, relativo a los Espacios Naturales, por el que se establecen medidas para contribuir y garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestre.

3. Dichas legislaciones dividen el territorio en diferentes zonas, en función del nivel de protección considerado, división que se respeta en todos sus extremos, tanto en lo referente a los ámbitos como a la regulación de actividades.

4. El régimen de los usos y edificaciones autorizables será el recogido en la mencionada legislación y en sus correspondientes Planes Rectores de Uso y Gestión.

Artículo 3.4.15. *Régimen del suelo no urbanizable de protección forestal - NUP.3 (N-1).*

1. Este ámbito comprende los suelos pertenecientes al Monte de Valdelatas localizados en el término municipal de Madrid junto con otros suelos colindantes con el mismo que el Plan General incluye en esta clase de suelo por servir de transición al mencionado monte y por ello contribuir a su protección; y asimismo los suelos pertenecientes al paraje denominado "La Escorzonera-Monte de El Pilar."

2. Estos suelos tienen como uso cualificado el mantenimiento del medio natural propio del ámbito considerado.

3. Los suelos de este ámbito pertenecientes al Monte de Valdelatas estarán sometidos al régimen jurídico establecido por la Ley 16/95, Forestal y de Protección de la Naturaleza.

4. Los suelos de este ámbito no pertenecientes al Monte de Valdelatas tienen como usos compatibles los señalados en el título I, capítulo V de la LSCM.

Modificado artículo 3.4.15 por la revisión del PGOUM de 1985 y modificación del PGOUM de 1997 relativa a los suelos afectados por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003 casadas parcialmente por las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de julio de 2007 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

Artículo 3.4.16. *Régimen del suelo no urbanizable y protección de cauces y riberas - NUP.4 (N-1).*

1. El ámbito de este suelo es el correspondiente a la vega del río Jarama, en el tramo del mismo que discurre por el término municipal de Madrid y que aparece delimitado en los Planos de Ordenación.

2. Estos suelos tienen como uso cualificado el mantenimiento del medio natural.

3. Los usos compatibles son los señalados en el artículo 3.4.4 apartado 1 a) y f) de estas normas, a excepción del uso industrial. El Plan Especial Temático correspondiente contemplará necesariamente estos usos compatibles y, en su caso, las condiciones particulares de los mismos.

Artículo 3.4.17. *Régimen de suelo no urbanizable de protección de vías pecuarias - NUP.5 (N-1).*

El ámbito corresponde a los suelos afectados por las vías pecuarias señaladas en el plano PS-Protecciones y Servidumbres, cuyo régimen se regula por lo dispuesto en la Ley 3/95 de 23 de marzo de Vías Pecuarias.

Artículo 3.4.18. *Régimen de suelo no urbanizable de protección de equipamientos e infraestructuras - NUP.6 (N-1).*

El ámbito de este suelo se corresponde con los suelos cuyo destino, conforme al artículo 16 de la LSCM, es la ejecución de infraestructuras y dotaciones públicas de funcional implantación en suelos no urbanizables.

Añadido artículo 3.4.18 por la revisión del PGOUM de 1985 y modificación del PGOUM de 1997 relativa a los suelos afectados por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003 casadas parcialmente por las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de julio de 2007 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

CAPÍTULO 3.5

Régimen de los sistemas generales / redes generales-supramunicipales y las dotaciones locales

SECCIÓN 1.ª RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES / REDES GENERALES Y SUPRAMUNICIPALES

Artículo 3.5.1. *Contenido de las fichas de condiciones de las Áreas de Ordenación Especial (AOE) (N-1).*

1. Las fichas de condiciones de las AOE son cinco:

a) Situación en el municipio.

b) Delimitación en el Plano de Ordenación.

c) Condiciones particulares.

d) Esquema indicativo de la ordenación.

e) Instrucciones para la ordenación del área.

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

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

4. La ficha d) contiene un esquema gráfico de la ordenación a título indicativo.

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

Artículo 3.5.2. *Régimen urbanístico de las AOE (N-1).*

1. El ámbito de cada AOE aparece determinado en los Planos de Ordenación (O), así como en la ficha b), Delimitación en el Plano de Ordenación (O).

2. El régimen urbanístico de las AOE, es el siguiente:

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

b) Dadas las especiales características de estos ámbitos de ordenación en algunos casos no se ha considerado adecuado establecer unos parámetros de referencia. Los Planes Especiales establecen la definición, ampliación o protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y

servicios, así como la complementación de sus condiciones de ordenación con carácter previo para legitimar su ejecución.

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

Modificado artículo 3.5.2 por la revisión del PGOUM de 1985 y modificación del PGOUM de 1997 relativa a los suelos afectados por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003 casadas parcialmente por las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de julio de 2007 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

Artículo 3.5.3. *Relación de ámbitos de las Áreas de Ordenación Especial (N-1).*

Sistema Aeroportuario Barajas	AOE.00.02.
Centro Logístico de Vicálvaro	AOE.00.03.
Feria del Campo	AOE.00.04.
Ampliación Mercamadrid	AOE.00.05.
Sistema Aeroportuario Cuatro Vientos	AOE.00.06.
Ciudad Universitaria	AOE.00.07.
Parque Olímpico - Sector Oeste	AOE.00.08.
Avenida de Entrevías	AOE.00.09.
Politécnico de Vallecas	AOE.00.10.
Cantiles del Manzanares	AOE.00.11.

Modificado artículo 3.5.3 por la revisión del PGOUM de 1985 y modificación del PGOUM de 1997 relativa a los suelos afectados por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003 casadas parcialmente por las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de julio de 2007 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

Artículo 3.5.4. *Adscripción de los sistemas generales / redes generales y supramunicipales a efectos de valoración y obtención (N-1).*

El Plan General, a los efectos de valoración y obtención, distingue los siguientes tipos de sistemas generales/ redes generales o supramunicipales:

a) Adscritos a suelo urbano.

b) Adscritos a suelo urbano con gestión incorporada.

c) Adscritos a suelo urbanizable incorporado.

d) Adscritos a suelo urbanizable programado/sectorizado, primer cuatrienio.

e) Adscritos a suelo urbanizable programado/sectorizado, segundo cuatrienio.

f) Adscritos a suelo urbanizable sectorizado pormenorizado.

g) Adscritos a suelo urbanizable programado/sectorizado, tercer cuatrienio.

h) En suelo no urbanizable.

i) Sistemas generales/redes generales o supramunicipales cuya obtención no se programa por ser ésta competencia de diferentes Administraciones o entidades públicas de acuerdo con sus respectivos programas de inversiones. A efectos de valoración se asimilan al suelo no urbanizable.

1. La adscripción de los sistemas generales/redes generales y supramunicipales a las distintas clases de suelo se incluyen en el Plano de Gestión. La adscripción de los sistemas generales/redes generales y supramunicipales a suelo urbanizable programado, queda recogida en el anexo correspondiente al final de estas normas.

2. La obtención de los sistemas generales/redes generales y supramunicipales se realizará de conformidad con los procedimientos establecidos en la legislación aplicable.

3. No obstante, los sistemas generales adscritos a suelo urbano en Áreas de Planeamiento Incorporado y los adscritos a suelo urbanizable incorporado se obtendrán de acuerdo con el procedimiento de gestión del planeamiento anterior que se asume por el presente Plan General.

Modificado artículo 3.5.4 por la revisión del PGOUM de 1985 y modificación del PGOUM de 1997 relativa a los suelos afectados por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003 casadas parcialmente por las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de julio de 2007 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

Artículo 3.5.5. *Ejecución de sistemas generales/redes generales y supramunicipales (N-1).*

La ejecución de los sistemas generales/redes generales y supramunicipales o de algunos de sus elementos se llevará a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de los correspondientes planes de desarrollo.

Modificado artículo 3.5.5 por la revisión del PGOUM de 1985 y modificación del PGOUM de 1997 relativa a los suelos afectados por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003 casadas parcialmente por las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de julio de 2007 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

Artículo 3.5.6. *Programación (N-2).*

La ejecución de las obras e instalaciones en los sistemas generales deberá llevarse a cabo de acuerdo con la programación y plazos previstos en el Plan General y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiónes que en este sentido establece el Plan.

Artículo 3.5.7. *Ejecución material (N-2).*

1. La ejecución de las obras o instalaciones de los sistemas generales será acometida, en todo caso, de acuerdo con las previsiónes del Plan y con base en las siguientes determinaciones:

a) Por la Administración pública, de acuerdo con sus competencias y en los términos que se regula por la legislación de régimen local y urbanística.

b) Por los particulares, concesionarios de las correspondientes concesiones administrativas.

c) Por la Administración pública y los particulares, de acuerdo con las determinaciones que en orden a las inversiones públicas y privadas se establezcan desde los correspondientes Programas de Actuación Urbanística.

d) Por la Administración pública y los particulares, de acuerdo con las determinaciones que al respecto contenga el Plan General o en los convenios urbanísticos que a tal efecto puedan suscribirse según lo previsto en el artículo 74 y siguientes de la Ley de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid (C.M.).

SECCIÓN 2.ª RÉGIMEN DE LAS DOTACIONES LOCALES

Artículo 3.5.8. *Definición de dotaciones locales (N-1).*

1. Las dotaciones locales son los terrenos dotacionales que no forman parte de la estructura general y orgánica del territorio.

2. Las condiciones particulares del uso dotacional aparecen reguladas en el título 7 de las presentes normas.

3. Los códigos de cada clase de dotación local, son los siguientes:

a) Equipamiento (E).

b) Deportivo (D).

c) Servicios públicos (S).

d) Servicios de la Administración pública (A).

e) Zonas verdes (V).

f) Servicios infraestructurales (I).

g) Vía pública (C).

h) Transportes (T).

Artículo 3.5.9. *Modos de obtención de las dotaciones locales en suelo urbano (N-1).*

1. Los terrenos destinados a dotaciones locales que son en la actualidad de dominio público figuran en el Plano de Gestión (G) con el código 00 correspondiente al "suelo obtenido".

2. Los terrenos destinados a dotaciones locales pendientes de obtención incluidos en unidades de ejecución, se obtendrán con la aprobación en vía administrativa de los instrumentos redistributivos de beneficios y cargas que conlleva el sistema de actuación aplicable a la unidad de ejecución. En el Plano de Gestión (G) aparecen con el código 02 correspondiente al modo de gestión mediante "unidad de ejecución".

3. Los terrenos destinados a dotaciones locales pendientes de obtención no incluidas en unidades de ejecución, se obtendrán por algunos de los modos determinados en los artículos 92, 93 y 94 de la LSCM.

4. Los terrenos destinados a dotaciones locales pendientes de obtención incluidos en aquellos ámbitos que el Plan General genéricamente incorpora (Ámbitos de Planeamiento Incorporado, API) se obtendrán mediante la culminación de la gestión que en ellos se desarrolla. En el Plano de Gestión (G) figuran con el código 03 correspondiente al modo de "gestión incorporada".

Modificado artículo 3.5.9 por la revisión del PGOUM de 1985 y modificación del PGOUM de 1997 relativa a los suelos afectados por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003 casadas parcialmente por las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de julio de 2007 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

Artículo 3.5.10. *Modos de obtención de las dotaciones locales en suelo urbanizable (N-1).*

La obtención de los terrenos dotacionales en suelo urbanizable se rige por lo dispuesto en los artículos 16.a) y 18 Real Decreto Legislativo 2/2008 289 y 90 a 94 Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid. En el Plano de Gestión (G) estas dotaciones figuran grafiadas únicamente en los suelos urbanizables incorporados (UZI) y afectos al modo de "gestión incorporada", código 03.

Modificado artículo 3.5.10 por la revisión del PGOUM de 1985 y modificación del PGOUM de 1997 relativa a los suelos afectados por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003 casadas parcialmente por las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de julio de 2007 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

TÍTULO IV

Condiciones de protección del patrimonio histórico y natural

CAPÍTULO 4.1

La protección del patrimonio histórico

Artículo 4.1.1. *Generalidades (N-1).*

Las determinaciones urbanísticas sobre el patrimonio: normas, planos y catálogos responderán a las prescripciones impuestas por la legislación autonómica y estatal en la materia.

Los ámbitos protegidos del PGOUM en los que se consideran cumplidas las exigencias de protección previstas en la legislación vigente y la competencia para autorizar su desarrollo y en los que la ejecución de actuaciones recae sobre el Ayuntamiento, así como el establecimiento de los supuestos en los que será preceptivo informe favorable

por parte del órgano competente de la Comunidad de Madrid, serán los determinados por la Comunidad de Madrid conformer a la legislación aplicable.

Modificado artículo 4.1.1 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 4.1.2. *Clasificación del patrimonio y alcance de la protección (N-1).*

A fin de regular la intervención sobre el patrimonio conforme a los distintos elementos que lo componen, este se clasifica según la siguiente división:

1. Espacios naturales.

2. Edificación.

3. Elementos arquitectónicos especiales.

4. Parques históricos, jardines de interés y arbolado singular.

5. Espacios viarios.

6. Cementerios históricos.

Las disposiciones contenidas en este título con respecto a estos bienes tienen prevalencia, en caso de contradicción, sobre el resto de las normas urbanísticas que puedan afectarles.

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:

- Espacios Naturales y Conjuntos de Interés.

- General de Edificios Protegidos.

- Elementos Singulares.

- 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.

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

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

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

a) PET 14. Conservación de Cines y Teatros.

b) PET 15. Fomento y Protección de Valores Paisajísticos.

c) PET 16. Diseño Urbano de Salida de Espacios Subterráneos.

d) PET 17. Espacios Urbanos.

e) PET 18. Callejones y Pasajes.

f) PET 19. Dotación, Ornamentos y Mejora del Mobiliario Urbano.

g) PET 20. Armonización de la Normativa de Protección de Incendios y Seguridad con la protección del Patrimonio.

h) PET 21. Tratamientos de plantas bajas.

i) PET 22. Protección del Canal Histórico del Manzanares.

j) PET 23. Protección de las Primeras Traídas del Canal de Isabel II.

k) PET 24. Protección y restauración del ámbito de la Cerca y Arrabal de Felipe II.

l) PET 25. Estudio de medidas urbanísticas para favorecer usos de apoyos a la tercera edad dentro del centro histórico.

8. La Comisión Institucional para la Protección del Patrimonio Histórico Artístico y Natural (CPPHAN), cuyo objetivo será el seguimiento del desarrollo y ejecución de los planes especiales y demás instrumentos de protección del plan general.

Modificado artículo 4.1.3 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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 por la Gerencia Municipal de Urbanismo y deberán incluirse en la misma representantes de las administraciones y entidades de carácter público o privado relacionadas con la protección del patrimonio histórico, artístico y natural, así como personas de reconocido prestigio en el campo de la cultura madrileña.

3. Las competencias de la 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.

Modificado artículo 4.1.4 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

CAPÍTULO 4.2
La protección de los espacios naturales

SECCIÓN 1.ª CLASIFICACIÓN

Artículo 4.2.1. *Descripción y ámbito (N-1).*

Los espacios naturales especialmente protegidos por este Plan se dividen en:

1. Espacios de alto valor ecológico y paisajístico.

2. Áreas de protección geológica.

3. Áreas de protección arqueológica y paleontológica.

Sus límites quedan descritos en el Catálogo de elementos protegidos y reflejados en el Plano de Catálogo de espacios naturales y conjuntos de interés.

SECCIÓN 2.ª ESPACIOS DE ALTO VALOR ECOLÓGICO Y PAISAJÍSTICO

Artículo 4.2.2. *Descripción y ámbito (N-1).*

Los espacios de alto valor ecológico y paisajístico son los siguientes:

1. El Monte de El Pardo.

2. El Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares (PRCAM).

3. El Parque Regional de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama (PRMJ).

Artículo 4.2.3. *Normativa de aplicación (N-1).*

El suelo protegido en esta sección se regula según los siguientes artículos de las presentes normas Urbanísticas.

1. El Monte de El Pardo según el artículo 3.4.13.

2. El PRCAM mediante el artículo 3.4.14.

3. El PRMJ mediante este mismo artículo 3.4.14.

4. Las ZEPAS se adaptarán a la normativa europea de aplicación.

Artículo 4.2.4. *Zonificación (N-1).*

En el Plano de Catálogo citado en el artículo 4.2.1 quedan reflejadas las distintas zonas conforme al nivel de protección considerado.

SECCIÓN 3.ª ÁREAS DE PROTECCIÓN GEOLÓGICA

Artículo 4.2.5. *Descripción y ámbito (N-1).*

Las áreas de protección geológica se denominan en función de su localización geográfica y son las siguientes:

1. Cerro Almodóvar.

2. Cerro Fraternidad.

3. Vallecas (Cantera Cañada).

4. Fuente del Berro.

5. Fuente del Rey.

6. Estación de Pitis.

7. Mercamadrid.

8. Carretera de Valencia (Colonia Hogar del Taxista).

9. Ribera del Manzanares.

10. Cerro de la Herradura.

Artículo 4.2.6. *Usos y transformaciones permitidas (N-1).*

Las áreas así descritas en el Plan, deben ser destinadas preferentemente a aquellos usos compatibles con su mantenimiento. Esto es, los propios del suelo no urbanizable de especial protección o suelo urbano para parques y jardines.

La utilización y desarrollo de estas zonas se realizará de acuerdo con las previsiónes de este Plan General, teniendo en cuenta los valores por los cuales fueron consideradas como de especial protección. Para ello, antes de cualquier

actuación será preceptivo el informe previo positivo del Instituto Geológico y Minero de España o institución de carácter análogo.

En cualquier caso, no se permitirá la transformación en tanto no se haya realizado un estudio exhaustivo del área que permita conocer a fondo sus características geomorfológicas llegándose, si es necesario, a la creación de un parque geológico para preservar sus zonas más significativas.

Artículo 4.2.7. *normas de aplicación (N-2).*

Para cada área geológica en concreto se desarrollarán las normas que permitan su mejor preservación y conocimiento, mediante los planes especiales oportunos que se redactarán en un plazo no superior a cuatro años desde la aprobación definitiva del presente Plan.

SECCIÓN 4.ª 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.

Modificado artículo 4.2.8 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 4.2.9. *Calificación en grados (N-2).*

Dada la imposibilidad de una determinación exhaustiva de los restos arqueológicos hasta su debido descubrimiento, lo previsto en estos criterios para la situación, delimitación y calificación de las áreas de interés no debe considerarse inmutable.

La división en áreas de interés se hace según los siguientes criterios:

1. Área A: es la que regula las zonas donde está probada la existencia de restos arqueológicos de valor relevante y que, por lo general, se encuentran escasamente alteradas.

2. Área B: constituida por las zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos, pero que requieren la verificación previa de su valor en relación con el destino urbanístico del terreno. Este área coincide con aquellas zonas en las que aun habiendo sido alteradas por urbanizaciones, infraestructuras y otras remociones de terreno, conserva espacios en los que pueden aparecer intactos yacimientos arqueológicos.

3. Área C: en la que se incluyen zonas en las que la aparición de restos arqueológicos es probable, aunque puedan encontrarse dañados y no se tenga plena certeza de su ubicación. Este área coincide aproximadamente con zonas que han sufrido importantes alteraciones debidas a su urbanización y a la ejecución de obras de infraestructura.

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

1. Previa a la solicitud de licencia de obras o presentación de declaración responsable, será obligatorio realizar una excavación que comprenderá toda la superficie afectada, bajo la supervisión de un técnico competente. La excavación debe contar, con carácter previo a su realización, con el permiso emitido por el órgano competente de la Comunidad de Madrid, quien determinará las condiciones en que ha de realizarse.

2. Efectuada la excavación, este organismo otorgará la preceptiva autorización, previo dictamen redactado por el técnico director de los trabajos, valorando los resultados. A partir de ese momento se podrá solicitar licencia de obras o presentar la declaración responsable presentando la autorización junto con el resto de los documentos que sean necesarios para su tramitación. La falta de autorización determinará la denegación de la licencia o la ineficacia de la declaración responsable.

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

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

Modificado artículo 4.2.10 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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

1. Previamente a la solicitud de licencia de obras o presentación de declaración responsable que afecten al subsuelo dentro de este área, será obligatoria la realización de catas arqueológicas dirigidas por técnico competente, previa obtención del oportuno permiso del órgano de la Comunidad de Madrid competente en la materia.

2. Realizadas las catas, se seguirá la misma tramitación establecida para el área A en el artículo 4.2.10. A la vista de los resultados podría elevarse la categoría del yacimiento al nivel A, procediéndose según lo regulado al respecto.

Modificado artículo 4.2.11 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 4.2.12. N*ormas para el área C (N-2).*

1. Previa a la solicitud de licencia de obras o presentación de declaración responsable que afecten al subsuelo será obligatoria la realización de catas dirigidas por técnico competente, previa obtención del oportuno permiso del órgano de la Comunidad de Madrid competente en la materia.

2. Realizadas las catas, el técnico director emitirá un dictamen sobre el resultado de éstas. El referido dictamen será evaluado por la CPPHAN, que resolverá sobre la continuación de los trabajos, elevando la categoría del yacimiento al nivel B, o la finalización de los mismos, pudiendo en este último caso procederse al otorgamiento de la licencia.

3. En el caso de que en el dictamen técnico se informe de la existencia de restos de interés, los terrenos en cuestión pasarán a calificarse en el grado B y se obrará conforme a sus determinaciones.

Modificado artículo 4.2.12 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 4.2.13. *Zonificación (N-2).*

Las zonas que se regulan por los grados descritos en el artículo 4.2.9 quedan reflejadas para las Áreas de Protección Arqueológica de las Terrazas del Manzanares y Cantera del Trapero en el Plano de Espacios Naturales y Conjuntos de Interés (EC) las correspondientes al Área del Centro Histórico se señalan en el Plano de Ámbitos Especiales de Protección. Todas ellas quedan reflejadas en los Planos de Áreas Especiales, incluidos dentro del Catálogo de Protecciones Especiales.

Artículo 4.2.14. *normas especiales de conservación.*

A propuesta 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.

Modificado artículo 4.2.14 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

CAPÍTULO 4.3
La protección de la edificación

SECCIÓN 1.ª CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 4.3.1. *Clasificación (N-2).*

A los efectos de regular la protección de la edificación de forma coherente con su naturaleza y entorno, ésta se ordena según los siguientes niveles:

1. Edificación agrupada en cascos urbanos:

a) Centro Histórico.

b) Cascos Históricos de los Distritos Periféricos.

2. Edificación agrupada en conjuntos homogéneos:

a) Colonias Históricas.

b) Bloques en altura.

3. Edificación dispersa.

Artículo 4.3.2. *Instrumentos de protección (N-2).*

Para la protección de estos edificios, se prevén los siguientes instrumentos:

1. Los Catálogos de Edificios Protegidos, que se constituyen como el principal instrumento de protección individualizada del patrimonio histórico edificado.

2. Las Áreas de Planeamiento Específico de:

a) Centro Histórico.

b) Cascos Históricos de los Distritos Periféricos.

c) Colonias Históricas

3. La normativa general contenida en este documento y la de carácter particular contenida en las susodichas áreas.

SECCIÓN 2.ª EL CATÁLOGO GENERAL DE EDIFICIOS PROTEGIDOS

Artículo 4.3.3. *Contenido (N-2).*

Este catálogo incluye los edificios catalogados dentro de los ámbitos definidos en las Áreas de Planeamiento Específico del Centro Histórico, los Cascos Históricos y la Edificación Dispersa. Se compone de:

1. Listado de Edificios Catalogados, con expresión de su dirección postal, nivel y grado de protección y número de catálogo. Este listado está incluido en el Catálogo General de Elementos Protegidos.

2. Planos de Catálogo, donde consta la situación, nivel y grado de protección y número de catálogo de cada uno de los edificios en ellos comprendidos.

3. Planos de Análisis de la Edificación, donde se refleja la protección específica para las diferentes zonas de los edificios y de sus elementos catalogados.

4. Fichas de Catálogo, donde se especifican las particularidades que la catalogación impone en aquellos casos en que se considera necesario aclarar o matizar la aplicación de la normativa, o se limita el régimen de obras generalmente autorizado para el nivel de protección.

Como documentación complementaria quedan grafiadas en los Planos de Catalogaciones Especiales aquellos edificios considerados Monumento Histórico Artístico o incluidos en un conjunto de la misma naturaleza, así como sus entornos.

Artículo 4.3.4. *Niveles de protección (N-1).*

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

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

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 hacen que pueda ser autorizado un régimen de obras más amplio que el correspondiente al nivel 1. Se distinguen dos grados:

a) Estructural: con valores suficientes para merecer la conservación, tanto de su volumetría como de sus elementos arquitectónicos más destacados.

b) Volumétrico: cuyo mayor valor es el de su integración en el conjunto superior formado por el paisaje y la trama urbana, pudiendo tener además elementos arquitectónicos dignos de conservación.

3. Edificios con nivel 3 de protección: en este caso la protección no se extiende a la totalidad del edificio, sino solo a determinados valores. Se dividen en dos grados:

a) Parcial: que protege aquellos elementos del edificio que lo caracterizan y sirven de referencia para comprender su época, estilo y función.

b) Ambiental: cuando se protegen los valores de la fachada de un edificio por su integración en el ambiente de la ciudad, como elemento que contribuye a la comprensión global del paisaje urbano, 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.

Modificado artículo 4.3.4 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

SECCIÓN 3.ª NORMAS DE PROTECCIÓN DEL CATÁLOGO GENERAL DE EDIFICIOS PROTEGIDOS

Artículo 4.3.5. N*ormas y circunstancias urbanísticas (N-1).*

1. La catalogación de un edificio con algún nivel de protección, determina la aplicación preferente de lo dispuesto en este capítulo sobre la norma zonal correspondiente en materia de parcelación, uso y obras en los edificios. La norma zonal será aplicable con carácter subsidiario en todo lo que no esté en contradicción con la regulación contenida en el presente capítulo. El nivel y grado que se le asigne es preferente sobre otro tipo de catalogación que esté contemplado en cualquier planeamiento aprobado con anterioridad.

2. Todos los edificios catalogados en el grado singular se regulan por la Norma Zonal 1 en su grado 5.º, independientemente de cuál sea la de aplicación en el área en que se ubique.

3. La protección que otorga la catalogación de un edificio lo excluye del régimen de fuera de ordenación.

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 esta.

2. Cuando existan en la parcela varios edificios con distinto grado de catalogación, se aplicarán a la parcela las condiciones relativas a parcelaciones y obras de ampliación que correspondan al grado de mayor protección.

3. Se admite la agrupación de parcelas en todos los niveles y grados de protección, mediante la tramitación de un plan especial de protección.

4. Se admite la segregación mediante la tramitación de un plan especial de protección, en aquellas parcelas que se encuentren en los grados de protección volumétrica, parcial o ambiental, o sin edificio catalogado incluidas en

ámbitos de colonias históricas. No se admitirá la segregación en las parcelas catalogadas en el nivel 1 o en el nivel 2 grado estructural, salvo que se trate de recuperar la parcelación histórica.

5. Las condiciones establecidas en los apartados 3 y 4 de este artículo serán también de aplicación para cualquier edificio catalogado situado en cualquier normativa de planeamiento.

6. Cuando, existiendo o no edificios catalogados en ella, la parcela se encuentre incluida en el Catálogo de Parques y Jardines de Interés, las actuaciones de modificación de parcelación se regirán por las determinaciones del capítulo 4.6 de estas normas urbanísticas. 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.

Modificado artículo 4.3.6 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Modificado artículo 4.3.6 por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 para la adecuación normativa en materia de protección del patrimonio histórico (aprobación definitiva 14.11.2013 BOCM 15.11.2013).

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

La declaración de situación legal de ruina urbanística de un edificio catalogado se dará en los supuestos y términos establecidos en la legislación vigente, con las siguientes especialidades:

a) Los inmuebles catalogados con niveles 1 y 2, ya que están protegidos en su conjunto, no podrán ser objeto de orden o licencia de demolición y el propietario deberá adoptar las medidas urgentes para mantener, y en su caso recuperar, la estabilidad y la seguridad del edificio, todo ello en los términos establecidos en la legislación de la Comunidad de Madrid.

b) En el caso de inmuebles catalogados en nivel 3, ya que la protección no se extiende a la totalidad del edificio sino a determinados valores, el propietario podrá optar por la rehabilitación o la demolición, debiendo en este caso señalarse en la licencia la obligación de mantener en la nueva edificación los elementos que motivaron la protección, salvo que se demuestre imposibilidad, grave dificultad constructiva o coste desproporcionado.

2. Cuando un edificio catalogado con cualquier nivel de protección amenace ruina inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado o declarado de interés histórico o artístico, el ayuntamiento estará habilitado para tomar todas las medidas que sean precisas, en los términos establecidos en la legislación de la Comunidad de Madrid.

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.

Modificado artículo 4.3.7 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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

1. Con las particularidades definidas en los siguientes apartados, serán admisibles en los edificios catalogados los contemplados como cualificados, compatibles o autorizables por la norma zonal de aplicación. En cualquier caso, su instalación no debe suponer la alteración de sus cualidades fundamentales, que motivaron su inclusión en el nivel de catalogación correspondiente, o signifiquen la desaparición de algún elemento protegido. El incumplimiento de alguna de estas condiciones dará lugar a la no autorización del uso propuesto, por su inadecuación al contenedor de que se trate.

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

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

4. Los edificios catalogados en el grado singular no podrán modificar su uso, clase y categoría de uso -salvo que pretenda recuperarse el original-, si no es mediante la tramitación de un Plan Especial, en el que se acredite la adecuación del nuevo uso al contenedor y el mantenimiento de sus valores histórico-artísticos y, en general, el cumplimiento de las condiciones señaladas en el punto 1. Igual condición se aplicará para los edificios de protección integral, cuando el cambio de uso propuesto afecte a más del 50% de la superficie edificada. Mediante este plan podrá autorizarse la implantación de usos no contemplados en la norma zonal, siempre que supongan una mejor salvaguardia de los valores del edificio y quede debidamente acreditado que no suponen un impacto negativo para el ambiente urbano ni se empeoran las condiciones de habitabilidad del entorno.

5. La intensificación de usos que se define en el artículo 8.1.6 deberá cumplir las condiciones establecidas en el artículo 8.1.9 y además solo podrá realizarse con las siguientes condiciones:

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 artículo 7.3.4. Podrá admitirse la agrupación de unidades de menor tamaño a efectos de cómputo final a la hora de solicitar la licencia de obras.

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.

e) Los edificios catalogados en grado integral y en grado estructural podrán subdividirse en unidades menores a las establecidas en los subapartados b) y c) anteriores, mediante la tramitación de un plan especial de protección en el que se identifiquen los valores del edificio y garantice la conservación de los mismos.

6. Para la implantación en edificio exclusivo del uso terciario hospedaje en edificios protegidos con nivel 1 o 2, será precisa la tramitación previa de un plan especial de protección, donde deberá quedar debidamente acreditada la restauración de todos los elementos protegidos, el mantenimiento de las características constructivas y formales del inmueble, y la compatibilidad del nuevo uso propuesto con la conservación de los valores derivados de su tipología original, siendo preceptivo para ello el informe favorable de la CPPHAN.

Modificado artículo 4.3.8 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 04.09.2025. BOCM 22.09.2025).

Modificado artículo 4.3.8 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

SECCIÓN 4.ª 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 o mantenimiento.

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

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

2. Obras de reforma.

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

a) Obras de consolidación:

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

b) Obras de restitución tipológica o restauración:

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

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

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

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

c) Obras de rehabilitación:

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

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

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

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.

Modificado artículo 4.3.9 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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.

Modificado artículo 4.3.10 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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

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

a) Límite de intervención I:

- Conservación

- Reforma I: consolidación

Restauración o restitución tipológica.

b) Límite de intervención II:

- Reforma II: acondicionamiento.

c) Límite de intervención III:

- Reforma III a): restructuración puntual.

- Reforma III b): restructuración parcial.

- Reforma III c): restructuración general.

2. La admisibilidad de un límite de intervención conlleva la de los precedentes, con las salvedades que puedan establecerse para cada grado.

3. Las intervenciones de ampliación, recuperación tipológica y reconstrucción serán independientes de los límites graduales de intervención definidos y se regularán en el régimen de obras establecido según cada nivel y grado de protección, pudiendo también figurar condiciones específicas al respecto en cada ficha de catálogo de forma individualizada.

4. En tanto no se realice la actualización y mejora de la documentación gráfica del catálogo de edificios, la leyenda que describe el régimen particularizado en los Planos de Análisis tendrá la siguiente equivalencia con estos límites:

a) Para los elementos comunes considerados de restauración obligatoria (fachadas, patios, escaleras y zaguanes) se establece el límite de intervención I, pudiéndose permitir actuaciones de acondicionamiento y reestructuración puntual que tengan por objeto el cumplimiento de normativa de seguridad en caso de incendios, seguridad y accesibilidad y, mejoras de condiciones de aislamiento de la envolvente que la CPPHAN considere compatibles con sus valores. Para el resto de las zonas del edificio así señaladas, se aplicará el régimen general según el grado de catalogación del edificio.

b) En las áreas y elementos protegidos se establece el límite de intervención de Reforma III b): reestructuración Parcial.

c) En las áreas y elementos de protección auxiliar se establece el límite de intervención de Reforma III c), pudiendo llegar a demolerse, siempre que esta demolición no afecte a las zonas protegidas ni a su autonomía estructural.

5. En el caso de que en el Plano de Análisis exista indeterminación o discordancia documental en la definición del régimen de obras pormenorizado, la CPPHAN podrá, justificadamente, clarificar los términos para adecuar y

completar dicho plano, sin alterar en ningún caso las condiciones generales del régimen de obras según el grado de catalogación.

Modificado artículo 4.3.11 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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

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

1. Edificios con nivel 1 grado singular:

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

a) Las obras de acondicionamiento solo podrán afectar a un máximo del veinticinco por ciento (25%) de la superficie construida del edificio.

b) Las obras de reestructuración puntual se limitarán a la adecuación a la normativa de accesibilidad y seguridad en caso de incendios, mediante instalación de ascensores y otros elementos mecánicos, así como disposición de rampas, apertura de pasos y vías de evacuación.

2. Edificios con nivel 1 grado integral: se establece con carácter general el límite de intervención III a): reestructuración puntual.

3. En ambos grados, excepcionalmente y mediante plan especial, se podrán autorizar obras que excedan estos límites hasta el límite de intervención III b) de reestructuración parcial, en los supuestos descritos en el artículo 4.3.14 bis, pero sin afectar a los elementos especialmente protegidos a los que el plano de análisis o la ficha de catálogo del edificio asigne límite de intervención I, que deberán mantenerse.

4. En ambos grados del nivel 1 se podrán autorizar obras de ampliación, salvo que la ficha de catálogo del edificio no lo permita, mediante plan especial y con las siguientes condiciones y limitaciones:

a) El plan especial deberá acreditar la compatibilidad de las obras de ampliación con la conservación de las características que determinan la protección del edificio y la de los elementos con límite de intervención más restrictivo al general señalados en su plano de análisis o ficha de catálogo.

b) En edificios sobre parcelas no calificadas como dotacionales:

i) Para los edificios regulados por Norma Zonal 1 grado 5, la superficie edificada resultante de la actuación no sobrepasará la existente incrementada en un diez por ciento (10%).

ii) Para los edificios regulados por otros grados de la Norma Zonal 1, u otras normas zonales, la superficie edificada resultante de la actuación no sobrepasará la existente incrementada en un diez por ciento (10%), ni la edificabilidad asignada a la parcela por normativa.

c) En edificios sobre parcelas calificadas como dotacionales, la superficie edificada resultante de la actuación podrá alcanzar el mayor de estos dos valores:

i) La superficie edificada existente, incrementada en un diez por ciento (10%), y hasta un veinte por ciento (20%) en caso de parcela dotacional pública.

ii) La edificabilidad asignada a la parcela por normativa.

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

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

d) La CPPHAN podrá limitar los porcentajes de ampliación fijados en los apartados b) y c), cuando considere, justificadamente, que no son compatibles con la preservación de los valores del edificio que determinaron su catalogación.

e) En ningún caso se permitirán ampliaciones de plantas inferiores a la baja bajo las zonas edificadas para edificios con protección en grado singular.

f) La concesión de licencia para las ampliaciones de plantas inferiores a la baja en zonas edificadas para edificios con protección en grado integral requerirá que se presente garantía en cualquiera de las formas reguladas en la normativa municipal de aplicación, por el doble del valor de reposición del edificio completo en el que se actúe.

g) No podrán superarse con sucesivas ampliaciones las condiciones máximas que para el incremento de edificabilidad respecto a la de existente aquí se establecen.

Modificado artículo 4.3.12 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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:

- Para los edificios regulados por Norma Zonal 1 grado 5, la superficie edificada resultante de la actuación no sobrepasará la existente incrementada en un diez por ciento (10%).

- Para los edificios regulados por otros grados de la Norma Zonal 1, u otras normas zonales, la superficie edificada resultante de la actuación no sobrepasará la existente incrementada en un diez por ciento (10%), ni la edificabilidad asignada a la parcela por Normativa.

c) En edificios sobre parcelas calificadas como dotacionales la superficie edificada resultante de la actuación podrá alcanzar el mayor de estos dos valores:

- La superficie edificada existente, incrementada en un diez por ciento (10%) y hasta un veinte por ciento (20%) en caso de parcela dotacional pública.

- La edificabilidad asignada a la parcela por Normativa.

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

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

d) La CPPHAN podrá limitar los porcentajes fijados en los apartados b) y c) cuando considere, justificadamente, que no son compatibles con la preservación de los valores del edificio que determinaron su catalogación.

e) La concesión de licencia para las ampliaciones de plantas inferiores a la baja bajo zonas edificadas para edificios con protección en nivel 2, en ambos grados, que puedan autorizarse mediante el correspondiente plan especial, requerirá que se presente garantía en cualquiera de las formas reguladas en la normativa municipal de aplicación, por el doble del valor de reposición del edificio completo en el que se actúe.

f) No será necesario plan especial para las ampliaciones en los edificios incluidos en las colonias históricas catalogados en nivel 2 que sean necesarias para su adaptación al modelo tipológico impuesto por las condiciones de modificación controlada que establezca la documentación del correspondiente APE.

g) No podrán superarse con sucesivas ampliaciones las condiciones máximas que para el incremento de edificabilidad respecto a la existente que aquí se establecen.

4. Para ambos grados de nivel 2 la CPPHAN podrá permitir la remodelación conjunta de la planta baja de fachadas protegidas que contemplen alteración de huecos, respetando los criterios de composición del conjunto del edificio, salvo que su ficha de condiciones específicas no lo permita expresamente.

Modificado artículo 4.3.13 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Modificado artículo 4.3.13.4 por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 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 (aprobada definitivamente 22.11.2007 BOCM 17.12.2007 y 12.08.2008).

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 mantendrá la catalogación ambiental del edificio precedente, sin necesidad de tramitación de expediente de catalogación.

3. Para ambos grados se autorizan las obras de ampliación con carácter general, salvo que lo prohíba expresamente la ficha de catálogo del edificio, y con las siguientes condiciones:

a) En edificios sobre parcelas no calificadas como dotacionales y mediante licencia directa:

- Para los edificios regulados por Norma Zonal 1 grado 5, la superficie edificada resultante de la actuación no sobrepasará la existente incrementada en un diez por ciento (10%).

- 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.

c) La concesión de licencia o la eficacia de declaración responsable para las ampliaciones de plantas inferiores a la baja bajo zonas edificadas para edificios con protección en nivel 3 requerirá que se presente garantía en cualquiera de las formas reguladas en la normativa municipal de aplicación, por el doble del valor de los elementos de restauración obligatoria determinados en el plano de Análisis de la Edificación o con límite de intervención I en la ficha de catálogo, y que deban mantenerse.

d) No podrán superarse con sucesivas ampliaciones las condiciones máximas que para el incremento de edificabilidad respecto a la existente que aquí se establecen.

4. Para ambos grados de nivel 3 la CPPHAN podrá permitir la remodelación conjunta de la planta baja de fachadas protegidas que contemplen alteración de huecos, respetando los criterios de composición del conjunto del edificio, salvo que su ficha de condiciones específicas no lo permita expresamente.

Modificado artículo 4.3.14 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 4.3.14 bis. *Ampliación del régimen de obras en edificios con niveles 1 y 2 de protección.*

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

a) Actuaciones por manzana:

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

b) Actuaciones de eliminación de infravivienda:

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

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

2. Subsanación de deficiencias ocultas:

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

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

- Para el nivel 1 de protección: podrá autorizarse el régimen de obras como máximo hasta límite de intervención III b) reestructuración parcial.

- Para el nivel 2 de protección: Podrá autorizarse el régimen de obras hasta como máximo el límite de intervención III c) reestructuración general.

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

Rectificado error artículo 4.3.14 bis BO. Comunidad de Madrid 07/10/2024 num. 239 pag 2015-2017.

Añadido artículo 4.3.14 bis por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

SECCIÓN 5.ª LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO PARA PROTECCIÓN DE CASCOS

Artículo 4.3.15. *Definición (N-1).*

Las áreas de Planeamiento Específico para Protección de Cascos son las que estudian de forma pormenorizada los núcleos iniciales de asentamiento urbano, con el fin de proteger y conservar sus valores histórico-artísticos más significativos, mantener su población, revitalizar sus usos tradicionales y posibilitar los nuevos que contribuyan a estos fines.

Esta Sección se ocupa esencialmente de la forma en que estas áreas protegen a los edificios de interés, considerados tanto por sus valores individuales como por ser elementos que contribuyen al equilibrio de un orden superior: la armonía del ambiente urbano y la unidad conceptual mantenida a lo largo del tiempo.

Artículo 4.3.16. *Clasificación (N-1).*

Conforme a la zona de la ciudad que estudien, las APE se clasifican en:

1. El Área de Planeamiento Específico del Centro Histórico (APECH).

2. Las Áreas de Planeamiento Específico de los Cascos Históricos de los Distritos Periféricos.

Estas áreas, que han sido estudiadas a nivel de Plan Especial, disponen de los siguientes instrumentos para el desarrollo de sus fines:

CENTRO HISTÓRICO

Artículo 4.3.17. *Ámbito y límites (N-1).*

El Área de Planeamiento Específico del Centro Histórico, APE.00.01, tiene el ámbito descrito en el Catálogo de Elementos Protegidos y sus límites están grafiados en el Plano de Catálogo de Espacios Naturales y Conjuntos de Interés, así como en el Plano de Ordenación.

Artículo 4.3.18. *Instrumentos de planeamiento (N-2).*

El APECH contiene los siguientes planos que aclaran y complementan a los de carácter general, referidos especialmente a la protección de la edificación:

1. El Plano de Condiciones de Edificabilidad, en el que se señalan los fondos y el coeficiente ponderado de edificabilidad para el caso de nueva edificación o reestructuración general de la misma, en aquellas parcelas reguladas por la Norma Zonal 1.

También se señalan aquellas parcelas que, por sus características especiales, no les son de aplicación las condiciones de carácter general y, en consecuencia, estas se definen particularmente mediante una ficha pormenorizada.

2. El Plano de Usos y Actividades, donde se reflejan los usos compatibles con los cualificados, así como los dotacionales públicos y privados. Este plano de usos tiene preferencia sobre lo regulado en la Norma Zonal 3 de aplicación en algunas áreas del APECH.

También se señalan las Áreas de Actividad Cultural Preferente, que son aquellas zonas de la ciudad donde, por tradición, fácil acceso y agrupación de usos, pueden adoptarse medidas para fomento de la actividad de salas de cine. El uso de teatro queda vinculado a todas las salas existentes dentro del ámbito del APECH, con las salvedades de aquellas no representativas o cuyo uso se haya perdido hace tiempo.

Se señalan igualmente las parcelas que tienen vinculado su uso y actividad a las existentes, por aplicación de las condiciones de protección de la edificación según el artículo 4.3.8 o por el mantenimiento de las salas de teatro antes descritas. Para las correspondientes a este último supuesto se ha redactado la ficha específica señalada en el punto anterior donde se regulan sus condiciones urbanísticas.

3. Los Planos de Análisis de la Edificación donde, además de los elementos catalogados, se señalan los jardines o espacios libres protegidos, el fondo máximo edificable o, en su caso, las zonas para la ubicación preferente de patios, que pueden adquirir el carácter de patio mínimo para rehabilitación en los casos que más adelante se expresan.

4. El Plano de Protecciones Especiales donde, entre otros elementos, quedan señalados los bienes de interés cultural y sus entornos, así como el área denominada "Cerca y Arrabal de Felipe II".

Modificado artículo 4.3.18 por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 relativa a la vinculación del uso de cine prevista por las normas Urbanísticas para determinadas salas de exhibición cinematográfica (aprobación definitiva 12.11.2004 BOCM 13.11.2012).

Artículo 4.3.19. *Catálogo (N-2).*

Los edificios protegidos dentro del ámbito del APECH, se encuentran referenciados en el Catálogo General de Edificios Protegidos, siéndoles de aplicación la normativa relacionada con el mismo.

Artículo 4.3.20. *Normativa (N-2).*

1. Dentro del ámbito del APECH es de aplicación:

a) La normativa de carácter general.

b) Las condiciones particulares del suelo urbano, de acuerdo con la zona que queda señalada en el Plano de Ordenación.

2. Además de lo dispuesto en el punto anterior, serán de obligado cumplimiento los siguientes preceptos:

a) Los patios que puedan abrirse con motivo de las obras de reestructuración, así como los que sean necesarios para la nueva edificación cuando no se fija fondo máximo, se deberán disponer preferentemente en las zonas señaladas para creación del espacio libre interior de manzana en los Planos de Análisis de la Edificación, con las salvedades que se establezcan al respecto en la norma zonal.

b) Cuando por cualquier circunstancia de carácter extraordinario se demoliera un edificio catalogado sustituyendo su fachada, y este se encontrará fuera o retranqueado de la alineación natural, el nuevo edificio resultante de la actuación deberá ceñirse a dicha alineación, cediéndose, en su caso, al Ayuntamiento la zona que quede libre de edificación en contacto con la vía pública.

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

Para el caso de actuaciones de ampliación en los edificios en estas circunstancias, la CPPHAN valorará la conveniencia de exigir la adaptación a la alineación natural en base a criterios compositivos o de protección del espacio público. En ningún caso la apropiación a que pueda dar lugar el cumplimiento de esta condición significará incremento en la edificabilidad de la parcela, siendo esta la definida en el Plano de Condiciones de la Edificación.

c) La aplicación de las condiciones contenidas en el apartado anterior no puede suponer merma para la edificabilidad reconocida por la normativa. En el caso de que el proyecto no pudiera acomodarse a ellas sin que se produjera dicha merma, esta deberá expropiarse o detraerse del aprovechamiento que por Ley le corresponde al Ayuntamiento.

3. Los usos dotacionales incluidos en este ámbito se consideran con la edificabilidad agotada, por lo que quedan regulados de acuerdo con la Norma Zonal 1 grado 5º. En estos casos se podrán autorizar las ampliaciones que se establecen para estos usos en el título 7, con las particularidades que se recogen para los edificios catalogados según su nivel de protección en los artículos 4.3.12, 4.3.13 y 4.3.14, pudiendo alcanzar, en todo caso, en edificios catalogados en nivel 3 o sin catalogar el veinte por ciento (20%) de la superficie edificada mediante la tramitación de un Estudio de Detalle.

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

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. Mediante plan especial y asumiendo las obligaciones y cesiones legalmente exigibles, las parcelas calificadas de equipamiento privado que contengan edificios catalogados, podrán destinarse al uso residencial.

La transformación de uso estará sujeta a las siguientes reglas:

a) Solo será admisible si se cumplen simultáneamente los siguientes requisitos:

i) Que se trate de una dotación innecesaria, lo que deberá acreditarse mediante informe de órgano sectorial competente.

ii) Que el cambio de uso permita la puesta en valor de la edificación y sea compatible con la conservación de los valores que motivaron su protección y así se aprecie a criterio de las comisiones de patrimonio competentes.

iii) Que la intervención garantice, mediante las obras de restauración y rehabilitación necesarias, además de la restauración de los elementos de restauración obligatoria y la eliminación de impactos negativos, la actualización y adecuación de la edificación para alojar el nuevo uso.

b) El uso residencial podrá implantarse en cualquiera de sus clases y categorías, excepto la de vivienda unifamiliar. La categoría de vivienda colectiva, en cualquiera de sus dos tipos, deberá destinarse a vivienda libre asequible en régimen de alquiler, de acuerdo con lo establecido en el punto d) de este apartado.

c) La edificabilidad máxima que podrá transformarse al uso residencial será la existente materializada conforme a licencia con anterioridad a la entrada en vigor del vigente Plan General.

d) Además de las propias de un instrumento de protección, el plan especial contendrá las siguientes determinaciones:

i) El nuevo uso cualificado de la parcela, pormenorizado en la clase y categoría del uso residencial a implantar.

ii) El régimen de usos compatibles, si bien como uso alternativo solo se admitirá el uso dotacional.

iii) En su caso, las condiciones de vivienda libre asequible en régimen de alquiler.

En concreto, las siguientes:

- La renta máxima mensual de alquiler, expresada en euros por metro cuadrado útil (€/m^2. útil) de vivienda, establecida en función de la renta máxima anual de alquiler, que no podrá superar el treinta por ciento (30%) de los ingresos familiares medios del barrio administrativo en el que se ubique el edificio.

- El límite máximo de ingresos de la unidad de convivencia para el acceso al alquiler asequible.

- Los criterios para la actualización de la renta máxima de alquiler con periodicidad anual.

- En función de la limitación en la renta máxima del alquiler respecto de la renta de mercado, el coeficiente de ponderación a aplicar para determinar el incremento del aprovechamiento urbanístico resultante.

iv) Las cesiones correspondientes y su forma de su materialización, que serán determinadas, en el marco de estas normas urbanísticas, conforme a lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica.

e) Cuando se implante vivienda libre asequible, sus condiciones se recogerán en el acto de otorgamiento de la licencia y se harán constar en el Registro de la Propiedad.

6. Los cambios de usos para las salas de cine se regularán con las siguientes condiciones:

a) Las salas no incluidas en el Catálogo de Edificios o Establecimientos Comerciales se regularán por las condiciones generales de las presentes Normas, pudiendo destinarse a cualquiera de los usos complementarios o alternativas previstas conforme el nivel asignado en el plano de Usos y Actividades.

b) Las salas incluidas en el Catálogo de Edificios o Establecimientos Comerciales podrán solicitar el cambio a cualquiera de los previstos en el apartado anterior, mediante la tramitación de un Plan Especial que deberá acreditar el respeto con la decoración y demás elementos catalogados, los materiales y técnicas constructivas, así como el mantenimiento de la volumetría y continuidad de los espacios interiores significativos. El Plan Especial podrá plantear usos conjuntos o alternativos, debiendo la CPPHAN dictaminar sobre la adecuación y compatibilidad de las propuestas con el respeto y mantenimiento de los valores protegidos, autorizándose únicamente aquellas que se juzguen idóneas con las características del bien catalogado y los elementos que motivaron su inclusión en los catálogos de protección.

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

c) Además de lo enunciado en los apartados anteriores, se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones:

i) La modificación del uso supondrá la anulación de las condiciones de la ficha específica que no se ajusten a las generales de planeamiento.

ii) No se autorizarán los cambios de usos en los casos en que se hayan realizado obras para materializar las compensaciones de la ficha urbanística, salvo que se contemple la desaparición de las mismas o, en su caso, la monetización 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.

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

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

i) Sin intensificación de uso, la vivienda se considerará exterior si está abierto, como mínimo, el área preferente de patio señalado en su parcela.

ii) Con intensificación de uso, las viviendas resultantes serán exteriores cuando esté abierto dicho patio y además el de las fincas a las que den frente paramentos en los que se abran huecos o, en su defecto, que la distancia de la fachada del edificio respecto al paramento enfrentado sea superior a 1/3 de la altura del muro más alto de ellos, con un mínimo de tres (3) metros.

b) Para actuaciones en parcelas donde no existe señalada área de ubicación preferente de patios (patio azul) en el Plano de Análisis, se cumplirá alguna de las siguientes condiciones:

i) Las fijadas en el artículo 7.3.3.

ii) Cuando el edificio dé fachada a patio de manzana, esta deberá estar a una distancia al menos de dos (2) metros respecto al lindero posterior de su parcela, con independencia de su situación respecto al máximo fondo edificable. Cumplido esto, además, la distancia a la edificación existente frente a la que se abran huecos debe ser al menos 1/3 de la altura de coronación de ésta.

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

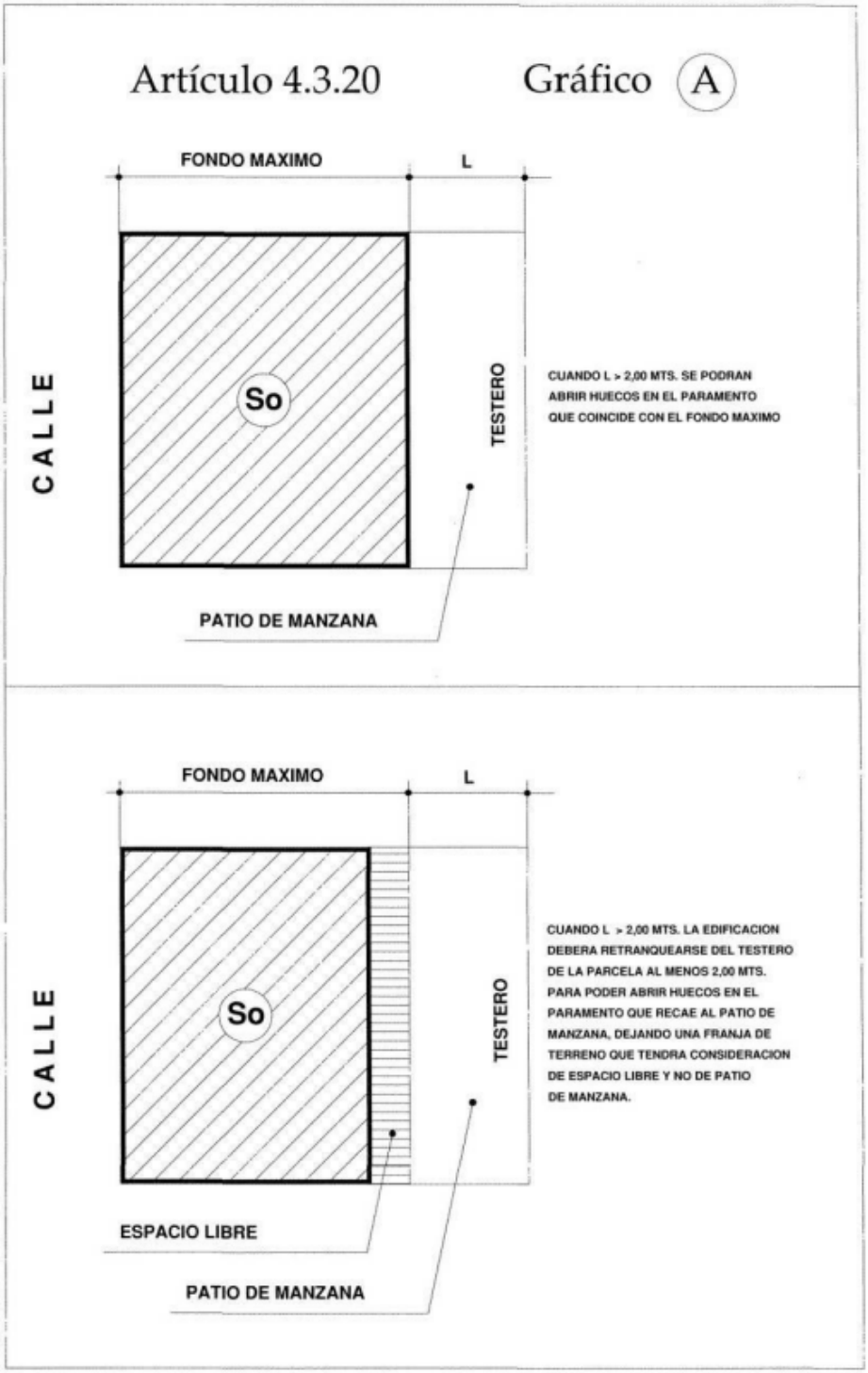
9. Si no se cumpliesen las condiciones de los apartados 7 y 8, no se permitirá la intensificación del uso de vivienda.

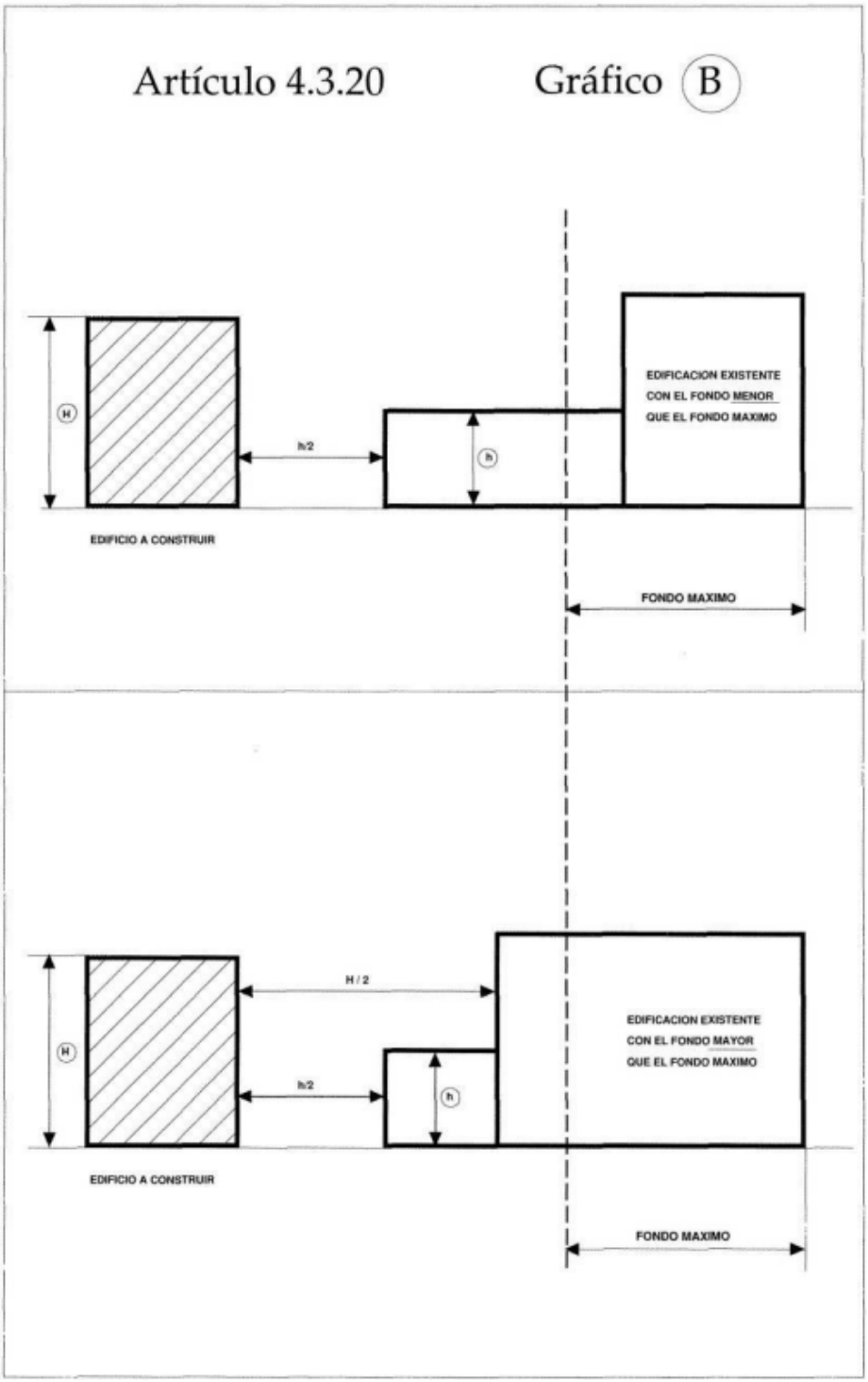
10. En el caso de viviendas interiores ya existentes, las condiciones higiénicas descritas en los apartados anteriores no serán exigibles cuando, a juicio de la CPPHAN, esté justificada su imposibilidad de cumplimiento, siempre que las actuaciones no supongan intensificación o cambio de uso, así como tampoco en aquellas que se limiten a obras de acondicionamiento y/o de reestructuración puntual para implantación de ascensores.

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

Modificado artículo 4.3.20 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 04.09.2025. BOCM 22.09.2025).

Modificado artículo 4.3.20 y añadido gráfico por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).


Artículo 4.3.20
Gráfico A
FONDO MAXIMO
L
CALLE
So
TESTERO
CUANDO L > 2,00 MTS. SE PODRAN ABRIR HUECOS EN EL PARAMENTO QUE COINCIDE CON EL FONDO MAXIMO
PATIO DE MANZANA
FONDO MAXIMO
L
CALLE
So
TESTERO
CUANDO L > 2,00 MTS. LA EDIFICACION DEBERA RETRANQUEARSE DEL TESTERO DE LA PARCELA AL MENOS 2,00 MTS. PARA PODER ABRIR HUECOS EN EL PARAMENTO QUE RECAE AL PATIO DE MANZANA, DEJANDO UNA FRANJA DE TERRENO QUE TENDRA CONSIDERACION DE ESPACIO LIBRE Y NO DE PATIO DE MANZANA.
ESPACIO LIBRE
PATIO DE MANZANA



Modificado artículo 4.3.20.3 por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 en relación con las parcelas dotacionales públicas del APE 00.01 "Casco Histórico", artículo 4.3.20 de las normas Urbanísticas en ejecución de la Sentencia número 1.666 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 9 de diciembre de 2013 (aprobación definitiva 31.07.2014 BOCM 29.09.2014).

Modificado artículo 4.3.20 por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 relativa a la vinculación del uso de cine prevista por las normas Urbanísticas para determinadas salas de exhibición cinematográfica (aprobación definitiva 12.11.2004 BOCM 13.11.2012).

CASCOS HISTÓRICOS PERIFÉRICOS

Artículo 4.3.21. *Ámbito y límites (N-2).*

Estos cascos son los primeros núcleos de asentamiento de aquellos municipios anexionados a Madrid que aún conservan cierto carácter que le es propio y una trama urbana basada en gran parte en la original. Son los siguientes:

1 Fuencarral	APE 08.07.
2 El Pardo	APE 08.08.
3 Aravaca	APE 09.11.
4 Carabanchel Bajo	APE 11.07.
5 Carabanchel Alto	APE 11.08.
6 Hortaleza	APE 16.05.
7 Villaverde	APE 17.12.
8 Villa de Vallecas	APE 18.02.
9 Vicálvaro	APE 19.06.
10 Canillejas	APE 20.07.

Su ámbito se describe en el Catálogo de Elementos Protegidos y sus límites quedan grafiados en el Plano de Catálogo de Elementos Naturales y Conjuntos de Interés, así como en los Planos de Ordenación.

El Casco Histórico de Barajas, al haber sido objeto de un estudio aprobado en el Pleno de 28 de julio de 1992, esto es, durante la redacción de este Plan General, queda recogido como API 21.10, cuyos límites figuran en el Plano de Ordenación.

Artículo 4.3.22. *Instrumentos de planeamiento (N-2).*

Además de la documentación urbanística de carácter general, descrita en el artículo 1.1.3, cada uno de estos cascos se regulan por un Área de Planeamiento Específico, donde figuran los siguientes planos:

P01	Situación y delimitación.
P02	Delimitación y ámbitos de ordenación

P03	Calificación.
P04	Alineaciones y condiciones de la edificación.
P05	Gestión.
P06	Catálogo de elementos protegidos.
P07	Catálogo: Análisis de la edificación.

Artículo 4.3.23. *Catálogo (N-2).*

Los edificios protegidos dentro de los ámbitos de estos cascos, figuran en el Catálogo de Elementos Protegidos y están grafiados en el Catálogo General de Edificios Protegidos, siéndoles de aplicación las determinaciones descritas para el nivel que les corresponda. Además, cada APE contiene un plano de detalle de dicho catálogo para el ámbito correspondiente.

Artículo 4.3.24. *Normativa (N-2).*

Los Cascos Históricos periféricos se rigen por la siguiente normativa:

1. La de carácter general.

2. La Norma Zonal 6, cuyas especificaciones les son de aplicación a todos ellos.

3. La normativa específica de cada Área de Planeamiento Específico.

SECCIÓN 6.ª LA PROTECCIÓN DE LOS CONJUNTOS HOMOGÉNEOS

Artículo 4.3.25. *Definición (N-2).*

Se denominan Conjuntos Homogéneos todas las agrupaciones de edificios concebidos desde un proyecto unitario, por lo general construidos simultáneamente y que trascienden al hecho meramente arquitectónico al englobar otros elementos urbanos, como pueden ser red viaria específica, zona ajardinada, mobiliario urbano común y otros análogos, cuyos valores históricos, compositivos y urbanísticos han aconsejado su inclusión como área protegida.

Artículo 4.3.26. *Clasificación (N-2).*

Conforme a su carácter, los conjuntos homogéneos se clasifican en:

1. Colonias históricas.

2. Conjuntos de edificios en altura.

Para su protección, se prevén los siguientes instrumentos:

COLONIAS HISTÓRICAS

Artículo 4.3.27. *Ámbito y límites (N-2).*

Las Colonias de hotelitos protegidas para este Plan son las siguientes:

1 Colonia Retiro	APE 03.03.
2 Colonia Los Carteros	APE 04.01.
3 Colonia Fuente del Berro y Fomento-Iturbe	APE 04.02.
4 Colonia Iturbe III-Madrid Moderno	APE 05.03.
5 Colonia Ciudad Jardín Alfonso XIII-Municipal	APE 05.09.
6 Colonia Socialista	APE 05.10.
7 Colonia Unión Eléctrica Madrileña	APE 05.11.
8 Colonia Jardín de la Rosa	APE 05.12.
9 Colonia Primo de Rivera .	APE 05.13.
10 Colonia Fomento de la Propiedad	APE 05.14.
11 Colonia Cruz del Rayo	APE 05.15.
12 Colonia Prosperidad	APE 05.16.
13 Colonia de la Prensa y Bellas Artes	APE 04.17.
14 Colonia Iturbe IV. El Viso	APE 04.18.
15 Colonia El Viso	APE 04.19.
16 Colonia Parque Residencia	APE 04.20.
17 Colonia Los Pinares	APE 04.21.
18 Colonia Albéniz	APE 04.22.
19 Colonia Los Cármenes	APE 04.23.
20 Colonia Los Rosales	APE 04.24.
21 Colonia Las Magnolias	APE 04.25.
22 Colonia Jardín Norte y Cooperativa Benéfica	APE 06.02.

23 Colonia Bellas Vistas	APE 06.03.
24 Colonia Parque Metropolitano	APE 07.01
25 Colonia Mingorrubio	APE 08.06
26 Colonia Manzanares	APE 09.10.
27 Colonia Militar Cuatro Vientos	APE 10.08.
28 Colonia Ciudad Jardín Castañeda	APE 10.09.
29 Colonia Lucero .	APE 10.10
30 Colonia de la Prensa	APE 11.09.
31 Colonia Tercio y Perol	APE 11.10.
32 Colonia San Fermín	APE 12.04.
33 Colonia Bomberos	APE 12.05.
34 Colonia El Hogar Ferroviario	APE 14.01.
35 Colonia San Vicente	APE 15.02.
36 Colonia Santo Angel	APE 15.03.
37 Colonia Sambara	APE 15.04.
38 Colonia El Bosque	APE 16.04.
39 Colonia Nuestra Señora de la Paz	APE 17.11.
40 Colonia Valderribas	APE 19.05.
41 Colonia Benéfica Belén	APE 20.05.
42 Colonia Las Margaritas	APE 20.06.
43 Colonia Militar Arroyo Merques	APR 10.03.
44 Colonia Militar Campamento	APR 10.04.
45 Colonia Ciudad Pegaso	APR 20.06.

Sus límites están descritos en el Catálogo de Elementos Protegidos y grafiados en el Plano de Catálogo de Espacios Naturales y Conjuntos de Interés, así como en el Plano de Ordenación.

Artículo 4.3.28. *Instrumentos de planeamiento (N-2).*

Cada una de estas colonias se regula por su propio Área de Planeamiento Específico, donde además de los documentos de información, constan los siguientes Planos de Ordenación:

P01	Delimitación, alineaciones y parcelación.
P02	Protección de la edificación.
P03	Tipología y modelos.
P04	Ámbitos de regulación.
P05	Calificación y usos.
P06	Viario y espacios libres.
P07	Gestión.
P08	Protección y conservación del arbolado.
C-01, C-02,...	Catálogo de edificación. Modelos.

Artículo 4.3.29. *Catálogos (N-2).*

1. Cada colonia posee su propio Catálogo de Edificios Protegidos. Su listado figura en el Catálogo de Elementos Protegidos, agrupado por colonias. Los Planos de Catálogo figuran en el APE correspondiente, con la signatura C-01 y siguientes, que incluyen modelos tipológicos originales, en los casos en que ha sido posible identificarlos.

2. Como excepción a las disposiciones del Catálogo General, se prohíbe la modificación de la envolvente de ningún edificio, sea cual sea su nivel de catalogación, con las salvedades que la normativa particular de cada colonia o la Ficha de Catálogo contempla.

Artículo 4.3.30. *Normativa (N-2).*

Las Colonias Históricas se rigen por la siguiente normativa:

1. La de carácter general.

2. La Norma Zonal 2, descrita en el capítulo 8.2 de estas normas, cuyas especificaciones se aplican a todas ellas con carácter general.

3. La normativa de cada área de planeamiento específico.

4. En el caso de edificios catalogados, las que anteriormente se señalan para cada nivel de protección.

BLOQUES EN ALTURA

Artículo 4.3.31. *Ámbito y límites (N-2).*

Los conjuntos de bloques en altura protegidos por este área se describen en el Catálogo de Elementos de Protegidos y quedan grafiados en el Plano de Catálogo de Elementos Naturales y Conjuntos de Interés.

Artículo 4.3.32. *Instrumentos de planeamiento (N-2).*

Los que correspondan a los ámbitos en los que se ubique cada conjunto.

Artículo 4.3.33. *Catálogo (N-2).*

No se realiza un catálogo independiente de estos conjuntos. Los edificios incluidos en ellos tienen el nivel de protección que se les asigna en el catálogo correspondiente.

Artículo 4.3.34. *Normativa (N-1).*

Estos conjuntos no tienen normativa propia, por lo que, además de las normas de carácter general y las que puedan corresponder a cada edificio en función de su nivel de catalogación, se rigen por la norma zonal en cuyo ámbito se encuentren, salvo los edificios catalogados en el nivel 1, grado singular, que se rigen por lo dispuesto en la Norma Zonal 1.ª grado 5.º. No obstante lo dicho, serán de obligado cumplimiento los siguientes preceptos:

1. Las obras exteriores quedan condicionadas a la aprobación de un proyecto común para todos los elementos del conjunto. Igual condición regirá para las obras que supongan la modificación de las envolventes.

2. No se permiten las sustituciones indiscriminadas de edificios, sino que éstas deben hacerse con arreglo a un proyecto de carácter general, que mantenga las constantes arquitectónicas que han motivado su inclusión dentro de esta protección y que, en cualquier caso, debe guardar las proporciones del conjunto y mantener su armonía.

El Plan Especial es el instrumento urbanístico adecuado para el caso de que se pretenda la remodelación de un conjunto y en él deben especificarse las medidas de protección que hayan de aplicarse.

SECCIÓN 7.ª LA PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN DISPERSA

Artículo 4.3.35. *Definición (N-2).*

Se considera edificación dispersa protegida la que tiene valores histórico-artísticos relevantes y no se encuentra incluida dentro de alguno de los conjuntos descritos anteriormente.

Artículo 4.3.36. *Ámbito y límites (N-2).*

La propia dispersión de estos edificios hace que no puedan definirse límites más precisos que los del propio término municipal. Su listado está recogido en el Catálogo de Elementos Protegidos y su ubicación grafiada en los Planos del Catálogo General de Edificios Protegidos.

Artículo 4.3.37. *Instrumentos de planeamiento (N-2).*

Son los correspondientes al ámbito en que se ubique cada finca.

Artículo 4.3.38. *Catálogo (N-2).*

El Catálogo General de Edificios Protegidos recoge los inmuebles que están catalogados y el nivel que les corresponde.

Artículo 4.3.39. *Normativa (N-1).*

Son de aplicación:

1. La normativa de carácter general.

2. La norma zonal que corresponda al ámbito en que se ubique el edificio, salvo en el caso de los catalogados en el nivel 1, grado singular, que se rige por lo dispuesto en la Norma Zonal 1.ª, grado 5.º.

3. La normativa específica para el nivel de catalogación que les corresponda.

CAPÍTULO 4.4
Catálogo de establecimientos comerciales

SECCIÓN 1.ª CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 4.4.1. *Contenido del Catálogo (N-2).*

El Catálogo de Establecimientos Comerciales se constituye como complemento específico para la protección de organizaciones arquitectónicas diferenciadas dentro de los edificios protegidos, normalmente destinadas a locales comerciales, de ocio, o análogos, dándoles su propio carácter y ayudando a su singularización dentro de la trama urbana.

Artículo 4.4.2. *Ámbito y contenido del Catálogo (N-2).*

El Catálogo se compone de:

1. Listado de establecimientos catalogados, con expresión de su dirección postal, número de catálogo y nivel de catalogación. Este listado está incluido en el Catálogo de Elementos Protegidos.

2. Planos de Catálogo, donde se refleja la ubicación, nivel de protección y número de catálogo de cada uno de los establecimientos protegidos. Están contenidos en los Planos del Catálogo de Elementos Singulares.

3. Fichas de catálogo, donde además de reflejar los datos del Plano de Catalogación, se identifica al establecimiento por su denominación y se incluye el listado de los elementos protegidos. Eventualmente puede incorporar planos y fotografías del local en cuestión.

Artículo 4.4.3. *Niveles de protección (N-1).*

Los establecimientos catalogados, atendiendo a las cualidades a proteger, se dividen en tres niveles de protección.

1. Nivel 1: para aquellos establecimientos de gran valor en los que se pretende la conservación integral de su organización arquitectónica en sus características espaciales, volumétricas y decorativas, tanto en acabados como materiales, a no ser que hayan sido transformadas sus características originales en cuyo caso deberán recuperarse.

2. Nivel 2: reservado para aquellos establecimientos de valor, en los que se protegen los elementos y características que los singularizan, en orden más a su concepción o diseño que a sus materiales y acabados.

3. Nivel 3: para aquellos establecimientos que tienen un valor ambiental y de interés para el entendimiento de la historia de la ciudad y de sus características ornamentales y tipológicas, en orden a su tratamiento externo.

Artículo 4.4.4. *Alcance de la catalogación (N-1).*

1. La catalogación de un establecimiento, en cualquier nivel de protección, determina la aplicación preferente de lo dispuesto en este capítulo en materia de usos y obras en los edificios o locales. La norma zonal será aplicable con carácter subsidiario en todo lo que no esté en contradicción con la regulación contenida en el presente capítulo.

2. La declaración en ruina de un edificio no afectará a los establecimientos, contenidos en él, cuando se encuentren catalogados con el nivel 1 de protección.

3. En caso de demolición de un edificio que incluya estos establecimientos, las áreas y elementos específicamente protegidos deberán ser preservados y reintegrados al nuevo edificio, al menos con las mismas dimensiones y trazado que tenían originalmente.

4. No será autorizable el cambio de uso o actividad en un local catalogado si las obras necesarias para adaptarlo a la nueva función suponen la destrucción o alteración grave de los elementos protegidos.

Artículo 4.4.5. *Tipos de obras (N-1).*

1. Conservación: cuando se pretende mantener un elemento en las adecuadas condiciones de uso y estado.

2. Restauración: la que tiene por objeto devolver un elemento a su estado primitivo.

3. Recuperación tipológica: cuando se trata de completar el trazado original de alguna arquitectura que se haya perdido en parte.

4. Acondicionamiento: si se pretende la transformación de elementos, que siempre debe quedar condicionada al mantenimiento de las características básicas de los que se encuentran protegidos, y al mantenimiento de la coherencia general con el resto del establecimiento.

5. Sustitución: cuando se contempla el cambio de algún elemento por otro.

6. Demolición: cuando se pretende la desaparición de elementos añadidos que desentonan o distorsionan profundamente los valores fundamentales de una finca o local y suponen un impacto negativo en la composición general de un establecimiento.

SECCIÓN 2.ª NORMAS DE PROTECCIÓN

Artículo 4.4.6. *Obras admitidas en establecimientos con nivel 1 de protección (N-1).*

1. En los establecimientos así catalogados son admisibles las obras de conservación, restauración, recuperación tipológica, acondicionamiento y demolición sujetas a las siguientes condiciones:

a) Tanto las obras de conservación como las de restauración deben emplear materiales y técnicas acordes con las del elemento en que se actúe.

b) La recuperación tipológica debe limitarse a las partes alteradas y emplearán materiales y técnicas constructivas coherentes con los elementos preexistentes.

c) Las obras de acondicionamiento quedarán limitadas a no alterar las características del elemento catalogado y permitir siempre el entendimiento arquitectónico del bien protegido.

La autorización de este tipo de obras queda condicionada a la eliminación o sustitución, según proceda, de los elementos que se consideren impropios o que constituyan un impacto negativo.

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

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

Modificado artículo 4.4.7 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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.

Modificado artículo 4.4.8 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 4.4.9. *Usos (N-1).*

1. Serán admisibles todos aquellos usos que supongan la recuperación de los originales del establecimiento y para los que fue proyectado, aunque no los contemple la norma zonal, siempre que estén convenientemente documentados, bien a través de una licencia que autorizase dicho uso, bien justificando que fue construido para tal fin.

2. Serán también admisibles los usos permitidos por la norma zonal por la que se regule el establecimiento en cuestión, teniendo siempre presente lo dispuesto en el artículo 4.4.4.4.

CAPÍTULO 4.5

Catálogo de Elementos Singulares

Modificado título del capítulo 4.5 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

SECCIÓN 1.ª 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 y sus entornos.

Modificado artículo 4.5.1 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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 solo 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.

Rectificado error artículo 4.5.2. BO. Comunidad de Madrid 23/02/2024 num. 46 pag 146.

Modificado artículo 4.5.2 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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.

Modificado artículo 4.5.3 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

SECCIÓN 2.ª 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 aquel 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 elementos originales, así como el pedestal, cuando se considere oportuno, para lograr la unidad artística del conjunto monumental.

Modificado artículo 4.5.4 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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.

Modificado artículo 4.5.5 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

CAPÍTULO 4.6

Catálogo de parques y jardines de interés

SECCIÓN 1.ª GENERALIDADES

Artículo 4.6.1. *Ámbito y contenido del Catálogo (N-2).*

El Catálogo de Parques Históricos y Jardines de Interés contiene los espacios urbanos ajardinados, estén o no calificados de zona verde en el Plan General, cuya conservación es necesaria por circunstancias de índole histórica, artística o ambiental. El Catálogo se compone de:

1. Listado de elementos catalogados, con expresión de sus límites en el caso de los parques, o de su dirección postal en el de los jardines, así como de su número de catálogo y nivel de catalogación. Está contenido en el Catálogo de Elementos Protegidos.

2. Plano de catalogación, donde se refleja la ubicación, nivel de protección y número de catálogo de cada jardín. Está incluido dentro del Catálogo de Elementos Singulares.

3. Fichas de Catálogo, donde se hace inventario de las especies arbóreas o arbustivas protegidas y puede ocasionalmente incorporar fotografías y planos de detalle.

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

Artículo 4.6.2. *Niveles de protección (N-1).*

Se distinguen dos clases fundamentales, los Parques Históricos y los Jardines de Interés. Estos, a su vez, se clasifican en:

1. Nivel 1: se han incluido en este nivel los espacios que, conservan un trazado jardinero representativo de una determinada época o mantienen especies vegetales y otros elementos de singular relevancia cuya pervivencia es necesaria para la correcta lectura de la historia de la ciudad.

2. Nivel 2: se catalogan en este nivel aquellos espacios que, aunque hayan perdido en parte su caracterización jardinera formal, son identificables por el cerramiento, restos de trazado o hacen referencia a un entorno determinado o a una época concreta.

3. Nivel 3: se incluyen en esta categoría los espacios situados en puntos de especial significación de la ciudad, aunque su trazado no sea especialmente relevante, los que sean necesarios para la conservación de la trama urbana y aquellos cuya existencia represente el mantenimiento de las condiciones ambientales o de calidad de vida de la zona en que están incluidos.

4. Nivel 4: se catalogan en este nivel, espacios cuyas características tipológicas y espaciales constituyen o hacen referencia a ámbitos singulares de convivencia en la ciudad tradicional, o que su desaparición suponga una merma en la calidad ambiental.

Artículo 4.6.3. *Alcance de la catalogación (N-1).*

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

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

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

Modificado artículo 4.6.3 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

SECCIÓN 2.ª LOS PARQUES HISTÓRICOS

Artículo 4.6.4. *Parques históricos (N-1).*

Los parques históricos protegidos como tal por este Plan, son los siguientes:

1. La Casa de Campo.

2. El Parque del Retiro.

3. El Parque del Oeste.

4. La Quinta de la Fuente del Berro.

5. El Parque del Capricho de la Alameda de Osuna.

6. La Quinta de los Molinos.

7. La Quinta de Vista Alegre.

8. Los Jardines del Campo del Moro.

9. El Jardín Botánico.

Artículo 4.6.5. *Normativa de aplicación (N-1).*

1. Será de aplicación en estos parques, además de las normas de carácter general y las reguladas dentro del uso dotacional de zonas verdes y en las disposiciones municipales aplicables, las que se fijen en el Plan Especial de Protección, Usos y Gestión que debe redactarse sobre cada uno de ellos.

2. Sobre la Casa de Campo se ha elaborado ya un estudio a nivel de Plan Especial, que se incorpora al Plan General, donde consta la normativa específica que le es de aplicación.

3. En tanto no se redacten los correspondientes planes especiales, en los parques históricos únicamente se permitirán actuaciones de conservación en los jardines. Estas actuaciones tendrán un carácter rigurosamente restrictivo, entendiéndose como intervención no admitida cuanto exceda de las actuaciones que se manifiestan a continuación.

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

a) En lo referente a la vegetación, la sustitución puntual de elementos que por enfermedad, vejez o ausencia de mantenimiento hayan perdido sus características ornamentales, siempre que no se varíe la especie del elemento a sustituir ni por ello se altere el trazado.

b) En cuanto a elementos complementarios, estrictamente la reparación de cerramientos, fábricas interiores, caminos y paseos, mobiliario y elementos ornamentales, conforme a sus propios diseños, características y materiales,

quedando expresamente excluidas las esculturas y bienes culturales de especial relevancia histórico-artística, que estén recogidos en el Catálogo de Elementos Singulares.

4. En tanto no se haya redactado el Plan Especial de Protección, Uso y Gestión, solamente se permitirán los siguientes usos relacionados con el ocio pasivo.

a) Usos culturales: los usos culturales, no lucrativos, se permitirán en función de las características del espacio y previo informe favorable del departamento municipal correspondiente.

b) Usos deportivos: en ningún caso se permitirán usos deportivos reglados (campos de fútbol, tenis, baloncesto, etc.).

c) Áreas de juego de niños: el establecimiento de áreas para juego de niños se realizará de forma que no afecte al trazado, elementos ornamentales o especies vegetales del jardín y siempre fuera de los lugares con especiales connotaciones históricas, de forma que el carácter del jardín no se desvirtúe.

d) Instalaciones provisionales: se permiten instalaciones provisionales, con las condiciones enunciadas en el siguiente artículo.

e) Carteles y publicidad: el diseño y los materiales de los carteles deberán ajustarse a las características del jardín. No se permitirán carteles o rótulos pegados, colgados o clavados en árboles o elementos arquitectónicos o escultóricos.

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

f) Cables y antenas: se prohíbe la colocación de cables, antenas o conducciones aparentes. Igualmente se prohíbe pasar cables o conducciones entre las ramas de los árboles.

g) Alumbrado: los elementos de alumbrado (báculos y luminarias) deberán estar en consonancia con la época y características del jardín.

h) Toponimia: deberá promoverse la toponimia histórica en los jardines, en sus caminos y paseos, subdivisiones y elementos complementarios con el oportuno reflejo en la rotulación.

i) Mantenimiento y conservación: se estará a lo dispuesto en el anterior punto 3.

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

a) Será preceptivo presentar el proyecto de la instalación, que informará el departamento municipal correspondiente.

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

Modificado artículo 4.6.5 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 4.6.6. *Intervenciones permitidas (N-1).*

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

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

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

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

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

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

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

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

Modificado artículo 4.6.6 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

SECCIÓN 3.ª LOS JARDINES DE INTERÉS

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

1. En los catalogados como nivel 1 se permiten los mismos usos e intervenciones que los admitidos para parques históricos, así como las normas de carácter general y los regulados dentro del uso dotacional de zonas verdes.

2. En los incluidos en nivel 2:

a) Además de lo admitido para el nivel anterior, se permiten construcciones ligadas al mantenimiento del jardín, a usos culturales no lucrativos o a pequeños quioscos, con la condición de no dañar la vegetación ni alterar el trazado del jardín.

b) Se permiten obras bajo rasante en las zonas carentes de elementos vegetales. En el caso de que existan ejemplares arbóreos o arbustivos (incluidos en la ficha correspondiente) deberán ser respetados y tratados según lo dispuesto en el siguiente capítulo para los árboles singulares. No se autorizarán obras que supongan modificación del trazado o alteren el nivel freático.

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

3. En los clasificados como nivel 3:

a) Serán válidas las especificaciones del punto anterior, con la salvedad de que se permite introducir modificaciónes 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 órgano competente en materia de Parques y Jardines, que supervisará la operación.

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

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

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

Además, las obras bajo rasante estarán condicionadas a:

a) Realizarse exclusivamente bajo zonas ya transformadas o destruidas por su asfaltado o tratamiento análogo y destinadas a aparcamientos, campos de deporte, etc.

b) Aun respetando las anteriores condiciones, no podrán superar los siguientes porcentajes sobre la superficie total del jardín, de acuerdo al nivel de catalogación:

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

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

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

d) Las ocupaciones temporales necesarias para la ejecución de las obras se ubicarán preferentemente en las zonas transformadas definidas en el apartado a).

Modificado artículo 4.6.7 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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

1. Se permiten los mismos usos e intervenciones que para los calificados de zona verde, con la flexibilidad propia que se deriva de su carácter privado, si bien será necesaria la tramitación de plan especial para ejecutar obras bajo rasante en jardines de nivel 1 y para las actuaciones de nueva edificación que puedan concederse sobre rasante para los catalogados en cualquier nivel, que incluirá, cuando proceda, la delimitación justificada del ámbito del jardín protegido dentro de la parcela, y con las siguientes condiciones:

1.1. Obras bajo rasante en jardines catalogados en nivel 1:

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

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

a) Dentro del ámbito del APE 00.01:

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

i) Para las obras de nueva planta en jardines catalogados con niveles 2, 3 y 4, solo se podrá ocupar una superficie máxima del quince por ciento (15%), veinticinco por ciento (25%) y treinta y cinco por ciento (35%) por ciento del jardín delimitado, respectivamente.

ii) Si se trata de obras de ampliación solo se podrá incrementar la ocupación de la parcela en un diez por ciento (10%) sobre la ocupación del edificio existente. En el caso de que se sobrepasen los valores contemplados en el punto i) anterior con la edificación existente, dicha ampliación además no podrá ocupar más del cinco por ciento (5%) de la superficie del jardín delimitado.

b) Fuera del ámbito del APE 00.01:

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

i) Para las obras de ampliación en jardines catalogados con nivel 1 solo se podrá incrementar la ocupación del edificio existente en un diez por ciento (10%) de la parcela, siempre que no se ocupe más del cinco (5%) de la superficie del jardín.

ii) Para las obras de nueva planta en jardines catalogados con niveles 2, 3 y 4, solo se podrá ocupar una superficie máxima del treinta y cinco por ciento (35%) del jardín, delimitado en su caso.

iii) Si se trata de obras de ampliación en jardines catalogados con niveles 2, 3 y 4, dicho límite se podrá ampliar hasta el cuarenta por ciento (40 %) si la edificación existente ya ocupa más de ese del treinta y cinco por ciento (35%).

2. La CPPHAN estudiará las soluciones propuestas y dictaminará conforme al criterio de la mejor protección del jardín, el mantenimiento o recuperación de los trazados originales y la preservación del mobiliario y arbolado protegido. En función de ello podrá limitar las condiciones antes enunciadas, obligar a la materialización de la edificabilidad mediante transformación de los edificios no protegidos (en caso de haberlos) e, incluso, denegar su

aprobación si se considera que causa un grave perjuicio a los valores que justificaron la inclusión del jardín como elemento catalogado. Excepcionalmente podrá autorizar mayores ocupaciones de parcela, siempre que no suponga merma de los valores y signifiquen un beneficio objetivo para el paisaje urbano y, en general, para el bien público.

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

4. Otras condiciones de aplicación serán las siguientes:

a) Cualquier tipo de obra que afecte a espacios libres o jardines catalogados respetarán siempre los valores significativos de los mismos, así como la vegetación inventariada en la ficha correspondiente. En ningún caso se alterarán los restos del trazado o mobiliario que pueda conservarse.

b) Las obras que se realicen bajo espacio libre o jardín protegido, cualquiera que sea su nivel de protección, deberán cubrirse con una capa de tierra vegetal suficiente para permitir su ajardinamiento, con un mínimo de 80 centímetros de espesor y sin que se alteren los niveles y rasante originales. La CPPHAN podrá imponer profundidades mayores en los casos en que lo considere necesario para el mejor desarrollo de las especies vegetales.

c) No podrán superarse con sucesivas ampliaciones las condiciones máximas que para el incremento de edificabilidad respecto a las de su estado actual aquí se establecen.

5. Los planes especiales que puedan redactarse al amparo de lo establecido en este artículo, deberán someterse con carácter previo a su aprobación definitiva a los procedimientos ambientales en aplicación de la legislación vigente de la Comunidad de Madrid.

Modificado artículo 4.6.8 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

CAPÍTULO 4.7
Catálogo de árboles singulares

SECCIÓN 1.ª 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.

Modificado artículo 4.7.1 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 4.7.2. *Niveles de catalogación (N-1).*

Se establece un único nivel de catalogación, constituido por la propia inclusión en este Catálogo.

Artículo 4.7.3. *Ficha de catalogación (N-2).*

Cada árbol o conjunto protegido dispone de una ficha individualizada, donde quedan reflejadas sus características más significativas.

Su situación está descrita en la propia ficha y se refleja gráficamente en el Plano de Catalogaciones Especiales.

SECCIÓN 2.ª NORMAS DE PROTECCIÓN

Artículo 4.7.4. *Alcance de la protección (N-1).*

1. Se prohíbe la tala o trasplante (incluso con escayolamiento previo o trasplantadora mecánica) de todos los ejemplares incluidos en el Catálogo, salvo en caso de muerte, riesgo de caída o estado fitosanitario muy deficiente e irreversible, siendo preceptivo informe técnico de los servicios municipales competentes en materia de arbolado y zonas verdes.

2. Su poda, en caso de que se considere necesaria, deberá ser dirigida por un experto del departamento municipal correspondiente. (Los ejemplares existentes en el Real Jardín Botánico, se excluyen de esta determinación).

3. Con carácter general se prohíbe:

a) La corta y recolección de ramas, frutos o semillas, excepto para el caso en que se pretenda la multiplicación del ejemplar.

b) Realizar movimientos de tierras, de cualquier tipo a menos de quince metros del elemento protegido, salvo que el departamento municipal correspondiente autorice menores distancias para ello, garantizándose siempre que el sistema radicular quede correctamente tratado y debidamente protegido.

c) Efectuar obras sobre o bajo rasante, que afecten de algún modo al árbol o conjunto protegido, cuidando siempre la debida aireación en un radio suficiente para garantizar las mejores condiciones para el ejemplar.

Modificado artículo 4.7.4 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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 el caso de muerte, riesgo de caída o estado fitosanitario muy deficiente o irreversible Tampoco se permiten actuaciones sobre o bajo rasante que dañen el sistema radicular, que siempre debe tener una distancia mínima suficiente al borde exterior del conjunto para garantizar que no se le producen daños. El departamento municipal correspondiente fijará las normas que deben seguirse al respecto.

Modificado artículo 4.7.5 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 4.7.6. *Otras normas de protección (N-2).*

Se prohíbe cualquier actuación que pueda producir deterioro o merma del carácter ornamental de los ejemplares protegidos, como atar cables a sus ramas, instalar luminarias, clavar o introducir objetos en el tronco y otras actuaciones de carácter análogo.

Artículo 4.7.7. *Conservación del nivel freático (N-2).*

En todas las actuaciones será necesario justificar técnicamente que la obra proyectada no alterará el nivel freático en el entorno del árbol o conjunto catalogado.

Artículo 4.7.8. *Mejoras (N-2).*

1. Siempre que sea factible se deberán retirar los pavimentos existentes en las inmediaciones de los árboles o conjuntos catalogados, al menos en el círculo de proyección de su copa, para mejorar la aireación del suelo.

2. El Departamento de Parques y Jardines intensificará los cuidados en los ejemplares catalogados de su competencia (podas, corta de ramas secas, chupones, controles fitosanitarios, entrecavado de alcorques, eliminación de malas hierbas, etc.) y dará las precisas instrucciones a los propietarios de ejemplares catalogados, excepto al Real Jardín Botánico.

CAPÍTULO 4.8

Cementerios históricos

SECCIÓN 1.ª GENERALIDADES

Artículo 4.8.1. *Ámbito y límites (N-1).*

Los cementerios considerados de interés histórico-artístico y protegidos con tal carácter, son los siguientes:

1. Las sacramentales de:

a) San Isidro.

b) Santos Justo y Pastor.

c) Santa María.

d) San Lorenzo y San José.

2. La necrópolis de Nuestra Señora de la Almudena, junto con sus cementerios anexos Civil y Hebreo y el antiguo de Epidemias.

Sus ámbitos están descritos en el Catálogo de Elementos Protegidos y grafiados en el Plano de Catálogo de Espacios Naturales y Conjuntos de interés.

Artículo 4.8.2. *Instrumentos de planeamiento (N-2).*

Cada cementerio histórico dispone de un desarrollo a nivel de Plan Especial de carácter temático que consta de:

1. Planos de ordenación de tipologías de enterramientos.

2. Planos de elementos protegidos.

3. Ficha de los elementos catalogados.

4. Normativa de carácter particular.

Artículo 4.8.3. *Usos del suelo (N-1).*

El uso del suelo es de dotacional de servicios urbanos y éstos no podrán ser otros que los de enterramientos en sus diferentes tipologías, así como los destinados a:

1. Oficinas administrativas.

2. Capilla.

3. Depósitos y almacenes.

4. Instalaciones.

5. Viviendas de vigilantes y capellanes.

6. Viales.

7. Jardines.

8. Aparcamientos.

9. Tiendas de flores y análogas.

Artículo 4.8.4. *Catálogo (N-2).*

Estos planeamientos específicos contienen el Catálogo de Elementos Protegidos de cada cementerio, entendiéndose como tales las tumbas, parcelas, espacios libres, ordenados o ajardinados, edificios y otras construcciones.

Artículo 4.8.5. *Niveles de protección (N-1).*

Los niveles de protección para los distintos elementos son los siguientes:

TUMBAS.

Elementos catalogados: reservado para los que contienen los valores más relevantes y de mayor calidad y significado histórico-artístico.

Elementos inventariados: son los que contienen estos valores sólo en alguna de las partes que lo conforman o su tipología es de cierta significación y relevancia.

A su vez, los elementos catalogados se dividen en tres grados de protección:

1. Integral, cuando se trata de elementos de excepcional valor histórico y cultural.

2. Estructural, si el valor histórico, artístico, constructivo o tipológico se singulariza, aun siendo de menos interés que en el caso anterior.

3. Ambiental, cuando son elementos incluidos en áreas homogéneas de valor, contengan constantes tipológicas de interés o tengan alguna calidad destacable.

PARCELAS.

Tienen dos niveles de protección:

4. Global, cuando la totalidad de la parcela forma una unidad inseparable con los elementos que contiene y su modificación supone la pérdida de valores fundamentales para el conjunto. Tienen este carácter todas las parcelas sobre las que existan elementos catalogados.

5. Parcial, si las circunstancias antes descritas solo se dan en unas partes concretas de la parcela. Tienen este carácter las parcelas que contienen elementos inventariados.

EDIFICIOS Y OTRAS CONSTRUCCIONES.

Los niveles de protección son los equivalentes a los correspondientes en el Catálogo General de Edificios Protegidos. Dentro del concepto otras construcciones se entiende incluidos los lóbulos, patios, muros de cerramientos, sistema viario, escaleras, pórticos, puertas y, en general, todo elemento artificial realizado con las técnicas habituales constructivas.

ELEMENTOS NATURALES.

Se entienden como tal los elementos que integran los jardines y zonas o conjuntos arbolados. Su grado de protección es integral, debiendo mantenerse con las condiciones que en el capítulo 4.6 se determinan para los jardines de interés histórico-artístico.

Artículo 4.8.6. *Alcance de la catalogación (N-1).*

Los elementos catalogados deben ser conservados, sin que pueda variarse su tipología, morfología o emplazamiento.

SECCIÓN 2.ª NORMAS DE PROTECCIÓN

Artículo 4.8.7. *Normativa (N-1).*

Además de lo dispuesto en el presente capítulo, les será de aplicación la normativa siguiente:

1. Las disposiciones generales de las presentes Normas Urbanísticas que le sean de aplicación.

2. La normativa particular de cada Plan Especial.

Artículo 4.8.8. *Obras permitidas (N-1).*

Sobre los elementos protegidos se permiten las siguientes obras:

ELEMENTOS CATALOGADOS.

1. Protección integral: las de restauración, conservación, consolidación y recuperación tipológica, con la condición de no introducir materiales y calidades distintas a las originales.

2. Protección estructural: las mencionadas en el apartado anterior más las de acondicionamiento, manteniendo siempre su configuración estructural.

3. Protección ambiental: las antedichas más las de reestructuración, con la condición de no poder modificar su envolvente exterior ni sus elementos significativos.

ELEMENTOS INVENTARIADOS.

Además de las admitidas para todos los elementos catalogados, se permiten las de demolición y sustitución de las partes que no alteren su composición morfológica.

Cuando el grado de deterioro de un elemento sea tal que impida el uso al que está destinado, se podrá permitir -con carácter excepcional- su desmantelamiento, siempre condicionado a que se proceda de forma simultánea a su reutilización en un nuevo enterramiento ubicado en el propio cementerio o en cualquier otro de los catalogados.

PARCELAS.

Sobre las parcelas catalogadas con el grado de protección global, se prohíbe la modificación de su trazado geométrico. Sobre las de protección parcial sólo se permite esa modificación si no supone pérdida de los valores fundamentales del elemento catalogado.

Artículo 4.8.9. *Protección de la traza histórica (N-1).*

En todos los cementerios catalogados debe conservarse el trazado, sistema viario y de espacios libres, ajardinamiento y arbolado existentes, báculos, bancos, rejas y otros elementos análogos, salvo que el planeamiento específico determine lo contrario para alguna zona concreta.

Tampoco podrá alterarse la ocupación en planta y altura de los patios, galerías de acceso ni, en general, de las construcciones ubicadas en las áreas catalogadas y protegidas.

CAPÍTULO 4.9

Catálogo de espacios públicos

Artículo 4.9.1. *Definiciones y contenido.*

Está formado por el conjunto de vías públicas, zonas verdes y espacios libres del Centro Histórico. El Catálogo se compone de:

1. Listado de espacios, de acuerdo con su clasificación, incluido en el Catálogo de Elementos Protegidos.

2. Ubicación de los espacios grafiados en el Plano de Catalogaciones Especiales.

Artículo 4.9.2. *Clasificación (N-1).*

Conforme a los aspectos visuales, edificatorios, ambientales y culturales, los espacios públicos se agrupan dentro de las siguientes categorías:

1. Espacios de primer grado: son aquellos que, además de ofrecer unos altos niveles de calidad formal, presentan una excepcional significación desde el punto de vista emblemático, histórico o cultural.

2. Espacios de segundo grado: esta categoría comprende los tres grupos de espacios siguientes:

a) Los comprendidos dentro del recinto encerrado por la antigua Cerca del Arrabal.

b) Los entornos de edificios monumentales o asimilados, exceptuando los pertenecientes a espacios de primer grado.

c) Los espacios que, sin pertenecer a los dos grupos anteriores, presentan un predominio de valores relevantes en la mayoría de las variables consideradas: calidad y homogeneidad tipológica en la edificación, configuración espacial, características visuales y ambientales y ausencia de impactos notables, a los que se puedan unir un cierto grado de animación y actividades comerciales o de otro tipo.

3. Espacios de tercer grado: son aquellos en los que predominan los valores edificatorios de nivel medio, alternando la existencia de conflictos aislados con factores positivos espaciales, visuales o de animación urbana.

4. Espacios de cuarto grado: son aquellos en los que predominan los valores edificatorios de nivel medio y bajo, con existencia de notables conflictos de carácter visual.

5. Espacios de quinto grado: son aquellos que carecen de valores positivos concretos, con la excepción de su propia existencia como elemento de relleno de la trama histórica.

Artículo 4.9.3. *Normativa de aplicación (N-1).*

Efectos de la catalogación: con independencia de la normativa particular que se fije para los grados más elevados de protección, en todo el Casco Antiguo se aplicarán con carácter general los siguientes criterios:

1. Edificación: se sujetará a lo establecido en los Catálogos de Elementos Protegidos, así como en las Ordenanzas de Conservación Ambiental y de la Edificación. Los solares se conservarán en las adecuadas condiciones de limpieza, y dispondrán de un cerramiento de fábrica de ladrillo revocado, con una altura mínima de 2,50 metros.

Las medianerías se conservarán con las debidas condiciones de decoro, habiendo de solicitarse la oportuna licencia para el tratamiento de materiales y colorido.

2. Instalaciones e infraestructuras: quedan prohibidas las redes de electricidad y telefonía que atraviesen de forma aérea los espacios públicos y se adosen a las fachadas de los edificios.

Los proyectos de obras de redes eléctricas, abastecimiento de agua y gas, saneamiento y telefonía deberán redactarse teniendo en cuenta el impacto ambiental que causan, debiendo minimizarse este impacto mediante la adopción de las oportunas medidas correctoras.

3. Circulación y aparcamiento: los elementos y materiales empleados en la pavimentación de los espacios públicos serán los adecuados a su categoría y funciones. La separación entre las áreas peatonales y las de circulación rodada se manifestará de forma que queden claramente definidos sus límites, mediante la diferencia de niveles, el cambio de pavimentos o la utilización de bolardos, cadenas o barandillas, parte de las cuales serán removibles para permitir el paso a los servicios de urgencia o vigilancia.

Las vías de circulación rodada intensa dispondrán de una capa de rodadura silenciosa.

Los servicios municipales elaborarán un manual, compuesto por un repertorio de soluciones constructivas formadas por elementos y materiales homologados para los diferentes tipos de espacios y usos, así como por las correspondientes técnicas de ejecución.

4. Mobiliario urbano: los servicios municipales elaborarán un catálogo obligatorio de los elementos habituales de mobiliario urbano, tales como bancos, barandillas, papeleras, remates, soportes publicitarios, elementos de iluminación, etc., en el que se valorarán el diseño, los materiales y la escala, que tendrán que adaptarse a las características ambientales existentes. En todo caso están prohibidos los elementos de plástico y materiales análogos, así como los de acabado brillante o reflectante.

Se justificará especialmente el impacto provocado por los elementos emergentes de cierto volumen, tales como los accesos y cuerpos de ventilación de aparcamientos subterráneos, quioscos de prensa, lotería, helados y flores, paradas de autobuses, para los que se adoptará un diseño sencillo, unas dimensiones contenidas y unas características acordes con los del entorno urbano correspondiente.

La incorporación de nuevos elementos decorativos o conmemorativos (monumentos, fuentes, lápidas) debe estar condicionada al estudio del impacto provocado por su diseño, materiales y escala.

Los elementos de iluminación serán de diseño y materiales tradicionales recomendándose las farolas de fundición de pie o adosadas. Queda prohibida la utilización de luminarias de autopista, con báculo o adosadas.

5. Vegetación y arbolado: las especies arbóreas de nueva plantación deberán estar adecuadas al hábitat, y ser preferentemente especies autóctonas o tradicionales en la ciudad. Las nuevas plantaciones se protegerán con elementos diseñados al efecto, que no causen daño al árbol, y tendrán posibilidad de ser regadas.

Los alcorques deberán tener al menos unas dimensiones de 1 m x 1 m, siendo aconsejable una profundidad de 1,50 m. El alcorque debe construirse de forma que se asegure un drenaje correcto del mismo no cubriéndose su superficie con elementos que impidan la aireación del sistema radicular.

Las zonas verdes tendrán al menos el cincuenta por ciento (50%) de su superficie ocupada por vegetación, evitándose las superficies duras de gran extensión, a menos que estén obligadas por criterios histórico-artísticos.

6. Señalización y publicidad: la señalización viaria se limitará a lo imprescindible evitándose la proliferación y suprimiendo los grandes carteles indicadores, especialmente aquellos que oculten u obstaculicen perspectivas de interés.

Solamente se admitirán soportes para información institucional, estando prohibida la instalación de publicidad en vallas, medianerías, cubiertas de edificios y aceras. Queda prohibida la instalación de banderines perpendiculares a fachadas por encima de la segunda planta de los edificios.

Artículo 4.9.4. *Aplicación de los tipos de intervención a los diversos grados (N-1).*

1. Espacios de tercero, cuarto y quinto grados: se aplicarán las intervenciones relacionadas en las condiciones generales, definidas en el artículo anterior.

2. Espacios de segundo grado.

a) Edificación.

En la edificación catalogada se extremará la exigencia del deber de conservación y ornato público. Se suprimirán los elementos obsoletos e inadecuados, tales como soportes publicitarios, instalaciones, antenas, cuerpos añadidos, etc., y se restituirán a su estado original las plantas bajas, entreplantas, aleros, huecos y otros elementos desvirtuados.

Cualquier edificio exterior al espacio, perceptible desde el mismo, cumplirá las mismas condiciones de ordenación de los edificios interiores.

En caso de sustitución o reforma se exigirá una documentación exhaustiva que acredite la adecuación del nuevo edificio a su entorno.

Las medianerías que constituyan un importante impacto ambiental, deberán ser tratadas de acuerdo con las condiciones formuladas por los servicios técnicos municipales, recomendándose los tratamientos arquitectónicos sobre los tratamientos pictóricos.

b) Circulación y aparcamiento.

Se recomienda que, siempre que sea posible, predomine en estos espacios, o al menos coexista, la circulación peatonal sobre el tráfico rodado atenuado debiéndose crear en los entornos monumentales bandas de velocidad reducida, que fomenten la estancia y la contemplación.

Los elementos y materiales serán tradicionales, empleándose para la pavimentación la piedra, desde la losa al adoquín.

c) Arbolado.

Será obligatoria la conservación de la vegetación existente tanto en los espacios públicos como en los privados que resulten perceptibles desde aquellos.

Se recomienda arbolar los espacios que dispongan de aceras soleadas de más de tres metros de anchura, con la excepción de aquellos desaconsejados por criterios ambientales o histórico-artísticos.

d) Mobiliario urbano.

Se utilizará el manual de los servicios municipales mencionado en la normativa general.

Se realizará una programación coordinada de la instalación de elementos tales como quioscos y cabinas de teléfonos, evitando su proliferación y previendo las consecuencias ambientales.

Las entradas a los aparcamientos subterráneos deberán diseñarse de forma que no produzcan impactos negativos en la escena urbana.

e) Actividades.

Las instalaciones comerciales cumplirán las normas referentes a la recuperación de la estructura de plantas bajas en edificios catalogados. El mobiliario exterior de bares, restaurantes y establecimientos similares presentará un diseño adecuado.

f) Señalización y publicidad.

Se prohíbe la instalación en fachadas de cualquier tipo de rótulos, con la excepción de los huecos comerciales de planta baja, dentro de los que se podrán insertar anuncios de un metro cuadrado de superficie máxima, retranqueados 0,25 m. como mínimo respecto a la alineación de la fachada.

3. Espacios de primer grado.

Las intervenciones sobre estos espacios de excepcional importancia se regularán mediante la redacción de Planes Especiales de Protección. Al desarrollar las previsiónes del Plan General, estos Planes respetarán las Ordenanzas y los Catálogos de Elementos Protegidos. Su ámbito podrá ampliarse a los espacios que se consideren necesarios para una protección integral del espacio principal.

Artículo 4.9.5. *Tipos de intervención (N-1).*

De acuerdo con el estado de formalización, el grado de conservación y la previsión de usos de los diferentes espacios catalogados, se definen tres tipos de intervención:

1. Reforma: consiste en la modificación de las condiciones formales del espacio para mejorar su aspecto y su funcionalidad, para lo que se procederá al rediseño del mismo, y a la eliminación de elementos inadecuados.

2. Restauración: consiste en la sustitución parcial o total de los elementos y materiales existentes, que se encuentran deteriorados o resultan insuficientes o inadecuados.

3. Conservación: consiste en la necesaria labor de mantenimiento en aquellos espacios cuyas condiciones formales no requieren modificaciónes, y cuyos materiales están adaptados ambientalmente y se encuentran en estado aceptable.

Esta clasificación se entiende sin perjuicio de intervenciones mixtas.

CAPÍTULO 4.10

Normas y planes especiales

SECCIÓN 1.ª MODIFICACIONES EN LOS CATÁLOGOS DE PROTECCIÓN

Artículo 4.10.1. *Revisión de los catálogos (N-2).*

El Ayuntamiento revisará todos los Catálogos de Elementos Protegidos a los cuatro años desde su aprobación definitiva.

Esta revisión se realizará de oficio, con la publicación previa de los criterios con que pretende realizarse, comparándolos con los que se han utilizado en la redacción los presentes catálogos y motivando las posibles discrepancias entre ambos. Si no existiesen nuevos criterios, los cambios de nivel o grado deberán fundamentarse para cada caso que sufra modificación.

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

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

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

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

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

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

Modificado artículo 4.10.2 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Modificado artículo 4.10.2 por lamodificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 relativa a actuaciones especiales para la eliminación de infravivienda en el APE 00.01 Centro Histórico (aprobación definitiva 15.12.2010 BOCM 14.01.2011).

Artículo 4.10.3. *Modificaciónes en otros catálogos (N-1).*

De igual manera se podrá solicitar la modificación de grado o nivel de catalogación de los elementos incluidos en los catálogos de:

- Establecimientos comerciales.

- Monumentos y elementos singulares.

- Jardines de interés.

- Elementos urbanos.

- Cementerios históricos.

- Espacios públicos.

La documentación a aportar será la equivalente a la prevista para el caso de los edificios protegidos.

No tendrá carácter de modificación de Plan General el cambio de un grado de catalogación y su tramitación será la correspondiente a los Planes Especiales. La modificación en más de un grado, se tramitará como modificación de Plan General. En el caso de Actuaciones Especiales para la Eliminación de Infraviviendas reguladas en el capítulo 4.12, los cambios de nivel o su reducción en más de un grado se tramitarán conforme a lo establecido en los artículos 60 y 61 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid.

En todo caso se dará audiencia previa a los interesados, según lo dispuesto para los edificios.

Las modificaciónes al Catálogo de Árboles Singulares solo podrán realizarse por muerte del ejemplar o circunstancias urbanísticas de carácter excepcional ante la realización de obras del máximo interés para la comunidad y una vez demostrada la inexistencia de alternativas viables.

Modificado artículo 4.10.3 por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 relativa a actuaciones especiales para la eliminación de infravivienda en el APE 00.01 Centro Histórico (aprobación definitiva 15.12.2010 BOCM 14.01.2011).

SECCIÓN 2.ª PLANES ESPECIALES

Artículo 4.10.4. *Justificación y objetivos (N-2).*

Los planes especiales que desarrollen el Plan General en materia de protección del patrimonio y que afecten a edificios o elementos catalogados, se justifican por la necesidad de dar solución a los complejos problemas que se presentan al regular con normas de carácter general la gran cantidad de casos particulares que aparecen en un campo de elementos tan variado y complejo.

Los Planes Especiales tendrán como objetivo la protección y puesta en valor del elemento, mediante la mejora en sus condiciones de habitabilidad y uso.

Modificado artículo 4.10.4 por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 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 (aprobada definitivamente 22.11.2007 BOCM 17.12.2007 y 12.08.2008).

Artículo 4.10.5. *Régimen de obras (N-1).*

Sólo se podrán introducir modificaciónes en el régimen de las obras permitidas cuando se demuestre la imposibilidad de conseguir la protección y valoración del edificio o elemento, sin variar el citado régimen.

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

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.

Modificado artículo 4.10.6 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Modificado artículo 4.10.6 por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 para la adecuación normativa en materia de protección del patrimonio histórico (aprobación definitiva 14.11.2013 BOCM 15.11.2013).

Modificado artículo 4.10.6 por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 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 (aprobada definitivamente 22.11.2007 BOCM 17.12.2007 y 12.08.2008).

Artículo 4.10.7. *Otras condiciones (N-1).*

1. El carácter excepcional y potestativo de estos planes hace conveniente realizar una consulta previa sobre el contenido del mismo. La contestación a la misma se entenderá siempre sin perjuicio de los derechos de terceros y condicionada al resultado del periodo de información pública.

2. Cuando un Plan Especial opere sobre un único edificio, siempre quedará condicionada la aprobación a su restauración total, eliminando impactos negativos o modificaciónes introducidas al proyecto original aunque supongan disminución de la edificabilidad admitida.

3. Los que afecten a jardines catalogados deberán igualmente contemplar el estado final del jardín, planteando su restauración como obra preferente e incluyendo un plan de etapas para llevarla a efecto.

SECCIÓN 3.ª INFRACCIONES URBANÍSTICAS *(sin contenido)*

Suprimida sección 3.ª por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 4.10.8. *Definición (N-2). (sin contenido)*

Suprimido artículo 4.10.8 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 4.10.9. *Normativa de aplicación (N-1). (sin contenido)*

Suprimido artículo 4.10.9 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 4.10.10. *Valoraciones (N-2). (sin contenido)*

Suprimido artículo 4.10.10 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 4.10.11. *Efectos de las infracciones (N-2). (sin contenido)*

Suprimido artículo 4.10.11 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

CAPÍTULO 4.11
La Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (CPPHAN)

Modificado capítulo 4.11 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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, declaraciones responsables o actuaciones de carácter análogo referidas a todos los bienes protegidos en este título; esto es, espacios naturales, edificios y conjuntos homogéneos, colonias históricas, cascos periféricos, parques y jardines, arbolado singular, cementerios históricos y espacios urbanos catalogados, salvo que reglamentariamente se exceptúe de este trámite algunas de ellas.

2. Los cambios de uso y licencias o declaraciones responsables para actividades en edificios o locales de edificios con protección global, con arquitectura contenida incluida dentro de algún nivel de protección, o con usos obligatorios según se regula en el artículo 4.3.8. En particular deberá pronunciarse sobre la oportunidad de admitir los usos alternativos a que se hace referencia en dicho artículo o la conveniencia de mantener los que señale la ficha correspondiente.

3. Los Planes Especiales de Protección, Estudios de Detalle o instrumentos análogos de planeamiento que afectan a los edificios y espacios urbanos incluidos dentro de las Áreas de Especial Protección, así como las modificaciónes de Plan General que puedan plantearse sobre estas áreas.

Modificado artículo 4.11.1 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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 artículo 4.3.8 para la intensificación de usos, cuando se demuestre que no causan quebranto a los valores del edificio ni la densificación supone un impacto negativo para la zona.

10. Informar los Planes Especiales de Protección que se redacten para la agrupación o segregación de parcelas catalogadas, de acuerdo con el artículo 4.3.6, siempre que se demuestre que no peligran los valores que motivaron la catalogación del edificio.

11. Aprobar alternativas a las condiciones de vivienda interior contempladas en el apartado 6 del artículo 4.3.20, en las condiciones que en este se establecen.

Modificado artículo 4.11.2 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 04.09.2025. BOCM 22.09.2025).

Modificado artículo 4.11.2 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Modificado artículo 4.11.2 por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 para la adecuación normativa en materia de protección del patrimonio histórico (aprobación definitiva 14.11.2013 BOCM 15.11.2013).

Artículo 4.11.3. *Alcance y contenido de los dictámenes (N-2).*

1. Los dictámenes de la Comisión no serán vinculantes, si bien los servicios técnicos deberán fundamentar las propuestas de resolución que se redacten en contradicción con los mismos.

2. Estos dictámenes de la Comisión podrán ser favorables, favorables con prescripciones obligatorias, de opinión suspendida en tanto no se introduzcan determinadas rectificaciones y desfavorables.

Todo dictamen que no sea favorable sin condiciones deberá estar fundamentado. En el caso de que sea desfavorable, contendrá además los criterios compositivos en los que debe fundamentarse la nueva solución.

Artículo 4.11.4. *Ponencia Técnica (N-2).*

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

1. El examen previo de todos los expedientes cuyo contenido se refiera a los temas contemplados en el artículo 4.11.1, así como la elaboración de los informes técnicos de los asuntos que deban ser tratados en la Comisión 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, 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 desarrollará reglamentariamente al mismo tiempo que definan las de la CPPHAN.

Modificado artículo 4.11.2 por la modificación del Plan General de Ordenación Urbana para la mejora del uso residencial (aprobación definitiva 04.09.2025. BOCM 22.09.2025).

Modificado artículo 4.11.4 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

CAPITULO 4.12

Actuaciones especiales para la eliminación de infraviviendas

Añadido capítulo 4.12 por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 relativa a actuaciones especiales para la eliminación de infravivienda en el APE 00.01 Centro Histórico (aprobación definitiva 15.12.2010 BOCM 14.01.2011).

Artículo 4.12.0. *Alcance*.

Las actuaciones especiales para la eliminación de infraviviendas reguladas en el presente capítulo se desarrollarán supeditadas a las determinaciones de la legislación de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid y a los valores de la declaración del Conjunto Histórico "Recinto de la Villa de Madrid".

Artículo 4.12.1. *Ámbito de aplicación*.

Las actuaciones previstas en el presente capítulo podrán ser de aplicación, tanto a viviendas como a edificaciones, en el ámbito del Área de Planeamiento Específico del Centro Histórico (APECH), APE 00.01, que cumplan las dos condiciones siguientes:

a) Que afecten a edificaciones destinadas al uso característico residencial o que en ellas se desarrolle dicho uso mayoritariamente de acuerdo con la normativa urbanística vigente.

b) Que sean susceptibles de ser consideradas, en los términos establecidos en el presente capítulo, como infravivienda y/o edificio inadecuado al uso residencial por sus condiciones de inhabitabilidad.

Artículo 4.12.2. *Condiciones para la declaración de infravivienda por inadecuación*.

Podrá ser declarada como infravivienda, a los efectos exclusivos de la aplicación del capítulo 4.12 de estas normas, toda vivienda que resulte inadecuada al uso residencial por presentar condiciones de inhabitabilidad por razones de: accesibilidad, seguridad, superficie y altura, ventilación e iluminación, o dotación de instalaciones, en los términos siguientes:

a) Inadecuación por condiciones de accesibilidad: cuando la vivienda esté situada sobre rasante en planta superior a la cuarta (baja más tres), y careciendo de ascensor este no pueda ser instalado en hueco de escalera o patio.

b) Inadecuación por condiciones de seguridad: cuando en la vivienda se dé alguna de las situaciones siguientes:

- Que la vivienda esté afectada por daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, vigas, forjados, muros de carga u otros elementos estructurales, que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad de la misma, y no puedan subsanarse mediante obras de consolidación.

- Que en caso de incendio, en referencia a la normativa de aplicación, los ocupantes no puedan acceder a espacio exterior en condiciones seguras, o no se puedan establecer condiciones para limitar la extensión del incendio dentro

del propio edificio y de los colindantes, o no se pueda permitir la actuación de los equipos de extinción y rescate, y no puedan subsanarse dichas situaciones mediante obras de acondicionamiento.

c) Inadecuación por condiciones de superficie y altura libre: Cuando la vivienda tenga una superficie útil inferior a veinticinco (25) metros cuadrados, y cuando en al menos veinte (20) metros cuadrados de su superficie no cuenten con una altura libre mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros. No incluyéndose en el cómputo de la misma las terrazas, balcones, balconadas, miradores, tendederos, ni espacios con altura libre de piso inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

d) Inadecuación por condiciones de ventilación e iluminación: Cuando en la vivienda se dé alguna de las situaciones siguientes, y no puedan subsanarse mediante obras de acondicionamiento:

- Tener huecos de iluminación natural con superficie inferior al nueve por ciento (9%) de la superficie útil de la vivienda.

- Tener una superficie practicable de ventilación inferior al seis por ciento (6%) de la superficie útil de la vivienda.

Asimismo, se considerarán infraviviendas por inadecuación todas aquellas que se localicen en planta bajo rasante en los términos establecidos por estas normas urbanísticas.

Los espacios no cubiertos de ventilación e iluminación de la vivienda (patios), deberán cumplir simultáneamente con las dos condiciones siguientes:

- Permitir la inscripción de una circunferencia de diámetro igual o mayor a tres (3) metros.

- Permitir la inscripción de una circunferencia con diámetro igual o mayor a un sexto (1/6) de la distancia medida desde la planta suelo acabado (de la vivienda considerada) a la coronación del paramento de mayor altura del patio.

e) Inadecuación por dotación de instalaciones: Cuando la vivienda carezca de alguna de las siguientes dotaciones y su implantación no pueda realizarse mediante obras de acondicionamiento.

- Instalación de electricidad.

- Instalación de abastecimiento de agua.

- Instalación de evacuación de agua y saneamiento.

- Aseo ventilado con una dotación mínima de lavabo, inodoro y ducha.

- Cocina ventilada con instalación de agua y saneamiento.

La aplicación de estas condiciones a edificaciones incluidas en el catálogo general de edificios protegidos se realizará tomando en consideración los valores históricos determinantes de su protección y, en todo caso, no será de aplicación para los edificios con nivel 1 de protección.

Artículo 4.12.3. *Declaración de infravivienda por inadecuación y/o edificio inadecuado*.

1. Se podrá establecer la declaración de una vivienda como infravivienda, a los efectos de aplicación de capítulo 4.12 de estas normas, por inadecuación al uso residencial en aquellas situaciones en las que se cumpla cualquiera de las condiciones establecidas en el artículo 4.12.2 anterior.

2. Se podrá establecer la declaración de un edificio como inadecuado para el uso residencial, a los efectos de aplicación de capítulo 4.12 de estas normas, cuando al menos el cincuenta por ciento (50%) de la superficie

útil construida sobre rasante, descontados los elementos comunes, reúna condiciones de infravivienda por inadecuación.

3. La verificación y reconocimiento de las condiciones de infravivienda o edificio inadecuado se realizará a instancia municipal y exigirá en todo caso la elaboración por los servicios municipales, de un informe acreditativo de las condiciones y estado del inmueble.

4. Una vez acreditada la existencia de las condiciones de inhabitabilidad el procedimiento de declaración expresa, como infravivienda o edificio inadecuado, se formalizará conjuntamente con el planeamiento urbanístico correspondiente en el acuerdo de aprobación definitiva del Plan Especial.

5. De conformidad con lo previsto por el artículo 138.1 d) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la formalización de la declaración de infravivienda por inadecuación o de edificio inadecuado, llevará implícita la declaración de utilidad pública necesaria para, en su caso, la incoación del procedimiento que permita la ejecución en los edificios afectados de las obras necesarias para garantizar la eliminación de las condiciones de inadecuación al uso residencial.

6. De acuerdo con el artículo 16 del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, se garantizará en los términos legalmente establecidos el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar en el desarrollo de las actuaciones necesarias.

Artículo 4.12.4. *Alcance de la intervención en los edificios*.

1. Las actuaciones amparadas por estas normas serán todas aquellas que se consideren necesarias para eliminar en los edificios las condiciones de inhabitabilidad por inadecuación, supeditadas, en cualquier caso, a la preservación de los valores que motivaron la declaración de Bien de Interés Cultural "Recinto Histórico de la Villa de Madrid" en la categoría de Conjunto Histórico.

2. Las actuaciones podrán afectar indistintamente a los espacios destinados a vivienda, a los espacios de uso común del edificio, o a la totalidad del inmueble.

Artículo 4.12.5. *Promotores*.

1. Las actuaciones especiales para la eliminación de infraviviendas se desarrollarán mediante iniciativa pública municipal o, en su caso, por otros promotores públicos.

2. En todo caso, la actuación podrá ejecutarse por gestión directa o indirecta. Cuando las circunstancias lo permitan, se podrán establecer acuerdos destinados a establecer compromisos, entre el promotor de la actuación y los afectados por la misma, en relación con las aportaciones económicas, los realojos transitorios, las condiciones de uso y de las rentas de las viviendas resultantes, y otros aspectos de relevancia para la actuación en el marco de la legislación vigente.

Artículo 4.12.6 *Desarrollo de actuaciones por la administración*.

Las actuaciones especiales para la eliminación de las infraviviendas se llevarán a cabo en desarrollo de un programa que exigirá las siguientes actuaciones:

a) Aprobación definitiva de un Plan Especial para la delimitación del ámbito de intervención y la definición de las determinaciones y condiciones pormenorizadas para la ejecución de las actuaciones, de adecuación residencial, que permitan eliminar en los edificios las condiciones de inadecuación por inhabitabilidad.

b) Inicio, en su caso, de las actuaciones necesarias al amparo de lo previsto por el artículo 138.1 d) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

c) Actuaciones para el realojo transitorio y/o permanente de los ocupantes de los edificios afectados por la intervención según lo establecido en el artículo 16 del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo.

d) Ejecución de las obras para la eliminación de las causas de inadecuación residencial.

Artículo 4.12.7. *Planes Especiales de Actuaciones para la Eliminación de Infravivienda (PEAEI).*

1. La intervención administrativa dará comienzo con la incoación de un expediente, de iniciativa pública, para la aprobación de un Plan Especial cuya finalidad sea la eliminación de las infraviviendas incluidas en el ámbito de actuación, y su transformación para la adecuación al uso residencial. Ya sea mediante la intervención en viviendas individuales o en edificios inadecuados.

2. El ámbito de análisis del Plan Especial se corresponderá como mínimo con una manzana.

3. El Plan Especial determinará razonadamente la forma y el alcance pormenorizado de su intervención, que podrá o no incluir a la totalidad de las infraviviendas o edificios inadecuados incluidos en el ámbito de estudio del Plan Especial.

Artículo 4.12.8. *Alcance y tramitación del Plan Especial*.

1. El Plan Especial tendrá por objetivo posibilitar actuaciones para la eliminación de infraviviendas en su ámbito de actuación compatibilizando la protección de los edificios y puesta en valor de los elementos protegidos con la mejora de las condiciones de habitabilidad y uso.

2. El Plan Especial contendrá las determinaciones y consideraciones pormenorizadas necesarias para su finalidad, las contempladas en los artículos 4.2 y 29 a) de la Ley 10/98 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid y del artículo 20.4 de la Ley 16/85 de Patrimonio Histórico Español, así como el siguiente alcance y contenido:

a) Propuesta relativa a la delimitación del ámbito de intervención, con establecimiento de los datos relativos a las viviendas y edificios a los que se proponga declarar como infravivienda o edificio inadecuado. Las parcelas no afectadas por la propuesta de actuación mantendrán inalterables sus condiciones de ordenación pormenorizada.

b) A efectos de la aplicación de las condiciones de edificabilidad máxima total de los edificios en los que la actuación proponga obras de sustitución o reestructuración general, se considerará como edificabilidad máxima el mayor de los valores correspondiente a la edificabilidad existente o la establecida por la norma zonal de aplicación. Su materialización estará supeditada al mantenimiento de los valores de protección del patrimonio.

c) La edificabilidad máxima establecida en el apartado anterior podrá incrementarse, salvo en edificios de nivel 1 de protección y nivel 2 grado estructural que se regirá según lo previsto en el artículo 4.10.6 de estas normas Urbanísticas, hasta en un cinco por cien (5%) siempre que se destine exclusivamente a usos dotacionales públicos básicos y supeditada al mantenimiento de los valores de protección del patrimonio y a que su materialización no suponga un impacto negativo sobre el espacio urbano, paisajístico o ambiental y no implique alteración sustancial de la volumetría. Este porcentaje se aplicará exclusivamente sobre los edificios en los que se intervenga.

d) Definición justificada de las condiciones mínimas de habitabilidad aplicables a viviendas y edificios sometidos a actuación para garantizar la inexistencia de infraviviendas por inhabitabilidad y el desarrollo adecuado del uso residencial.

e) Establecimiento de las determinaciones pormenorizadas de planeamiento necesarias para la ejecución de las obras de adecuación de los edificios al uso residencial y eliminación de viviendas inadecuadas. En el caso de nueva edificación las determinaciones pormenorizadas garantizarán la compatibilidad tipológica con los valores histórico-artísticos del entorno.

f) En su caso, asignación de niveles, grados de catalogación, descatalogaciones parciales y condiciones especiales del régimen de obras de los elementos protegidos afectados por la intervención, cuando resulte necesario para la eliminación de las condiciones de infravivienda, así como los estudios históricos, tipológicos y de la estructura urbana necesarios para establecer los criterios homogéneos básicos por áreas homogéneas que garanticen la conservación y puesta en valor del Patrimonio Histórico.

g) Estudio socio-económico de la población afectada.

h) Relación de ocupantes y demás titulares de bienes y derechos en viviendas y/o edificios inadecuados.

i) Programación temporal de las actuaciones a seguir.

j) Estudio de viabilidad económica y social de las actuaciones.

k) Proceso específico de información y participación de la población afectada.

3. El Plan Especial se tramitará conforme a lo previsto en el artículo 59 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, incluyéndose en el trámite de información pública un proceso específico que garantice la participación real y efectiva de la población afectada. Será preceptivo el informe de la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid en los términos previstos en el artículo 31 de la Ley 10/1998 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

4. Si la intervención comporta la modificación de más de un grado de catalogación, el Plan Especial se tramitará como modificación de catálogo, de conformidad con lo previsto por los artículos 60 y 61 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

TÍTULO V

Sostenibilidad ambiental

Modificado título V por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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.

Modificado artículo 5.1.1 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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

Modificado artículo 5.1.2 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

CAPÍTULO 5.2

Evaluación ambiental en el desarrollo del Plan

SECCIÓN 1.ª EVALUACIÓN AMBIENTAL DE PLANES DE ORDENACIÓN

Modificado título de la sección 1.ª por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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.

Modificado artículo 5.2.1 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

SECCIÓN 2.ª ESTUDIO DE REPERCUSIÓN POR IMPLANTACIÓN DE USOS

Desarrollado capítulo 5.2 por la Resolución de 5 de junio de 2024 del Coordinador General de Urbanismo por la que se aprueba la Instrucción para la tramitación de los Estudios de Repercusión por Implantación de Usos regulados en la sección segunda del capítulo 5.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1997.

Modificado título de la sección 2.ª por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 5.2.2. *Objeto del Estudio de Repercusión por Implatación de Usos(N-2).*

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.

Modificado artículo 5.2.2 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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

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

2. El Estudio de Repercusión por Implantación de Usos validado en procedimiento independiente, perderá su vigencia si no se solicita la licencia urbanística o se presenta la declaración responsable en el plazo máximo de dos (2) años desde su aprobación.

3. En los casos en los que estas normas exijan la formulación de un plan especial por razón distinta de la implantación del uso, éste validará su implantación, para lo cual, aparte de las necesarias en función de su objeto específico, contendrá las valoraciones propias de los Estudios de Repercusión por Implantación de Usos.

4. El Estudio de Repercusión por Implantación de Usos analizará la repercusión de la implantación del uso en el entorno urbano, valorando los factores que influyen sobre el mismo, y en todo caso:

a) Presión sobre el uso cualificado.

b) Repercusión sobre los usos complementarios del ámbito.

c) Afección sobre la red viaria y el tráfico rodado y peatonal.

5. La valoración del Estudio de Repercusión por Implantación de Usos se realizará respecto del uso, clase y categoría de uso a implantar, de forma genérica, y no sobre la actividad concreta, por lo que no entrará a valorar el cumplimiento de las condiciones normativas sectoriales y medioambientales que fueran aplicables, función que corresponde a las licencias y declaraciones responsables urbanísticas y, en su caso, a los procedimientos de control ambiental.

6. El ámbito de análisis que abarcará el Estudio de Repercusión por Implantación de Usos será el definido por un círculo de diámetro doscientos cincuenta (250) metros con centro en el punto medio del lindero frontal de mayor longitud de la parcela en la que se pretenda la implantación, y en el caso de presentar linderos frontales de igual longitud se tomará el que de frente a la calle de mayor anchura. Se considerarán todas las manzanas interiores al círculo, así como las completas secantes a su perímetro, excluyendo las parcelas dotacionales calificadas.

7. Como elementos cuantitativos y cualitativos para validar la afección del uso, clase y categoría propuesto, se tendrán en cuenta los elementos siguientes:

a) Incidencia en los usos del ámbito: se establecen los siguientes limites porcentuales, de simultáneo cumplimento, a los distintos usos del ámbito, referenciados estos porcentajes a las superficies construidas ocupadas por los diversos usos:

i) Uso cualificado: se considerará desvirtuado el uso cualificado correspondiente a la Norma Zonal u ordenanza particular a la que pertenezca la parcela cuando el porcentaje de éste se reduzca por debajo del cincuenta por ciento (50%).

ii) Usos de la misma clase y categoría: el porcentaje de los usos de la misma clase y categoría del propuesto no será superior al veinticinco por ciento (25%).

b) Repercusión del nuevo uso en el propio edificio cuando no se pretenda la implantación en edificio exclusivo: se establecen los siguientes limites porcentuales de simultáneo cumplimento a los distintos usos del edificio, referenciados estos porcentajes a las superficies construidas ocupadas por los diversos usos:

i) Usos no cualificados: no será admisible que los usos distintos del cualificado superen el cincuenta por ciento (50%). Esta condición no se aplicará en los edificios con uso principal distinto del cualificado.

ii) Usos de la misma clase y categoría: el porcentaje de los usos de la misma clase y categoría del propuesto no será superior al veinticinco por ciento (25%).

c) Afección sobre la red viaria y el tráfico rodado y peatonal: se tendrá en cuenta la incidencia en el tráfico, la demanda de plazas de aparcamiento, accesibilidad al transporte colectivo, tránsito peatonal, accesibilidad, permeabilidad o aislamiento entre zonas y otros elementos similares. Esta valoración se realizará mediante informe de los servicios

municipales competentes en materia de movilidad cuando se pretenda la implantación en edificio exclusivo y, en todo caso, en los supuestos contemplados en estas normas.

d) A los efectos previstos en los subapartados a) y b) anteriores, no se tendrá en cuenta la superficie destinada a garaje aparcamiento dotacional.

8. La determinación de los usos y actividades y la cuantificación de las superficies intervinientes en el ámbito de análisis responderá a la situación fáctica en el momento de la formulación del Estudio de Repercusión por Implantación de Usos, pudiendo utilizarse para ello el censo municipal de locales y la base de datos catastrales. Entre la formulación del Estudio de Repercusión por Implantación de Usos y su presentación no podrá transcurrir más de un mes.

9. Se publicará en el "Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid", con una periodicidad de tres (3) meses y en caso de haberse producido, la relación de los Estudios de Repercusión por Implantación de Usos resueltos en ese periodo.

Modificado artículo 5.2.3 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 5.2.4. *Procedimiento (N-2).*

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

a) Delimitación del ámbito de estudio.

b) Características del emplazamiento y del entorno urbano:

i) Uso cualificado y régimen de usos complementarios y alternativos del edificio.

ii) Usos existentes en el propio edificio y su cuantificación en superficie construida.

iii) Usos existentes en los edificios incluidos en el ámbito de análisis, cuantificando la superficie del uso cualificado y del resto de usos distintos del cualificado.

iv) Superficie construida de los usos preexistentes de la misma clase y categoría que el propuesto en el ámbito de estudio.

v) Características del viario y del espacio público circundante y su utilización por la población.

vi) Accesibilidad en transporte colectivo.

c) Descripción del uso propuesto. Se detallarán las características básicas de la clase y categoría del uso que puedan incidir sobre el ambiente urbano o desvirtuar las características del ámbito donde se localice, debiéndose especificar:

i) Tipo, clase o categoría del uso.

ii) Superficie construida estimada y superficie de la parcela.

iii) Ocupaciones previstas.

iv) Previsión de accesos peatonales al edificio.

v) Previsión de plazas de aparcamiento y ubicación de los accesos y salidas de las mismas respecto a la vía pública.

vi) Necesidad y reservas de espacios para operaciones de carga y descarga y reserva de suelo para las mismas.

d) Incidencia prevista por la incorporación del uso propuesto.

i) Estudio de los efectos sobre el uso cualificado.

ii) Efectos en la diversidad de uso: comercio de proximidad, vivienda, actividades económicas y otros análogos.

iii) Efectos en el uso y funcionamiento de la ciudad: tránsito peatonal, accesibilidad universal, perspectiva de género, seguridad ciudadana, permeabilidad o aislamiento entre zonas y otros análogos.

iv) Incidencia sobre el tráfico y en la demanda de plazas de aparcamiento en la zona.

e) Planos:

i) Plano de situación sobre cartografía municipal a escala 1:2.000, señalando la finca objeto de estudio.

ii) Plano de usos pormenorizados existentes en el ámbito de estudio.

iii) Planos de planta y alzados que definan esquemáticamente los distintos usos del edificio y la situación de sus accesos peatonales y de vehículos.

iv) Cuantos otros planos se consideren necesarios.

Modificado artículo 5.2.4 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

SECCIÓN 3.ª CONTROL URBANÍSTICO-AMBIENTAL EN LA IMPLANTACIÓN DE USO *(sin contenido)*

Suprimida sección 3.ª por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 5.2.5. *Aplicación (N-2). (sin contenido).*

Suprimido artículo 5.2.5 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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

Suprimido artículo 5.2.6 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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

Suprimido artículo 5.2.7 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Modificado artículo 5.2.7.1 c) por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 en las normas Urbanísticas relativas a las condiciones particulares del uso de servicios terciarios en la clase comercial (aprobación definitiva 19.01.2012 BOCM 02.02.2012 / 28.07.2012).

Corrección de error material detectado en el PGOUM-97 en el artículo 5.2.7.1 de las normas Urbanísticas, relativo a la aplicación de Planes Especiales para el Control Urbanístico Ambiental de Usos (aprobado definitivamente 8.04.2010 BOCM 7.05.2010), se procede a la corrección del Error Material detectado, en el siguiente sentido:

Añadido artículo 5.2.7 f) por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 relativa a la compartimentación de edificios industriales "Multiempresariales" (aprobada definitivamente 30.07.2007 BOCM 4.02.2008).

Añadido artículo 5.2.7 e) por el Plan Especial de mejora de la ordenación pormenorizada relativo al régimen del uso terciario en su clase de hospedaje en el suelo urbano (aprobado definitivamente 27.01.2005 BOCM 11.03.2005), al parecer sin tener en cuenta que ya había un apartado e).

Añadido artículo 5.2.7 e) por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 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 (aprobada definitivamente 2.11.2000 BOCM 21.2.2001).

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

Suprimido artículo 5.2.8 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

CAPÍTULO 5.3
Sostenibilidad ambiental

Modificado título del capítulo 5.3 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

SECCIÓN 1.ª DETERMINACIONES GENERALES *(sin contenido)*

Suprimida sección 1.ª por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 5.3.1. *Regulación de los niveles sonoros ambientales.*

1. Se aplicarán las determinaciones de la legislación estatal y autonómica sobre el ruido y de la ordenanza sobre contaminación acústica.

2. En supuestos de coexistencia de diferentes usos o actividades se analizará la posibilidad de implementar medidas en función de la sensibilidad acústica de cada uno de ellos o limitar los mismos en función de la situación acústica existente.

Modificado artículo 5.3.1 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 5.3.2. *Eficiencia energética y uso de energías renovables.*

1. Se aplicarán las determinaciones de la legislación estatal y autonómica sobre cambio climático, eficiencia energética y uso de energía renovables, así como de las ordenanzas sobre calidad del aire y sostenibilidad.

2. Los instrumentos de planeamiento urbanístico que prevean una demanda energética deberán incluir:

a) Un estudio específico en el que se analice la demanda energética del ámbito.

b) Un análisis de las medidas necesarias, conforme al estudio específico, para satisfacer las exigencias de calidad del aire y sostenibilidad, con las siguientes finalidades:

i) Reducción de la demanda energética.

ii) Uso de sistemas eficientes sin emisiones de gases contaminantes.

iii) Aprovechamiento de energías renovables, mediante la habilitación de espacios para su generación y almacenamiento distribuido.

c) La incorporación en sus normas urbanísticas particulares de las medidas complementarias a las que establezca la normativa de aplicación, adaptadas a las necesidades y posibilidades del ámbito.

3. En las intervenciones en edificios con algún tipo de protección se cumplirá la normativa sobre eficiencia energética y uso de energías renovables, en la medida y con las soluciones alternativas que, a criterio de la CPPHAN, no resulten incompatible con los valores que justificaron su protección.

Modificado artículo 5.3.2 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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.

Modificado artículo 5.3.3 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

SECCIÓN 2.ª ÁREAS RECEPTORAS *(sin contenido)*

Suprimida sección 2.ª por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 5.3.4. *Suelos contaminados*.

1. Se aplicarán las disposiciones de la legislación estatal y autonómica sobre suelos contaminados.

2. En los suelos, edificios y locales en los que se hayan desarrollado alguna actividad potencialmente contaminante, deberá presentarse un informe de situación cuando se solicite licencia o se presente declaración responsable para la implantación de alguna actividad diferente de las actividades potencialmente contaminantes o que suponga un cambio de uso del suelo, incluso cuando se trate de uno de los destinos transitorios de solares contemplados en el artículo 2.2.7.

3. En cualquier emplazamiento en el que existan o hayan existido focos potenciales de contaminación, incluso cuando proceda por actuaciones temporales o destino transitorio de solares, deberá ser evaluado para determinar la existencia de cualquier tipo de afección a la calidad de los suelos. En el supuesto de detectarse indicios de contaminación deberá ponerse en conocimiento del órgano competente en materia de la calidad del suelo.

Modificado artículo 5.3.4 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 5.3.5. *Afecciones al dominio público hidráulico*.

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

Modificado artículo 5.3.5 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

SECCIÓN 3.ª LÍMITE DE LOS NIVELES SONOROS AMBIENTALES *(sin contenido)*

Suprimida sección 3.ª por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 5.3.6. *Protección del arbolado (N-2).*

Se cumplirá la legislación sobre protección del arbolado, flora y fauna de la Comunidad de Madrid.

Modificado artículo 5.3.6 por la aprobación del Plan Especial para el fomento de la incorporación de cubiertas verdes en edificios construidos en la ciudad de Madrid (aprobación definitiva 27.05.2025. BOCM 17.06.2025).

Modificado artículo 5.3.6 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 5.3.7. *Fomento de las infraestructuras de cubiertas verdes en edificios construidos.*

1. Las cubiertas verdes definidas en el artículo 6.10.21 apartado 3.a.ii) contribuyen a favorecer la sostenibilidad ambiental de la ciudad y mejorar las condiciones de confort térmico y bioclimático del propio edificio.

2. El cumplimiento del factor verde regulado en el artículo 6.10.21 será exigible en los supuestos de ampliación y de rehabilitación de reestructuración y acondicionamiento generales, conforme establece dicho artículo. La construcción de un ático, como obra de ampliación, deberá cumplir con el factor verde objetivo en la forma prevista en el artículo 6.10.21.

3. En aquellos edificios construidos en los que se plantee la implantación de una cubierta verde, independientemente de las infraestructuras exigidas para el cumplimiento del factor verde, se admitirá la construcción de un ático con las siguientes condiciones:

a) La superficie del ático será igual o inferior a la superficie de la cubierta verde implantada.

b) En los ámbitos en los que su normativa no contemple expresamente estas construcciones, podrán incorporarse como construcción por encima de la altura mediante licencia directa, sin necesidad de estudio de detalle.

c) No podrán disponerse en edificios que se encuentren en situación de fuera de ordenación relativa por exceso de altura, ni en tipología de vivienda unifamiliar.

d) Deberá cumplir las condiciones establecidas en el artículo 6.6.15 y no sobresalir de la superficie piramidal generada por los planos trazados a 45º desde el borde superior del último forjado, salvo en tipología de manzana cerrada, en la que podrá adosarse a los linderos laterales.

e) En el caso de tratarse de edificios o ámbitos protegidos, prevalecerán las condiciones del título 4, y se estará a lo recogido en los dictámenes emitidos por las comisiones de patrimonio correspondientes en el momento de tramitación de la licencia.

f) Dicho ático podrá destinarse a los usos permitidos por la Norma Zonal u ordenanza particular de aplicación, sin superar la edificabilidad de la parcela.

g) Asimismo, el ático podrá destinarse a las cuantías excluidas del cómputo de edificabilidad en los términos y condiciones recogidas en el artículo 6.5.3 admitiéndose, además:

i) Las zonas comunitarias del apartado o) del artículo 6.5.3 con los límites indicados en el artículo 7.3.4.6 c), en promociones de menos de veinte (20) viviendas o menos de mil (1.000) metros cuadrados edificados.

ii) Los locales destinados a la guarda de bicicletas y otros vehículos de movilidad personal, recogidos en el apartado s), con los límites de superficie establecidos en el mismo.

iii) En parcelas calificadas como uso dotacional de servicios colectivos, los espacios destinados a almacenes, vestuarios, aseos, cuartos de lavandería, oficios de limpieza y otras dependencias auxiliares similares, sin permanencia habitual de personas del apartado x) del artículo 6.5.3.

4. Cuando se sustituya totalmente la cubierta de un edificio construido de vivienda colectiva, con menos de veinte (20) viviendas o menos de mil (1.000) metros cuadrados edificados, por cubierta verde, sin ejecución de ático, se excluyen del cómputo de superficie edificada las zonas comunitarias del apartado o) del artículo 6.5.3 con los límites y ubicaciones indicados en el artículo 7.3.4.6 c).

5. Cuando se sustituya totalmente la cubierta de un edificio construido, ubicado en una parcela calificada como dotacional de servicios colectivos, tanto público como privado, por cubierta verde, sin ejecución de ático, se excluyen del cómputo de superficie edificada los espacios recogidos en el apartado x) del artículo 6.5.3 cuando se ubiquen en planta baja.

6. El proyecto de edificación presentado con la solicitud de licencia o con la declaración responsable correspondiente deberá recoger las condiciones de la cubierta verde, la tecnología (características, sustrato, sistemas de riego, etc.) y especies vegetales utilizadas que garanticen su plantación y su mantenimiento con un plan de mantenimiento.

7. Las cubiertas verdes que se generen 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.

Añadido artículo 5.3.7 por la aprobación del Plan Especial para el fomento de la incorporación de cubiertas verdes en edificios construidos en la ciudad de Madrid (aprobación 27.05.2025. BOCM 17.06.2025)

Suprimido artículo 5.3.7 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

SECCIÓN 4.ª COMPATIBILIDADES ENTRE USOS COLINDANTES *(sin contenido)*

Suprimida sección 4.ª por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 5.3.8. *Ámbito de aplicación (N-2). (sin contenido)*

Suprimido artículo 5.3.8 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 5.3.9. *Definición (N-2). (sin contenido)*

Suprimido artículo 5.3.9 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 5.3.10. *Zona de servidumbre acústica (N-2). (sin contenido)*

Suprimido artículo 5.3.10 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

SECCIÓN 5.ª RECOMENDACIONES ACÚSTICAS PARA
EL VIARIO DE NUEVOS DESARROLLOS *(sin contenido)*

Suprimida sección 5.ª por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 5.3.11. *Ámbito de aplicación (N-2). (sin contenido)*

Suprimido artículo 5.3.11 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 5.3.12. *Condiciones generales (N-2). (sin contenido)*

Suprimido artículo 5.3.12 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 5.3.13. *Objeto (N-2). (sin contenido)*

Suprimido artículo 5.3.13 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 5.3.14. *Distancias mínimas (N-2). (sin contenido)*

Suprimido artículo 5.3.14 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

CAPÍTULO 5.4

Fomento de la eficiencia energética *(sin contenido)*

Suprimido capítulo 5.4 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 5.4.1. *Beneficiarios (N-2). (sin contenido)*

Suprimido artículo 5.4.1 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 5.4.2. *Actividades fomentadas (N-2). (sin contenido)*

Suprimido artículo 5.4.2 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 5.4.3. *Contenido complementario del proyecto (N-2). (sin contenido)*

Suprimido artículo 5.4.3 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 5.4.4. *Procedimiento (N-2). (sin contenido)*

Suprimido artículo 5.4.4 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 5.4.5. *Incentivos y medidas de fomento (N-2). (sin contenido)*

Suprimido artículo 5.4.5 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

CAPÍTULO 5.5
Reutilización de los residuos *(sin contenido)*

Suprimido artículo 5.5 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 5.5.1. *Objeto (N-1). (sin contenido)*

Suprimido artículo 5.5.1 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 5.5.2. *Condiciones de la reutilización de tierras y escombros (N-2). (sin contenido)*

Suprimido artículo 5.5.2 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 5.5.3. *Industrias de tratamiento de residuos (N-2). (sin contenido)*

Suprimido artículo 5.5.3 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

TÍTULO VI
Parámetros y condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno

CAPÍTULO 6.1
Determinaciones generales

Artículo 6.1.1. *Definición (N-1).*

Las determinaciones generales son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación por sus propias características y por su relación con el entorno.

Artículo 6.1.2. *Clases de condiciones (N-1).*

1. La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en los capítulos siguientes, referentes a los siguientes aspectos:

a) Condiciones de parcela.

b) Condiciones de posición en la parcela.

c) Condiciones de ocupación de la parcela.

d) Condiciones de edificabilidad.

e) Condiciones de volumen y forma.

f) Condiciones de salubridad.

g) Condiciones de las dotaciones de servicios de los edificios.

h) Condiciones de seguridad.

i) Condiciones estéticas.

2. Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno serán de aplicación en las condiciones que se regulan en el presente título, salvo indicación en contra en el régimen de los usos, en la regulación particular de la norma zonal de aplicación, o en las ordenanzas particulares de los planeamientos de desarrollo, que podrán establecer condiciones particulares que no desvirtúen las establecidas en estas normas.

3. La edificación deberá satisfacer, además, las condiciones contenidas en el título VII, según el uso a que se destine el edificio o los locales, salvo indicación en contra de la norma zonal de aplicación o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado o de desarrollo, si bien estos últimos podrán establecer condiciones particulares que no desvirtúen las establecidas en estas normas.

Rectificado error artículo 6.1.2. 1 f). BO. Comunidad de Madrid 07/10/2024 num. 239 pag 2015-2017.

CAPÍTULO 6.2

Condiciones de la parcela edificable

Artículo 6.2.1. *Definición (N-1).*

Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable. Se entiende por parcela la superficie real de terreno deslindada como unidad predial e independiente.

Artículo 6.2.2. *Aplicación (N-2).*

Son de aplicación en las obras de nueva edificación salvo en las de reconstrucción y se regulan en el régimen correspondiente al uso a que se destina, en la norma zonal de aplicación o en las figuras de planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del Plan General.

Artículo 6.2.3. *Delimitación e identificación de las parcelas (N-2).*

1. Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos, su superficie y, en su caso, por el código urbanístico. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o vías a que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los proyectos de reparcelación, parcelación o compensación que se aprueben y, en su defecto, en los planos catastrales.

Artículo 6.2.4. *Linderos (N-2).*

1. Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o espacio libre público al que dé frente.

3. En parcelas con un solo lindero frontal, se entenderá como testero el opuesto al mismo y el resto serán linderos laterales.

En parcelas con más de un lindero frontal, serán linderos laterales los restantes.

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

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

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

2. La determinación de alineaciones oficiales en el suelo urbano común/consolidado se realizará sobre la base del Plano de Ordenación a escala uno a cuatro mil (1/4000). Con la finalidad de evitar la aplicación del régimen de fuera de ordenación salvo por razones sustantivas que se desprendan directamente de las determinaciones del propio Plano de Ordenación, se tendrán en cuenta los criterios siguientes: mantenimiento de las alineaciones consolidadas por la edificación existente, mantenimiento de las secciones viarias existentes, continuidad entre alineaciones enfrentadas, similitud de los chaflanes y esquinas concurrentes en las intersecciones de la trama urbana, así como otros de análoga naturaleza.

3. Alineación oficial en volumetría específica: el Plano de Ordenación dibuja, para mejor comprensión de la ciudad, las alineaciones de las vías públicas más significativas.

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

Modificado artículo 6.2.5 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 6.2.6. *Dimensión de linderos (N-2).*

Es la establecida por estas normas, o en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General, para uno o varios linderos de parcela, expresada en valor absoluto o como relación entre linderos.

Artículo 6.2.7. *Superficie de la parcela (N-2).*

Es la dimensión, en proyección horizontal, del área comprendida dentro de los linderos de una parcela.

Artículo 6.2.8. *Parcela mínima (N-2).*

Es la superficie que desde el Plan General, en la norma zonal o en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente se defina como mínima para que una parcela pueda ser edificable.

Artículo 6.2.9. *Parcela edificable (N-2).*

Es la parte de la parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

Artículo 6.2.10. *Solar (N-1).*

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. Igual condición se aplicará a cada una de las parcelas ordenadas.

c) La superficie de las parcelas ordenadas será igual o superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie mínima de parcela exigida para parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones por la norma zonal u ordenanza particular de aplicación. El número de parcelas privativas ordenadas no será superior al que resulte de la superficie total de la parcela original dividida por la superficie de parcela mínima normativa.

d) El espacio interpuesto garantizará la accesibilidad, seguridad y conexión de las parcelas ordenadas con las infraestructuras de servicios urbanos de abastecimiento de aguas, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

e) La vía pública a que dé frente el espacio interpuesto deberá contar con pavimentación de calzada y encintado de aceras.

f) El espacio interpuesto podrá edificarse en su totalidad bajo rasante con destino a dotaciones o instalaciones al servicio de los edificios de las parcelas a las que se vincula. Sobre rasante solo podrán disponerse los elementos admitidos en el artículo 6.10.20.2, así como las construcciones auxiliares imprescindibles para resolver el acceso a la edificación bajo rasante.

g) Las condiciones de edificación y uso del espacio interpuesto podrán ser distribuidas en las parcelas a las que se vincula, en la forma que se determine en el Estudio de Detalle.

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.

Modificado artículo 6.2.10 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

CAPÍTULO 6.3

Condiciones de posición del edificio en la parcela

Artículo 6.3.1. *Definición (N-1).*

Son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela edificable, y se definen en las normas zonales o en las ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente. Podrán ser de carácter imperativo o dispositivo, según respondan a posicionamientos obligados desde el Plan General o los instrumentos de planeamiento mencionados, o a parámetros que limitan la posición de la edificación en la parcela.

Artículo 6.3.2. *Aplicación (N-2).*

Las condiciones que determinan la posición del edificio dentro de las parcelas edificables serán exigibles tanto en obras de nueva edificación, salvo en las de reconstrucción, como en aquellas otras que impliquen modificación de los parámetros de posición.

Artículo 6.3.3. *Elementos de referencia (N-2).*

Son el conjunto de parámetros según los cuales se determina la posición del edificio en la parcela. Pueden ser referencias planimétricas, altimétricas o propias del edificio.

Artículo 6.3.4. *Referencias planimétricas de la parcela (N-2).*

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. Se emplean en las presentes normas las siguientes:

a) Linderos: definidos en el artículo 6.2.4.

b) Alineación oficial, exterior o pública: definida en el artículo 6.2.5.

c) Alineación interior o privada: es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

d) Alineación virtual en plantas superiores: es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en plantas por encima de la baja.

e) Alineación remitida para sustitución o reconstrucción: aquella alineación definida en los planeamientos incorporados, específicos o de desarrollo, a la que deberá someterse la nueva edificación.

Artículo 6.3.5. *Referencias altimétricas del terreno (N-2).*

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

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.

Modificado artículo 6.3.5 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 6.3.6. *Referencias de la edificación (N-2).*

En la regulación del Plan General se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

a) Cerramiento: cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.

b) Fachadas: aquellas superficies que junto con las cubiertas, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, y que contienen en su interior todos los elementos constructivos del edificio, excepción hecha de los vuelos o salientes autorizados, salvo terrazas.

Según su posición en el edificio se clasifican en:

i) Exteriores: cuando son visibles desde las vías o espacios libres en general, excepción hecha de las que delimitan los patios de parcela cerrados.

ii) Interiores: las que delimitan los patios de parcela cerrados.

iii) Medianeras: aquellas superficies verticales que se sitúan sobre linderos de la parcela que no reúnen la condición de alineación oficial.

c) Línea de edificación: es el perímetro exterior de la superficie mínima horizontal que comprende en su interior todas las proyecciones horizontales de las fachadas de la edificación sobre rasante.

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

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

a) Alineada: cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación oficial.

b) Fuera de alineación: cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación oficial.

c) Remetida o retranqueada: cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a la alineación oficial.

2. Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas normas, o en las ordenanzas particulares de las áreas de planeamiento correspondiente del Plan General, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre o bajo rasante podrá quedar fuera de alineación. Asimismo, cuando se edifiquen, no podrá mantenerse en el interior de las parcelas edificables ningún elemento perteneciente a los servicios públicos municipales.

Modificado artículo 6.3.7 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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, 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.

3. En las zonas de separación a linderos, se admiten las instalaciones reguladas en el artículo 6.10.20, apartado 2.

Modificado artículo 6.3.8 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 6.3.9. *Retranqueo (N-2).*

1. Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial, u otro elemento de referencia de las vías o espacios libres de uso público que fije la norma zonal de aplicación, la ordenanza particular del planeamiento correspondiente, o instrumento de desarrollo del Plan General. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos en el artículo. 6.3.8.

2. Salvo determinación en contra en la normativa particular del uso al que se destine, de la norma zonal u ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente del Plan General, el retranqueo podrá ocuparse por plantas bajo rasante; la zona correspondiente a la establecida como retranqueo mínimo en dichas plantas será enteramente subterránea.

3. En las zonas de retranqueo se admiten las instalaciones reguladas en el artículo 6.10.20, apartado 2.

Artículo 6.3.10. *Separación entre edificios (N-2).*

1. Es la dimensión que separa a sus fachadas exteriores, bien estén sobre la misma parcela, en parcela colindante o separadas por un vial o espacio libre de uso público.

2. Se entiende que un edificio cumple una distancia determinada a otro, cuando la distancia entre cualquier par de puntos situados en una y otra línea de edificación es igual o superior a dicha dimensión.

Cuando el edificio tenga cuerpos de edificación de distintas alturas, la anterior condición deberá cumplirse para cada uno de ellos; en este caso las líneas de edificación se entenderán referidas a las fachadas de los correspondientes cuerpos de edificación.

Artículo 6.3.11. *Fondo edificable (N-2).*

Es la distancia entre una superficie vertical situada en la alineación oficial y otra paralela a la misma situada al interior de la parcela.

Artículo 6.3.12. *Área de movimiento de la edificación (N-2).*

Es la que resulta de aplicar las condiciones de posición del edificio dentro de la parcela edificable y determina la zona de ésta susceptible de ser ocupada por la edificación.

Artículo 6.3.13. *Adosamiento a linderos (N-2).*

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

1. Cumpliendo las condiciones específicas que al efecto determine la norma zonal u ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente del Plan General.

2. Adosándose a los lienzos medianeros de las edificaciones adosadas existentes en las parcelas colindantes.

3. Adosándose a los linderos en la forma que se establezca en un proyecto de edificación conjunto de ejecución simultánea suscrito por los propietarios respectivos de las parcelas colindantes en las que se produce el adosamiento.

4. Adosándose a los linderos en las condiciones que acuerden los propietarios de las parcelas colindantes mediante descripción expresa de la forma de adosamiento que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Modificado artículo 6.3.13 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

CAPÍTULO 6.4
Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación

Artículo 6.4.1. *Definición (N-1).*

Son las que definen la superficie de parcela que pueda ser ocupada por edificación, y la que debe permanecer libre de construcciones.

Artículo 6.4.2. *Aplicación (N-2).*

1. Las condiciones que se señalan para determinar la ocupación de la parcela por la edificación, son de aplicación en obras de nueva edificación que supongan nuevas ocupaciones de suelo. Son establecidas para cada parcela según

la normativa propia del uso a que se destine, de la norma zonal, y/o de la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del Plan General.

2. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

Artículo 6.4.3. *Superficie ocupable (N-2).*

1. Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.

2. Su cuantía puede señalarse:

a) Indirectamente: como conjunción de referencias de posición, siendo entonces coincidente con el área de movimiento.

b) Directamente: mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y la de las plantas bajo rasante.

4. Salvo mayores limitaciones fijadas en otras clases de condiciones, en la norma zonal, o en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General, las construcciones bajo rasante, podrán ocupar los espacios correspondientes a retranqueos y de separación a linderos. En los espacios correspondientes de separación mínima a linderos y retranqueos mínimos las construcciones bajo rasante serán enteramente subterráneas o se adosarán al lindero según lo regulado en el artículo 6.3.13.

Modificado artículo 6.4.3 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 6.4.4. *Superficie ocupada (N-2).*

a) Sobre rasante: es la superficie comprendida dentro de la línea de edificación.

i) La superficie de los patios de parcela cerrados se descontará de la superficie ocupada, siempre que no estén edificados sobre rasante. A estos efectos el cubrimiento de patios regulado en el artículo 6.7.21 no se considerará como edificación.

ii) La ocupación será necesariamente inferior o igual al valor de la superficie ocupable fijado en la norma zonal, o en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General.

b) Bajo rasante: es la superficie en proyección horizontal de las plantas bajo rasante admitidas por la norma zonal, o la ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General.

Artículo 6.4.5. *Coeficiente de ocupación (N-2).*

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.

2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

Artículo 6.4.6. *Superficie libre de parcela (N-2)*.

Es el resto de la superficie de la parcela edificable no ocupada por la edificación sobre rasante.

CAPÍTULO 6.5

Condiciones de edificabilidad

Artículo 6.5.1. *Definición (N-1).*

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

Modificado artículo 6.5.1 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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.

Modificado artículo 6.5.2 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 6.5.2. bis. *Superficie construida.*

A los efectos de estas normas, la superficie construida por planta es la comprendida dentro del perímetro de la planta considerada, siendo la superficie construida total del edificio la suma de la superficie construida de todas las plantas que lo constituyen, incluyendo en ésta la superficie de los espacios bajo cubierta cuando tengan posibilidad de utilización.

Añadido artículo 6.5.2 bis por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 6.5.3. *Superficie edificada por planta (N-2).*

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

a) Los espacios diáfanos de planta baja carentes de cerramiento como son los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, las plantas bajas porticadas y otros espacios similares, los cuales solo podrán delimitarse por razones de seguridad mediante elementos de cerrajería en los que predomine el hueco sobre el macizo en una proporción igual o superior al setenta y cinco por ciento (75%), uniformemente repartida.

b) Los entrepisos y los patios de parcela cubiertos, conforme a lo previsto en el artículo 6.7.21.

c) Los espacios bajo cubierta cuando se destinen a depósitos u otras instalaciones generales al servicio del edificio o de otros edificios con los que compartan instalaciones centralizadas comunitarias.

d) Las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidos con estructura ligera y elementos desmontables y reutilizables, las cuales respetarán las siguientes condiciones:

i) Su función será accesoria al servicio del edificio, sin utilización privativa ni uso lucrativo, y con dimensiones proporcionales a su finalidad.

ii) Su acceso se realizará desde zonas comunes del edificio.

iii) En edificios en régimen de propiedad horizontal se inscribirán como elemento común en el Registro de la Propiedad.

e) Las superficies destinadas a garaje-aparcamiento en las siguientes situaciones:

i) En plantas inferiores a la baja incluidos los accesos desde la vía pública.

ii) En planta baja con un límite máximo de veinticinco (25) metros cuadrados útiles por plaza, incluida la parte proporcional de accesos, salvo en vivienda unifamiliar, en la que el límite máximo será de quince (15) metros cuadrados útiles por plaza.

iii) En planta de pisos, en edificios de uso exclusivo no residencial como dotación al servicio del edificio, siempre y cuando, no se supere la altura máxima permitida en unidades métricas ni el número de plantas, sometida la exclusión del cómputo a las condiciones establecidas para los usos autorizables cuando la superficie construida para este uso supere el veinte por ciento (20%) de la máxima edificable.

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

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

g) Los espacios destinados a carga y descarga cuando constituyan dotación al servicio de los usos del edificio, así como los accesos a los mismos.

h) Los locales destinados a albergar centros de transformación de acuerdo con lo determinado en el artículo 7.13.8, así como los locales que alojen equipos de redes urbanas de climatización y comunidades energéticas.

i) Chimeneas, conductos o conjuntos de conductos de ventilación o alojamiento de instalaciones con dimensiones superiores a veinticinco (25) decímetros cuadrados. La exclusión incluirá la superficie del propio hueco y la del cincuenta por ciento (50 %) del cerramiento que lo delimita.

j) Los huecos de aparatos elevadores. La exclusión incluirá la superficie del propio hueco y la del cincuenta por ciento (50 %) del cerramiento que lo delimita.

k) Los balcones, balconadas, miradores y jardineras que, dispuestos en las fachadas exteriores, respeten las condiciones del artículo 6.6.19.

l) Las terrazas descubiertas y aquellas que, aun resultando cubiertas, la cubrición se sitúe, al menos, dos plantas por encima de su suelo.

m) En la categoría de vivienda colectiva, los primeros tres (3) metros cuadrados de superficie destinada a tendedero en cada vivienda, exención que podrá alcanzar cuatro (4) metros cuadrados cuando se prevea en él la preinstalación o instalación de los equipos de climatización y/o los depósitos de acumulación de la instalación de captación solar para la vivienda.

n) Los trasteros que cumplan las condiciones señaladas en el artículo 7.3.4.6, apartado b), en categoría de vivienda colectiva.

o) Las zonas comunitarias que cumplan las condiciones del artículo 7.3.4.6, apartado c), en la categoría de vivienda colectiva.

p) El espesor de los muros de cerramiento que exceda de veinticinco (25) centímetros con la finalidad de aumentar el aislamiento térmico y acústico y la eficiencia energética del edificio mediante cualquier tecnología.

q) En obras de rehabilitación, que afecten de manera integral a un edificio, los incrementos del espesor de las fachadas que cumplan las condiciones del artículo 6.6.19.

r) Las galerías acristaladas bioclimáticas que respeten las condiciones del artículo 6.6.19.

s) Los locales que, situados en planta baja o en plantas inferiores a la baja, se destinen a la guarda de bicicletas y otros vehículos de movilidad personal, como patinetes y similares, con el límite de superficie de ciento treinta (130) decímetros cuadrados por el número de bicicletas exigible como dotación, los cuales estarán dotados de los elementos necesarios para cumplir con su finalidad. Asimismo, se estará a lo recogido en el artículo 5.3.7 respecto a las medidas de fomento de cubiertas verdes.

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 estas 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. Asimismo, se estará a lo recogido en el artículo 5.3.7 respecto a las medidas de fomento de cubiertas verdes.

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.

Modificado artículo 6.5.3 por la aprobación del Plan Especial para el fomento de la incorporación de cubiertas verdes en edificios construidos en la ciudad de Madrid (aprobación definitiva 27.05.2025. BOCM 17.06.2025).

Modificado artículo 6.5.3 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Modificado artículo 6.5.3 por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 para facilitar la mejora energética y de protección acústica de edificios (aprobación definitiva 07.06.2016 - 29.08.2016 BOCM 15.06.2016 y 11.10.2016).

Artículo 6.5.4. *Superficie edificada total (N-2).*

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio, calculada de acuerdo con las determinaciones del artículo anterior.

Artículo 6.5.5. *Superficie útil (N-2).*

1. Se entiende por superficie útil de un local la comprendida en el interior de sus paramentos verticales y que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.

2. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.

Artículo 6.5.6. *Superficie edificable o edificabilidad (N-2).*

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un área determinada y puede ser fijado en el planeamiento mediante:

a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.

b) El coeficiente de edificabilidad.

c) Una cantidad concreta.

Artículo 6.5.7. *Coeficiente de edificabilidad (N-2).*

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal de referencia.

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

a) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de un ámbito de ordenación.

b) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela edificable.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultase una superficie total edificable menor, será este el valor que sea de aplicación.

CAPÍTULO 6.6

Condiciones de volumen y forma de los edificios

Artículo 6.6.1. *Definición (N-1).*

Son las que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones.

Artículo 6.6.2. *Aplicación (N-2).*

Son aplicables a las obras de nueva edificación y a las obras en los edificios que supongan una alteración de las propias condiciones reguladas en el presente capítulo, exigiéndose en este último supuesto únicamente el cumplimiento de la condición afectada por la alteración. Se concretan en la normativa propia del uso a que se destine, en la norma zonal de aplicación o en la ordenanza particular de los planeamientos correspondientes.

Artículo 6.6.3. *Sólido capaz (N-2).*

Es el volumen, definido en el planeamiento o norma zonal de aplicación, dentro del cual debe inscribirse la totalidad de la edificación sobre rasante, excepto los salientes autorizados.

Artículo 6.6.3 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.

Añadido artículo 6.6.3 bis por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 6.6.4. *Altura del edificio (N-2).*

Es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale de un plano horizontal situado en su cota de origen y referencia. Para su medición se utilizarán unidades métricas o número de plantas del edificio.

Artículo 6.6.5. *Referencias altimétricas de los edificios (N-2).*

Son las que sirven para determinar las distintas alturas en un edificio, tomadas en relación con la cota de origen y referencia, determinada de acuerdo con el artículo 6.3.5 apartado c) y se distinguen las siguientes:

1. Nivel de cornisa: el de la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con la fachada del edificio.

2. Nivel de coronación: el del plano superior de los petos de protección de cubierta si existieren, o en su defecto el de la cara superior del remate del forjado de la última planta.

En función de estas referencias resultarán la altura de cornisa y la altura de coronación, siendo la altura total la que se mide hasta el elemento más alto del edificio.

Artículo 6.6.6. *Altura en unidades métricas (N-2).*

Es la altura del edificio medida en unidades métricas desde la cota de origen y referencia hasta cualquiera de las demás referencias altimétricas o elementos del edificio y en función de ellos será altura de cornisa, altura de coronación y altura total.

Artículo 6.6.7. *Altura en número de plantas (N-2).*

Corresponde al número de plantas por encima de la cota de origen y referencia incluida la planta baja.

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.

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:

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

Siendo:

H_p: Altura promedio.

L_n: Longitudes de cada tramo calle.

H_n: Altura correspondiente a cada tramo de calle.

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

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

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

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

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

6. Salvo que las normas zonales establezcan criterios específicos o las ordenanzas de los planeamientos de desarrollo los instituyan justificadamente, la medición de la altura se hará con arreglo a los siguientes criterios:

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 esquina o parcelas con frentes a calles opuestas.

7. En situaciones mixtas, el modo de fijar la altura se establecerá combinando las reglas anteriores.

Modificado artículo 6.6.8 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 6.6.9. *Altura máxima (N-2).*

1. Es la señalada por el planeamiento o por la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General, como el valor límite en el que puede situarse el nivel de cornisa o de coronación o la altura total del edificio correspondiente.

2. Cuando se establezca la altura por número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse como máximos admisibles.

Artículo 6.6.10. *Consideración de la condición de altura (N-2).*

1. En los casos en que se señalase como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se está agrediendo la imagen urbana, por razones de composición.

2. Las normas zonales o las ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente del Plan General, podrán fijar como obligatoria un número mínimo de plantas, o una altura mínima en metros.

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

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

1. Por encima de la altura máxima de coronación, con carácter general, las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de la cubierta que no podrán sobresalir respecto a un plano de una inclinación máxima de cuarenta y cinco grados (45º) trazado por la línea que forman el borde superior del forjado de la última planta con los planos de fachada o por el borde superior de las cornisas y aleros permitidos desde la misma.

b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de 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 (45º) desde los bordes del último forjado y un plano horizontal situado a trescientos setenta y cinco (375) centímetros de altura, medidos desde el nivel de cornisa.

3. Por encima de la última planta de piso permitida, se admitirán los áticos y torreones en los términos siguientes:

a) Tendrán que estar permitidos en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento correspondiente. En los ámbitos en los que su normativa no contemple expresamente estas construcciones, podrán incorporarse como construcciones por encima de la altura mediante estudio de detalle, no siendo necesaria su tramitación en el supuesto indicado en el artículo 5.3.7 para el fomento de cubiertas verdes.

b) Cuando la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento admita áticos y torreones, se permite incorporar ambas construcciones simultáneamente.

c) Por encima del forjado de techo de los áticos y torreones se admiten las construcciones contempladas en los apartados 1 y 2 de este artículo, si bien, en el caso de los torreones no se permitirán las construcciones del subapartado 1 b).

d) Los áticos y torreones respetarán las condiciones establecidas en los apartados 9 y 10 del artículo 6.6.15 respectivamente, así como aquellas otras que puedan imponer las normas zonales u ordenanzas particulares que los contemplen. Dichas condiciones no podrán modificarse mediante estudio de detalle.

4. Por encima de la altura máxima total que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

a) Los conductos y chimeneas, las antenas y otros elementos de los sistemas de telecomunicación, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la normativa sectorial aplicable, y en su defecto el buen hacer constructivo.

b) Los paneles de captación de energía solar y otros elementos de generación renovable. Cuando requieran estructura de soporte, estará formada únicamente por elementos estructurales ligeros y desmontables.

c) Los anuncios publicitarios o identificativos en coronación de edificios en la forma establecida en la ordenanza que regule la publicidad e identificación exterior.

d) En edificios dotacionales, los elementos arquitectónicos aislados de carácter ornamental, tales como torres, espadañas, campanarios y similares que cuenten con informe favorable de órgano municipal competente en materia de estética urbana.

Modificado artículo 6.6.11 por la aprobación del Plan Especial para el fomento de la incorporación de cubiertas verdes en edificios construidos en la ciudad de Madrid (aprobación definitiva 27.05.2025. BOCM 17.06.2025).

Modificado artículo 6.6.11 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 6.6.12. *Altura de piso (N-2).*

Se entiende por altura de piso, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Artículo 6.6.13. *Altura libre de piso (N-2).*

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiese, y salvo determinaciones en contra de las condiciones particulares de los usos, o de las normas zonales u ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente, la

altura libre mínima de pisos será de doscientos cincuenta (250) centímetros para piezas habitables que se podrá reducir en piezas no habitables hasta un mínimo de doscientos veinte (220) centímetros.

En cualquier caso se cumplirán las condiciones que otras normativas sectoriales establezcan sobre la materia y en particular las disposiciones relativas a seguridad e higiene en el trabajo.

Artículo 6.6.14. *Cota de planta de piso (N-2).*

Es la distancia vertical, medida entre la cota de origen y referencia y la cara superior del forjado de la planta a la cual se refiera la medición.

Artículo 6.6.15. *Planta (N-2).*

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

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

a) En edificación en manzana cerrada entre medianeras, entre dos planos paralelos a la rasante en la acera distantes verticalmente más/menos ciento cincuenta (150) centímetros de la misma.

b) En edificación aislada y en edificación agrupada en hilera o pareada, los situados en las siguientes posiciones:

i) Entre más/menos ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante de la acera en el punto medio del lindero frontal.

ii) En parcelas con linderos frontales a calles opuestas, el nivel de implantación de la planta baja se situará a más/menos ciento cincuenta (150) centímetros respecto al punto medio del segmento que une los puntos medios de dichos linderos frontales.

iii) En parcelas de esquina, la cota de nivelación de planta baja deberá situarse entre más/menos ciento cincuenta (150) centímetros del punto medio de la rasante en la acera del lindero frontal de mayor longitud.

iv) Las parcelas con tres frentes que constituyan cabeceras de manzanas, se tratarán como parcelas con linderos frontales a calles opuestas.

v) Las parcelas coincidentes con manzanas completas de planta triangular se tratarán como parcelas con linderos frontales a calles opuestas, considerando los dos linderos de mayor longitud.

vi) Las parcelas coincidentes con manzanas completas de planta poligonal de más de tres lados, se tratarán como parcelas con linderos frontales a calles opuestas, considerando el lindero de mayor longitud y el enfrentado a él, que será el más largo cuando sean varios.

vii) En las parcelas con varios linderos frontales y desniveles entre estos superiores a tres (3) metros, cuando se dispongan distintos cuerpos de edificación, las plantas bajas de cada uno de ellos podrán situarse, alternativamente a la posición que corresponda según la tipología de la parcela, en la forma establecida para las parcelas con un solo lindero frontal en el apartado b.i), respecto del lindero más cercano al que dé frente el cuerpo de edificación considerado.

viii) En sus linderos, la rasante de las parcelas no se elevará más de 1,50 m respecto de las colindantes, salvo en situaciones preexistentes, en cuyo caso se presentará estudio de implantación que reduzca en lo posible el desnivel original, el cual no podrá incrementarse en ningún caso.

ix) Cuando por la configuración topográfica, forma, dimensiones de una parcela, o por la situación del edificio en la misma, se justifique, la planta baja podrá situarse en posiciones distintas de las reguladas anteriormente mediante la formulación, en su caso, de Estudio de Detalle.

2. Plantas bajas porticadas: son aquellas plantas bajas cuya superficie cerrada no supera una tercera (1/3) parte de la superficie ocupada sobre rasante del edificio. No podrán implicar superación de la altura máxima de coronación y, en edificación aislada no computará como número de plantas.

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

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

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

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

4. Planta enteramente subterránea: es aquella cuya cara superior del forjado de techo está por debajo de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación, tanto de la propia parcela como de las parcelas colindantes.

A estos efectos, cuando las parcelas colindantes se encuentren libres de edificación, salvo que estuviesen determinadas por la normativa o planeamiento aplicables, se considerarán como rasantes del terreno las intersecciones de los linderos con la superficie reglada apoyada sobre las aceras de las calles que delimitan la manzana en la que se sitúen las parcelas.

5. Planta de piso: planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

6. Entreplanta: planta que, en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de cualquiera de las plantas del edificio, incluso de la última planta cuando ésta se disponga con forjados de techo inclinados. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local o vivienda al que esté adscrita.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Determinaciones en contra, de las normas zonales u ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General.

b) En edificios de anchura inferior o igual a doce (12) metros, podrá retranquearse únicamente de una de sus fachadas longitudinales. Cuando el edificio sitúe alguna de sus fachadas sobre la alineación exterior, el retranqueo se localizará obligatoriamente en esa fachada. En este supuesto, a efectos de aplicación de condiciones higiénicas y de posición del edificio, se tendrá en cuenta la altura de piso de la planta del ático no retranqueada, incluido el antepecho si existiera.

c) Podrá no retranquearse a los linderos laterales en tipología edificatoria en manzana cerrada entre medianeras.

10. Torreones: cuerpos de edificación situados encima de la última planta permitida, con alguna de sus fachadas coincidente en alguno de sus puntos con la fachada exterior del edificio; y que cumplirá además las siguientes condiciones:

a) Su proyección horizontal sobre la fachada exterior en que se sitúa, será inferior o igual a trescientos cincuenta (350) centímetros.

b) Su profundidad desde la fachada exterior en que se sitúa, será inferior o igual a trescientos cincuenta (350) centímetros.

c) Su altura de piso será como máximo de trescientos cincuenta (350) centímetros. Justificadamente, por razones de composición, podrán modificarse las dimensiones señaladas en los apartados anteriores.

d) Los torreones situados en cada fachada guardarán entre sí una separación mínima de trescientos (300) centímetros.

e) La suma de las proyecciones horizontales de los torreones sobre la fachada en que se sitúan, será inferior o igual a un cuarto (1/4) de la longitud de esta. 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.

Modificado artículo 6.6.15 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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.

Modificado artículo 6.6.16 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 6.6.17. *Tipologías edificatorias (N-1).*

El Plan General emplea las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:

a) Edificación aislada o en bloques abiertos: la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.

b) Edificación en manzana cerrada o entre medianeras: la que tiene líneas de edificación coincidentes, con los linderos laterales.

c) Edificación agrupada en hilera o adosada: es la variante de construcción entre medianeras cuando la edificación se destina a uso residencial en la categoría de vivienda unifamiliar.

d) Edificación pareada: aquella en que las edificaciones cumplen la condición de medianeras en un único lindero, estando aislada en los restantes.

e) Edificación en parque industrial: aquella organización urbana que posibilita la implantación de actividades productivas avanzadas, o de alta tecnología.

En esta tipología edificatoria, el uso cualificado es el industrial en coexistencia con el terciario de oficinas. En los planeamientos de desarrollo de áreas afectas a esta tipología, sus ordenanzas particulares tendrán como régimen de referencia al instituido en la Norma Zonal 9 grado 3.º,sin perjuicio de la introducción de especificaciones necesarias. Análogamente el régimen de usos compatibles responderá a la flexibilidad regulada en la norma zonal expresada, permitiéndose la implantación de las actividades compatibles correspondientes.

f) Edificación en industria tradicional: aquellas actividades productivas insertas en espacios urbanos cuyo conjunto no reúne las condiciones características de los parques industriales. Su uso cualificado es el industrial.

Artículo 6.6.18. *Clase de edificios (N-1).*

1. Tienen la consideración de edificio existente:

a) Los edificios construidos al amparo de licencias otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General.

b) Los edificios de promoción pública cuya construcción no estaba sujeta a licencia de conformidad con la legislación aplicable, cuando los actos aprobatorios de su construcción se adoptaron con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General.

c) Los edificios incluidos en el Catálogo General de Edificios Protegidos de este Plan General, catálogos de protección de instrumentos de planeamiento de desarrollo o registros de protección del patrimonio de la Comunidad de Madrid.

2. Tiene la consideración de edificio exclusivo aquel en el que todos sus locales se destinan al desarrollo de actividades comprendidas en el mismo uso, con las particularidades siguientes:

a) No desvirtúan el carácter de edificio exclusivo los usos asociados ni los usos complementarios admitidos por la norma zonal u ordenanza particular de aplicación.

b) Cuando las normas zonales, las ordenanzas particulares o las condiciones particulares de los usos permitan varios usos no residenciales en edificio exclusivo, se entenderá posible la mezcla de dichos usos permitidos en un único edificio.

A los solos efectos de implantación de los usos alternativos y autorizables, tendrán la consideración de edificio exclusivo los bloques o cuerpos de edificación que, formando parte de un conjunto edificatorio en una única parcela y reuniendo las condiciones anteriores, sean funcionalmente autónomos y cuenten con acceso independiente.

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.

Modificado artículo 6.6.18 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 04.09.2025. BOCM 22.09.2025).

Modificado artículo 6.6.18 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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

1. Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, pudiendo ser:

a) Balcón: es el vuelo abierto que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve y que se prolonga hacia el exterior en un saliente que sobresale de la fachada un máximo de setenta y cinco (75) centímetros, con una longitud máxima de doscientos ochenta (280) centímetros.

b) Balconada o balconaje: es el vuelo abierto común a varios huecos que arranca del pavimento de las piezas a las que sirven, prolongándose hacia el exterior en una bandeja que sobresale de la fachada un máximo de setenta y cinco (75) centímetros.

c) Terrazas: son vuelos abiertos cuyas dimensiones superan las establecidas para los balcones y balconadas. Las terrazas, al igual que las galerías bioclimáticas, forman parte de las fachadas.

d) Mirador: es un cuerpo saliente acristalado en todo su perímetro y altura, cuyo pavimento es prolongación hacia el exterior del suelo de la pieza a la que sirve. No podrá sobresalir respecto de la fachada más de setenta y cinco (75) centímetros y la longitud máxima de su frente será de doscientos ochenta (280) centímetros.

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

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

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

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

e) Incremento del espesor de las fachadas: en obras de rehabilitación que afecten de manera integral a un edificio, el saliente admitido para mejorar el aislamiento térmico y acústico y la eficiencia energética, cuya dimensión máxima será de veinte (20) centímetros y su aplicación se regula en el apartado 8 de este artículo.

f) Galerías bioclimáticas: son cuerpos salientes acristalados que, actuando como captadores solares, mejoran la eficiencia energética de los edificios. Para cumplir con su finalidad estarán orientadas adecuadamente y dispondrán de los elementos de protección solar necesarios. Su bandeja, a la que no se limita la longitud, tendrá un saliente máximo de setenta y cinco (75) centímetros, y a ella se accederá exclusivamente por razones de mantenimiento desde zonas comunes del edificio. Al igual que las terrazas, las galerías bioclimáticas forman parte de las fachadas.

2. Salvo otras determinaciones de las normas zonales u ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente, desde las fachadas exteriores en edificación en manzana cerrada solamente podrán sobresalir balcones, balconadas, miradores e incrementos del espesor de las fachadas, con los salientes máximos recogidos en este artículo.

3. En fachadas exteriores se admite la construcción de jardineras con una altura igual a las de los antepechos de los huecos de ventanas e inferior o igual a ciento diez (110) centímetros y un saliente máximo sobre el plano de

fachada de cuarenta y cinco (45) centímetros. Asimismo, se admiten jardineras entrantes con profundidad máxima de cuarenta y cinco (45) centímetros, situadas en los antepechos de los huecos y sin superar la longitud de éstos. Las jardineras no podrán verter aguas sobre las vías o espacios libres públicos.

4. En edificación aislada, cuando por condiciones de posición la fachada pueda situarse sobre la alineación oficial, solo podrán sobresalir los balcones, balconadas, miradores e incrementos de espesor de las fachadas, con las dimensiones establecidas en el presente artículo y las que para su ancho de calle se establecen en la norma zonal 4 de edificación en manzana cerrada.

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

5. Salvo determinación distinta de las normas zonales u ordenanzas del planeamiento correspondiente, tanto en edificación en manzana cerrada como en edificación aislada, los miradores y galerías guardarán una separación mínima a los linderos laterales y al testero de tres (3) metros.

6. Salvo otras limitaciones en las normas zonales u ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente, los salientes permitidos respecto a las fachadas cumplirán, con las excepciones que se indican, las siguientes condiciones:

a) La suma de la longitud de todos los salientes será igual o inferior a la mitad de la suma de las longitudes de todas las plantas de piso, realizándose la medición independientemente para cada fachada. Así determinada la longitud máxima de salientes, éstos podrán distribuirse libremente en cada fachada. Esta condición no se aplicará a los incrementos de espesor de las fachadas ni a las galerías bioclimáticas.

b) Los vuelos se separarán de las fincas contiguas en una longitud mínima igual a su saliente y no inferior a sesenta (60) centímetros. Esta condición no se aplicará a los incrementos de espesor de las fachadas.

7. En las fachadas situadas sobre la alineación oficial, la altura libre de los salientes sobre la rasante de la acera será, como mínimo, de trescientos cuarenta (340) centímetros.

8. Los incrementos del espesor de las fachadas en obras de rehabilitación se permitirán con un proyecto que afecte de manera integral a un edificio. En planta baja, cuando el plano de fachada se sitúe sobre la alineación oficial, el incremento de espesor solo se podrá realizar en la forma y con las limitaciones contempladas en el artículo 6.10.10 para portadas y escaparates.

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

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

En edificación aislada los proyectos de rehabilitación se podrán desarrollar de forma individualizada resolviendo su integración arquitectónica en el entorno urbano conforme a los artículos 6.10.3 sobre salvaguarda de la estética urbana y 6.10.6 sobre modificación de fachadas.

Modificado artículo 6.6.19 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Modificado artículo 6.6.19 por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 para facilitar la mejora energética y de protección acústica de edificios (aprobación definitiva 07.06.2016 - 29.08.2016 BOCM 15.06.2016 y 11.10.2016).

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.

Modificado artículo 6.6.20 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 6.6.21. *Terrazas entrantes (N-2).*

Son espacios edificados cerrados por tres de sus lados.

Se admiten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura ni a su anchura. Su profundidad se contará a partir de la línea de la fachada.

CAPÍTULO 6.7
Condiciones de salubridad de los edificios

Modificado título del capítulo 6.7 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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.

Modificado artículo 6.7.1 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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.

Modificado artículo 6.7.2 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

SECCIÓN 1.ª CONDICIONES DE CALIDAD *(sin contenido)*

Suprimida sección 1.ª por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 6.7.3. *Calidad de las construcciones (N-1). (sin contenido)*

Suprimido artículo 6.7.3 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

SECCIÓN 1.ª CONDICIONES DE SALUBRIDAD DE LOS LOCALES

Modificado título de la sección 1.ª y numeración por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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.

Modificado artículo 6.7.4 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 6.7.5. *Pieza exterior (N-2).*

1. Se considerará que una pieza es exterior cuando disponga de al menos un hueco en una fachada a:

a) Vía pública o espacio libre público.

b) Espacio libre privado que cumpla las condiciones fijadas en la norma zonal, u ordenanza particular de planeamiento correspondiente del Plan General.

c) Patio con las dimensiones que a tal efecto se regulan en las presentes normas urbanísticas.

Artículo 6.7.6. *Ventilación (N-2).*

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.

Modificado artículo 6.7.6 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 6.7.7. *Iluminación (N-2)*

1. Todas las piezas y locales dispondrán de iluminación que podrá resolverse de forma natural, mediante huecos al exterior, o de forma artificial, mediante sistemas propios de alumbrado.

2. Toda pieza dispondrá de alumbrado artificial con un nivel de iluminación mínimo de cincuenta (50) lux medidos sobre un plano horizontal situado a setenta y cinco (75) centímetros del suelo.

Artículo 6.7.8. *Condiciones de ventilación e iluminación en locales de uso residencial (N-2).*

Toda pieza habitable adscrita a un local de uso residencial reunirá las condiciones de pieza exterior, debiendo disponer de ventilación e iluminación natural, conforme a las condiciones que se establecen para las viviendas en el título 7 de estas normas.

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

1. Toda pieza habitable adscrita a un local de uso no residencial dispondrá de ventilación e iluminación que, preferentemente, serán naturales.

2. Se admitirá, no obstante, la ventilación forzada de estas piezas si se garantiza la renovación de aire y aporte de aire exterior que exige la normativa específica, en función del destino de la pieza y de su ocupación previsible.

3. Se admitirá, igualmente, la iluminación artificial de estas piezas si se garantiza la existencia de 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.

Modificado artículo 6.7.9 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 6.7.10. *Piezas habitables en plantas inferiores a la baja (N-2).*

1. La instalación en plantas inferiores a la baja de piezas habitables adscritas al uso residencial únicamente podrá efectuarse en las condiciones que para las viviendas se establecen en el título 7 de estas normas.

2. La instalación en plantas inferiores a la baja de piezas habitables adscritas a usos no residenciales, será admisible si se cumplen las condiciones de ventilación e iluminación señaladas en el artículo anterior y las condiciones de seguridad que sean de aplicación de acuerdo con lo dispuesto en la normativa específica.

3. Toda pieza situada en una planta inferior a la baja, que no constituya local independiente, deberá estar vinculada a un local de planta baja, resolviéndose su necesaria conexión mediante comunicación y accesos que cumplan con las condiciones exigidas por la normativa aplicable.

Artículo 6.7.11. *Oscurecimiento de piezas habitables (N-2).*

En uso residencial todas las piezas habitables estarán dotadas de sistemas que permitan su oscurecimiento temporal, mediante sistemas fijos, o en su defecto, contarán con las medidas que faciliten la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

SECCIÓN 2.ª CONDICIONES DE SALUBRIDAD DE LOS EDIFICIOS

Modificado título de la sección 2.ª y numeración por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 6.7.12. *Patio (N-1).*

1. Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas de los edificios que proporciona ventilación e iluminación a los locales y viviendas a los que sirve; también será considerado como tal el espacio no edificado con la misma finalidad, cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.

2. Atendiendo a su situación en el edificio, se distinguen las siguientes clases:

a) Patio de parcela.

i) Cerrado: es aquel que está situado en el interior de la edificación, o el que situado en su perímetro exterior es susceptible de ser cerrado por edificaciones colindantes.

ii) Abierto: es aquel que está situado en el perímetro de las fachadas exteriores de la edificación.

b) Patio de manzana: es aquel que tiene definida gráficamente por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre.

c) Patio inglés: patio situado en fachada exterior cuyo suelo se encuentra por debajo de la rasante de la acera o terreno.

d) Patio mancomunado: se entenderán como patios mancomunados los que se constituyan entre inmuebles colindantes con las dimensiones establecidas en estas Normas.

i) Las superficies afectadas se sujetarán a un régimen de mancomunidad mediante la constitución de un derecho real de servidumbre entre ambas superficies o una sola de ellas, o por la constitución de cualquier género de comunidad de bienes entre las mismas, acreditándose mediante su inscripción previa en el Registro de la Propiedad y como condición del medio de intervención correspondiente.

ii) Al inscribirse la declaración de obra nueva de la edificación, en todo caso, se consignará el régimen de mancomunidad aplicado para su inscripción en el Registro, no pudiéndose cancelar sino mediante título civil suficiente unido a la resolución administrativa que lo autorice. La subsistencia de alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima impedirá la referida cancelación.

iii) Se permite la separación de estos patios mancomunados con rejas de tres (3) metros de altura máxima a contar desde el suelo del patio más bajo.

iv) En el caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios exceda de tres metros, la reja de separación sólo podrá exceder en dos metros desde el suelo del patio más alto.

Modificado artículo 6.7.12 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 6.7.13. *Anchura de patios (N-1).*

1. Se entiende por anchura del patio la medida de la separación entre paramentos de fachada opuestos.

2. La anchura mínima del patio no podrá ser ocupada con cuerpos salientes.

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

1. La altura de patio (H) se medirá a la coronación del más alto de los paramentos que lo conforman, medida desde la cota más baja del suelo del local o vivienda que tenga huecos de luz y ventilación a las fachadas del mismo. No se tendrá en cuenta la altura de las partes de paramentos más altos de la edificación que individualmente o en su conjunto delimiten el ámbito del patio cerrado en menos del veinticinco por ciento (25%) de su perímetro.

2. En los patios configurados escalonadamente que aumentan de dimensión con la atura, su altura se medirá según lo indicado en el apartado anterior, sin considerar las alturas parciales que puedan tener los distintos escalonamientos.

3. En los casos en los que se disponga una planta de ático y sus fachadas se encuentren separadas de las fachadas del patio una dimensión igual o superior a tres (3) metros, esta planta no intervendrá en la medición de la altura del patio.

Modificado artículo 6.7.14 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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

1. Patios en viviendas unifamiliares.

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

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

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

b) Dimensiones de los patios de parcela cerrados:

Dimensión de los patios			
Tipo	Uso del local	Anchura	Mínimo
A	Piezas habitables (excepto cocinas)	H/3	3,00

Dimensión de los patios			
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 próximo.

e) Salvo determinación específica en la Norma Zonal u ordenanza particular correspondiente, los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal ciego el de la linde aun cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante, atendiéndose a lo establecido en el artículo 6.7.12, apartado 2.d).

f) Cuando en las fachadas de los patios se incorporan salientes o vuelos, las dimensiones mínimas obtenidas del cuadro se respetarán desde el borde de las bandejas de los vuelos.

Modificado artículo 6.7.15 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 6.7.16. *Dimensión de los patios ingleses (N-2).*

1. Los patios ingleses tendrán una anchura igual o mayor a un tercio (1/3) de la altura (H) que resulte de medir desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la rasante del terreno o acera, con un mínimo de tres (3) metros.

2. En el supuesto de que el patio inglés esté rodeado por edificaciones coincidentes en más de un cincuenta por ciento (50%) con su perímetro, la altura (H) se medirá hasta la altura de coronación del cuerpo más alto de edificación recayente al mismo.

Artículo 6.7.17. *Acceso a patios (N-1).*

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

Modificado artículo 6.7.17 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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 artículo 6.7.21. y las recogidas en los apartados siguientes de este artículo.

2. Cuando no puedan resolverse razonablemente las condiciones de seguridad por otro sistema, podrán ubicarse las escaleras de emergencia en los patios de parcela existentes requiriendo informe favorable de los servicios municipales competentes. Estás escaleras, que se ejecutarán con elementos calados no macizos, no podrán ocupar en planta más de la mitad de la superficie menor del patio.

3. Podrán instalarse torres de ascensor en los patios existentes carentes de esta dotación cuando esta sea la única solución técnicamente viable, sin que se apliquen en estos casos las condiciones sobre dimensiones de patios y luces rectas del artículo 6.7.15, si bien se respetaran las siguientes condiciones:

a) En todo caso se mantendrá libre de ocupación un cuarto (1/4) de la superficie menor del patio.

b) Los cerramientos de la torre de ascensor serán transparentes y permitirán la circulación del aire.

c) No se empleará el patio como fuente de entrada de aire para sistemas generales de ventilación.

d) Cuando la superficie libre del patio resulte inferior a nueve (9) metros cuadrados, se adoptarán las medidas compensatorias adicionales siguientes:

i) Se dispondrá un sistema de ventilación mecánica del patio.

ii) Se trasladarán a cubierta las evacuaciones de gases de combustión y de cocción que se realicen al patio.

4. En los linderos de las parcelas podrán cerrarse los patios con muros de fábrica de altura máxima de tres (3) metros salvo en patios mancomunados que se cerrarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.7.12, apartado 2, d) iii) y iv).

5. En las obras de ampliación o reestructuración, siempre que exista remanente de edificabilidad, se admite que el patio arranque en cualquier nivel, computando como edificabilidad la superficie de patio, en proyección horizontal, de las plantas en que se cubre.

Modificado artículo 6.7.18 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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

1. Tendrán la consideración de patios abiertos aquellos que, estando situados en el perímetro de las fachadas exteriores de la edificación, cumplan con la relación de forma $P \leq 1{,}5\ F$, siendo (P) la profundidad del patio medida desde el plano de fachada y (F) el ancho de la embocadura (ver anexo de gráficos). Se tratarán como patios de parcela cerrados aquellos en los que la relación de forma sea $P > 1{,}5\ F$.

2. Cuando el valor de (P), en cualquier punto, sea inferior o igual a ciento cincuenta (150) centímetros, no se considerará como patio abierto.

3. La embocadura (F) del patio será igual o mayor que un tercio de H (H/3), con un mínimo de seis (6) metros, de la altura tomada desde el suelo de la pieza situada más baja con huecos de luz y ventilación al patio, hasta la coronación del paramento de menor altura de los que conforman el patio.

4. Se admite reducir la embocadura del patio hasta un quinto de H (H/5), con un mínimo de tres (3) metros, cuando los paramentos enfrentados sean ciegos, manteniéndose en todo caso la relación $P \leq 1{,}5\ F$.

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.

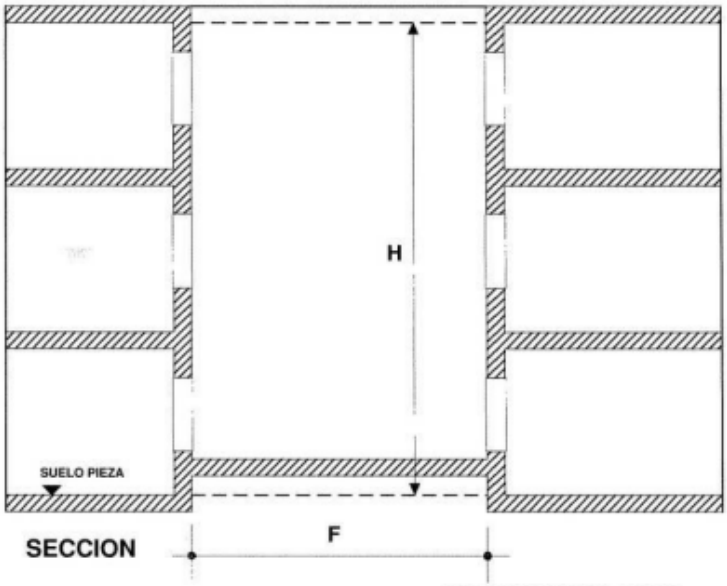
Consultar gráfico correspondiente al artículo 6.7.19 en documentación asociada.

Modificado artículo 6.7.19 y añadidos gráficos por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

GRAFICOS CORRESPONDIENTES AL ARTICULO 6.7.19.

DIMENSIONES DE LOS PATIOS ABIERTOS

PATIOS ABIERTOS CON LA MISMA ALTURA EN TODOS SUS PARAMENTOS



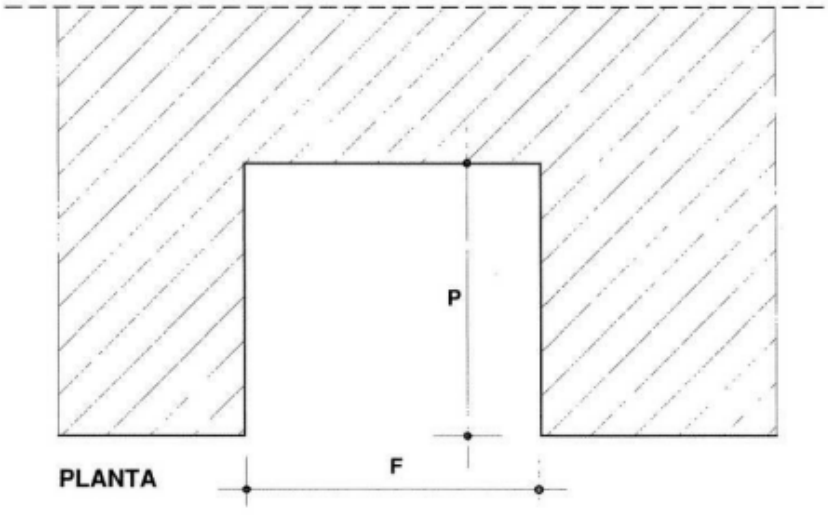
SECCION

DIMENSIONES DEL PATIO

$H/3 \geq F \leq 6$

$P \geq 1.5\ F$

MEDICION DE ALTURA H/3

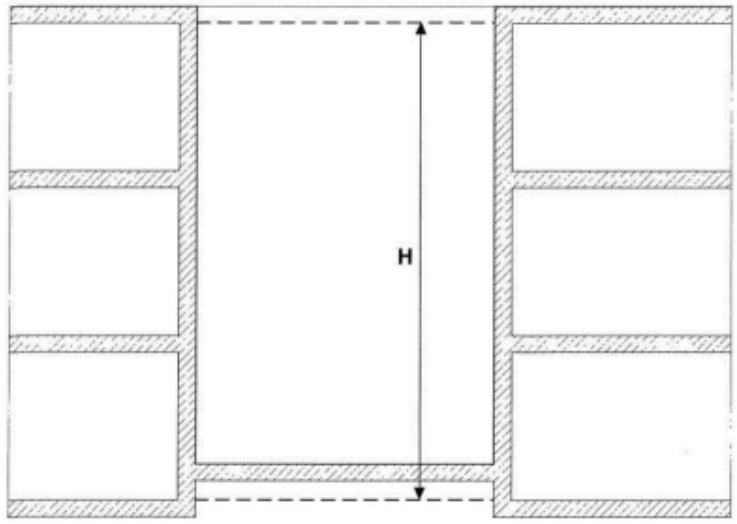


PLANTA

GRAFICOS CORRESPONDIENTES AL ARTICULO 6.7.19.

DIMENSIONES DE LOS PATIOS ABIERTOS

PATIOS ABIERTOS CON PARAMENTOS OPUESTOS CIEGOS



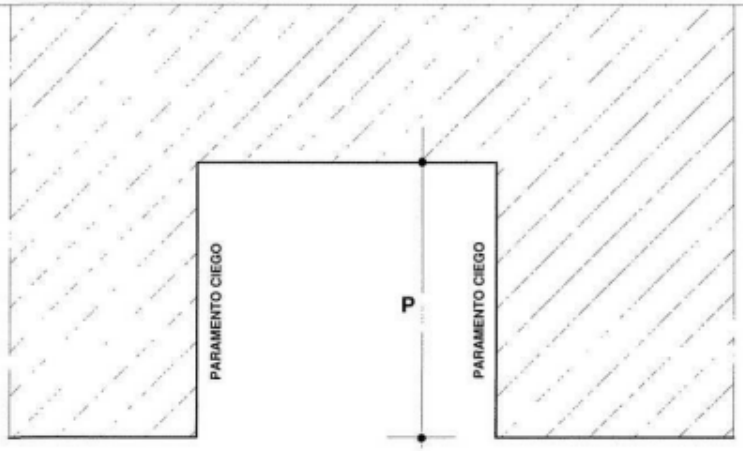
SECCION

MEDICION DE ALTURA

DIMENSIONES DEL PATIO

(A) $H/5 \geq F \leq 3$
$P \geq 1.5 \leq F$

(B) (SI $P \leq F$, PATIOS DE 3 X 3)

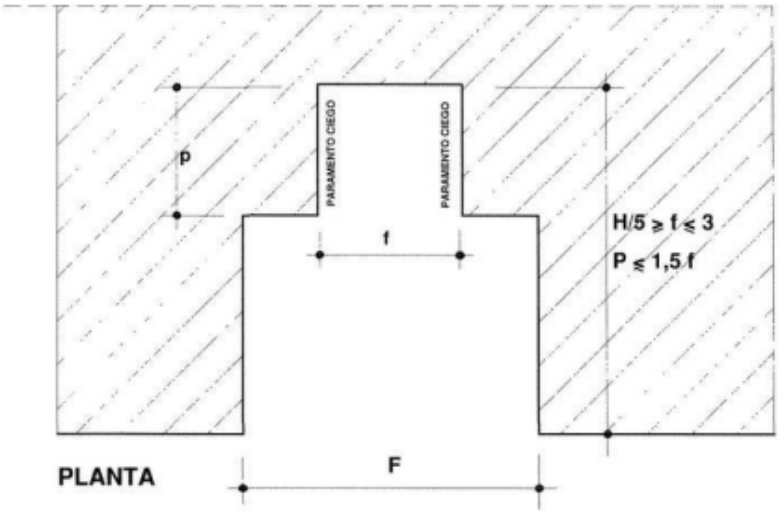


PLANTA

GRAFICOS CORRESPONDIENTES AL ARTICULO 6.7.19.

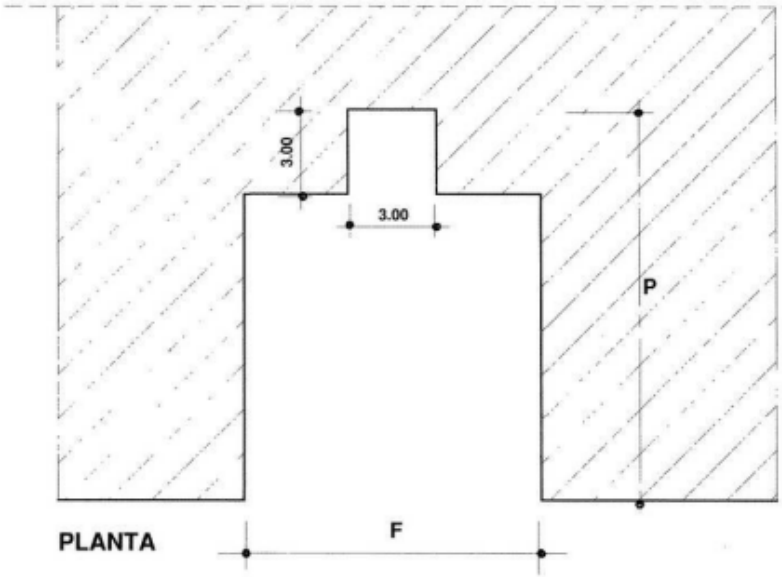
DIMENSIONES DE LOS PATIOS ABIERTOS

CASOS MIXTOS

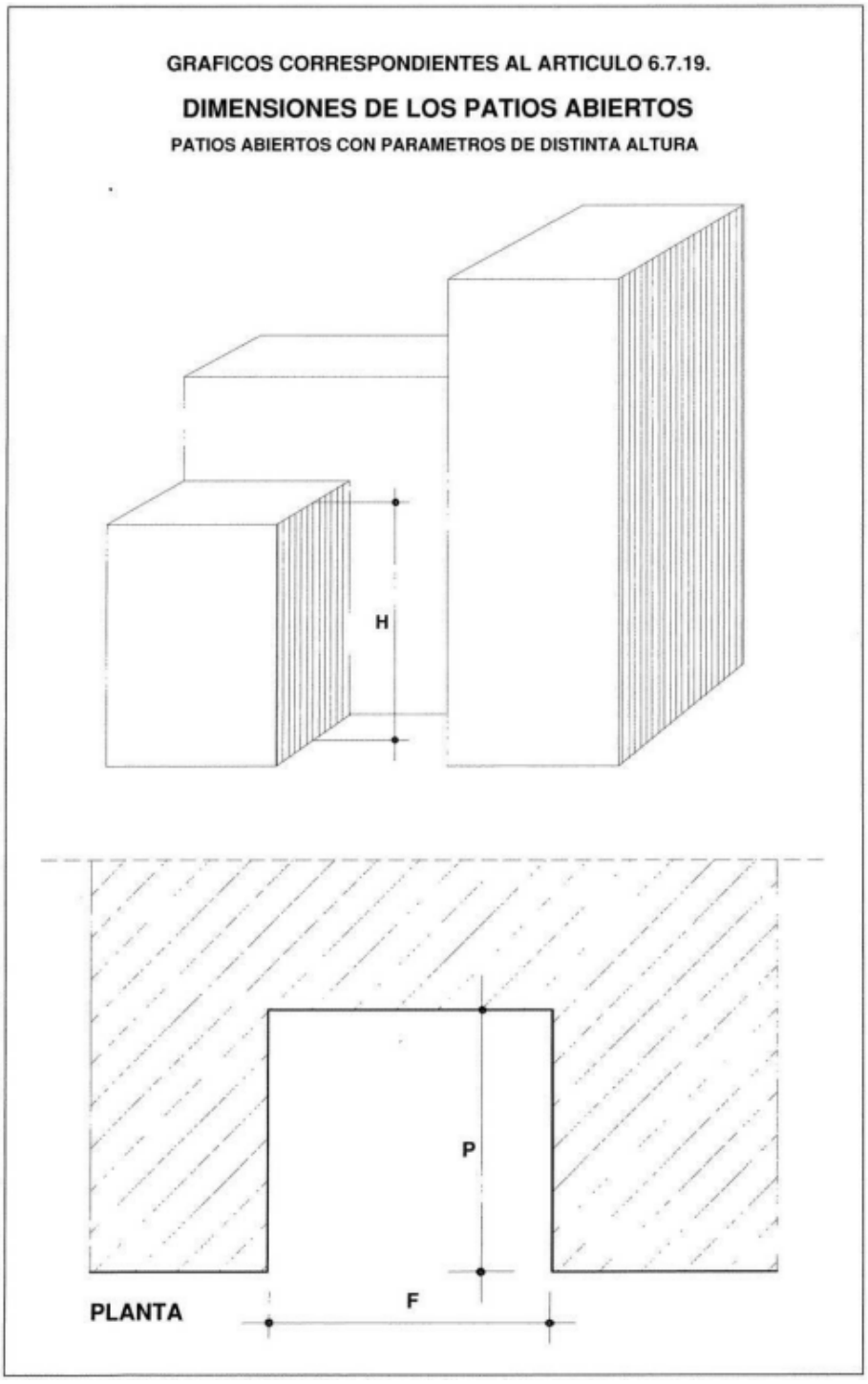


PLANTA

NOTA : Respetando " f ", puede incluirse en su interior el caso (2) en los supuestos (A) o (B)



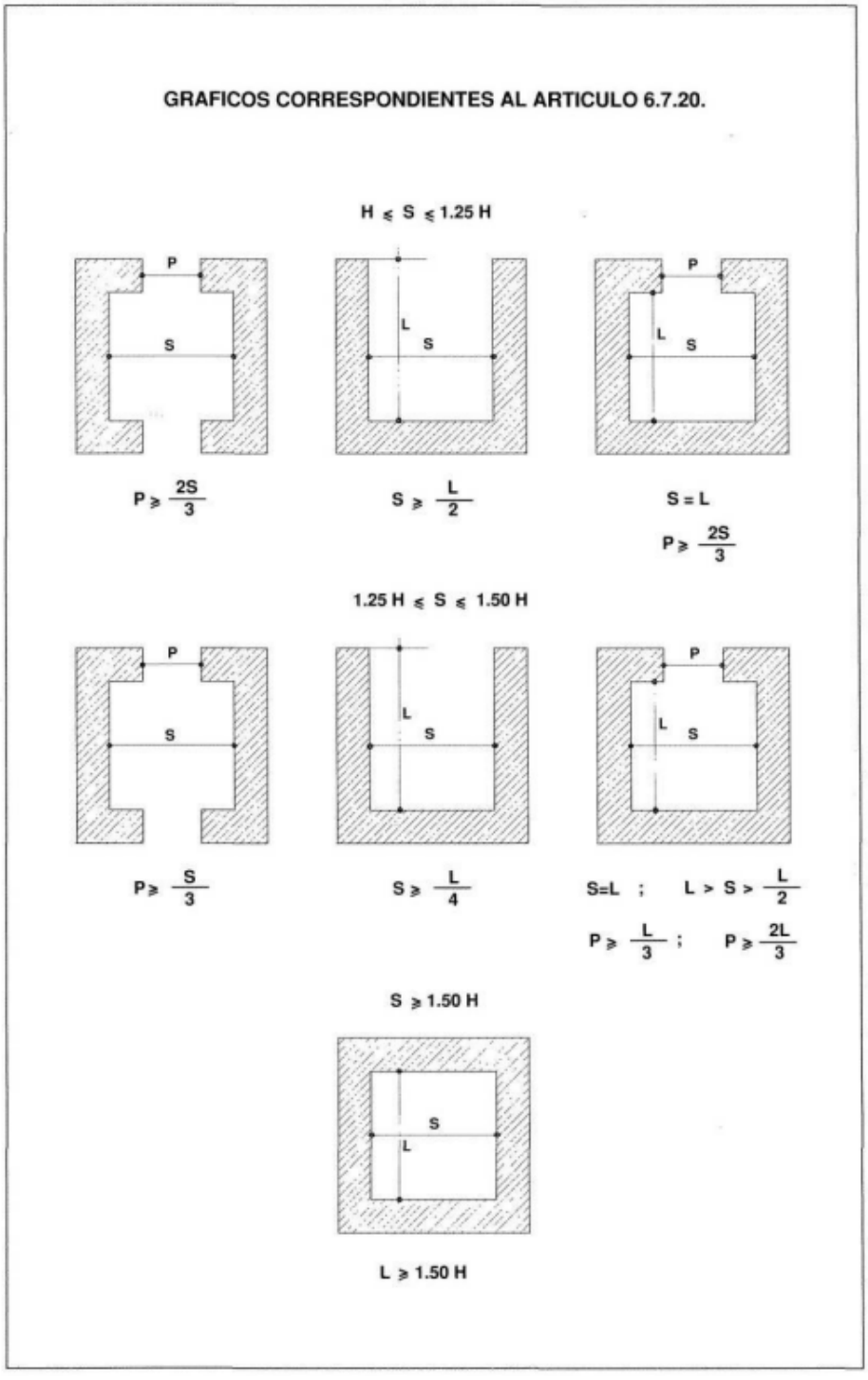
PLANTA



Artículo 6.7.20. *Dimensión de los patios de manzana (N-2).*

Salvo que en el Plan General hayan sido determinados expresamente los patios de manzana, estos tendrán las dimensiones que figuran en los gráficos.

Añadidos gráficos por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).



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) Las condiciones específicas y las características de los materiales de la cubierta garantizarán el cumplimiento de las condiciones de seguridad en caso de incendio aplicables.

Modificado artículo 6.7.21 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

CAPÍTULO 6.8

Condiciones de las dotaciones de servicio de los edificios

Artículo 6.8.1. *Dotaciones de servicio de un edificio. Definición y clasificación (N-2).*

1. Son dotaciones de servicio de un edificio todas aquellas destinadas a proveer al mismo de las condiciones adecuadas para su buen funcionamiento conforme al uso previsto.

2. Las dotaciones de servicio de un edificio se clasifican en obligatorias y facultativas, entendiéndose éstas como las que potestativamente pueden instalarse en un edificio para mejorar o complementar sus condiciones de habitabilidad, seguridad, confort o funcionalidad.

Artículo 6.8.2. *Ámbito de aplicación (N-2).*

1. Las condiciones que se señalan en el presente capítulo serán de aplicación a aquellos inmuebles resultantes de obras de nueva edificación y reestructuración general, así como a los locales resultantes de obras que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

2. Sin perjuicio de lo anterior, las dotaciones de servicio de los edificios deberán cumplir la normativa de carácter general o sectorial que les sea aplicable.

Modificado artículo 6.8.2 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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) Saneamiento.

g) Evacuación de residuos sólidos urbanos.

h) Aparcamiento.

2. Se exceptúan aquellos edificios en los que la obligación de disponer de alguna de las dotaciones señaladas en el apartado anterior sea manifiestamente innecesaria, en función del uso al que se destinen o de la actividad que se desarrolle en los mismos.

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

Modificado artículo 6.8.3 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

SECCIÓN 1.ª 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.

Modificado artículo 6.8.4 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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.

Modificado artículo 6.8.5 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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.

Modificado artículo 6.8.6 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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. *Dotación de servicio de agua caliente sanitaria (N-2).*

Todo edificio en el que se prevea la existencia de aseos, instalaciones de limpieza, cocinas y similares estarán dotados de una instalación de producción de agua caliente sanitaria, ajustada a lo previsto en la normativa que sea aplicable en función del sistema de generación.

Artículo 6.8.7. 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.

Añadido artículo 6.8.7 bis por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 6.8.8. *Servicios higiénicos (N-2).*

1. Todos los usos o actividades dispondrán de los servicios higiénicos exigidos por la ordenanza en materia de salubridad y en el resto de la normativa sectorial aplicable.

2. Supletoriamente, cuando no exista regulación específica o normativa sectorial podrán aplicarse para el cálculo de la dotación de servicios higiénicos los siguientes criterios:

a) Hasta doscientos (200) metros cuadrados, un inodoro y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados se aumentará un aumentará 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.

Desarrollado artículo 6.8.8 por la Resolución de 26 de enero de 2017 del Coordinador General de Planeamiento, Desarrollo Urbano y Movilidad, por la que se aprueba la Instrucción 1/2017 relativa a los criterios a adoptar en relación con la aplicación del Documento Básico DB-SUA "Seguridad de Utilización y Accesibilidad" del Código Técnico de la Edificación en materia de accesibilidad.

Modificado artículo 6.8.8 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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 zonas comunes de circulación del edificio o de la parcela.

3. Los locales de recpeción de residuos cumplirán las condiciones establecidas en la ordenanza que regule la gestión de residuos.

Modificado artículo 6.8.9 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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.

Modificado artículo 6.8.10 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

SECCIÓN 2.ª OTRAS DOTACIONES DE SERVICIO OBLIGATORIAS

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

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

2. Las condiciones específicas a las que deben ajustarse estas instalaciones serán las establecidas en la ordenanza sobre calidad del aire y en la normativa supramunicipal correspondiente.

Modificado artículo 6.8.11 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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

1. Todos los edificios contarán, conforme con la normativa estatal sobre la materia, con infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicaciones y con la reserva de los locales preceptivos para alojar los correspondientes equipos.

2. Los edificios destinados al uso residencial en la clase de vivienda contarán, además de los anteriores, con los siguientes elementos de comunicación:

a) Interfonía entre el acceso del edificio y cada vivienda.

b) Servicio de recepción de correspondencia.

3. Las antenas e instalaciones similares se emplazarán en los puntos del edificio o de la parcela en los que el impacto visual sea menor. Cuando se sitúen en las cubiertas no podrán superar la altura de cuatro (4) metros por encima de la altura máxima total del edificio, salvo que razones técnicas justificadas lo hagan imprescindible. Estas instalaciones en edificios protegidos requerirán informe favorable de la CPPHAN.

Modificado artículo 6.8.12 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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

1. Las edificaciones de cualquier uso dispondrán de ascensor accesible en la forma y condiciones establecidas en el documento básico de seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya y, en su caso, en la normativa que pueda dictar la Comunidad de Madrid al respecto.

2. Solamente podrán ser sustituidos ascensores por escaleras mecánicas u otros elementos similares, en casos excepcionales de edificios destinados a usos industrial o terciario, en sus clases comercial u oficinas, en los que se justifique que el servicio de transporte vertical de personas queda cubierto y siempre que se disponga, al menos, un ascensor accesible.

3. El número de ascensores a instalar se determinará en función del número previsto de usuarios y del de plantas servidas. Cuando el número de plantas servidas sea igual o superior a ocho (8) se instalarán, al menos, dos ascensores. En el caso de edificios de usos residencial se estará además a lo recogido en el artículo 7.3.7.

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.

Modificado artículo 6.8.13 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

SECCIÓN 3.ª 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 y 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.

Modificado artículo 6.8.14 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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.

Modificado artículo 6.9.1 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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.

Modificado artículo 6.9.2 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

SECCIÓN 1.ª CONDICIONES DE ACCESO A LAS EDIFICACIONES

Artículo 6.9.3. *Accesos a las edificaciones (N-2).*

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.

2. En los accesos a las edificaciones se evitarán salientes o resaltos que dificulten la visibilidad y contarán con iluminación adecuada, tanto diurna como nocturna.

3. Cuando así se determine en las normas de uso o de zona, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con este uso principal.

Modificado artículo 6.9.3 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 6.9.4. *Seguridad de utilización y accesibilidad.*

1. Las edificaciones respetarán las determinaciones establecidas en el documento básico de seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya y, en aquello no regulado expresamente, en la normativa de la Comunidad de Madrid sobre la materia.

2. En los edificios y establecimientos de uso industrial se aplicarán las determinaciones del documento básico de seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación, o normativa que lo sustituya, en todos aquellos aspectos que no sean incompatibles con la propia naturaleza de la actividad o con su reglamentación específica.

Modificado artículo 6.9.4 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 6.9.5. *Seguridad en caso de incendio.*

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

Modificado artículo 6.9.5 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 6.9.6. *Circulación interior(N-2)*. *(sin contenido)*

Suprimido artículo 6.9.6 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 6.9.7. *Escaleras (N-2). (sin contenido)*

Modificado artículo 6.9.7 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

SECCIÓN 2.ª CONDICIONES DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS EN LOS EDIFICIOS *(sin contenido)*

Suprimida sección 2.ª por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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

Suprimido artículo 6.9.8 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 6.9.9. *Otras condiciones de prevención de incendios (N-2). (sin contenido)*

Suprimido artículo 6.9.9 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

SECCIÓN 3.ª CONDICIONES DE SEGURIDAD CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS *(sin contenido)*

Suprimida sección 3.ª por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 6.9.10. *Instalación de pararrayos (N-2). (sin contenido)*

Suprimido artículo 6.9.10 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

SECCIÓN 4.ª CONDICIONES DE SEGURIDAD CONTRA CAÍDAS *(sin contenido)*

Suprimida sección 4.ª por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 6.9.11. *Prevención de caídas (N-2). (sin contenido)*

Suprimido artículo 6.9.11 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

CAPÍTULO 6.10
Condiciones estéticas

Artículo 6.10.1. *Definición (N-1).*

Son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

Artículo 6.10.2. *Aplicación (N-2).*

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

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

Modificado artículo 6.10.2 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 6.10.3. *Salvaguarda de la estética urbana (N-2)*.

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga.

2. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen de la ciudad en el marco de la aplicación de las determinaciones y normas Urbanísticas del presente Plan General.

3. Las nuevas construcciones y las modificaciónes de las existentes deberán tener en cuenta en su diseño y composición las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, y en su caso podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen.

Artículo 6.10.4. *Protección de los ambientes urbanos (N-2).*

Toda actuación que afecte al ambiente urbano deberá someterse a las condiciones estéticas que determine la norma zonal, o la ordenanza particular del planeamiento correspondiente.

Artículo 6.10.5. *Fachadas exteriores (N-2).*

1. Cuando la obra afecte a la fachada de una edificación y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a éstas, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición tales como cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.

2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación del entorno y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

Artículo 6.10.6. *Modificación de fachadas (N-2).*

1. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto de edificación adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes, en cuyo caso se deberán mejorar su comportamiento acústico y térmico de acuerdo a las condiciones que establece el Código Técnico de la Edificación.

2. Se podrá autorizar el acristalamiento de terrazas existentes, de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, al que deberán adaptarse los cerramientos futuros que se vayan realizando o sustituyendo en las terrazas del edificio. El proyecto de conjunto deberá presentarse por la comunidad o el propietario del edificio. En casos justificados, podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su coste en las licencias correspondientes.

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

3. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas al objeto de ajustarlas a una solución de proyecto unitario.

4. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idéntica solución en los huecos.

5. Se admite, mediante proyecto conjunto de la fachada, la modificación del diseño de los miradores existentes para adecuarlos a un mejor comportamiento acústico y térmico, pudiendo combinarse partes transparentes y traslúcidas e implantar elementos de protección solar.

6. Se podrán autorizar actuaciones en las fachadas con la finalidad de adaptar los edificios existentes a las condiciones de accesibilidad y eficiencia energética en los términos expresados en estas Normas.

7. Con la finalidad de adaptar los edificios existentes a las condiciones de seguridad en caso de incendio, podrá autorizarse la instalación de escaleras abiertas exteriores, adosadas a las fachadas y, en caso necesario, voladas rebasando la alineación oficial, siempre que sea la única alternativa técnicamente viable y se minimice su impacto urbano y la afección a las parcelas colindantes. En caso de ser imprescindible, su desembarco podrá realizarse sobre la vía pública, en cuyo caso, el último tramo será basculante dejando, cuando esté plegado, una altura libre sobre la acera igual o superior a trescientos cuarenta (340) centímetros.

8. En obras de ampliación de plantas de ático para alojar trasteros, los materiales y tratamiento de sus fachadas estarán en consonancia con las del resto de fachadas y cubiertas del edificio.

9. En la realización de obras en edificios existentes para la mejora de las condiciones de accesibilidad y de eficiencia energética, que impliquen la implantación de nuevas instalaciones en las cubiertas, se evitarán impactos negativos sobre la imagen urbana y del edificio, para lo cual:

a) En las cubiertas inclinadas los equipos de climatización se dispondrán preferentemente bajo los faldones de cubierta, ventilando a través de elementos calados situados en los planos de los faldones, pudiendo modificarse si fuera necesario el trazado de estos para ocultar los equipos. Salvo imposibilidad técnica y excepto los paneles de captación solar, no se admitirán instalaciones situadas directamente sobre los faldones de cubierta.

b) Los equipos de climatización y captación solar podrán situarse sobre las cubiertas planas, si bien, cuando sobrepasen la altura de los petos de protección, sus vistas se ocultarán mediante la interposición de pantallas ligeras y cumpliendo las exigencias medioambientales.

c) En los edificios catalogados, las instalaciones deberán ubicarse bajo faldones de cubierta sin alterar la envolvente del edificio. Si resultara imprescindible situar los equipos sobre zonas de cubierta plana, no se considerará alterada la envolvente del edificio. Tampoco se entenderá alterada la envolvente del edificio cuando se incorporen cuerpos de edificación sobre la cubierta cuya finalidad sea dotar al edificio de las condiciones de accesibilidad universal. En todo caso, la solución concreta de cada caso requerirá dictamen favorable de la CPPHAN.

Modificado artículo 6.10.6 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Modificado artículo 6.10.6 por la modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 para facilitar la mejora energética y de protección acústica de edificios (aprobación definitiva 07.06.2016 - 29.08.2016 BOCM 15.06.2016 y 11.10.2016).

Artículo 6.10.7. *Soportales (N-2).*

Si en una construcción se proyectan soportales, su ancho interior libre será igual o superior a trescientos (300) centímetros, y su altura superior o igual a la de la planta baja del edificio, según las condiciones del uso de la norma zonal, o de la ordenanza particular del planeamiento correspondiente.

Artículo 6.10.8. *Instalaciones en la fachada (N-2).*

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada, ni perjudicar la estética de la misma. No obstante, en edificios de uso exclusivo no residencial se podrá superar esta dimensión justificadamente por razones funcionales o compositivas.

2. La instalación de aparatos de aire acondicionado o de deflectores de salidas de humos de calderas individuales, visibles desde la vía pública, requerirá un estudio de conjunto para su integración en la fachada del edificio que deberá presentar la comunidad de propietarios o propietario del mismo. Estas instalaciones podrán sobresalir hasta un máximo de cuarenta y cinco (45) centímetros, siempre que se interpongan elementos no macizos que salvaguarden la integración estética de la fachada, tales como celosías, rejillas, etc., o se haya previsto su integración arquitectónica en el proyecto de nueva edificación.

3. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales, situados en fachadas, cumplirán las condiciones reguladas de la ordenanza sobre calidad del aire.

4. Los conductos de ventilación, además del cumplimiento de la normativa sectorial aplicable, cuando discurran por fachada se diseñarán de forma integrada en la composición y características de la fachada del edificio.

Modificado artículo 6.10.8 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 6.10.9. *Marquesinas (N-2).*

1. Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto en los siguientes casos:

a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.

b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales. Excepcionalmente, en el caso de edificaciones existentes, en locales cuya longitud de fachada predomine sobre la longitud total de las fachadas en que se sitúa, podrá tenerse en cuenta esta circunstancia, y en su caso, eximirse de la necesidad de un proyecto unitario.

2. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será superior a trescientos cuarenta (340) centímetros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros y, salvo el caso de marquesinas formadas por elementos translúcidos y con espesor menor

a quince (15) centímetros, únicamente podrán cubrir los vanos de la planta baja, con un saliente máximo de un (1) metro. La instalación de una marquesina no causará lesión al ambiente urbano ni al arbolado.

3. Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública. Su canto no excederá del quince por ciento (15%) de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de diez (10) centímetros, la cota de forjado de suelo del primer piso.

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

La alineación oficial no podrá rebasarse en planta baja con salientes 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.

Modificado artículo 6.10.10 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 6.10.11. *Toldos (N-2).*

1. Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros. Su saliente, respecto a la alineación oficial, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros y respetando en todo caso el arbolado existente. Los toldos fijos cumplirán las condiciones del artículo 6.10.9, apartado 2.

2. Los tejadillos y cubretoldos tendrán la consideración de accesorios de los toldos y su saliente máximo será de treinta y cinco (35) centímetros.

Artículo 6.10.12. *Muestras (N-2).*

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.

Modificado artículo 6.10.12 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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.

Modificado artículo 6.10.13 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 6.10.14. *Publicidad en carreteras (N-2).*

1. En aplicación de la legislación sectorial vigente, se prohíbe toda publicidad exterior en el ámbito del suelo no urbanizable y en el suelo urbanizable no programado.

2. Exclusivamente se autorizarán los siguientes tipos de carteles informativos no publicitarios:

a) Carteles o rótulos con la denominación del establecimiento, situados en la propia parcela o en el edificio, cumpliendo en este caso las condiciones de los artículos anteriores.

b) Carteles indicadores de las actividades que se desarrollen o vayan a desarrollarse en un terreno y colocados en el mismo.

c) Carteles informativos relativos a servicios útiles para el usuario de la carretera. Estos carteles podrán situarse a una distancia no superior a mil (1.000) metros del lugar en que se encuentre el servicio anunciado.

d) La superficie máxima de los carteles será de ciento cincuenta (150) decímetros cuadrados, y su construcción se hará con materiales resistentes a la intemperie, anclados al terreno y situados a más de diez (10) metros del borde exterior de la explanación de la carretera. Sólo podrán situarse en la zona de servidumbre de la vía, fuera de la zona de dominio público.

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

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

Modificado artículo 6.10.15 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 6.10.16. *Medianeras (N-2).*

1. Cuando fuera admisible el retranqueo de las construcciones respecto de la alineación oficial, las medianeras que queden al descubierto se tratarán como la fachada y se decorarán con los mismos materiales y características de las fachadas existentes, o con otros de suficiente calidad.

2. En todo caso, los lienzos medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

3. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianeras en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

4. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Artículo 6.10.17. *Cerramientos (N-2).*

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.

Modificado artículo 6.10.17 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 6.10.18. *Protección del arbolado (N-2).*

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, ni esté catalogado deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

3. En las franjas de retranqueo obligatorio, salvo condiciones específicas reguladas en la norma zonal o en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente, será preceptiva la plantación de especies vegetales preferentemente arbóreas.

4. Los patios o espacios libres existentes, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

5.Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud del medio de intervención correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que, durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro. En su caso se estará a lo dispuesto en la ordenanza u ordenanzas que regulen la protección del arbolado y las zonas verdes.

6. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiese dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado, o especies que sean ecológica y paisajísticamente equivalentes.

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.

Modificado artículo 6.10.18 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 6.10.19. *Consideración del entorno (N-2).*

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales; el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en la vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

2. En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación así lo aconsejen, podrá abrirse un período de participación ciudadana para conocer la opinión de la población de la zona.

3. El Ayuntamiento podrá, asimismo, establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

4. El Ayuntamiento podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las coloraciones admisibles.

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

1. Los espacios libres privados contribuirán a la sostenibilidad ambiental con la generación de servicios ecosistémicos que mejoren las condiciones de confort térmico y bioclimático y del medio ambiente urbano, en la medida necesaria para cumplir con el factor verde mínimo de parcela regulado en artículo 6.10.21, mediante su ajardinamiento y/o arbolado, que podrá realizarse por cualquier tecnología que garantice la viabilidad de su plantación y mantenimiento.

Cuando se realicen actuaciones en el espacio libre que estén fuera del ámbito de aplicación del cumplimiento del factor verde, deberá respetarse la superficie mínima ajardinada que exigía la normativa con la que se otorgó la licencia de construcción del edificio.

2. Los espacios que no sean de ajardinamiento y/o arbolado obligatorio podrán ocuparse por:

a) Aparcamientos de vehículos en superficie, los cuales no ocuparán una superficie superior a cincuenta por ciento (50 %) del espacio libre de parcela. Se podrá superar el porcentaje indicado cuando resulte imprescindible para completar la dotación de aparcamiento y no sea posible hacerlo en plantas inferiores a la baja.

b) Captadores solares que podrán situarse sobre el terreno y como cobertura de marquesinas para proporcionar sombra a plazas de aparcamiento. En ambos casos, su estructura portante estará constituida por elementos ligeros y desmontables.

c) Elementos ornamentales aislados y diáfanos tipo pérgola, que estarán constituidos por piezas lineales ligeras y carentes de cualquier tipo de cerramiento lateral y sin cubrición, pudiendo servir de soporte exclusivamente a toldos textiles, plantas trepadoras o paneles de captación solar.

d) Vasos de piscinas descubiertas, que podrán disponer de cubierta traslúcida, de funcionamiento retráctil, en cuyo caso respetará las condiciones establecidas en el artículo 6.5.3 para las construcciones auxiliares.

e) Instalaciones deportivas descubiertas.

f) Construcciones destinadas a conserjería en parcelas con tipología de edificación aislada o en bloques abiertos, con dimensiones máximas en planta de trescientos (300) centímetros por trescientos (300) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros, no computando a efectos de edificabilidad ni de

ocupación. Se separarán de los linderos de las parcelas al menos la mitad de su altura de coronación. No serán admisibles en vivienda unifamiliar, salvo en su régimen especial.

g) Construcciones auxiliares para la instalación de sistemas centralizados de climatización, salvo en vivienda unifamiliar, en obras de rehabilitación de edificios cuando no exista otra opción técnicamente viable. Tendrán unas dimensiones máximas en planta de trescientos (300) centímetros por trescientos (300) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros, no computando a efectos de edificabilidad ni de ocupación. Se separarán de los linderos de las parcelas al menos la mitad de su altura de coronación.

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

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

i) Armarios y cuadros de acometidas.

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

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

Modificado artículo 6.10.20 por la aprobación del Plan Especial para el fomento de la incorporación de cubiertas verdes en edificios construidos en la ciudad de Madrid (aprobación definitiva 27.05.2025. BOCM 17.06.2025).

Modificado artículo 6.10.20 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Modificado artículo 6.10.20 por la modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 para facilitar la mejora energética y de protección acústica de edificios (aprobación definitiva 07.06.2016 - 29.08.2016 BOCM 15.06.2016 y 11.10.2016).

Artículo 6.10.21*. Factor verde.*

1. El factor verde es un parámetro numérico que favorece la sostenibilidad ambiental mediante la generación de servicios ecosistémicos que mejoran las condiciones de confort térmico y bioclimático y del medio ambiente urbano, en el que se considera la cantidad de vegetación a incorporar en la edificación y en el espacio libre de parcela.

2. El factor verde se aplica en las obras de nueva planta, sustitución, ampliación y en las de rehabilitación de reestructuración y acondicionamiento generales. En las intervenciones sobre edificios sometidos a algún régimen de protección patrimonial, las soluciones concretas en la aplicación del factor verde podrán ser moduladas por la CPPHAN, cuando la solución de su cumplimiento pudiese entrar en conflicto con los valores que justificaron la protección.

3. Definiciones.

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

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

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

Las fachadas verdes pueden ser de dos tipos:

- Continua: sistema en el que se utiliza una estructura especifica donde se asienta un sustrato y un sistema de vegetalización para que las plantas enraícen, aportándoles el agua y los nutrientes necesarios para su subsistencia y desarrollo.

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

ii) Cubierta verde: Es un acondicionamiento vegetal compuesto por un sustrato, con espesor mínimo de diez (10) centímetros y vegetación instalados en la cubierta de un edificio, cuya inclinación no exceda de treinta grados sexagesimales (30º).

Las cubiertas verdes pueden ser de dos tipos:

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

- Intensiva: Cubierta con espesor de la capa de sustrato vegetal mayor de treinta (30) centímetros.

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

Se consideran dos tipos de árboles:

- Árbol adulto existente: Ejemplar de cualquier especie arbórea con más de diez (10) años de antigüedad o veinte (20) centímetros de diámetro de tronco al nivel del suelo.

- Árbol nuevo: Ejemplar nuevo o existente que tenga al menos diez (10) centímetros de perímetro, medidos a un (1) metro de altura, en el caso de tratarse de una especie caducifolia, o de al menos ciento setenta y cinco (175) centímetros de altura, en el caso de ser una especie perenne.

iv) Ajardinamiento en rasante: Espacio ajardinado con diferentes especies vegetales del espacio libre de parcela. El ajardinamiento del espacio libre de parcela podrá realizarse:

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

- Sobre edificación subterránea: consiste en una cubierta verde sobre la edificación subterránea.

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

b) Tipología edificatoria:

Se consideran a estos efectos, seis tipos de edificación:

i) Edificación en manzana cerrada.

ii) Edificación aislada.

iii) Edificación en baja densidad.

iv) Edificación unifamiliar.

v) Actividades económicas.

vi) Edificación en altura, con altura en número de plantas igual o superior a dieciséis (16).

c) Tipo de obra: Se consideran tres tipos de obras:

i) Nueva planta y sustitución.

ii) Ampliación.

iii) Rehabilitación (reestructuración y acondicionamiento generales).

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

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

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

Siendo:

FV: Factor verde.

Ct: Coeficiente de tipología edificatoria.

Co: Coeficiente de tipo de obra.

Ci: Coeficiente de infraestructura verde.

Si: Superficie de cada infraestructura verdes.

Sp: Superficie total de la parcela.

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

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

En el caso de que no exista espacio libre, o que por las dimensiones de este no sea posible obtener el factor verde objetivo con sombra vegetal y/o ajardinamiento en la superficie libre de parcela, se podrá completar mediante la implantación de cubiertas verdes, y solo en caso de no poder obtenerse de esta forma, mediante fachadas verdes.

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

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

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

a) Fachada verde:

i) Continua: Se medirá en proyección ortogonal sobre un plano paralelo a la fachada, descontando huecos de dimensión superior a cincuenta (50) decímetros cuadrados.

ii) Modular: Cuando la jardinera se sitúe en el antepecho del hueco, se multiplicará la longitud de la jardinera por la distancia entre huecos, superior e inferior; si la jardinera se sitúa entre el espacio horizontal entre huecos, se multiplicará la longitud de la jardinera por la altura de piso de la planta en la que disponga.

iii) Mixta: En caso de fachadas verdes mixtas, se medirá de forma independiente la superficie de cada uno de los dos tipos.

b) Cubierta verde: Tanto las extensivas como la intensivas se medirán en proyección ortogonal sobre un plano paralelo a la superficie de la cubierta, descontando huecos de superficie superior a un (1) metro cuadrado. En cubiertas mixtas, se medirá de forma independiente la superficie de cada uno de los dos tipos.

c) Sombra vegetal: Se contabilizará el número de árboles adultos existentes y/o nuevos que se plantarán en la parcela, considerando que cada árbol tiene una superficie verde equivalente de cincuenta (50) metros cuadrados. En ningún caso se considerará un número de árboles superior al resultado de dividir la superficie del espacio libre de parcela entre veinticinco (25).

d) Ajardinamiento en rasante: Se medirá en proyección ortogonal sobre un plano horizontal, descontando los huecos de dimensión superior a cincuenta (50) decímetros cuadrados.

e) Cuando se dispongan simultáneamente sombra vegetal y ajardinamiento en rasante, se tendrán en cuenta en el cálculo las superficies de ambas infraestructuras de forma independiente, aunque estén solapadas.

6. Coeficientes de aplicación. 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

Coeficiente de tipología edificatoria (Ct)	
Edificación aislada	0,45
Baja densidad	0,40
Edificación unifamiliar	0,50
Actividades económicas	0,75
Edificación en altura $_{(\geq 16}$ plantas)	0,40

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

Coeficiente de infraestructura verde (Ci)		
Infraestructura	**Tipo**	**CI**
Fachada verde	Continua	0,76
	Modular	0,71
Cubierta verde	Extensiva	0,54
	Intensiva	0,60
Sombra vegetal	Árbol nuevo	0,80
	Árbol adulto existente	1,00
Ajardinamiento en rasante	Sobre terreno	0,56
	Sobre edificación subterránea	0,46

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

7. Obligaciones inherentes.

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

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

8. Modificación de la regulación del Factor Verde.

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

i) Contribución a la reducción del efecto isla de calor.

ii) Control de las ganancias solares.

iii) Mejora de la calidad del aire en factores como la humedad relativa, la fijación de CO2 y de partículas.

iv) Fomento de la cultura de los valores de la naturaleza y la ecología en la actividad de edificación, en la parcela y la ciudad.

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

Modificado artículo 6.10.21 por la aprobación del Plan Especial para el fomento de la incorporación de cubiertas verdes en edificios construidos en la ciudad de Madrid (aprobación definitiva 27.05.2025. BOCM 17.06.2025).

Rectificado error artículo 6.10.21.4 BO. Comunidad de Madrid 07/10/2024 num. 239 pag 2015-2017.

Modificado artículo 6.10.21 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

TÍTULO VII

Régimen de los usos

CAPÍTULO 7.1

Determinaciones generales

Artículo 7.1.1. *Objeto (N-1).*

1. El presente título tiene por objeto la clasificación de los usos en función de las diversas perspectivas con que son susceptibles de ser diferenciados, así como la regulación particularizada de los mismos según el destino urbanístico de los suelos.

2. El régimen de los usos contemplado en este título alcanza, según la clasificación del suelo, a la totalidad de los terrenos que forman parte del término municipal.

La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:

a) En el suelo urbano, con carácter pormenorizado para las diferentes zonas que lo integran, según las condiciones específicas contenidas en las presentes normas, salvo aquellas cuya ordenación aparezca remitida a los instrumentos de planeamiento que a tal efecto se formulen, Áreas de Planeamiento Remitido, se contienen en los planeamientos incorporados, Áreas de Planeamiento Incorporado, o en los específicos que se resuelven integradamente en el Plan General, Áreas de Planeamiento Específico, en cuyo caso la asignación pormenorizada se contendrá en éstos.

b) En el suelo urbanizable programado, con carácter global para las zonas que lo constituyan, concretándose su pormenorización en los planes parciales que para su desarrollo se formulen.

c) En el suelo urbanizable no programado, se señalan exclusivamente los usos que resulten incompatibles con la estructura general de la ordenación y con los asignados para las restantes clases de suelo, indicándose, en su caso, los usos globales preferentes para distintas zonas, susceptibles de ser adaptados en los correspondientes programas de desarrollo de actuaciones urbanísticas ulteriores.

d) En el suelo no urbanizable, el Plan General establece el régimen de usos permitidos y prohibidos en función de los objetivos de esta clase de suelo.

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.

Modificado artículo 7.1.2 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 7.1.3. *Actividades permisibles (N-2).*

Solamente podrán instalarse en las diferentes clases de suelo las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable.

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

1. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.

2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil.

3. Cuando en las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes se establezca, para usos situados en dos plantas contiguas, su necesaria conexión, se entenderá que ésta se resuelve siempre que estén comunicadas directamente entre sí mediante accesos que cumplan las condiciones exigidas por la normativa aplicable.

4. Cuando el régimen de usos compatibles admita usos distintos al residencial, excluidos los asociados, en situaciones de plantas inferiores a la baja, baja, primera y plantas de piso, para su admisión, ya sea como nueva implantación o cambio de uso, clase, categoría, o tipo, los locales deberán tener acceso independiente desde el exterior, sin utilizar elementos comunes de circulación del edificio, o estarán unidos a locales de uso distinto al residencial situados en planta baja.

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

Las condiciones de acceso independiente de los locales de la clase de uso terciario hospedaje serán las establecidas en el artículo 7.6.3.4 de estas normas.

5. En ningún caso se admitirán locales de usos terciario recreativo o terciario comercial sobre viviendas.

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

Modificado artículo 7.1.4 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997(aprobación definitiva 04.09.2025. BOCM 22.09.2025).

Modificado artículo 7.1.4 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

CAPÍTULO 7.2

Clasificación de los usos

SECCIÓN 1.ª SISTEMA DE CLASIFICACIONES

Artículo 7.2.1. *Clasificación (N-1).*

1. Sin perjuicio de otras clasificaciones específicas en las condiciones particulares de los usos, éstos con carácter general se clasifican en función de su:

a) Naturaleza.

b) Régimen de interrelación.

c) Consideración en el cálculo del aprovechamiento tipo.

d) Grado de pormenorización.

e) Incidencia en la caracterización de un edificio o grado de ocupación en el mismo.

Artículo 7.2.2. *Clasificación de los usos según su naturaleza (N-1).*

1. Se corresponde con la función intrínseca de los usos, determinante fundamental del destino urbanístico de los suelos. Se clasifican en:

a) Uso residencial.

b) Uso industrial.

c) Uso de garaje-aparcamiento.

d) Uso de servicios terciarios.

e) Uso dotacional.

2. Cada uno de los usos urbanísticos clasificados según lo señalado en el número precedente queda sujeto a las condiciones particulares que para las mismas se establecen en los capítulos 7.3 y sucesivos del presente Título.

3. El uso dotacional se desglosa en uso dotacional de servicios colectivos, uso dotacional de servicios infraestructurales, uso dotacional para la vía pública y uso dotacional para el transporte.

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

1. Los usos, según el nivel de afección y consecuente caracterización de las diversas zonas en que se estructura el territorio ordenado por el Plan General, se clasifican en:

a) Usos cualificados.

b) Usos compatibles.

c) Usos autorizables.

d) Usos provisionales.

e) Usos prohibidos.

2. Definición:

a) Usos cualificados: son aquellos que se corresponden directamente con el destino urbanístico de los suelos concretado en la calificación de los mismos por los instrumentos de Ordenación.

De entre los usos cualificados y a los efectos del cálculo de aprovechamiento tipo se distingue el uso cualificado característico, como aquel que predomina entre los cualificados de un área de reparto, asignándose a su coeficiente de ponderación el valor de la unidad en el cálculo del aprovechamiento tipo.

b) Usos compatibles: son aquellos usos supeditados a los cualificados, que, en unos casos, contribuyen a su correcto funcionamiento y, en otros, complementan colateralmente el conjunto de usos cualificados de los ámbitos de ordenación.

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

i) Usos asociados: respecto a un determinado uso se consideran como asociados aquellos vinculados directamente al mismo y que contribuyen a su desarrollo, por lo que quedan integrados funcional y jurídicamente con aquél.

ii) Usos complementarios: son los que aportan una diversidad funcional a los ámbitos de ordenación, complementando el régimen de actividades.

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.

Modificado artículo 7.2.3 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 7.2.4. *Clasificación de los usos según su consideración en el cálculo del aprovechamiento tipo (N-1).*

1. A los efectos del cálculo del aprovechamiento tipo se distinguen:

a) Uso cualificado característico: es aquel que predomina entre los cualificados de un área de reparto, asignándose a su coeficiente de ponderación el valor de la unidad en el cálculo del aprovechamiento tipo.

b) Uso cualificado no característico: es aquel para el que el Plan General destina expresamente una determinada zona del suelo urbano o urbanizable; prevé una intensidad de implantación inferior a la del uso característico del área de reparto en la que la misma se incluye, y asigna un valor relativo, o coeficiente de ponderación, inferior o superior a la unidad en el cálculo del aprovechamiento tipo del área de reparto, en función de las características de ésta y del municipio.

c) Uso no cualificado: constituidos por el sistema de usos compatibles, autorizables, provisionales o prohibidos. No intervienen en el cálculo del aprovechamiento tipo de las áreas de reparto.

Artículo 7.2.5. *Clasificación de los usos según su grado de pormenorización (N-2).*

1. Los usos clasificados según su naturaleza se pormenorizan en función de la creciente acotación de su expresión funcional en:

a) Clases.

b) Categorías.

c) Tipos.

Artículo 7.2.6 *Clasificación de los diferentes usos según su incidencia en la caracterización de un edificio o grado de ocupación en el mismo (N-2).*

1. En caso de la existencia simultánea de diversos usos en un edificio se dividen en:

a) Uso principal: es aquel cuya superficie útil representa el mayor porcentaje respecto a la superficie útil total de los usos del edificio.

El uso de garaje-aparcamiento implantado en el edificio en función del régimen de compatibilidades aplicable no se tendrá en cuenta en dicho cómputo.

b) Usos secundarios: son aquellos que no reúnen la condición anterior.

SECCIÓN 2.ª CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS COMPATIBLES Y AUTORIZABLES

Artículo 7.2.7. *Definición (N-2).*

1. Son las condiciones a que han de someterse los usos compatibles admitidos en las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes con competencia en dicha materia, si bien en dichas normas zonales u ordenanzas particulares se podrán imponer condiciones distintas en razón de las características específicas de los mismos. En el caso particular de los planeamientos de desarrollo tales condiciones deberán ser suficientemente justificadas.

2. Sobre estas condiciones generales operan asimismo las condiciones que en su caso se regulan en las condiciones particulares de los usos contempladas en este Título.

Artículo 7.2.8. *Condiciones generales (N-1).*

1. Comunes:

a) Salvo las excepciones reguladas en esta sección, en ningún caso la superficie total edificada del conjunto de los usos asociados y complementarios en un edificio, o conjunto edificatorio de una parcela, podrá superar el cincuenta por ciento (50%) de la superficie total edificada, salvo en parcelas dotacionales, en las que no sobrepasarán el veinticinco por ciento (25%). En la superficie total edificada del edificio o conjunto edificatorio se incluirá la del uso principal y la de los usos asociados y complementarios.

b) Cuando una misma parcela tenga asignados varios usos cualificados, la limitación anterior operará sobre la edificabilidad de cada uno de los usos cualificados de forma independiente.

c) No obstante, cuando en el régimen de usos compatibles de una norma zonal u ordenanza particular de los planeamientos específicos o de desarrollo, se admita un determinado uso como autorizable o alternativo, en edificio exclusivo, éste podrá sustituir al uso cualificado en las condiciones específicas que en su caso se articulen al efecto. En el supuesto de un uso autorizable, éste se someterá en cualquier caso a las condiciones que se deriven del estudio de repercusión por implantación de usos correspondiente, al que preceptivamente ha de someterse para su admisión. Por ello, en ambos casos dichos usos quedan excluidos de los límites anteriormente expresados.

d) Los usos autorizables, tras aprobarse el estudio de repercusión por implantación de usos, se integran en el sistema de usos compatibles del edificio, adoptando el carácter de usos complementarios o alternativos, en función de que ocupen parte o la totalidad de la superficie edificada.

e) A los efectos de la limitación del conjunto de usos asociados y complementarios, se tendrán en cuenta los autorizables que, según el párrafo anterior, adquieran el carácter de usos complementarios, así como los existentes distintos del uso cualificado.

2. De los distintos usos compatibles:

a) Uso asociado: Su superficie edificada no podrá superar el veinticinco por ciento (25%) de la superficie edificada total del uso al que se asocia, pudiendo implantarse en las mismas situaciones previstas para este.

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

i) El uso asociado deberá contribuir al funcionamiento y desarrollo de uso principal al que se asocia, lo que deberá acreditarse en base a las actividades concretas de ambos.

ii) El titular del uso asociado será el mismo que el del uso principal al que se asocia, debiendo autorizarse conjuntamente en la misma licencia o declaración responsable, salvo cuando el uso principal se desarrolle en una parcela calificada como dotacional de servicios colectivos, en cuyo caso el titular del uso asociado podrá ser el adjudicatario o concesionario, pudiendo autorizarse de forma independiente.

iii) El carácter de uso asociado se recogerá en la licencia o declaración responsable y se hará constar en el Registro de la Propiedad.

iv) En ningún caso el uso asociado podrá implantarse previamente al uso principal al que se asocia, ni mantenerse en el caso de cese de actividad del principal.

v) El funcionamiento del uso asociado deberá realizarse dentro del horario del uso principal.

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, total o parcialmente, al uso cualificado y desarrollar la edificabilidad específica regulada, en su caso, para su implantación.

Se admitirá la coexistencia del uso cualificado con uno o varios usos alternativos, y de estos entre sí, en la forma prevista en el artículo 6.6.18.2.

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

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

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

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

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

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

i) Se admiten exclusivamente en las parcelas calificadas por el Plan General como usos dotacionales, tanto públicos como privados en las condiciones reguladas para ellos.

ii) La implantación de estos usos no permitirá su segregación de la parcela dotacional. Para ello, en el título habilitante correspondiente se impondrán condiciones explícitas que lo garanticen, debiendo inscribirse a tal efecto en el Registro de la Propiedad.

iii) No se desvirtuará ni se interferirá el correcto funcionamiento y seguridad de la actividad dotacional.

iv) Por el carácter excepcional de este uso, requiere de la aprobación del correspondiente estudio de repercusión por implantación de usos.

v) En todo caso, la suma de las superficies edificadas del conjunto de los usos autorizables especiales no podrá superar el quince por ciento (15%) de la superficie edificada, del uso dotacional calificado por el Plan General. La superficie de garaje-aparcamiento de tal carácter no se incluye en dicho cómputo.

vi) El garaje aparcamiento se considera como uso autorizable especial en las parcelas calificadas como dotacional de servicios colectivos, según lo previsto en el artículo 7.5.34.1 b).

Modificado artículo 7.2.8 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 04.09.2025. BOCM 22.09.2025).

Modificado artículo 7.2.8 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

CAPÍTULO 7.3
Uso residencial

Artículo 7.3.1. *Definición y clases (N-1).*

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

a) Clase vivienda: destinada al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

Se distinguen dos categorías:

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

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

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

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

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

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

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

- El número máximo de viviendas será el número entero resultado de dividir la superficie de parcela edificable objeto de parcelación, por la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal u ordenanza particular.

- La superficie de la parcela donde se localiza cada vivienda unifamiliar será igual o superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento específico o de desarrollo y en ningún caso inferior a cien (100) metros cuadrados.

- La superficie de la parcela de la vivienda unifamiliar resultante de la suma de la parte donde ésta se localiza y la superficie correspondiente a su porcentaje de participación en la parte constituida como elemento común de la parcelación, no será inferior a la superficie que para la parcela mínima se establezca en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento específico o de desarrollo.

- Las superficies de las parcelas unifamiliares diferenciadas en los apartados precedentes deberán tener una continuidad física y quedarán garantizadas las condiciones de seguridad y accesibilidad a la superficie donde se sitúan las viviendas unifamiliares.

- La edificabilidad y ocupación correspondiente a cada vivienda unifamiliar, será el resultado de aplicar los parámetros reguladores de cada uno de dichos conceptos a la superficie resultante de la suma de los espacios en que se ha diferenciado la parcela.

- Será necesario tramitar previamente un Estudio de Detalle que resuelva la ordenación de conjunto.

- Las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos podrán, en su caso, establecer condiciones adicionales a las anteriores.

b) Clase residencia: destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleos con los comportamientos habituales de las familias.

Se distinguen dos categorías:

i) Residencia comunitaria: aquella destinada al alojamiento estable de colectivos con vínculos de carácter religioso, social o similares; se incluyen en esta categoría las residencias religiosas, de estudiantes y otras análogas.

ii) Residencia compartida: aquella destinada al alojamiento estable de personas a las que no necesariamente les unan vínculos de carácter religioso, social o similar, las cuales disponen de unidades de alojamiento privativas y comparten los espacios de estancia, trabajo y ocio.

3. Según el régimen al que esté sometida la vivienda en función de los beneficios otorgados por las distintas administraciones (central, autonómica y municipal), se distinguen dos tipos:

a) Viviendas protegidas: cuando gozan de algún tipo de protección pública, y están sujetas a condicionantes jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquélla.

b) Viviendas libres: cuando carecen de cualquier tipo de protección pública.

4. La categoría de vivienda dotacional integrada en el uso dotacional equipamiento, a efectos de su implantación podrá encuadrarse igualmente en el uso residencial.

Modificado artículo 7.3.1 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 7.3.2. *Aplicación (N-2).*

1. Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación en obras de nueva edificación y de reestructuración general. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de obras en las que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento 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.

Modificado artículo 7.3.2 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

SECCIÓN 1.ª CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS

Artículo 7.3.3 *Vivienda exterior (N-2).*

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

1. Higiénicas: ocupar una fachada en una longitud superior a tres (3) metros, en la que exista al menos un hueco de una pieza habitable. Dicha pieza tendrá una superficie útil superior a doce (12) metros cuadrados, no incluyéndose la del mirador, si lo hubiese; en ella será posible inscribir un círculo de diámetro igual o mayor de doscientos setenta (270) centímetros, tangente al paramento en el que se sitúa el hueco de luz y ventilación; el hueco habrá de recaer, salvo en los supuestos contemplados en el APECH que se regulan por sus condiciones específicas, a:

a) Vía pública o espacio libre público.

b) Espacio privado del ámbito de la parcela, situado sobre el plano horizontal, trazado en la cota de nivel del suelo de la pieza considerada:

i) Resultante de la aplicación de las condiciones de posición del edificio en la parcela, en tipología edificatoria aislada o de bloques abiertos, o pareada. Se incluye en este supuesto la configuración de un espacio libre interior regulado por el artículo 8.5.12.

ii) Resultante de las condiciones de posición que corresponda aplicar, en tipología de edificación agrupada en hilera o adosada destinada a vivienda unifamiliar.

iii) En tipología edificatoria de manzana cerrada o entre medianeras:

- Directamente enfrentado a vía o espacio libre público.

- No enfrentado directamente a vía o espacio libre público, que cumpla las siguientes condiciones:

- La superficie del espacio será superior o igual a doscientos (200) metros cuadrados.

- En él podrá inscribirse un círculo de doce (12) metros de diámetro, libre de edificaciones, tangente al eje del hueco de la pieza considerada, que podrá reducirse a nueve (9) metros, siempre y cuando la superficie del espacio señalada anteriormente se incremente multiplicándola por un coeficiente que se obtendrá como cociente entre la dimensión inicial y la reducida.

- La distancia desde el eje del hueco de dicha pieza, al lindero opuesto será superior o igual a la mitad de la altura de coronación del cuerpo de edificación en que se sitúa la misma.

- Cuando el espacio se configure entre cuerpos de edificación situados en la misma parcela, la distancia entre el hueco considerado y el cuerpo de edificación al que está enfrentado, será superior a la altura de coronación de este último.

- No obstante, este espacio se podrá configurar conjuntamente con ámbitos de parcelas colindantes cuando se establezca un régimen jurídico suficiente que garantice el mantenimiento de las condiciones anteriores, salvo la distancia mínima a linderos que no será necesaria, el cual se hará constar en el otorgamiento de la licencia y deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad. No será necesario establecer el régimen legal citado cuando las propias circunstancias físicas y de ordenación de la mazana garanticen que se mantendrán las condiciones del espacio en cualquier circunstancia.

- Justificadamente, se podrá admitir una reducción de las dimensiones anteriores, en atención a circunstancias tales como la configuración parcelaria, topografía, orientación y determinaciones urbanísticas específicas de las parcelas y edificaciones colindantes. En todo caso las condiciones higiénicas finalmente resultantes deberán ser equivalentes a las previstas con carácter general.

- Las superficies a que se ha hecho referencia anteriormente, así como las alturas reguladas, se tomarán en él y sobre el plano horizontal trazado por el nivel de pavimento de la pieza considerada.

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

Modificado artículo 7.3.3 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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.

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

d) Baño: estará compuesto, al menos, por bañera/ducha, lavabo e inodoro y su superficie útil mínima será de tres (3) metros cuadrados. El acceso al baño no podrá realizarse desde la cocina ni desde un dormitorio. Cuando se dispongan varios baños, uno de ellos tendrá acceso independiente, pudiendo accederse al resto desde los dormitorios. Adicionalmente, podrán incorporarse locales para aseo con una composición y dimensión menor que la indicada.

e) Pasillo: su anchura libre mínima será de noventa (90) centímetros; podrán existir estrangulamientos que disminuyan el ancho del pasillo no más de quince (15) centímetros, siempre que su longitud no supere los treinta (30) centímetros y, en ningún caso, enfrentados a una puerta.

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

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

4. En cuanto a las dimensiones y condiciones de las piezas de las viviendas accesibles, se estará a lo dispuesto en el documento básico de seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya y, en su caso, en la normativa que pueda dictar la Comunidad de Madrid sobre la materia.

5. Reunirán las condiciones de pieza habitable la estancia-comedor, la cocina y los dormitorios, así como otras piezas que pudiera disponer la vivienda y cuya función sea de estancia, reposo u ocio.

6. Además de las piezas anteriores que integran la vivienda mínima, se consideran los siguientes:

a) Tendedero: dependencia que se utiliza para el tendido y secado de ropa y que puede estar formando parte de la vivienda o fuera de la misma, en un área común del edificio.

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

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

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

b) Trastero: pieza no habitable destinada a guardar enseres de la vivienda.

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

i) Que estén situados en la superficie bajo cubierta y en plantas bajas, inferiores a la baja o de ático.

ii) El acceso a los trasteros se resolverá única y exclusivamente a través de zonas comunes del edificio, considerando incluidas en éstas las zonas de circulación de los garajes.

iii) El número máximo de trasteros será uno por vivienda.

iv) La superficie construida de cada trastero será como máximo de seis (6) metros cuadrados.

v) La superficie del conjunto de los trasteros más las zonas de distribución a los mismos, no computable a efectos de edificabilidad, será equivalente a 8 x nº de trasteros admisibles.

vi) Cada trastero se considerará como uso asociado a una vivienda concreta, debiendo quedar constancia de tal carácter en el acto de otorgamiento de la licencia o medio de intervención correspondiente, condición que deberá tener acceso al Registro de la Propiedad.

vii) Las dimensiones y condiciones de los trasteros accesibles serán las establecidas en el documento básico de seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya.

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

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

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

En promociones de uso residencial, exclusivamente en la categoría de vivienda colectiva, en promociones de más de veinte (20) viviendas o mil (1.000) metros cuadrados edificados y en las de menos cuando se cumpla lo establecido en el artículo 5.3.7 para el fomento de cubiertas verdes, 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 estos 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.

Modificado artículo 7.3.4 por la aprobación del Plan Especial para el fomento de la incorporación de cubiertas verdes en edificios construidos en la ciudad de Madrid (aprobación definitiva 27.05.2025. BOCM 17.06.2025).

Modificado artículo 7.3.4 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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.

Modificado artículo 7.3.5 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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) milímetros 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.

Rectificado error artículo 7.3.6. BO. Comunidad de Madrid 23/02/2024 num. 46 pag 146.

Modificado artículo 7.3.6 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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

1. En edificios de vivienda colectiva, se accederá a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior, directamente o a través de espacios comunes de circulación, en los que deberán evitarse salientes o resaltos que dificulten la visibilidad, además de contar con iluminación adecuada, tanto diurna como nocturna.

2. Los itinerarios de acceso a cada vivienda en el interior de la parcela y del edificio respetarán las condiciones establecidas en los documentos básicos de seguridad de utilización y accesibilidad y seguridad en caso de incendio del Código Técnico de la Edificación o normativa técnica que los sustituya, así como las especificadas en los apartados siguientes.

3. La puerta de entrada al edificio desde el espacio exterior tendrá unas dimensiones mínimas de ciento treinta (130) centímetros de anchura y doscientos diez (210) centímetros de altura. Si dispone de más de una hoja, una de ellas permitirá un paso libre mínimo de ochenta (80) centímetros.

4. Los portales tendrán una anchura mínima de dos (2) metros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.

5. El trazado de los itinerarios tendrá una forma que permita el paso de un rectángulo horizontal de setenta (70) centímetros por doscientos (200) centímetros.

6. En función del número de viviendas a las que sirvan, el ancho mínimo de las escaleras será de cien (100) centímetros hasta diez (10) viviendas, de ciento diez (110) centímetros hasta treinta (30) viviendas y de ciento treinta (130) centímetros para más de treinta (30) viviendas.

7. En los edificios de viviendas en los que fuese obligada la dotación de aparatos elevadores se instalará, al menos, un ascensor cuando el número de viviendas servidas sea igual o menor de veinticinco (25), dos (2) ascensores entre veintiséis (26) y cincuenta (50) viviendas, tres (3) ascensores entre cincuenta y una (51) y setenta y cinco (75) viviendas, y así sucesivamente.

Modificado artículo 7.3.7 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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 suelo, aunque sea parcialmente, por debajo del terreno en contacto con ella ni dispondrá pieza alguna en planta inferior a la baja, salvo en vivienda unifamiliar, en la que podrá situarse cualquier pieza en la planta inmediatamente inferior a la baja cumpliendo las condiciones de ventilación e iluminación natural señaladas en este artículo.

Modificado artículo 7.3.8 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 7.3.9. *Condiciones de los despachos profesionales domésticos (N-2).*

Sin perjuicio de que las normas Zonales u Ordenanzas Particulares de los planeamientos correspondientes establezcan condiciones específicas, los despachos profesionales domésticos se regulan por las siguientes condiciones:

1. Las de aplicación a la vivienda donde se ubican.

2. La superficie útil de vivienda no destinada a despacho profesional doméstico, cumplirá el programa y superficie mínima de vivienda establecido en este Capítulo. Los espacios destinados a ambas funciones estarán diferenciados espacialmente.

3. La superficie útil destinada a despacho profesional doméstico será inferior o igual a un tercio (1/3) de la superficie útil total de la vivienda.

4. No se contabilizan en el porcentaje máximo admisible para usos compatibles regulados en el capítulo 7.2.

Artículo 7.3.10. *Condiciones de los talleres domésticos (N-2).*

Sin perjuicio de que las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes del Plan General, establezcan condiciones específicas, los talleres domésticos se regulan por las siguientes condiciones:

1. Los talleres domésticos respetarán el carácter residencial de la vivienda en que se ubican y ésta cumplirá en cualquier caso su programa mínimo.

2. La superficie máxima destinada a taller será inferior o igual a un tercio (1/3) de la superficie útil de la vivienda.

3. No se contabilizan en el porcentaje máximo admisible para usos compatibles regulados en el capítulo 7.2.

Salvo otras condiciones establecidas por las normas zonales u ordenanzas particulares de las Áreas de Planeamiento Específico o de desarrollo del Plan General, su situación será en planta baja o inferiores a la baja.

SECCIÓN 2.ª RESIDENCIA

Modificado título de la sección 2.ª por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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

1. Los edificios o locales destinados a residencia estarán constituidos por varias unidades de alojamiento independientes y contarán con espacios comunes al servicio de sus residentes.

2. Las residencias comunitarias, en el conjunto del local o establecimiento, cumplirán las condiciones establecidas para las viviendas en los artículos 7.3.3, 7.3.4 y 7.3.5.

3. Las residencias compartidas, en el conjunto del local o establecimiento, respetarán las condiciones establecidas para las viviendas en los artículos 7.3.3 y 7.3.5. Sus unidades de alojamiento privativas estarán integradas por dormitorio y baño, con superficie mínima de quince (15) metros cuadrados, que no podrá ser inferior a diez (10) metros cuadrados por persona. Los espacios comunes estarán constituidos, al menos, por estancia comedor, cocina y zona de lavado y secado de ropa, cuya dimensión conjunta mínima será de veinticinco (25) metros cuadrados para una unidad de alojamiento, dimensión que se aumentará en cinco (5) metros cuadrados por cada unidad de alojamiento adicional. Además de esta composición mínima, se podrán disponer otras zonas para otras finalidades.

4. En las residencias comunitarias y compartidas, las unidades de alojamiento no se situarán en plantas inferiores a la baja ni tendrán su piso por debajo del terreno en contacto con ellas.

5. Las residencias compartidas solo podrán implantarse en edificio exclusivo.

6. Los edificios y locales destinados a residencia respetarán las determinaciones establecidas en los documentos básicos de seguridad en caso de incendio y de seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación o normativa que los sustituya.

Modificado artículo 7.3.11 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

SECCIÓN 3.ª TRANSFORMACIÓN DE LOCALES DE USO NO RESIDENCIAL EN VIVIENDA

Añadida sección 3.ª por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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 el local a un uso distinto del residencial o prohíba su transformación. Tampoco será posible la transformación en vivienda de los locales incluidos en el catálogo de establecimientos comerciales y de aquellos en los que concurran otras 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.

Modificado artículo 7.3.12 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 04.09.2025. BOCM 22.09.2025).

Modificado artículo 7.3.12 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 7.3.13. *Condiciones de situación para la transformación.*

1. Para que sea posible la transformación en vivienda de locales de uso no residencial, estos deberán estar situados en planta baja o en planta de piso.

2. A efectos de transformación en vivienda de locales, la planta que aloja el local tendrá la consideración de planta baja tanto si está definida como tal en la licencia de construcción del edificio como si respeta las condiciones establecidas para la planta baja en el artículo 6.6.15.1.

3. Según lo establecido en el artículo 7.3.8.3, no será posible la transformación en vivienda de los locales cuyo suelo se encuentre, aunque sea parcialmente, por debajo del terreno en contacto con ellos.

4. No podrán transformarse en vivienda los locales que tengan sobre ellos otros destinados a usos terciario recreativo o terciario comercial, según lo establecido en el artículo 7.1.4.5.

5. Salvo que la norma zonal u ordenanza particular de aplicación lo prohíba de forma expresa, será posible la transformación en vivienda de los locales de planta baja que se encuentren en fuera de ordenación relativa por superar el fondo máximo edificable, siempre que las obras necesarias para la transformación no superen los límites establecidos en el artículo 2.3.3.2.

6. Los locales de planta baja de uso industrial que superen el fondo máximo edificable, construidos conforme con lo establecido en la norma zonal 4 del vigente Plan General o con la norma zonal 4 del Plan General de 1985, no podrán transformarse en vivienda, salvo que se demuela el exceso de fondo.

7. En los locales incluidos en edificios en situación de fuera de ordenación absoluta, no será posible la transformación en vivienda si las obras necesarias para ello superan las permitidas en el artículo 2.3.3.1.

Modificado artículo 7.3.13 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 7.3.14. *Condiciones de las viviendas.*

Las viviendas resultantes de la transformación respetaran todas las condiciones establecidas en la sección 1.ª “Condiciones de las viviendas” de este capítulo.

Modificado artículo 7.3.14 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 7.3.15. *Condiciones estéticas.*

1. La intervención en la fachada del local, conforme con lo previsto en el artículo 6.10.6.1, deberá garantizar un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico, integrándose en lo posible en la composición de la fachada del edificio en cuanto a materiales, colores y ritmo de huecos.

2. Los contadores que puedan requerir las instalaciones de la vivienda no podrán situarse en la fachada de la misma.

Modificado artículo 7.3.15 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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.

Modificado artículo 7.3.16 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

CAPÍTULO 7.4.

Condiciones particulares del uso industrial

Artículo 7.4.1. *Definición y clases (N-1).*

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

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

a) Industria en general: es aquella que tiene por finalidad llevar a cabo operaciones de producción, elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación de productos materiales, incluidas aquellas de producción agrícola desarrolladas en naves o edificaciones. De entre las distintas funciones integrables en la clase de Industria en general, procede distinguir a efectos de localización en el espacio, por su específico impacto urbano y para el establecimiento, en su caso, de condiciones particulares, las siguientes categorías:

i) Industria convencional: comprende todas las actividades incluidas en la clase de industria en general, que no estén encuadradas en alguna de las categorías siguientes.

ii) Industria artesanal: comprende las actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia.

iii) Taller de automoción: comprende las actividades destinadas al mantenimiento y reparación de vehículos, así como las de inspección y control realizadas en las centrales de inspección técnica de vehículos (ITV).

iv) Taller doméstico: comprende aquellas actividades de uso industrial ejercidas por el usuario de su vivienda habitual, en las condiciones reguladas en el uso Residencial.

v) Cocinas agrupadas: son aquellas actividades desarrolladas en un local con espacios individualizados denominados cocinas, para preparación de alimentos, con servicio a restaurantes o domicilios, sin venta ni consumo directo en el local.

b) Almacenaje: comprende actividades cuyo objeto es la recepción, depósito, guarda, custodia, clasificación y distribución de bienes, productos y mercancías. Se exceptúan los almacenes anejos a otros usos no industriales. Procede distinguir a efectos de localización en el espacio, por su específico impacto urbano y para el establecimiento, en su caso, de condiciones particulares, las siguientes categorías:

i) Almacenaje mayorista: aquellos almacenes con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores.

ii) Almacenaje con reparto a domicilio: cuando los almacenes disponen de servicio de venta al particular mediante reparto a domicilio.

iii) Almacenaje logístico: comprende las actividades destinadas a la recepción de carga, fraccionamiento y depósito de ésta y distribución de productos, tanto a mayoristas como a minoristas.

c) Servicios empresariales: comprenden aquellas actividades basadas fundamentalmente en la utilización de nuevas tecnologías, como el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de software y sistemas informáticos, incluso locales para acceso a redes de información para el público en general, centrales de telefonía, estudios de radiodifusión, producción musical y audiovisual, diseño gráfico y otros similares, así como en general todas las actividades relacionadas con la investigación y desarrollo.

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

2. Todas las clases y categorías anteriores, de acuerdo con su tamaño, a efectos de localización en el espacio, por su específico impacto urbano y para el establecimiento, en su caso, de condiciones particulares, se englobarán en los siguientes tipos:

a) Tipo I	$S \leq 350$ m²
b) Tipo II	S > 350 m², con dos subtipos:

i) Tipo II a $S > 350 \leq 1000$ m²

ii) Tipo II b S > 1000 m²

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

Modificado artículo 7.4.1 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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 atividades 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.

Modificado artículo 7.4.2 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

SECCIÓN 1.ª CONDICIONES DEL USO INDUSTRIAL

Artículo 7.4.3. *Condiciones constructivas (N-2).*

1. En zonas de uso cualificado distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial dispondrá los muros de separación con los colindantes no industriales, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio interior de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros, o solución técnica equivalente que justificadamente pueda adoptarse.

2. En el caso de que varias actividades industriales compartan un mismo edificio, las condiciones de aislamiento acústico y transmisión sonora entre ellas deberán atenerse a lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable de ámbito municipal o supramunicipal.

Artículo 7.4.4. *Dimensiones de los locales 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, esta 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.

Modificado artículo 7.4.4 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 7.4.5. *Circulación interior (N-2)*

1. 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.

2. Se dispondrá de ascensor accesible cuando la normativa de seguridad de utilización y accesibilidad aplicable así lo exija. El número y la capacidad de los mismos se adecuará al nivel de ocupación y movilidad previstos. Podrán ser sustituidos ascensores por escaleras mecánicas u otros elementos similares, en casos excepcionales en los que se justifique que el servicio de transporte vertical de personas queda cubierto y siempre que se disponga, al menos, un ascensor accesible.

Modificado artículo 7.4.5 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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) Específicas de la categoría de cocinas agrupadas:

i) En los ámbitos en los que el uso residencial tenga el carácter de uso cualificado o alternativo y que el uso industrial esté admitido por su régimen de usos permitidos solo será admisible la implantación de los locales que, por su superficie, se encuadren en el Tipo I, con un número de cocinas que no excederá de ocho (8) unidades.

ii) En los ámbitos indicados en el apartado anterior, en la misma manzana y en el frente de la manzana opuesto del mismo tramo de calle en el que se sitúe el local, no podrá implantarse más de una actividad de esta categoría.

iii) 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.

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

ii) Los locales implantados en los ámbitos indicados en el apartado anterior dispondrán en su interior de zona de espera para motocicletas y bicicletas de reparto, así como para estancia de repartidores, con superficie mínima de cinco (5) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de local.

c) Específicas de la categoría de almacenaje logístico:

i) Toda nueva implantación o ampliación de actividad existente, requerirá para su autorización la presentación de un estudio de movilidad y la emisión de un informe de los servicios municipales competentes en materia de movilidad, en el cual, en función del emplazamiento, de las características de la red viaria, del uso residencial del ámbito propio o cercano, de la acumulación de actividades de esta categoría implantadas o con licencia pendiente de implantación y otros factores similares con impacto en el correcto funcionamiento del espacio público, podrán imponerse las condiciones adicionales necesarias para minimizar el impacto en la red viaria, que en caso de no poder adoptarse implicaría la inviabilidad de la implantación. Dicho informe no será necesario cuando el proyecto se adapte a las condiciones generales que para la implantación de estas actividades establezcan los servicios municipales competentes en materia de movilidad.

ii) En ámbitos en los que el uso residencial tenga el carácter de uso cualificado o alternativo y que el uso industrial esté admitido por su régimen de usos permitidos solo será admisible la implantación de los locales que, por su superficie, se encuadren en los Tipos I y II.a.

2. En cuanto a la dotación de carga y descarga, será exigible en las tres categorías para los locales Tipo II, según lo previsto en el artículo 7.5.35.

Modificado artículo 7.4.6 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Añadido artículo 7.4.6 por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 relativa a la compartimentación de edificios industriales "Multiempresariales" (aprobada definitivamente de 30.07.2007 BOCM 4.02.2008).

Artículo 7.4.7 *Edificio industrial multiempresarial.*

1. A los efectos de las siguientes Normas, se define como edificio industrial multiempresarial, aquel que se configura principalmente como un conjunto de locales acondicionados para la implantación de diversas actividades industriales independientes, susceptibles de desarrollarse bajo titularidad diferenciada.

2. El número de locales destinados a la implantación de actividades industriales independientes, agregado al número de locales destinados, en su caso, a la implantación de actividades derivadas del régimen de usos complementarios, aplicable en la parcela correspondiente, no podrá superar el número entero resultante de dividir por ciento setenta y cinco (175), la edificabilidad máxima de dicha parcela expresada en metros cuadrados (m^2).

3. El número de plazas de aparcamiento deberá duplicar el número máximo de locales admisibles en el edificio, calculado conforme al criterio establecido en el punto 2 de este artículo. La mitad de las plazas de aparcamiento, así como los correspondientes espacios de acceso y alturas libres, deberán ser aptas para vehículos industriales ligeros.

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

5. Será necesario plan especial para autorizar edificios industriales multiempresariales sobre parcelas de uso cualificado industrial con superficie superior a dos mil (2000) metros cuadrados cuya edificabilidad se desglose en más de veinte (20) locales.

Modificado artículo 7.4.7 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

CAPÍTULO 7.5

Uso de garaje-aparcamiento

Artículo 7.5.1 *Definición y clases (N-1).*

1. Se entiende como aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos, que no constituye estacionamiento en la vía pública. Cuando se ubica en espacio edificado adquiere la condición de garaje. Se entiende como estacionamiento el espacio destinado, en la vía pública, a la permanencia temporal de un vehículo.

2. Con independencia del régimen de titularidad pública o privada de los garajes-aparcamientos, a los efectos de estas normas y del establecimiento de las condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

a) Aparcamiento rotacional (R): es el destinado a la provisión de plazas de aparcamiento al servicio del público en general. Su régimen de utilización característico es el transitorio o de rotación, en el que cualquier usuario puede acceder a cualquier plaza con estancia, generalmente, de corta o media duración.

b) Aparcamiento dotacional (D): es el destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como dotación al servicio de los usos de un edificio o a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno. Su régimen de utilización predominante es el estable, en el que sus usuarios acceden a plazas generalmente determinadas y de larga duración; si bien, el régimen de utilización puede ser el transitorio o de rotación para determinados usos en los que, por sus propias características, el tránsito de usuarios es frecuente; a estos aparcamientos, según se establece en el artículo 7.5.19, se les aplicarán las condiciones de los aparcamientos rotacionales, salvo las referentes a las soluciones de implantación, que serán las del artículo 7.5.9.

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

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

Modificado artículo 7.5.1 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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.

Modificado artículo 7.5.2 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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

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

1. Convencional: cuando los vehículos acceden a sus plazas autónomamente. Sus condiciones particulares se regulan en las secciones 2.ª y 3.ª según que su clase sea privado o público.

2. Mecánico: donde los vehículos para acceder a la plaza, requieren en todo o en parte del recorrido, la ayuda de medios mecánicos ajenos a los mismos. Las condiciones particulares de los aparcamientos mecánicos se regulan en la sección 4.ª con independencia de su clase.

Modificado artículo 7.5.3 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

SECCIÓN 1.ª CONDICIONES DE LA DOTACIÓN DE SERVICIO DE APARCAMIENTO

Modificada sección 1.ª por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 7.5.4. *Definición y aplicación.*

1. Son condiciones sobre dotación de servicio de aparcamiento las que se establecen para regular el número de plazas al servicio de los diferentes usos.

2. La dotación de servicio de aparcamiento incluye las plazas de aparcamiento para vehículos automóviles, las plazas para bicicletas y vehículos de movilidad personal, las plazas para autobuses y las plazas de carga y descarga.

3. La exigencia de la incorporación de la dotación de servicio de aparcamiento seguirá las siguientes reglas:

a) Se exigirá en todo caso en las obras de nueva edificación y de reestructuración general, así como en toda intervención que implique el cambio de uso, clase o categoría del principal del edificio, excepto en las intervenciones reguladas en el artículo 8.1.32.2.

b) En todas las intervenciones que impliquen el cambio de uso, clase o categoría de un local o establecimiento, será exigible la dotación de plazas para bicicletas y otros vehículos de movilidad personal cuando la superficie útil del local sea igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados.

c) La dotación de plazas de carga y descarga se exigirá en todos los supuestos contemplados en el artículo 7.5.35.

4. Independientemente de lo establecido en el apartado anterior, el Ayuntamiento podrá exigir la incorporación de la dotación de servicio de aparcamiento en aquellas implantaciones de actividades que sean susceptibles de generar gran afluencia de vehículos.

5. No podrá cambiarse el uso de los espacios destinados a albergar la dotación obligatoria de aparcamiento.

6. Las plazas de aparcamiento que tengan el carácter de libre disposición, por exceder de la dotación obligatoria, podrán cambiar de uso siempre que se respeten las condiciones de edificabilidad y no se menoscaben las condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad, seguridad en caso de incendio y funcionalidad del garaje.

7. La conversión de las plazas de aparcamiento de libre disposición en aparcamiento rotacional contemplada en el artículo 7.5.1.2 b), no será posible para las adscritas al uso residencial en los ámbitos del recinto histórico y de los cascos históricos de los distritos periféricos y en el interior a la Calle 30.

8. Los garajes se destinarán exclusivamente, salvo otras condiciones particulares definidas en las secciones siguientes, a la estancia de vehículos, con las siguientes excepciones:

a) Se admite, con carácter general, el lavado de vehículos.

b) Podrán efectuarse operaciones de carga y descarga en garajes-aparcamientos, siempre que esté diferenciada la zona de aparcamiento de vehículos de la de carga y descarga, entendiéndose diferenciadas ambas zonas, a estos efectos, si existe entre ellas una distancia mínima de tres (3) metros y se respeten las condiciones establecidas en la normativa aplicable de seguridad en caso de incendio.

Modificado artículo 7.5.4 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 04.09.2025. BOCM 22.09.2025).

Modificado artículo 7.5.4 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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

1. Se entiende por dotación el número mínimo de plazas de aparcamiento que, en aplicación de los estándares establecidos en estas normas, deben disponerse para dar servicio a los usuarios del edificio.

2. Excepto para el uso residencial y en función de la zona, se limita el número máximo de plazas de aparcamiento que pueden disponerse.

3. Los estándares de dotación de aparcamiento al servicio de los usos de los edificios, así como los límites máximos de plazas de aparcamiento, son los establecidos en el artículo 7.5.35.

Modificado artículo 7.5.5 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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.

Modificado artículo 7.5.6 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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.

Modificado artículo 7.5.7 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 7.5.8 *Criterios de excepcionalidad (N-2).*

1. El Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de disponer de la dotación de servicio de aparcamiento regulada en esta sección, reducirla o aceptar otras soluciones en aquellos edificios o establecimientos en los que concurran circunstancias que, a juicio de los servicios municipales competentes, desaconsejen la aplicación de los estándares de la dotación de servicio de aparcamiento.

2. Son circunstancias o condicionantes que pueden justificar la exención total o parcial de la dotación de servicio de aparcamiento los siguientes:

a) Características y uso del edificio o establecimiento:

i) Que la dotación requerida según la tabla 1 del artículo 7.5.35 resulte igual o inferior a dos (2) plazas, salvo en vivienda unifamiliar.

ii) En obras de ampliación y en obras en los edificios, a excepción de la reestructuración general, cuando la incorporación de la dotación resulte de dificultad técnica relevante.

iii) Cuando se acredite que las características concretas de la actividad, por su reducido número de usuarios, requiere una dotación inferior a la exigida según la tabla 1 del artículo 7.5.35.

b) Características de la parcela:

i) Cuando la dotación requerida en la tabla 1 del artículo 7.5.35 sea igual o inferior a cinco (5) plazas, salvo en vivienda unifamiliar, y además se cumpla al menos una de las siguientes condiciones:

- Superficie de parcela igual o inferior a doscientos (200) metros cuadrados.

- Frente de parcela igual o inferior a ocho (8) metros.

c) Cuando la incorporación de la dotación afecte a elementos catalogados del inmueble y así lo dictamine la CPPHAN.

d) Características del viario y dificultad de acceso de vehículos:

i) Parcelas o edificios con un solo frente a vía pública, cuando esta sea una calle peatonal.

ii) Cuando el ancho o morfología de calzada imposibilite el giro para el acceso al garaje.

iii) En los supuestos contemplados en el artículo 7.14.10, cuando no sea posible disponer el acceso al garaje en otra situación.

3. Cuando no resulte posible la incorporación en el interior del edificio o parcela de las dotaciones de carga y descarga y/o de plazas para bicicletas y otros vehículos de movilidad personal de un local o establecimiento, éstas podrán disponerse en la vía pública previa autorización del órgano municipal competente.

4. La exención total o parcial de la dotación de servicio de aparcamiento requerirá informe municipal previo que motive la procedencia de la exención, el cual se hará constar en la correspondiente licencia o declaración responsable.

5. El Ayuntamiento para usos no residenciales, a tenor de las características y de las condiciones de su ámbito de implantación podrá exigir dotaciones de servicio de aparcamiento superiores a las establecidas en las presentes normas.

Modificado artículo 7.5.8 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

SECCIÓN 2.ª CONDICIONES PARTICULARES DE LOS APARCAMIENTOS DOTACIONALES

Modificado título de la sección 2.ª por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 7.5.9. *Soluciones de implantación (N-2).*

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

1. En espacios no edificados:

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

No se admitirán, en este caso, más obras que las de pavimentación y los elementos de sombreamiento recogidos en el artículo 6.10.20, 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.

Modificado artículo 7.5.9 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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

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

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

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

2. El total de plazas para automóviles del garaje aparcamiento se repartirá por mitades para automóviles medios y grandes.

3. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales anteriores, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

4. Respetando las dimensiones parciales indicadas en el cuadro, serán admisibles plazas mixtas compuestas por la unión de una plaza de automóvil y una plaza de estacionamiento de más de un vehículo en una sola plaza de aparcamiento.

5. La reserva y condiciones de las plazas accesibles para usuarios con movilidad reducida se regula según lo establecido en el documento básico de seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya y, en su caso, en la normativa que pueda dictar la Comunidad de Madrid sobre la materia.

6. Se admite la reducción del ancho de las plazas por existencia de pilares u otros obstáculos fijos, de hasta un diez por ciento (10%) de la anchura en, como máximo, el veinte por ciento (20%) de la longitud de la plaza.

7. Las plazas delimitadas lateralmente por un muro, tabique u obstáculo continuo fijo similar dispondrán de un sobreancho de veinte (20) centímetros.

8. La delimitación de cada plaza se efectuará mediante marcas en el pavimento, no pudiendo independizarse del resto del aparcamiento mediante ningún tipo de cerramiento. En las plazas mixtas, se diferenciarán la de automóvil y la de motocicleta/ciclomotor o bicicleta.

9. Las dimensiones de las plazas se medirán a los bordes exteriores de las marcas delimitadoras. Cuando se sitúen plazas en línea o batería adosadas con marcas delimitadoras comunes, la medición se realizará al eje de la marca común.

10. En el caso de actuaciones conjuntas destinadas exclusivamente a viviendas unifamiliares en régimen especial, cabrá independizar las plazas del aparcamiento conjunto en las siguientes condiciones:

a) En el Estudio de Detalle exigido para dicho régimen se preverá la resolución del garaje-aparcamiento conjunto.

b) La totalidad de las plazas del aparcamiento estarán vinculadas a las viviendas.

c) Desde las plazas de aparcamiento vinculadas a cada vivienda, se accederá directamente a la misma sin utilización de espacios comunes, con interposición de vestíbulo de independencia.

d) La iluminación, ventilación, condiciones ambientales y de seguridad de las plazas vinculadas se resolverá con independencia del resto del aparcamiento y los elementos compartimentadores de las plazas tendrán la resistencia al fuego obligada por la normativa aplicable.

e) En ningún caso estos espacios perderán la condición de garaje-aparcamiento.

11. La unidad operativa de carga y descarga se conforma por una plaza de aparcamiento para vehículo industrial dotada de bandas perimetrales libres de un (1) metro.

Modificado artículo 7.5.10 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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

1. Los accesos de vehículos a los garajes-aparcamientos podrán resolverse mediante:

a) Vial de sentido único, de tres (3) metros de anchura mínima si es de directriz recta y de trescientos cincuenta (350) centímetros si es de directriz curva, utilizándose exclusivamente como entrada o como salida de vehículos del garaje.

b) Vial de sentido alternativo, de las mismas características dimensionales que el de sentido único, utilizándose como entrada o salida indistintamente.

c) Vial con dos sentidos diferenciados, uno de ellos de entrada y otro de salida, permitiendo el cruce de vehículos. Su anchura mínima total si son de directriz recta será de seis (6) metros, tres (3) metros por sentido, y si son de directriz curva de siete (7) metros, trescientos cincuenta (350) centímetros por sentido.

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

2. Los garajes-aparcamientos dispondrán como mínimo:

a) Cuando su superficie útil sea inferior a dos mil (2.000) metros cuadrados, de un acceso formado por un vial de sentido alternativo.

i) Los tramos de rampa integrados en el mismo serán de directriz recta. No obstante, cuando por la configuración de la parcela la aplicación de esta condición impida resolver la dotación de aparcamiento al servicio del edificio en plantas bajo rasante se admitirá al efecto que los tramos de rampa integrados en el acceso sean de directriz curva.

ii) Cuando la longitud total del acceso sea superior a diez (10) metros o existan tramos de directriz curva, se dispondrán semáforos en los extremos de aquel.

b) En los garajes aparcamiento de superficie útil inferior a seiscientos (600) metros cuadrados se podrá utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio y el ancho del acceso sea superior a cuatro (4) metros.

c) Los garajes-aparcamientos de superficie útil comprendida entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados de superficie útil, dispondrán de un acceso formado por un vial con dos sentidos diferenciados o dos accesos formados por un vial de sentido único independientes, uno para entrada de vehículos y otro para salida.

d) Los garajes-aparcamiento de superficie útil superior a seis mil (6.000) metros cuadrados, dispondrán de dos accesos constituidos, cada uno de ellos, por un vial con dos sentidos diferenciados. Estos accesos únicamente podrán dar a la misma vía pública cuando la distancia entre los ejes de ambos sea superior a cuarenta (40) metros. Cada uno de los accesos podrá ser sustituido por dos accesos de un vial de sentido único. Si estos garajes-aparcamientos se dividen en dos garajes independientes de superficie menor a seis mil (6.000) metros cuadrados, sus accesos deberán situarse, salvo imposibilidad técnica, con una separación entre sus ejes superior a cuarenta (40) metros si se realizan a la misma vía pública.

3. El Ayuntamiento podrá, previo informe de los servicios municipales competentes en materia de movilidad, denegar la licencia municipal correspondiente cuando concurra alguna de las circunstancias siguientes:

a) La salida de vehículos se sitúe en un emplazamiento de baja visibilidad o en vías de Intensidad Media Diaria (IMD) superior a ochenta mil (80.000) vehículos.

b) La salida o el acceso se sitúe en lugares que incidan negativamente en el tráfico, como glorietas, ramales de la Calle 30 y otros similares.

c) En las situaciones señaladas en el artículo 7.14.10.

4. Las dimensiones mínimas libres de los huecos de acceso de vehículos al interior de los garajes-aparcamientos y la posición de estos cumplirán las siguientes condiciones:

a) Su anchura mínima será coincidente con los accesos a los que sirve. En edificios catalogados la anchura mínima podrá reducirse previa justificación.

b) Su altura mínima en todos sus puntos será la misma que el mayor de los gálibos a los que sirve. En edificios catalogados la altura mínima podrá reducirse previa justificación.

c) En todas las salidas de los garajes al exterior se situará, dentro de la parcela, un espacio de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de fondo mínimo cuyo pavimento tenga una pendiente máxima del cinco por ciento (5%) y se ajuste a la rasante de la acera sin alterar su trazado y sin afectar a los itinerarios accesibles. En vivienda unifamiliar podrá incrementarse la pendiente de este espacio hasta un nueve por ciento (9%).

d) La puerta del garaje-aparcamiento no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial.

e) Si la puerta es de accionamiento automático dispondrá de un sistema de seguridad que provoque su parada en caso de existir algún obstáculo.

f) Los accesos se situarán, salvo imposibilidad manifiesta, de forma que:

i) No se destruya el arbolado existente.

ii) No coincidan con pasos peatonales.

iii) Se garantice una visibilidad adecuada entre peatones y vehículos.

iv) Permitan a los vehículos la entrada y salida en una sola maniobra y sin invadir el sentido contrario.

g) Cuando se dispongan, el posicionamiento y funcionamiento de los sistemas de control de accesos deberá garantizar que no se produzcan colas que afecten a la vía pública.

5. Las rampas tendrán una pendiente máxima del dieciocho por ciento (18%) en los tramos de directriz recta y del dieciséis por ciento (16%) en los de directriz curva, medida esta última pendiente en el eje de la rampa, si está formada por un vial de sentido único o alternativo, o en el eje del sentido interior, si está formada por vial con dos sentidos diferenciados.

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

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

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.

Modificado artículo 7.5.11 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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.

Modificado artículo 7.5.12 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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

1. Los espacios interiores de circulación en los garajes-aparcamientos se dimensionarán de forma que permitan el fácil acceso y salida de los vehículos de las plazas de aparcamiento.

2. A efectos de diseño, se adoptarán los valores de anchura mínima de vial resultantes de la tabla que figura a continuación, en función del ángulo de aparcamiento, definido como el ángulo que forman los ejes de la plaza de aparcamiento y del vial que da acceso a la misma.

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

α: ángulo de aparcamiento en grados sexagesimales.

A: anchura del vial en metros.

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.

Modificado artículo 7.5.13 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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

1. La altura libre de piso no será inferior a doscientos quince (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, tano en estas zonas como en los itinerarios de acceso a ellas, no será inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros.

Modificado artículo 7.5.14 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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 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 respetarán las determinaciones de la ordenanza sobre calidad del aire.

Modificado artículo 7.5.15 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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.

Modificado artículo 7.5.16 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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

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

Modificado artículo 7.5.17 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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.

Modificado artículo 7.5.18 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 7.5.19. *Condiciones especiales (N-2).*

1. Los aparcamientos de capacidad superior a seis mil (6.000) metros cuadrados requerirán de informe de los servicios municipales competentes en materia de movilidad, el cual podrá contemplar condiciones específicas o incluso limitar el número total de plazas del aparcamiento.

2. A los aparcamientos dotacionales adscritos a los usos terciario comercial, en las categorías de mediano comercio y grandes superficies comerciales, al terciario recreativo, al equipamiento de salud con hospitalización, al equipamiento educativo de enseñanza superior y al deportivo para el espectáculo se les aplicarán las condiciones de los aparcamientos rotacionales, salvo las referentes a las soluciones de implantación, que serán las del artículo 7.5.9.

Modificado artículo 7.5.19 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

SECCIÓN 3.ª CONDICIONES PARTICULARES DE LOS APARCAMIENTOS ROTACIONALES

Modificado título de la sección 3.ª por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 7.5.20. *Soluciones para su implantación (N-2).*

1. Los aparcamientos rotacionales podrán implantarse:

a) En los emplazamientos expresamente previstos en el Plan General y en los intercambiadores propuestos en el Plano de Estructura de Sistema de Transportes (ST).

b) En las parcelas calificadas como servicios de transporte.

2. Podrá autorizarse la implantación de aparcamientos rotacionales, de iniciativa privada o pública no municipal, mediante un Plan Especial específico informado favorablemente por los servicios municipales competentes en materia de movilidad. El Plan Especial justificará la conveniencia del aparcamiento en razón del déficit y/o demanda de plazas de estacionamiento existente en el área y de la compatibilidad de su impacto en el tráfico de la misma.

3. Los aparcamientos rotacionales y mixtos de iniciativa municipal podrán implantarse, previo informe de los servicios municipales competentes en materia de movilidad justificativo de su conveniencia, en los siguientes emplazamientos:

a) Bajo suelos calificados como vía pública o zona verde, siempre que en superficie se mantenga el uso establecido por el Plan.

b) En los espacios libres o edificados de las parcelas dotacionales públicas, siendo admisibles todas las situaciones contempladas en estas Normas para la implantación de aparcamientos dotacionales.

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.

Modificado artículo 7.5.20 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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

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

Modificado artículo 7.5.21 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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

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

1. Los accesos de vehículos a los garajes-aparcamientos rotacionales podrán resolverse mediante:

a) Vial de sentido único, de trescientos cincuenta (350) centímetros de anchura mínima si es de directriz recta y de cuatrocientos (400) centímetros si es de directriz curva, utilizándose exclusivamente como entrada o como salida de vehículos del garaje.

b) Vial de sentido alternativo, exclusivamente con directriz recta, de las mismas características dimensionales que el de sentido único, utilizándose como entrada o salida indistintamente.

c) Vial con dos sentidos diferenciados, uno de ellos de entrada y otro de salida, permitiendo el cruce de vehículos. Su anchura mínima total si son de directriz recta será de seiscientos cincuenta (650) centímetros, trescientos veinticinco (325) centímetros por sentido, y si son de directriz curva de setecientos cincuenta (750) centímetros, trescientos setenta y cinco (375) centímetros por sentido.

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

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.

Modificado artículo 7.5.22 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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

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

Modificado artículo 7.5.23 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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 rotacionales 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 trescientos cincuenta (350) centímetros.

4. La anchura mínima libre de los viales proyectados para la 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 de trescientos cincuenta (350) centímetros, siempre que la longitud del tramo no supere los cinco (5) metros y quede garantizado el acceso a las plazas.

Modificado artículo 7.5.24 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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.

Modificado artículo 7.5.25 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 7.5.26. *Otras condiciones de diseño (N-2).*

Los aparcamientos rotacionales cumplirán además con las siguientes condiciones:

1. El Ayuntamiento podrá imponer soluciones concretas en relación con los accesos a los aparcamientos rotacionales y con las salidas de vehículos al exterior cuando razones justificadas basadas en la ordenación del tráfico de la zona, afección a zonas verdes o arbolado u otros similares así lo aconsejen.

2. La ventilación, se regulará por lo establecido para los garajes dotacionales en el artículo 7.5.15.

3. El saneamiento se regulará por lo establecido para los aparcamientos dotacionales en el artículo 7.5.16.

4. Los aparcamientos rotacionales dispondrán de sistema de iluminación artificial que proporcione un mínimo de cincuenta (50) lux en zonas de aparcamiento, cien (100) lux en zonas de circulación de vehículos y peatones y quinientos (500) lux en embocaduras de rampas, con un factor de uniformidad mínimo de 0,25.

5. Además de la actividad de lavado de vehículos que se admite con carácter general, el Ayuntamiento podrá autorizar en los aparcamientos rotacionales la instalación de actividades asociadas al servicio del automóvil y otras que pueda contemplar la ordenanza reguladora de movilidad urbana sostenible.

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

7. Los aparcamientos rotacionales que se construyan bajo espacios libres se diseñarán de forma que permita el ajardinamiento de su cubierta, el cual podrá realizarse por cualquier tecnología que garantice la viabilidad de su plantación y mantenimiento.

8. En los aparcamientos rotacionales en superficie se efectuará una pavimentación y drenaje adecuados, debiendo ajardinarse o arbolarse los espacios residuales.

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

Modificado artículo 7.5.26 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

SECCIÓN 4.ª CONDICIONES PARTICULARES DE LOS APARCAMIENTOS MECÁNICOS

Artículo 7.5.27. *Definición (N-1).*

Se denominan aparcamientos mecánicos todos aquellos sistemas que permiten, mediante equipos de elevación y transporte, almacenar vehículos en un espacio determinado.

Artículo 7.5.28. *Implantación de los aparcamientos mecánicos (N-2).*

1. Los aparcamientos mecánicos podrán instalarse en todas las situaciones señaladas en estas normas como admisibles para la implantación de aparcamientos convencionales.

2. La conversión total o parcial de un aparcamiento convencional en mecánico estará sujeta a licencia municipal previa, que deberá solicitarse mediante proyecto integrado que contemple la solución definitiva propuesta para la totalidad del aparcamiento y que cuente, en su caso, con la conformidad de la comunidad de propietarios afectada.

Artículo 7.5.29. *Clasificación de los aparcamientos mecánicos (N-2).*

1. Los aparcamientos mecánicos regulados en esta Sección se clasifican en:

a) Clase I: aparcamientos exclusivamente mecánicos Son aquellos en los que el desplazamiento de los vehículos en su interior, desde las zonas de recepción o hasta las zonas de entrega de vehículos y su almacenamiento, se efectúa automáticamente mediante equipos de elevación y transporte, no existiendo, por consiguiente, circulación de vehículos por sus propios medios ni de usuarios fuera de las mencionadas áreas de recepción o entrega.

b) Clase II: aparcamientos parcialmente mecánicos Son aquellos en los que los vehículos se desplazan por sus propios medios hasta las plazas de aparcamiento o hasta sus proximidades, aumentándose la capacidad de las zonas de aparcamiento mediante equipos de elevación o de transporte horizontal, manteniéndose el resto de las condiciones morfológicas de un aparcamiento convencional.

c) Clase III: aparcamientos mecánicos mixtos Son aquellos en los que coexisten varias soluciones de aparcamiento (clase I, clase II, convencionales).

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

1. Accesos y salidas de vehículos.

a) El área de recepción se situará en el interior de la parcela y su dimensionamiento se justificará en el proyecto que se presente, mediante un estudio de incidencia sobre el tráfico en la red viaria circundante. Su capacidad mínima será de dos (2) vehículos.

b) El área de entrega de vehículos se situará en el interior de la parcela y tendrá capacidad, como mínimo, para un (1) vehículo. Dispondrá, además, de un espacio adecuado para la espera de los usuarios.

2. Accesos y salidas de peatones.

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

3. Ventilación.

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

4. Transmisión de ruidos y vibraciones.

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

5. Saneamiento.

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

6. Condiciones de seguridad.

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

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

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

- Estarán dimensionados para soportar una carga de, al menos, dos mil (2.000) kilogramos por vehículo. En el acceso a cada uno de ellos se señalizará la carga y dimensiones máximas admisibles.

- Estarán dotados de sistemas que impidan todo movimiento involuntario de los vehículos durante su desplazamiento y almacenamiento.

- Dispondrán de un sistema de parada automática en el caso de presencia de personas en las áreas de recorrido de los equipos de transporte o de almacenamiento de vehículos.

- Dispondrán de un dispositivo de parada de emergencia accionable manualmente.

ii) Cada uno de los niveles de almacenamiento de vehículos será accesible al personal de los servicios de auxilio exterior.

iii) Se señalizarán claramente las zonas no accesibles al público.

iv) El aparcamiento estará dotado de suministro complementario de energía eléctrica en baja tensión.

7. Además de las anteriores, se cumplirán las condiciones adicionales establecidas en la ordenanza sobre aparcamientos robotizados y la normativa supramunicipal sobre la materia.

Modificado artículo 7.5.30 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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

1. Condiciones generales.

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

2. Iluminación.

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

3. Transmisión de ruidos y vibraciones.

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

4. Condiciones de seguridad de los sistemas.

a) Los equipos de elevación y transporte deberán cumplir su normativa específica y las disposiciones municipales o supramunicipales que fueran aplicables.

b) Con carácter supletorio y en tanto no se encuentre vigente normativa específica de obligado cumplimiento, se establecen como medidas de seguridad mínimas en aparcamientos mecánicos clase II las siguientes:

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

- Estarán dimensionados para soportar una carga de, al menos, dos mil (2.000) kilogramos por vehículo. En el acceso a cada uno de ellos se señalizará la carga y dimensiones máximas admisibles.

- Estarán dotados de sistemas que impidan todo movimiento involuntario de los vehículos durante su desplazamiento y almacenamiento.

- Dispondrán de dispositivo de parada automática en caso de interposición accidental de un obstáculo en su recorrido o de fallo del suministro de energía eléctrica.

- Dispondrán de dispositivo de parada automática de emergencia accionable manualmente.

- Los dispositivos de parada anteriores accionarán un sistema de alarma que alerte del funcionamiento incorrecto del sistema.

ii) Se colocarán rótulos indicadores de las instrucciones de funcionamiento y de las acciones a seguir en caso de emergencia o mal funcionamiento de los equipos.

Modificado artículo 7.5.31 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 7.5.32. *Condiciones de los aparcamientos mecánicos mixtos (N-2).*

Estos aparcamientos cumplirán las condiciones que les sean aplicables en función de la solución de aparcamiento o almacenamiento de vehículos prevista en cada zona de los mismos.

SECCIÓN 5.ª CONDICIONES PARTICULARES DE LOS APARCAMIENTOS ESPECIALES

Artículo 7.5.33*. Aparcamientos especiales (N-2).*

Son aparcamientos especiales los destinados predominantemente a vehículos de dos ruedas, vehículos industriales y autobuses. Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento serán las determinadas en el artículo 7.5.10.

Los accesos y viales interiores de circulación se dimensionarán en función de las características y prestaciones de los vehículos usuarios del aparcamiento.

Serán de aplicación las condiciones de los garajes-aparcamientos.

SECCIÓN 6.ª RÉGIMEN GENERAL DE COMPATIBILIDAD
Y LOCALIZACIÓN DEL USO DE GARAJE-APARCAMIENTO

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

1. En función de los usos cualificados, se establece el siguiente régimen de compatibilidad para el uso de garaje-aparcamiento, que, salvo determinación en contra de las condiciones específicas de los usos de las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes, complementa el régimen de compatibilidades establecido para los mismos.

a) En superficie en los espacios libres de las parcelas edificables: cualquiera que sea el uso cualificado se admite como compatible el aparcamiento con carácter asociado o complementario.

b) En los edificios:

i) Compatibilidad con el uso cualificado residencial: el uso de garaje-aparcamiento es compatible con carácter de asociado o complementario en las situaciones de plantas inferiores a la baja y planta baja, y como uso autorizable en edificio exclusivo; esta última situación no es aplicable en el casco antiguo. Queda prohibido el uso de garaje-aparcamiento en azoteas.

ii) Compatibilidad con el uso cualificado servicios terciarios: el uso de garaje-aparcamiento es compatible con carácter de asociado, complementario o alternativo en cualquier situación, incluso en edificio exclusivo. En el casco antiguo no es admisible la compatibilidad de garaje-aparcamiento en situación de plantas de pisos, azoteas y edificios de uso exclusivo.

iii) Compatibilidad con los usos cualificado industrial y cualificado industrial en coexistencia con el terciario de oficinas: el uso de garaje-aparcamiento es compatible con carácter asociado, complementario o alternativo en cualquier situación, incluso en edificio exclusivo.

iv) Compatibilidad con el uso cualificado dotacional de servicios colectivos: el uso de garaje-aparcamiento es compatible con carácter asociado o autorizable en régimen especial, en las situaciones de plantas bajas e inferiores a la baja, y además en edificios exclusivos en dotaciones de servicios colectivos de nivel singular.

v) Compatibilidad con el uso cualificado dotacional de vía pública de titularidad municipal y zonas verdes: el uso de garaje-aparcamiento es compatible con carácter asociado o autorizable en régimen especial, en situación de planta bajo rasante enteramente subterránea. No obstante, cuando se desafecte del dominio público el subsuelo, se autoriza con carácter complementario. Todo ello sin perjuicio de la posible concesión, en su caso, para la explotación por terceros a través de los procedimientos establecidos en la legislación vigente.

vi) Compatibilidad con los usos cualificados dotacional de infraestructuras y transportes: el uso de garaje-aparcamiento es compatible con carácter asociado o autorizable en régimen especial, en cualquier situación, incluso en edificio exclusivo.

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

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

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

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

Modificado artículo 7.5.34 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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 podrían modificarse a través de un plan especial redactado al efecto, para adecuar los estándares a la evolución en la movilidad global y las condiciones medioambientales de la ciudad, bien para su conjunto o para zonas diferenciadas, sin que ello suponga modificación del Plan General.

2. Estándares.

Salvo otras determinaciones de ordenanzas sectoriales o de las normas zonales u ordenanzas propias de los correspondientes planeamientos, los estándares de dotación de servicio de aparcamiento, establecidos en función de los usos y de la situación en la ciudad, son los que figuran en las tablas recogidas en este artículo, las cuales contemplan:

a) En la tabla 1 figuran los estándares de plazas de aparcamiento para vehículos automóviles, tanto dotación como límite máximo, diferenciados por usos y zonas.

b) En la tabla 2 figuran los estándares de las dotaciones de carga y descarga, plazas para bicicletas y vehículos de movilidad personal y plazas para autobuses.

3. Las tres zonas diferenciadas de la ciudad consideradas para el establecimiento de los estándares de dotación de servicio de aparcamiento son:

a) El Recinto Histórico de Madrid y los Cascos Históricos de los Distritos Periféricos, cuya delimitación es:

i) El Recinto Histórico de Madrid: La que figura en su declaración de Bien de Interés Cultural, en la categoría de zona arqueológica, recogido en el Catálogo de Protecciones Especiales.

ii) Cascos Históricos de los Distritos Periféricos: ámbitos de las diez Áreas de Planeamiento Específico de los Cascos Históricos Periféricos y el Área de Planeamiento Incorporado API 21.10 del Casco Histórico de Barajas, recogidos en el Plano de Ordenación.

b) Ámbito exterior al Recinto Histórico de Madrid e interior a la Calle 30.

c) Ámbito exterior a la Calle 30 y a los Cascos Históricos de los Distritos Periféricos.

4. Cuando los estándares de dotación de servicio de aparcamiento se expresan en unidades por metro cuadrado, esta será la superficie edificada destinada a todos los usos del edificio, salvo en el uso terciario comercial, en el que se considerará la superficie de venta, y en el uso dotacional deportivo, en el que se incluirá, además de la superficie edificada, el cincuenta por ciento (50%) de la superficie de las pistas deportivas descubiertas.

5. Cuando los estándares de dotación se establezcan en función del número previsible de usuarios, este se corresponderá con la ocupación teórica del edificio o establecimiento calculada según lo establecido en la normativa de seguridad en caso de incendio, salvo cuando en las tablas se exprese específicamente otra referencia.

6. Cuando las tablas recojan dos referencias distintas, en función de la superficie y en función del número de usuarios, la dotación será la mayor resultante de aplicar ambas referencias.

7. A los efectos del cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento, se consideran dotaciones con alta concentración aquellas que, por sus propias características, implican una gran afluencia de usuarios en franjas horarias determinadas, como pueden ser las instalaciones deportivas para el espectáculo, auditorios, cines, teatros, circos, recintos feriales y otros similares.

8. Las dotaciones contempladas en la tabla 2 podrán disponerse de forma diferenciada en espacios no edificados y, en el caso de las plazas de carga y descarga y de bicicletas y vehículos de movilidad personal, en locales específicos.

9. La reserva de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida se regula según lo establecido en el documento básico de seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya, y, en su caso, en la normativa que pueda dictar la Comunidad de Madrid sobre la materia.

10. En los ámbitos de suelo urbanizable operarán los estándares de dotación de aparcamiento establecidos en este artículo, que solo servirán de referencia en los ámbitos de suelo urbano no consolidado. En ambos casos, los instrumentos de planeamiento que los desarrollen respetarán los estándares mínimos establecidos en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid.

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					

TABLA 2. ESTÁNDARES DE DOTACIÓN DE PLAZAS PARA CARGA Y DESCARGA, BICICLETAS Y OTROS VEHÍCULOS DE MOVILIDAD PERSONAL Y AUTOBUSES			
USO	CARGA Y DESCARGA	BICICLETAS Y OTROS VEHÍCULOS DE MOVILIDAD PERSONAL	AUTOBUSES
RESIDENCIAL		VIVIENDA: 1 p/vivienda	-
		RESIDENCIA[415]: 1 p/ 5 unidades de alojamiento.	
INDUSTRIAL	INDUSTRIA GENERAL Y ALMACENAJE: 1 p/350 m^2, 2 p/700 m^2 + 1 p/500 m^2 ALMACENAMIENTO LOGÍSTICO: Se incrementará, en su caso, según el informe de los servicios de movilidad	1 p/15 trabajadores	
TERCIARIO HOSPEDAJE	1 p/50 habitaciones	1 p/15 trabajadores + 1 p/5 unidades de alojamiento	1 plazas recepción vehículos clientes. 1 plaza de autobús a partir de 300 habitaciones.
TERCIARIO COMERCIAL MEDIANO COMERCIO Y GRANDES SUPERFICIES	1 p/500 m^2 superficie de venta	1 p/15 trabajadores + 1 p/350 m^2 superficie de venta	-
TERCIARIO OFICINAS	1 plaza en garajes de más de 400 plazas	1 p/15 trabajadores + reserva mínima de 10 p en el caso de atención al público	-
TERCIARIO RECREATIVO		1 p/15 trabajadores Con espectáculo: 1 p/15 trabajadores + 1 p/30 localidades	-
OTROS SERVICIOS TERCIARIOS	1 plaza en garajes de más de 400 plazas	1 p/15 trabajadores	-
DOTACIONAL EQUIPAMIENTO, DEPORTIVO Y SERVICIOS PÚBLICOS	-	1 p/15 trabajadores +	AUTOBÚS: Equipamiento básico o privado educativo en edificio exclusivo 1p/500 alumnos o fracción superior a 250.
		EDUCATIVO: secundaría en adelante 1p/10 alumnos	
		SALUD: 1/100 camas + 1 p/5 consultas	
		CULTURAL Y DEPORTIVO: Con espectáculo: 1 p/30 localidades con un límite de 50 p. Resto: reserva mínima de 10 p.	
		BIENESTAR SOCIAL Y RELIGIOSO: Reserva mínima de 10 p	
		VIVIENDAS DOTACIONALES: Igual residencial vivienda.	
DOTACIONAL ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	1 plaza en garajes de más de 400 plazas	1 p/15 trabajadores + reserva mínima de 10 p en el caso de atención al público	-
DOTACIONAL ZONA VERDE	-	Reserva mínima de 10 p	-
MERCADOS DISTRITO Y CENTROS COMERCIALES DE BARRIO	1 p/500 m^2 superficie de venta	1 p/15 trabajadores + 1 p/350 m^2 superficie de venta	
DOTACIONAL PARA EL TRANSPORTE	-	Se determinará en el PE en función de sus necesidades	-

[415] Redacción tras la rectificación de errores materiales, de hecho y aritméticos detectados en la MPG 00/343 (Acuerdo de 23.07.2024 del Pleno del Ayuntamiento de Madrid. BOCM 07.10.2024).

Rectificado error tabla II artículo 7.5.35 BO. Comunidad de Madrid 07/10/2024 num. 239 pag 2015-2017.

Modificado artículo 7.5.35 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Modificado artículo 7.5.35.2 k) y a) por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 en las normas Urbanísticas relativas a las condiciones particulares del uso de servicios terciarios en la clase comercial (aprobación definitiva 19.01.2012 BOCM 02.02.2012 / 28.07.2012).

CAPÍTULO 7.6

Condiciones particulares del uso de servicios terciarios

Artículo 7.6.1. *Definición y clases (N-1)*.

1. El uso de servicio terciario es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público y a las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera, actividades ligadas a la vida de ocio y de relación, servicios higiénicos personales, sanitario o educativo no reglado.

2. Bajo un punto de vista urbanístico a los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases, sin perjuicio de otras clasificaciones sectoriales de carácter municipal o supramunicipal propias de las actividades comprendidas en cada uso:

a) Hospedaje: destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas, en cualquiera de sus modalidades, incluidas las viviendas de uso turístico.

Esta clase de uso, a los efectos de las presentes normas y atendiendo a las diferentes modalidades de alojamientos, se remite a las normativas sectoriales en la materia.

b) Comercial: se incluyen en esta clase de uso terciario las actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor.

Esta clase de uso, a los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso de la aplicación de condiciones particulares, se divide en las siguientes categorías:

i) Pequeño comercio: cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a quinientos (500) metros cuadrados.

ii) Mediano comercio: cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a quinientos (500) metros cuadrados e iguales o inferiores a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.

iii) Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial se desarrolle en locales independientes o agrupados, que superen individualmente o en el conjunto de locales agrupados dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.

A los efectos de las clasificaciones anteriores se entiende por locales independientes aquellos establecimientos a los que se accede directamente desde la vía pública o espacios libres, y locales agrupados, el conjunto de locales a los que se accede desde espacios edificados comunes.

El pequeño comercio podrá implantarse a efecto de compatibilidad de usos en cualquier situación en la que la categoría de uso mediano comercio es compatible.

c) Oficinas: se incluyen en esta clase de uso terciario las actividades cuya función es prestar servicios administrativos, técnicos, 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, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

ii) Establecimientos para consumo de bebidas y comidas: son locales acondicionados para consumir en su interior alimentos, como bares, restaurantes, cafeterías, cibercafés, etc.

iii) Espectáculos: se incluyen en esta categoría de actividades recreativas aquellos establecimientos en los que se desarrolla la actividad de espectáculo propiamente dicho, con ámbitos diferenciados entre actor y espectador, tales como cines, circos estables, teatros, café-espectáculo, restaurante espectáculo y salas de fiestas cuando tienen escenario independiente o actividades similares.

e) Otros servicios terciarios: se incluyen en esta clase de uso terciario aquellas actividades que cumplan básicamente la función de dar un servicio al ciudadano de carácter no dotacional, tales como servicios higiénicos personales, sanitario (como clínicas odontológicas sin hospitalización con cirugía menor, etc.) o educativo no reglado, así como actividades para ocupación del tiempo de ocio no encuadradas en la clase de uso terciario recreativo, tales como gimnasios, locales para acceso a redes de información y otros similares.

3. Las clases de uso terciario recreativo y de otros servicios terciarios, por su diferente impacto urbano, se dividen en los Tipos siguientes en función de su aforo, coincidente este con la ocupación teórica del edificio o establecimiento, calculada según lo establecido en la normativa de seguridad en caso de incendio.

i) Tipo I	Aforo < 75 personas

ii) Tipo II	75 $\leq$ Aforo < 175 personas
iii) Tipo III	175 $\leq$ Aforo < 400 personas
iv) Tipo IV	Aforo $\geq$ 400 personas

Las condiciones y limitaciones impuestas a los distintos tipos en estas normas serán de aplicación:

a) A las nuevas implantaciones en todo caso.

b) En las actividades existentes se podrá aumentar su aforo respecto del autorizado en el medio de intervención correspondiente para igualarlo a la ocupación calculada según la normativa de seguridad en caso de incendio, siempre que se respeten las siguientes condiciones:

i) Que no se incremente su superficie.

ii) Que se respeten las condiciones establecidas en los documentos básicos de seguridad de utilización y accesibilidad y de seguridad en caso de incendio del Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya.

Modificado artículo 7.6.1 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Modificado artículo 7.6.1, 2 b) i) y siguientes, por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 en las Normas Urbanísticas relativas a las condiciones particulares del uso de servicios terciarios en la clase comercial (aprobación definitiva 19.01.2012 BOCM 02.02.2012 / 28.07.2012).

Modificado artículo 7.6.1.2 c) ii) por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 de las Normas Urbanísticas (aprobada definitivamente 12.11.2001 BOCM 30.11.2001)

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.

Modificado artículo 7.6.2 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

SECCIÓN 1.ª 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.

Asimismo, en las intervenciones en las que se implanten viviendas de uso turístico en locales de planta baja, se respetarán las condiciones estéticas previstas en el artículo 7.3.15 para la transformación de locales de uso no residencial a vivienda.

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.

4. Los locales integrados en edificios de uso residencial, con independencia de su modalidad y situación, contarán siempre con acceso independiente.

Modificado artículo 7.6.3 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 04.09.2025. BOCM 22.09.2025).

Modificado artículo 7.6.3 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Añadido artículo 7.6.3.4 por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 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 (aprobada definitivamente de 30.07.2007 BOCM de 4.02.2008).

Añadido artículo 7.6.3.2 y 3 por el Plan Especial de mejora de la ordenación pormenorizada relativo al régimen del uso terciario en su clase de hospedaje en el suelo urbano (aprobado definitivamente 27.01.2005 BOCM 11.03.2005).

Artículo 7.6.3 bis. *Condiciones de implantación en las áreas centrales de la ciudad.*

1. Objeto: preservar el uso residencial en el área central 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: el del Área de Planeamiento Específico del Centro Histórico (APE 00.01) definido en el artículo 4.3.17.

3. Dentro del ámbito del APE 00.01, la regulación de este artículo se aplicará con carácter preferente sobre las condiciones de compatibilidad de usos, excepto en lo referente a los usos asociados, de la norma zonal u ordenanza particular correspondiente.

4. Las condiciones de este artículo no serán aplicables a aquellas parcelas que tengan validado un Estudio de Repercusión por Implantación de Usos o aprobado definitivamente un Plan Especial para la implantación del uso de servicios terciarios en la clase de hospedaje y no hayan implantado la actividad, en tanto los citados instrumentos mantengan su vigencia.

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, otorgado con anterioridad a la entrada en vigor de la MPG 00/343.

b) Edificio de uso residencial: Edificio en el que está implantado el uso residencial en cualquiera de sus clases, situaciones y régimen de interrelación, excepto como uso asociado, si bien no se considerará como tal el edificio

en el que la superficie edificada existente destinada a usos terciarios supere el sesenta y seis por ciento (66%) de su superficie edificada.

c) Edificio de uso no residencial: Edificio en el que está implantado un uso y que no puede clasificarse en la situación anterior.

6. A los efectos de este artículo es de aplicación la clasificación en niveles de compatibilidad de usos (A, B, C, D y E) descrita en el artículo 8.1.29.

a) En las Áreas de Planeamiento (API, APE y APR) interiores al APE 00.01, se implantará con las condiciones previstas para los niveles de compatibilidad de usos A y B.

b) En las Colonias Históricas se aplicará la prohibición establecida en el nivel de compatibilidad de usos 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 en los niveles de usos A y B:

a) Parcelas con edificios de uso existente no residencial:

Uso alternativo.

Cuando los edificios estén catalogados con nivel de protección 1 o 2, será necesario plan especial de protección, según lo previsto en el artículo 4.3.8.6.

b) Parcelas sin edificar o con edificios de uso existente residencial:

i) Uso alternativo en la modalidad de vivienda de uso turístico en edificios catalogados con nivel de protección 3.

La implantación queda sujeto a las siguientes condiciones:

- Mediante las obras de restauración y rehabilitación necesarias, se garantizará la restauración de los elementos de restauración obligatoria del edificio, la eliminación de impactos negativos y la actualización y recuperación de sus condiciones de habitabilidad, funcionalidad, seguridad, accesibilidad y ornato.

- Transcurridos quince (15) años desde su concesión, la licencia de implantación de actividad perderá su vigencia sin necesidad de declaración expresa, retornando el edificio al uso residencial en su categoría de vivienda colectiva.

- Una vez retornado al uso residencial, no serán aplicables al edificio los usos alternativos admitidos por la norma zonal de aplicación.

Las dos últimas condiciones anteriores se recogerán en el acto de otorgamiento de la licencia y se harán constar en el Registro de la Propiedad.

ii) Autorizable en edificios catalogados con nivel de protección 1 o 2 y, tal como se prevé en el artículo 4.3.8.5 e), con plan especial de protección.

iii) Uso prohibido en parcelas no edificadas y en edificios no catalogados.

9. Condiciones de implantación de la clase de hospedaje del uso de servicios terciarios en edificio exclusivo en los niveles de usos C y D:

Uso alternativo.

Cuando los edificios estén catalogados con nivel de protección 1 o 2, será necesario plan especial de protección, según lo previsto en el artículo 4.3.8.6.

10. Condiciones de implantación de la clase de hospedaje del uso de servicios terciarios en parte de la edificación en los niveles de usos A, B, C y D.

a) Edificios de uso existente no residencial:

i) En niveles A y B:

Complementario en cualquier situación.

ii) En niveles C y D:

Complementario solo en situación de planta de piso.

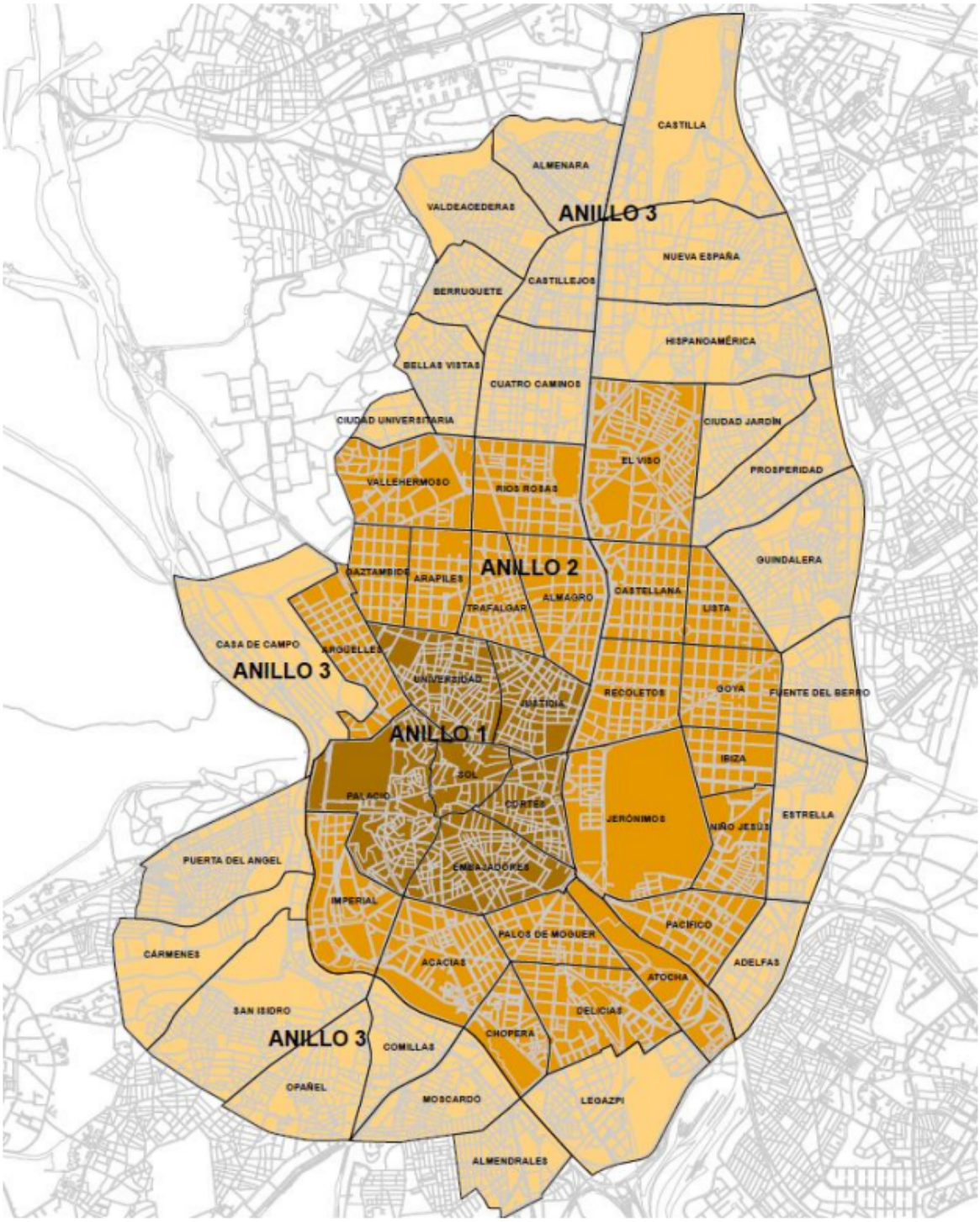
b) Edificios de uso existente residencial:

i) No se admite su implantación en ninguna de las plantas del edificio.

11. En el nivel de usos E no se admite la implantación de la clase de hospedaje del uso de servicios terciarios.

Modificado artículo 7.6.3 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 04.09.2025. BOCM 22.09.2025).

Añadido artículo 7.6.3 bis y gráfico por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).



SECCIÓN 2.ª CONDICIONES DEL COMERCIO

Artículo 7.6.4. *Superficie de venta (N-2).*

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce directamente el intercambio comercial, constituida por los espacios destinados a mostradores, vitrinas y góndolas de exposición de productos y

los espacios de circulación en torno a ellos, probadores, cajas, etc., así como los propios espacios de dichos locales destinados a la permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluidos los bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales; se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga, los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido, así como, en el caso de locales agrupados o integrados en grandes superficies comerciales, los espacios interiores destinados a accesos comunes a los establecimientos comerciales diferenciados en los mismos.

Artículo 7.6.5. Circulación interior (N-2).

1. Los locales comerciales no podrán servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de edificación unifamiliar.

2. El sistema de comunicación y circulación interior resolverá como mínimo las condiciones exigidas por la normativa municipal y supramunicipal aplicable en materia de seguridad de utilización y accesibilidad y seguridad en caso de incendio y, asimismo, cumplirá las condiciones específicas que en función de la categoría de comercio establezcan las normativas sectoriales.

3. Se dispondrá de ascensor accesible cuando la normativa de seguridad de utilización y accesibilidad aplicable así lo exija. El número y la capacidad de los mismos se adecuará al nivel de ocupación y movilidad previstos. Podrán ser sustituidos ascensores por escaleras mecánicas u otros elementos similares, en casos excepcionales en los que se justifique que el servicio de transporte vertical de personas queda cubierto y siempre que se disponga, al menos, un ascensor accesible.

Modificado artículo 7.6.5 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 7.6.6. *Almacenaje de productos comerciales (N-2).*

Los locales comerciales dispondrán de un almacén o trastienda para la guarda o conservación debidamente acondicionados, y con superficie y características ajustadas a la regulación sectorial de ámbito supramunicipal o municipal aplicable.

Artículo 7.6.7. *Condiciones particulares de las grandes superficies comerciales (N-2)*

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la definida en el artículo 7.6.4 apartado 1 de las presentes normas.

2. Se autorizan Grandes Superficies Comerciales en:

a) Las implantaciones preexistentes en los ámbitos regulados por norma zonal.

b) Las Áreas de Planeamiento Incorporado y Áreas de Suelo Urbanizable Incorporado en las que el planeamiento asumido hubiera autorizado expresamente su existencia.

c) Las Áreas de Planeamiento Específico y Áreas de Planeamiento Remitido en las que la ficha de condiciones de Ordenación del Plan General lo prevea expresamente.

d) Las Áreas de Suelo Urbanizable Programado y No Programado en las que la ordenación y definición de usos pormenorizados de sus planeamientos de desarrollo expresamente lo prevean.

3. Para las nuevas implantaciones de Grandes Superficies Comerciales se estará a lo establecido en la regulación de las normas zonales y normativa de los instrumentos de planeamiento incorporados, remitidos y desarrollados, tanto en suelo urbano como urbanizable, y en la legislación de la Comunidad de Madrid en materia de comercio:

a) Si la actividad se desarrolla en local independiente que supere dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta y cuando la actividad tenga lugar en establecimiento constituido por agrupación de mediano comercio o pequeño comercio que, en su conjunto, alcancen una superficie de venta superior o igual a cuatro mil (4.000) metros cuadrados en localizaciones interiores a la Calle 30, u ocho mil (8.000) metros cuadrados en situaciones exteriores a la misma, será necesario Plan Especial.

b) Cuando la actividad tenga lugar en establecimiento constituido por agrupación de mediano comercio o pequeño comercio que en su conjunto no alcance una superficie de venta de cuatro mil (4.000) metros cuadrados en localizaciones interiores a la Calle 30, u ocho mil (8.000) metros cuadrados en situaciones exteriores a la misma y no contenga dentro un local independiente que pueda ser tipificado de manera directa como Gran Superficie Comercial, bastará con la solicitud de informe sobre adecuación de la actividad proyectada a la normativa sectorial vigente a los órganos competentes de la Comunidad de Madrid.

4. Las zonas complementarias (accesos, pasillos, galerías, plazas interiores, rampas, escaleras, ascensores, porches exteriores o aseos públicos) que no hayan computado como superficie edificada de conformidad con el planeamiento particular aplicable, no podrán destinarse a actividad comercial o de ocio, tales como puestos fijos, puestos de temporada, terrazas o similares, salvo que el propio planeamiento particular lo permita expresamente.

Modificado artículo 7.6.7 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Modificado artículo 7.6.7 por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 en las normas Urbanísticas relativas a las condiciones particulares del uso de servicios terciarios en la clase comercial (aprobación definitiva 19.01.2012 BOCM 02.02.2012 / 28.07.2012).

SECCIÓN 3.ª CONDICIONES DE LAS OFICINAS

Artículo 7.6.8. *Dimensiones (N-2).*

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie edificada de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

Artículo 7.6.9. *Circulación interior (N-2).*

1. El sistema de comunicación y circulación interior resolverá como mínimo las condiciones exigidas por la normativa municipal y supramunicipal aplicable en materia de seguridad de utilización y accesibilidad y seguridad en caso de incendio y, asimismo, cumplirá las condiciones específicas exigidas en las normativas sectoriales aplicables.

2. Se dispondrá de ascensor accesible cuando la normativa de seguridad de utilización y accesibilidad aplicable así lo exija. El número y la capacidad de los mismos se adecuará al nivel de ocupación y movilidad previstos. Podrán ser sustituidos ascensores por escaleras mecánicas u otros elementos similares, en casos excepcionales en los que se justifique que el servicio de transporte vertical de personas queda cubierto y siempre que se disponga, al menos, un ascensor accesible.

Modificado artículo 7.6.9 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

SECCIÓN 4.ª 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.

Modificado artículo 7.6.10 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 7.6.11. *Supuestos de aplicación del Estudio de Repercusión por Implantación de Usos (N-2).*

1. Será necesaria la aprobación previa de un Estudio de Repercusión por Implantación de Usos para las actividades comprendidas en las clases de uso Terciario-Recreativo, en sus tres categorías, y Otros Servicios Terciarios, para el tipo IV, en cualquier situación.

2. Además, en edificios con otros usos, será necesaria la aprobación previa de un Estudio de Repercusión por Implantación de Usos, para las actividades Tipo III comprendidas tanto en la categoría i) de la clase de uso Terciario-Recreativo como de la clase de uso de Otros Servicios Terciarios.

Modificado artículo 7.6.11 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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.

Modificado artículo 7.7.1 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 7.7.2. *Clasificación según su implantación territorial (N-1)*.

1. El uso dotacional de servicios colectivos se estructura, en su caso, en función de criterios urbanísticos como ámbito de servicio óptimo, frecuencia e intensidad de uso, requerimientos locacionales y de accesibilidad, titularidad del suelo y carácter público o privado de la gestión, en los siguientes niveles:

a) Básico: incluye las dotaciones de titularidad pública, gestión en cualquiera de las formas admitidas por la legislación reguladora de la Administración titular, ámbito funcional inferior al distrital y utilización cotidiana por la población residente. En los planeamientos de desarrollo se priorizará su localización central respecto a la trama residencial circundante así como una adecuada posición en relación a la red viaria local y distrital que garantice su accesibilidad a través de recorridos peatonales y transporte público.

b) Singular: engloba las dotaciones destinadas a la prestación de servicios especializados de titularidad pública, gestión en cualquiera de las formas admitidas por la legislación reguladora de la Administración titular, ámbito funcional urbano o metropolitano y utilización ocasional por todos los ciudadanos. En los planeamientos de desarrollo se priorizará su localización en emplazamientos estratégicos así como una adecuada posición en relación a la red viaria urbana y metropolitana que garantice su accesibilidad mediante el transporte público y privado.

c) Privado: integra elementos de titularidad y gestión privada que, tanto por su contenido funcional como por sus características socio-urbanísticas, complementan la red pública de prestación de servicios configurada por las dotaciones básicas y singulares.

Artículo 7.7.3. *Aplicación (N-1).*

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones de servicios colectivos, serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General con expresión de la clase de uso y nivel de implantación territorial asignado a cada una de ellas.

Estas determinaciones aparecen grafiadas en el Plano de Ordenación, en las fichas particulares de las Áreas de Planeamiento Específico (APE) y en las Áreas con Planeamiento Incorporado (API). En los planeamientos de desarrollo habrán de representarse en su documentación.

2. Estas condiciones se entenderán sin perjuicio de la aplicación de las determinaciones señaladas por la normativa sectorial vigente para las distintas clases de dotaciones de servicios colectivos o de los usos a que en su caso proceda equiparar.

Artículo 7.7.4. *Alcance de la calificación dotacional de servicios colectivos (N-2).*

1. El uso dotacional de servicios colectivos está concebido como un sistema flexible, de tal forma que dentro de cada nivel existe una compatibilidad de clases, que permite su cambio sujeto a las condiciones reguladas en los apartados siguientes.

2. Con carácter general dentro de un mismo nivel, como uso alternativo a una determinada clase, se admiten los siguientes:

a) En las parcelas calificadas de deportivo podrá disponerse como 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 y servicios infraestructurales.

d) En las parcelas calificadas de servicios de la Administración pública podrán disponerse como uso alternativo los de zona verde, deportivo, equipamiento, servicios infraestructurales y servicios públicos en las categorías de mantenimiento y limpieza de la ciudad, seguridad y protección ciudadana y abastecimiento alimentario.

3. El epígrafe anterior se entenderá sin perjuicio de la aplicación del régimen de compatibilidad establecido en las condiciones particulares de cada uno de los usos dotacionales de servicios colectivos.

Modificado artículo 7.7.4 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 7.7.5 *Condiciones específicas (N-2).*

1. Si las características necesarias para la edificación de dotación de servicios colectivos hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones, incluso la ocupación, genéricamente asignadas en las presentes normas, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la aprobación de un Estudio de Detalle. En todo caso, en dotaciones de niveles básico y privado deberán respetarse las condiciones relativas a la edificabilidad y la altura, mientras que en dotaciones de nivel singular se podrán modificar la totalidad de los parámetros formales, incluida la altura, respetándose las condiciones de edificabilidad.

2. En tipología de edificación en vivienda unifamiliar el Estudio de Detalle referido en el apartado anterior podrá variar las condiciones de separación a alineación oficial, pero no podrá alterar las condiciones de separación a linderos.

CAPÍTULO 7.8

Condiciones particulares del uso dotacional zona verde

Artículo 7.8.1. *Categorías (N-1).*

1. El uso dotacional de zonas verdes se desglosa en las siguientes categorías, atendiendo al ámbito de prestación de servicio:

a) Zona verde de barrio: zonas ajardinadas de dimensión pequeña o media, cuyo radio de influencia es local, destinadas a resolver las necesidades más básicas de estancia y esparcimiento al aire libre de la población de los barrios.

b) Parque de distrito: zonas ajardinadas o arboladas de superficie media y grande con diversidad de actividades que garanticen distintas posibilidades de esparcimiento dentro del ámbito distrital.

c) Parque urbano: incluidos dentro del tejido urbano, presentan, respecto a los parques de distrito, una singularidad en relación a su carácter histórico o por los equipamientos que en ellos se enclavan, lo que determina un ámbito de influencia a nivel ciudad.

d) Parque metropolitano: áreas con un carácter predominantemente forestal, que ofrecen al ciudadano una amplia gama de actividades de tipo cultural, recreativo y de ocio, integrables en el medio natural, así como en relación con el conocimiento y disfrute del mismo dentro del marco metropolitano.

Artículo 7.8.2. *Ámbito y uso cualificado (N-1).*

1. Las condiciones particulares que se señalan para el uso de zona verde serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina a este uso y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General como Zona Verde Básica (VB) y Zona Verde Singular (VS).

2. El uso cualificado es el de zona verde.

Artículo 7.8.3. *Alcance de la calificación de zona verde (N-1).*

1. Cada nivel de implantación territorial comprende las siguientes categorías de zonas verdes:

a) Nivel básico: se incluyen dentro de este nivel las categorías zonas verdes de barrio y parques de distrito.

b) Nivel singular: se incluyen dentro de este nivel las categorías parques urbanos y parques metropolitanos.

2. Toda disminución de la superficie de las zonas verdes se entenderá que constituye modificación de Plan General.

3. Las condiciones de diseño y mantenimiento para las nuevas zonas verdes, así como de protección de los elementos existentes en la categoría zonas verdes, se remite a las disposiciones municipales aplicables y a la normativa vigente en materia de accesibilidad.

4. Con independencia de los usos compatibles y autorizables que se regulan en los artículos siguientes, se podrán autorizar edificaciones para el mantenimiento de las zonas verdes e instalaciones provisionales y permanentes, según el régimen general establecido en las ordenanzas municipales aplicables correspondientes.

5. Dentro del uso dotacional zona verde se incluyen los huertos urbanos, concebidos como espacios dedicados al cultivo de árboles, plantas hortícolas y de jardinería, que fomentan la biodiversidad, generan servicios ecosistémicos y promueven las relaciones comunitarias mediante diversas actividades relacionadas con la educación ambiental y el consumo responsable. No podrán destinarse a huerto urbano las zonas verdes de superficie igual o inferior a mil (1.000) metros cuadrados y, en las de superficie superior, el espacio destinado a huerto urbano no será superior al veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la parcela. Las limitaciones indicadas no operarán cuando el uso de zona verde se implante como uso alternativo en parcelas calificadas para otros usos dotacionales.

6. Asimismo, podrán situarse nodos de compostaje consistentes en composteras de proximidad, donde los vecinos pueden depositar residuos orgánicos para compostarse localmente, bien acompañando a los huertos urbanos o independientemente de éstos.

7. Para la incorporación huertos urbanos y nodos de compostaje en parcelas calificadas de uso dotacional de servicios colectivos zona verde, será necesario el informe de los órganos municipales competentes.

8. Igualmente, en ámbitos de zonas verdes colindantes con edificios residenciales existentes, carentes de ascensor, se podrá autorizar la implantación de torres de ascensores adosadas a las fachadas de los mismos, cuando constituya la única solución técnicamente viable para la subsanación de dicha carencia, en congruencia con el mantenimiento de la edificación y siempre que no se derive de la misma deterioro significativo de la funcionalidad y calidad urbana de la zona verde afectada y de las redes e infraestructuras y servicios urbanos que, en su caso, discurran por las mismas. Todo ello sin perjuicio de los criterios reguladores para la implantación de torres de ascensores establecidos mediante la correspondiente ordenanza.

La implantación de dichas torres de ascensores, cumplimentando los objetivos dispuestos en la legislación estatal y autonómica en materia de accesibilidad requerirá la preceptiva licencia urbanística, que se otorgará salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, constituyendo su concesión requisito indispensable para la autorización administrativa de la ocupación y utilización por el propietario del edificio residencial, de la porción de zona verde estrictamente indispensable para la implantación de la torre de ascensores y únicamente a estos efectos.

9. Para los edificios ubicados en parcelas colindantes con zonas verdes calificadas, podrán ubicarse accesos peatonales a través de las mismas y, asimismo, disponerse accesos rodados siempre que éstos no puedan situarse en otra posición que no afecte a la zona verde, sin perjuicio de las condiciones que pudieran determinar, en su caso, los servicios municipales competentes en materia de medio ambiente. En el caso de zonas verdes incluidas en el catálogo de parques y jardines de interés, la realización de estos accesos quedará sometida a las condiciones específicas derivadas de su propia catalogación.

10. En el caso de zonas verdes incluidas en el catálogo de parques y jardines de interés, se estará a las condiciones específicas derivadas de su propia catalogación.

11. Cuando la incorporación de huertos urbanos o de cualquiera de los usos asociados contemplados en los artículos siguientes, limite o excluya el uso público de la zona verde, su implantación requerirá garantizar el mantenimiento de los estándares establecidos en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid.

Modificado artículo 7.8.3 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Añadido artículo 7.8.3.5 por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 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 (aprobada definitivamente 2.10.2008 BOCM 7.11.2008).

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 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 de nivel básico, con las siguientes condiciones:

i) Su implantación requerirá informe de los órganos municipales competentes que justifiquen la necesidad y procedencia de la implantación en la zona verde y, en todo caso, el del órgano competente en materia de zonas verdes.

ii) La edificación ocupará un máximo del uno por ciento (1%) de su superficie con una edificabilidad de 0,02 m^2/m^2 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 construcció 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.

Modificado artículo 7.8.4.3 a) en cuanto recoge como uso asociado al uso dotacional de servicios colectivos de zonas verdes de nivel básico, los servicios públicos en su categoría de mantenimiento y limpieza de la ciudad por la Sentencia 519/2025 TSJM, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2, de 7 mayo 2025.

Modificado artículo 7.8.4 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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 uso 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 del parque sea superior a cinco (5) hectáreas, podrán disponer de 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, con las siguientes condiciones:

i) Su implantación requerirá informe de los organismos municipales competentes que justifiquen la necesidad y procedencia de la implantación en la zona verde y, en todo caso, el del órgano competente en materia de zonas verdes.

ii) La ocupación de las instalaciones tendrá un máximo del uno por ciento (1%) de su superficie y una edificabilidad de 0,02 m²/m².

iii) Las edificaciones incluirán en su diseño elementos bioclimáticos y naturalizados en fachadas y cubiertas que mejoren su integración en la zona verde.

3. Usos autorizables.

a) En régimen especial se podrán instalar servicios públicos de carácter dotacional destinados a instalaciones de suministro de combustible o recarga de energías alternativas para vehículos, en las condiciones que para dicho uso se regulan en el artículo 7.11.6.

La parcela mínima para la instalación de estaciones de servicio y de suministro de combustible o recarga de energías alternativas para vehículos será de mil (1.000) metros cuadrados y la parcela máxima de dos mil (2.000) metros cuadrados; la ocupación no podrá superar el veinticinco por ciento (25%) de la parcela y la edificabilidad será de 0,25 m²/m².

b) Asimismo se podrá instalar el uso terciario-recreativo con una ocupación máxima del 0,25 por 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.

Modificado artículo 7.8.5.2 a) en cuanto recoge como uso asociado al uso dotacional de servicios colectivos de zonas verdes de nivel básico, los servicios públicos en su categoría de mantenimiento y limpieza de la ciudad por la Sentencia 519/2025 TSJM, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2, de 7 mayo 2025.

Modificado artículo 7.8.5 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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.

Modificado artículo 7.9.1 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 7.9.2. *Ámbito y uso cualificado (N-1).*

1. Las condiciones particulares que se señalan para el uso deportivo serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina a este uso y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General como Deportivo Básico (DB), Deportivo Singular (DS) y Deportivo Privado (DP).

2. El uso cualificado es el deportivo.

Artículo 7.9.3. *Categorías de uso deportivo según su implantación territorial (N-1).*

1. Cada nivel de implantación territorial comprende las siguientes categorías de uso deportivo:

a) Deportivo Básico (DB): se incluyen dentro de este nivel las instalaciones deportivas de utilización general por los ciudadanos.

b) Deportivo Singular (DS): se incluyen dentro de este nivel las instalaciones deportivas de utilización selectiva, las instalaciones deportivas para el espectáculo y los clubs de campo o clubs sociales.

c) Deportivo Privado (DP): se incluyen dentro de este nivel las instalaciones deportivas correspondientes a cualquiera de las categorías establecidas en el artículo 7.9.1. de titularidad privada.

Artículo 7.9.4. *Alcance de la calificación de deportivo (N-2).*

1. Los niveles de implantación territorial del uso deportivo no son intercambiables entre sí. No obstante se admite la instalación de un Deportivo Básico (DB) en una parcela destinada por el planeamiento a Deportivo Singular (DS), que requerirá informe del órgano municipal competente de la falta de necesidad del mismo o de su mayor urgencia, en función de la demanda del ámbito de implantación correspondiente.

2. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de otras Administraciones, podrá redactar Planes Temáticos Sectoriales o Territoriales para la asignación pormenorizada de categorías de uso deportivo a parcelas calificadas de Deportivo Básico (DB) o Deportivo Singular (DS). En dichos Planes se tendrán en cuenta los programas de actuación en obras y servicios de los distintos Organismos Administrativos así como la posible colaboración de los particulares.

3. En las parcelas calificadas de Deportivo Singular (DS) e identificadas como elementos integrantes de la estructura general del territorio (SG) en el Plano de Gestión del Suelo, deberá mantenerse la categoría de uso deportivo a que estuviese destinada en el momento de la aprobación del Plan. Los Deportivos Singulares como elementos urbanos de gran complejidad, podrán requerir la formulación de un Plan Especial en el que se podrán establecer las condiciones particulares para su regulación urbanística, en función de los requerimientos específicos del espacio deportivo y de las necesidades existentes a nivel urbano y metropolitano.

Artículo 7.9.5. *Parcela mínima (N-2).*

1. En parcelas calificadas de Deportivo Básico (DB) o Deportivo Privado (DP) será la parcela calificada en el propio Plan excepto en ámbitos de planeamiento de desarrollo que será:

a) En suelo urbano, quinientos (500) metros cuadrados.

b) En suelo urbanizable, mil quinientos (1.500) metros cuadrados.

2. En parcelas calificadas de Deportivo Singular (DS) será la parcela calificada por el Plan excepto en ámbitos de planeamiento de desarrollo en suelo urbano y urbanizable, que se establece en una con cinco (1,5) hectáreas.

3. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de las superficies mínimas citadas en los apartados anteriores, si justificadamente se adoptan soluciones distintas que favorezcan la consecución de los objetivos de implantación del espacio deportivo.

Artículo 7.9.6. *Regulación (N-2).*

1. Las parcelas calificadas de Deportivo Básico (DB), Deportivo Singular (DS) o de Deportivo Privado (DP) se regularán, en función del tamaño del ámbito calificado, según las siguientes condiciones:

Superficie ámbito calificado	Ocupación por la edificación	Edificabilidad m^2/m^2
Hasta Ha	60%	0,70
1-10 Ha	50 %	0,50
10-50 Ha	30 %	0,30
50-100 Ha	20 %	0,15
100-200 Ha	15 %	0,07
>200 Ha	5 %	0,02

2. El resto de los parámetros formales deberá cumplir las determinaciones de la norma zonal en que se ubique o de la ordenanza particular del área de planeamiento en que se integre, y en el caso de que la parcela con calificación deportiva no estuviera incluida en ninguno de los supuestos anteriores, se entenderá sometida a las de la Norma Zonal 5, grado 3, y ello sin perjuicio de la aplicación de las condiciones específicas reguladas en el artículo 7.7.5.

3. En parcelas calificadas de Deportivo Básico (DB), Deportivo Singular (DS) o de Deportivo Privado (DP) de superficie inferior a mil quinientos (1.500) metros cuadrados, localizadas en ámbitos regulados por la Norma Zonal 3, Ámbitos de Planeamiento Específico (APE), Ámbitos de Planeamiento Incorporado (API) y Ámbitos de Suelo Urbanizable Incorporado (UZI) únicamente se permiten instalaciones deportivas sin edificación, salvo que tuvieran una edificabilidad asignada expresamente por el planeamiento de referencia.

4. En parcelas calificadas de deportivo en Norma Zonal 1, en situación de existente y vacante, y en parcelas calificadas de deportivo en Norma Zonal 3, en situación de existente, no se permiten parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones. En Norma Zonal 3 en situación de vacante y en el resto de normas zonales, a efectos de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

a) En parcelas calificadas de Deportivo Básico (DB), las unidades resultantes deberán tener una superficie igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados en suelo urbano y mil (1.000) metros cuadrados en suelo urbanizable.

b) En parcelas calificadas de Deportivo Singular (DS) o Deportivo Privado (DP), las unidades resultantes deberán tener una superficie igual o superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en suelo urbano y cinco mil (5.000) metros cuadrados en suelo urbanizable.

c) En segregaciones de parcelas dotacionales con usos deportivos existentes deberá emitirse informe por el órgano competente en el que se garantice que la parcela resultante soporte de éstos, reúne condiciones funcionales y edificatorias suficientes para mantener, en su caso, dichos usos, así como para cumplir las condiciones funcionales exigibles por la normativa sectorial aplicable.

Artículo 7.9.7. *Altura de pisos (N-2).*

La altura libre mínima de pisos será de tres (3) metros.

Artículo 7.9.8. *Compatibilidad de los usos no cualificados (N-2).*

1. Las parcelas calificadas de uso deportivo podrán destinarse al uso alternativo de zonas verdes y de equipamiento. Al uso alternativo de equipamiento se le aplicará la regulación establecida en el artículo 7.9.6.

2. Los usos asociados se regularán por lo establecido en el capítulo 7.2 de las presentes Normas, con las siguientes especificaciones:

A los efectos del cálculo de la edificabilidad dedicada a usos asociados en las parcelas calificadas de deportivo, en cualquiera de sus categorías según su nivel de implantación (Básico, Singular y Privado), se define la "superficie destinada al uso deportivo" como la superficie ocupada por las instalaciones deportivas, sean estas cubiertas o al aire libre.

La "superficie destinada al uso deportivo" correspondiente a las instalaciones al aire libre se calculará como la superficie de ocupación de dichas instalaciones, zonas complementarias de actividad deportiva y gradas, conforme a las dimensiones fijadas en la normativa deportiva reglamentaria que le sea de aplicación para poder desarrollar de manera normalizada las actividades previstas a las que van dirigidas, requiriendo informe previo de los servicios municipales competentes en la materia para su validación.

La suma de todas las superficies así definidas será la superficie global de referencia para el cálculo de la edificabilidad correspondiente a la implantación de los usos compatibles asociados conforme a la regla siguiente:

- Superficie máxima para usos asociados = superficie destinada al uso deportivo por 0.25, sin que pueda superar el límite del veinticinco por ciento 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.

Modificado artículo 7.9.8 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Modificado artículo 7.9.8 por el Plan Especial de mejora de la ordenación pormenorizada de la normativa del uso dotacional deportivo (aprobación definitiva 27.06.2012 BOCM 09.08.2012).

CAPÍTULO 7.10

Condiciones particulares del uso de equipamiento

Artículo 7.10.1. *Categorías (N-1).*

1. Atendiendo a la prestación social que se realice, se distinguen las siguientes categorías de uso de equipamiento:

a) Educativo: comprende las actividades regladas destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, la preparación de los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de

actividades profesionales. También comprende las actividades formativas, que, aun careciendo de carácter reglado, sean impartidas por las universidades o las administraciones públicas.

b) Cultural: comprende las actividades culturales destinadas a la custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes, así como las actividades de relación social tendentes al fomento de la vida asociativa.

c) Salud: comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización.

d) Bienestar social: comprende las actividades destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos y la información, orientación y prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos como familia e infancia, tercera edad, personas discapacitadas, minorías étnicas, etc.

e) Religioso: comprende las actividades destinadas a la práctica de los diferentes cultos y a proporcionar servicios de asistencia religiosa a la población, así como a la prestación de otros servicios sociales, culturales, sanitarios o educativos que estén vinculados con la actividad pastoral.

f) Vivienda dotacional: destinada a proporcionar alojamiento a colectivos con necesidades específicas, bien por razones asistenciales o bien por razón de dificultad de acceso a la vivienda. Dentro de la categoría de vivienda dotacional se diferencian dos tipos:

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.

Modificado artículo 7.10.1 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 7.10.2. *Ámbito y uso cualificado (N-1).*

1. Las condiciones particulares que se señalan para el uso de equipamiento serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina a este uso y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General como Equipamiento Básico (EB), Equipamiento Singular (ES) y Equipamiento Privado (EP).

2. El uso cualificado es el de equipamiento.

Artículo 7.10.3. *Tipologías de equipamiento según su implantación territorial (N-2).*

1. Cada nivel de implantación territorial tiene asignadas las tipologías de centros correspondientes a cada una de las categorías de equipamiento contempladas en el artículo 7.10.1 que, con carácter enunciativo, se detallan a continuación:

a) Equipamiento Básico (EB):

i) Educativo: centros docentes definidos en la legislación reguladora del sistema educativo que imparten enseñanzas regladas como escuelas infantiles, centros de educación primaria y secundaria, centros de bachillerato y formación profesional y ocupacional, centros de enseñanzas artísticas, centros de educación especial, centros de educación de adultos.

ii) Cultural: centros cívicos multifuncionales como casas de juventud, clubs de tercera edad, sedes de asociaciones culturales y vecinales, centros culturales o casas de cultura y centros públicos monofuncionales como bibliotecas de barrio y distritales, auditorios distritales, videotecas y fonotecas.

iii) Salud: dotaciones extrahospitalarios destinadas a la atención primaria como ambulatorios, centros de salud, centros de promoción de la salud, centros de urgencias y consultorios.

iv) Bienestar social: centros de servicios sociales y otros centros destinados a la prestación de servicios de bienestar social a toda la población, hogares y clubs de ancianos, centros de día, centros de atención, tratamiento y rehabilitación sin alojamiento como son: los CAI, centros de atención a la infancia; CAD, centros de atención a drogodependientes; CEDI, centros de día; centros ocupacionales, centros de acogida, residencias de tercera edad.

v) Religioso: parroquias y otros centros de culto de ámbito local, así como los servicios anejos a los mismos, que estén vinculados a la actividad pastoral.

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 gestionadas por las administraciones públicas para la formación para el empleo y el desarrollo empresarial, colegios mayores y residencias de estudiantes con vinculación directa con un centro universitario.

ii) Cultural: instalaciones especializadas destinadas a actividades culturales, recreativas y de ocio como bibliotecas, archivos, fonotecas, hemerotecas, videotecas, museos, salas de exposiciones, cines, teatros, auditorios, rockódromos, plazas de toros, palacios de exposiciones y congresos, salas de arte, jardines botánicos, planetarios, zoológicos, acuarios, parques acuáticos y parques científicos y recreativos.

iii) Salud: establecimientos sanitarios destinados a la asistencia continuada y especializada en régimen de internado como los hospitales generales, hospitales especializados, centros asistenciales especializados, centros gerontológicos y clínicas.

iv) Bienestar social: centros de tratamiento y rehabilitación con internamiento, como comunidades terapéuticas y residencias de tercera edad asistidas, y residencias para personas con discapacidad u otras necesidades de asistencia social y centros especiales de empleo para trabajadores con discapacidad u otras necesidades sociales.

v) Religioso: centros religiosos de carácter único como basílicas, ermitas, la catedral o la mezquita, así como, los servicios anejos a los mismos que estén vinculados a la actividad pastoral.

vi) Vivienda dotacional: viviendas públicas de integración social de la red de vivienda pública.

c) Equipamiento Privado (EP):

i) Educativo: centros docentes de enseñanzas de régimen general, profesional, ocupacional o especial contemplados en la legislación reguladora del sistema educativo, así como los centros en los que se imparten enseñanzas superior o universitaria regladas, colegios mayores y residencias de estudiantes con vinculación directa con un centro universitario.

ii) Cultural: centros culturales especializados como bibliotecas, fonotecas, museos, videotecas y hemerotecas, teatros, cines, circos y salas de conciertos.

iii) Salud: centros sanitarios destinados a la asistencia continuada y especializada en régimen de internado como las clínicas y los hospitales generales o especializados, consultas médicas y servicios sanitarios.

iv) Bienestar social: centros de alojamiento o prestación de servicios especializados, considerados como tales por la legislación sobre servicios sociales de la Comunidad de Madrid.

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 tutledas por el organismo público competente en materia de servicios sociales.

Modificado artículo 7.10.3 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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 destinada a Equipamiento Básico (EB).

2. Para la sustitución de un equipamiento implantado de nivel básico o singular por cualquier otra categoría de equipamiento admisible en su mismo nivel de implantación territorial, se requerirá informe previo del órgano competente de la falta de necesidad de este y de la mayor urgencia del propuesto en función de las demandas requeridas en el ámbito de implantación correspondiente.

3. En nuevas implantaciones en parcelas calificadas de Equipamiento Básico (EB) y Equipamiento Singular (ES), se admite alternativamente cualquier categoría de equipamiento, condicionándose su implantación a la emisión de informe previo del servicio competente que justifique la necesidad de la asignación de la categoría propuesta.

4. En parcelas calificadas de Equipamiento Privado (EP), tanto la sustitución de equipamientos ya implantados como las nuevas implantaciones requerirán la previa autorización del organismo sectorial competente, que garantice el cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa específica correspondiente.

5. En los equipamientos privados existentes sobre parcela calificada incluidos en el APE 00.01, podrá implantarse el uso residencial en la forma y con las condiciones establecidas en el artículo 4.3.20.5.

6. Será posible la implantación simultánea de varias categorías distintas de equipamiento en la misma parcela, previo el informe previsto en el apartado 3 de este artículo para las parcelas calificadas de Equipamiento Básico (EB) y Equipamiento Singular (ES), y la autorización contemplada en el apartado 4 para las calificadas de Equipamiento Privado (EP).

7. 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 y, cuando proceda, la innecesaridad de la permanencia del destino anterior, así como la suficiencia de las dotaciones del ámbito para atender el incremento de población.

d) Ambos tipos de vivienda dotacional no podrán implantarse en parcelas incluidas en ámbitos de uso cualificado industrial, salvo en aquellos en los que se admita el uso residencial como alternativo.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

Modificado artículo 7.10.4 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 04.09.2025. BOCM 22.09.2025).

Modificado artículo 7.10.4 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 7.10.5. *Parcela mínima (N-2).*

1. En parcelas calificadas de Equipamiento Básico (EB) o Equipamiento Privado (EP) será la parcela calificada en el propio Plan excepto en planeamientos de desarrollo que será:

a) En suelo urbano: quinientos (500) metros cuadrados.

b) En suelo urbanizable: mil (1.000) metros cuadrados.

2. En parcelas calificadas de Equipamiento Singular (ES) será la parcela calificada en el propio Plan excepto en planeamientos de desarrollo que será:

a) En suelo urbano: dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.

b) En suelo urbanizable: cinco mil (5.000) metros cuadrados.

Artículo 7.10.6. *Regulación (N-2).*

1. Las parcelas calificadas de Equipamiento Básico (EB), Equipamiento Singular (ES) o Equipamiento Privado (EP) se regularán según las condiciones de la norma zonal donde esté incluido el equipamiento. En cualquier caso, se tendrá presente para las parcelas con edificios, jardines o cualquier otro elemento catalogado lo regulado al respecto en el título 4 con respecto a la edificabilidad, condiciones de los usos y las limitaciones contempladas en el régimen de parcelaciones y obras autorizadas.

2. Las parcelas con calificación de equipamiento ubicadas en Áreas de Planeamiento Específico (APE) de Colonias y Cascos Históricos, con superficie inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados se regularán por las condiciones de la zona 5 grado 2.º, 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 3.º.

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 3.º.
Las parcelas con calificación de equipamiento incluidas en suelo no urbanizable se regulan por las condiciones establecidas en el artículo 3.4.9, a excepción de la condición de parcela mínima que se entenderá como la correspondiente a la superficie total del suelo calificado.

4. En parcelas calificadas de equipamiento en Norma Zonal 1, en situación de existente o vacante, y, en parcelas calificadas de equipamiento en Norma Zonal 3, en situación de existente, no se permiten parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones. En Norma Zonal 3 en situación de vacante y en el resto de normas zonales, en situación existente o vacante a efectos de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

a) En parcelas calificadas de Equipamiento Básico (EB), las unidades resultantes deberán tener una superficie igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados en suelo urbano y mil (1.000) metros cuadrados en suelo urbanizable.

b) En parcelas calificadas de Equipamiento Singular (ES) o Equipamiento Privado (EP), las unidades resultantes deberán tener una superficie igual o superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en suelo urbano y cinco mil (5.000) metros cuadrados en suelo urbanizable.

c) En segregaciones de parcelas dotacionales con usos de equipamiento existentes deberá emitirse informe por el órgano competente en el que se garantice que la parcela resultante soporte de éstos, reúne condiciones funcionales y edificatorias suficientes para mantener, en su caso, dichos usos, así como para cumplir las condiciones funcionales exigibles por la normativa sectorial aplicable.

5. Los equipamientos existentes sobre parcelas calificadas podrán ampliar la edificabilidad hasta alcanzar un máximo del veinte por ciento (20%) por encima de la existente, siempre que este incremento se destine al uso dotacional, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle.

6. Los equipamientos de titularidad pública sobre parcela calificada, construidos con anterioridad a la entrada en vigor de la Modificación de Plan General MPG 00.343, cuyas necesidades funcionales lo requieran, podrán ampliarse hasta un cuarenta por ciento (40%) mediante plan especial.

7. Las parcelas calificadas de equipamiento privado edificadas con título habilitante otorgado previamente a la entrada en vigor de la Modificación de Plan General MPG 00.343, cuando las necesidades funcionales del equipamiento lo requieran, podrán incrementar su edificabilidad en un veinte por ciento (20%), mediante plan especial y asumiendo las obligaciones y cesiones legalmente exigibles.

8. Para la ampliación de edificios catalogados en niveles 1 y 2, destinados al uso equipamiento, se estará a lo establecido en los artículos 4.3.12 y 4.3.13.

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.

Modificado artículo 7.10.6 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 7.10.7. *Altura de pisos (N-2).*

La altura libre mínima de pisos será de tres (3) metros, salvo que la dotación sea equiparable a otros usos en cuyo caso cumplirá las condiciones establecidas para dichos usos.

Artículo 7.10.8. *Compatibilidad de usos (N-2).*

1. Las parcelas calificadas de uso de equipamiento podrán destinarse a los usos alternativos de 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.

Modificado artículo 7.10.8 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

CAPÍTULO 7.11

Condiciones particulares del uso dotacional de servicios públicos

Artículo 7.11.1. *Categorías (N-1).*

Dotación destinada a la prestación de servicios, desglosada en las siguientes categorías:

a) Mantenimiento y limpieza de la ciudad: comprende las instalaciones destinadas al mantenimiento y limpieza de los espacios públicos, así como otros servicios generales para la ciudad, tales como cantones de limpieza, puntos limpios, centros de protección animal, centros de higiene y otros servicios esenciales.

b) Seguridad y protección ciudadana: comprende las instalaciones destinadas a la salvaguarda de las personas y los bienes en todos sus aspectos: comisarías, parques de bomberos, centros de formación y academias de policía, etc.

c) Servicio de correos.

d) Defensa y justicia: instalaciones mediante las que se da acogida al acuartelamiento de los cuerpos armados y aquellos otros destinados a centros penitenciarios.

e) Abastecimiento alimentario: instalaciones mediante las que se proveen artículos de consumo, tanto de naturaleza alimentaria como no alimentaria, para el abastecimiento de la población como mercados centrales, mercados de distrito, mataderos u otros similares. Se incluyen en esta categoría los mercados de abastos y centros de comercio básico gestionados directamente por la Administración o sujetos al régimen de concesión administrativa. En estas dotaciones los locales pueden tener la configuración propia de supermercado.

f) Recintos feriales: centros especializados destinados fundamentalmente a la exposición temporal de bienes y productos.

g) Servicios funerarios: comprende las instalaciones mediante las que se proporciona el enterramiento de los restos humanos y servicios auxiliares: cementerios, tanatorios, crematorios u otros similares. Los tanatorios podrán implantarse en parcelas de titularidad pública o privada.

h) Instalaciones de suministro de combustible para vehículos: instalaciones destinadas al suministro y venta al público de gasolinas, gasóleos y gases licuados derivados del petróleo para la automoción. Se incluyen dentro de esta categoría tanto las estaciones de servicio como las unidades de suministro.

i) Instalaciones de recarga de vehículos con energías alternativas: comprende las instalaciones destinadas a la recarga de vehículos propulsados por energías alternativas no derivadas del petróleo, como electricidad, gas natural, hidrógeno y otras similares.

j) Otros servicios públicos.

Modificado artículo 7.11.1 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Añadido artículo 7.11.1 g) por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 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 (aprobada definitivamente 2.11.2000 BOCM 21.2.2001).

Artículo 7.11.2. *Ámbito y uso cualificado (N-1).*

1. Las condiciones particulares que se señalan para el uso de servicios públicos serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina a este uso y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General como Servicios Básicos (SB) y Servicios Singulares (SS).

2. El uso cualificado es el de servicios públicos.

Artículo 7.11.3. *Alcance de la calificación de servicios públicos (N-2).*

1. Cada nivel de implantación territorial tiene asignadas las siguientes categorías de servicios públicos:

a) Servicio Básico (SB): se incluyen los cantones de limpieza, comisarías, parques de bomberos, mercados de distrito, instalaciones de suministro de combustible para vehículos y otros servicios semejantes.

b) Servicio Singular (SS): como implantaciones estratégicas destacan: centros de higiene (desinfección, desinsectación), centros de protección animal, centros de formación y academias de policía, instalaciones militares, centros penitenciarios, mataderos, mercados centrales, recintos feriales, palacios de congresos, cementerios, tanatorios y otros servicios semejantes.

2. En las parcelas calificadas de servicios públicos podrá disponerse una o varias categorías comprendidas en la clase de servicios públicos dentro del mismo nivel de prestación de servicio, salvo la categoría de instalaciones de suministro de combustible para vehículos que sólo podrá implantarse en las parcelas que, calificadas por el Plan General como servicios públicos, estén incluidas en el anexo de las presentes normas "Parcelas calificadas como dotacionales de Servicios Públicos destinadas a instalaciones de suministro de combustible para vehículos", y en las parcelas que los planeamientos de desarrollo destinen a tal fin según lo regulado en el artículo 7.11.6.

3. Asimismo, en las parcelas calificadas de servicios públicos, podrán implantarse en coexistencia en un mismo edificio o en edificios diferenciados, dotaciones de Administración Pública, si bien el uso de Servicios Públicos será el principal.

Artículo 7.11.4. *Compatibilidad de usos no cualificados (N-2).*

1. Usos compatibles:

a) Uso asociado: se regula por las condiciones que para los mismos se establecen en el capítulo 7.2 de las presentes normas.

b) Uso alternativo: equipamiento, deportivo, zona verde, ervicios infraestructurales y Administración pública, del mismo nivel.

Modificado artículo 7.11.4 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 7.11.5. *Condiciones particulares de los servicios públicos (N-2).*

1. Las categorías de uso de mantenimiento y limpieza de la ciudad, seguridad y protección ciudadana, servicios de correos, abastecimiento alimentario y servicios funerarios se rigen por las condiciones específicas de la clase de uso de equipamiento reguladas en los artículos 7.10.5, 7.10.6 y 7.10.7, de este título, incluida la condición regulada en el apartado 7.10.6.5.

a) Condiciones específicas para servicios funerarios: los tanatorios privados únicamente podrán implantarse, con el carácter de uso alternativo en edificio exclusivo, en los siguientes ámbitos:

i) Ámbitos regulados por la Norma Zonal 9, en sus grados 3.º, 4.º nivel b, y 5.º, en parcelas que reúnan las siguientes condiciones:
- No estar destinadas a dotaciones públicas.

- Tener una superficie superior a 3.000 m^2.

- Ubicadas en el exterior de la Calle 30.

ii) En Áreas de Planeamiento Específico (APE) y Áreas de Planeamiento Incorporado (API), reguladas por Normas Zonales y Ordenanzas Particulares de uso característico industrial y tipología de edificación abierta, que admitan el uso dotacional como uso compatible alternativo, en parcelas que reúnan las siguientes características:

- No estar destinadas a dotaciones públicas.

- Estar situadas en el exterior de la Calle 30.

- Tener una superficie superior a 3.000 m^2.

iii) Áreas de Planeamiento Remitido (APR), que en desarrollo de las determinaciones del Plan General resulten reguladas por ordenanzas de uso característico industrial, tipología de edificación abiertas, que admitan el uso dotacional como uso compatible alternativo, en parcelas que reúnan las siguientes características:

- No estar destinadas a dotaciones públicas.

- Estar situadas en el exterior de la Calle 30.

- Tener una superficie superior a 3.000 m^2.

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 m^2..

v) Los Servicios Funerarios cumplirán además las condiciones específicas de la Ordenanza Reguladora para la Prestación de Servicios Funerarios.

2. Condiciones específicas para servicios de la defensa: En lo que le fuere de aplicación cumplirán las condiciones correspondientes a las actividades que se desarrollan en sus instalaciones. No se superará una edificabilidad de dos (2) metros cuadrados por cada tres (3) metros cuadrados de superficie de parcela.

3. Condiciones específicas para los recintos feriales: Se definirán mediante la redacción de un Plan Especial. Su edificabilidad no superará dos (2) metros cuadrados por cada tres (3) metros cuadrados de superficie de parcela.

4. Condiciones de las instalaciones de recarga de vehículos con energías alternativas: Con sujeción a la normativa sectorial que les sea de aplicación, podrán implantarse en los mismos emplazamientos y con las condiciones del artículo 7.11.6 de estas Normas que sean compatibles con la propia naturaleza de la instalación. Igualmente, podrán disponerse elementos de estas instalaciones formando parte de las estaciones de servicio.

Modificado artículo 7.11.5 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Modificado artículo 7.11.5.1 por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 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 (aprobada definitivamente 2.11.2000 BOCM 21.2.2001).

Artículo 7.11.6. *Condiciones específicas para las instalaciones de suministro de combustible para vehículos (N-2).*

1. Definición:

Se entienden como tales las instalaciones destinadas al suministro y venta al público de gasolinas, gasóleos y gases licuados derivados del petróleo para la automoción.

2. Clasificación:

A los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso en el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes tipos de instalaciones de suministro de combustible para vehículos:

a) Estaciones de servicio: son aquellas instalaciones destinadas al suministro de combustibles que disponen de un mínimo de tres aparatos surtidores y definidas como tales en las correspondientes disposiciones legales y complementarias.

b) Unidades de suministro: son aquellas instalaciones destinadas al suministro de combustibles para vehículos que dispongan de un máximo de dos aparatos surtidores y definidas como tales en las correspondientes disposiciones legales y complementarias.

3. Condiciones particulares:

a) El uso de instalaciones de suministro de combustible para vehículos queda excluido del régimen de compatibilidades articulado en las normas zonales, ordenanzas particulares de las Áreas de Planeamiento Incorporado, Específico y del articulado en los planeamientos de desarrollo.

b) En los planeamientos de desarrollo en suelo urbano (APR), en Áreas de Ordenación Especial (AOE) y en suelo urbanizable se podrán calificar parcelas destinadas a servicios públicos de instalaciones de suministro de combustible para vehículos, públicas, incluidas en las dotaciones objeto de cesión, o privadas. En este último supuesto como uso lucrativo deberá establecerse el correspondiente coeficiente de ponderación relativa de este uso pormenorizado de acuerdo con las determinaciones establecidas por la legislación vigente.

c) Las instalaciones de suministro de combustible para vehículos son una categoría dotacional de servicio público, sin perjuicio de que el servicio pueda prestarse en parcelas de titularidad pública o privada.

d) Las parcelas calificadas como dotación de Servicios Infraestructurales, Vía Pública y Servicio de Transporte cuando en su régimen de compatibilidades admiten como compatibles las instalaciones de suministro de combustible para vehículos, éstas tendrán el carácter de uso autorizable especial regulado en el capítulo 7.2. de las presentes normas.

e) Estaciones de servicio:

i) Emplazamiento: en parcelas que, calificadas por el Plan General para servicios públicos, estén incluidas en el anexo de las presentes Normas "Parcelas calificadas como dotacionales de Servicios Públicos destinadas a instalaciones de suministro de combustible para vehículos", y en las parcelas resultantes de la aplicación del apartado 3 b) de este artículo.

ii) Parcela mínima: para nuevas instalaciones en suelo urbano y urbanizable la superficie mínima de parcela será de mil (1.000) metros cuadrados.

iii) Edificabilidad: la edificabilidad neta máxima será en suelos clasificados como urbanos o urbanizables el resultado de aplicar a los primeros dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, 0,25 metros cuadrados por metro cuadrado, y 0,10 metros cuadrados por metro cuadrado a los restantes.

iv) Podrán disponer de edificios o de instalaciones destinados a la venta de bienes y servicios a los usuarios, asociados de la actividad principal, en los términos que se establezcan en la Ordenanza Reguladora de instalaciones de suministro de combustible para vehículos.

v) Condiciones adicionales: la Ordenanza Reguladora de instalaciones de suministro de combustible para vehículos pormenorizará las condiciones de edificación.

f) Unidades de suministro:

i) Emplazamiento: las unidades de suministro se podrán ubicar:

- En las localizaciones previstas para estaciones de servicio.

- En vía pública en las condiciones que se establezcan en la Ordenanza Reguladora de instalaciones de suministro de combustible para vehículos. En este supuesto se requerirá informe favorable de los servicios municipales competentes.

ii) Parcela mínima: salvo en vía pública, para nuevas instalaciones la superficie mínima de parcela será de trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.

iii) Edificabilidad: en las parcelas calificadas por el Plan General como instalaciones de suministro de combustible para vehículos y en las que puedan surgir en aplicación del apartado 3.b), las unidades de suministro podrán disponer de una superficie máxima cubierta no cerrada inferior a doscientos (200) metros cuadrados y una superficie máxima cubierta y cerrada de cincuenta (50) metros cuadrados.

Las condiciones estipuladas en este apartado, únicamente serán de aplicación a las obras de nueva planta. El resto de las obras se atendrán a las determinaciones de la Ordenanza Reguladora de instalaciones de suministro de combustible para vehículos.

4. Las instalaciones de suministro de combustible para vehículos existentes en parcelas calificadas por el Plan General como uso dotacional de servicios públicos se rigen por las siguientes condiciones:

a) En suelo no urbanizable las instalaciones de suministro de combustible para vehículos se regulan por las condiciones establecidas en el título 3 de las presentes normas.

b) Si la superficie de la parcela calificada es inferior o igual a mil (1.000) metros cuadrados:

i) Son admisibles las obras en los edificios, las obras de sustitución, y las de ampliación hasta incrementar un máximo de un veinte por ciento (20%) sobre la superficie de la edificación e instalaciones existentes.

ii) No se admite ningún nuevo uso compatible de carácter asociado a la actividad principal.

iii) Se admite la sustitución de elementos industriales amparados por la licencia de actividad e instalación vigente y las instalaciones de mejora de las condiciones ambientales y de seguridad.

c) Si la superficie de parcela calificada es superior a mil (1.000) metros cuadrados podrá acogerse a las condiciones reguladas para las de nueva planta.

CAPÍTULO 7.12

Condiciones particulares del uso dotacional de 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.

Modificado artículo 7.12.1 relativo a "También se consideran incluidas en este uso las sedes de los partidos y grupos polìticos" por la Sentencia 519/2025 TSJM, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2, de 7 mayo 2025.

Modificado artículo 7.12.1 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 7.12.2. *Ámbito y uso cualificado (N-1).*

1. Las condiciones particulares que se señalan para el uso de servicios de la administración serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina a este uso y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General como Administración Pública.

2. El uso cualificado es el de Administración pública.

Artículo 7.12.3. *Alcance de la calificación de Administración pública (N-2).*

1. En las parcelas calificadas de Administración pública, podrán implantarse en coexistencia en un mismo edificio o edificios diferenciados los usos de Administración pública y Servicios públicos 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.

Modificado artículo 7.12.3 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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.

Modificado artículo 7.12.4 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 7.12.5. *Condiciones particulares de los servicios de la Administración pública (N-2).*

1. Condiciones de la edificación: se regulan por las condiciones particulares de uso dotacional de equipamiento de nivel básico establecidas en los artículos 7.10.5, 7.10.6 y 7.10.7 incluida la condición regulada en el apartado 7.10.6.5.

2. Condiciones de uso: serán las establecidas para el uso terciario de oficinas.

CAPÍTULO 7.13

Condiciones particulares del uso dotacional de servicios infraestructurales

SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 7.13.1. *Definición y clases (N-1).*

1. Tiene la consideración de uso dotacional de servicios infraestructurales el de los espacios sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico, a la recogida y tratamiento de los residuos sólidos, y a otros análogos, englobando las actividades de provisión, control y gestión de dichos servicios.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

a) Abastecimiento de agua.

b) Saneamiento.

c) Energía eléctrica.

d) Gas.

e) Telefonía.

f) Residuos sólidos.

g) Otros servicios infraestructurales.

Artículo 7.13.2. *Compatibilidad de usos (N-2).*

1. Las parcelas calificadas de uso dotacional de servicios infraestructurales podrán destinarse en su totalidad a los usos alternativos de deportivo, zonas verdes, dotacional vía pública, dotacional para el transporte, servicios de la administración pública y servicios públicos en las categorías de mantenimiento y limpieza de la ciudad, seguridad y protección ciudadana y abastecimiento alimentario. Los usos asociados se someterán a las disposiciones para ellos reguladas en las "condiciones generales de los usos compatibles" del capítulo 7.2.

2. Se admite como uso complementario el uso dotacional de servicios públicos.

3. Se establece como uso autorizable en régimen especial el uso de servicios públicos en su categoría de instalaciones de suministro de combustible para vehículos; para su instalación, se estará a las condiciones reguladas para el mismo en el capítulo 7.11, supeditándose su admisión a la formulación de un Plan Especial cuya gestión se resolverá mediante convenio urbanístico, en el que se contemple la mejora de las instalaciones existentes y, en su caso, de elementos asociados a las mismas, como la subterranización de las instalaciones o de líneas y en general de sus relaciones con el entorno y condiciones ambientales.

4. Las parcelas calificadas de uso dotacional de servicios infraestructurales de sistema local, con una superficie superior a 3.000 metros cuadrados, localizadas en el exterior de la Calle 30, carentes de edificaciones catalogadas y reguladas por la norma zonal 9 en sus grados 3.º, 4.º nivel b, y 5.º, podrán destinarse en su totalidad al uso alternativo de tanatorio en edificio exclusivo.

Modificado artículo 7.13.2 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Añadido artículo 7.13.2.4 por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 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 (aprobada definitivamente 2.11.2000 BOCM 21.2.2001).

Artículo 7.13.3. *Regulación (N-2).*

1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en el Plano de Ordenación del Plan General, o en sus planeamientos de desarrollo.

Las parcelas calificadas de uso dotacional de servicios infraestructurales se regularán según las condiciones de la norma zonal donde esté incluido el equipamiento.

2. Las parcelas con calificación de uso dotacional de servicios infraestructurales ubicadas en Áreas de Planeamiento Específico (APE) de Colonias y Cascos Históricos, con superficie inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados se regularán por las condiciones de la zona 5 grado 2.º, 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 3.º.

3. Las parcelas con calificación de uso dotacional de servicios infraestructurales incluidas en Áreas de Planeamiento Específico (APE), Áreas de Planeamiento Incorporado (API) y Sectores de Suelo Urbanizable Incorporado (UZI), salvo que tuvieran determinaciones específicas en el planeamiento de referencia, se entenderán sometidas a las condiciones de la Norma Zonal 5, grado 3.º.

4. A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, cuando las determinaciones de la norma zonal o el planeamiento de referencia lo permitan, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

i) Las unidades resultantes deberán tener una superficie igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados en suelo urbano y mil (1.000) metros cuadrados en suelo urbanizable.

ii) En cualquier caso, en actuaciones sobre parcelas con servicios infraestructurales existentes, deberá justificarse que la parcela soporte mantiene condiciones de edificación suficientes para acoger la infraestructura existente, así como para cumplir las condiciones funcionales exigibles por la normativa sectorial aplicable.

5. Los edificios existentes calificados de dotacional de servicios infraestructurales con edificabilidad agotada en cualquiera de las opciones reguladas en los apartados precedentes, podrán ampliar la edificabilidad hasta alcanzar un máximo del veinte por ciento (20%) por encima de la existente, siempre que este incremento se destine al uso cualificado, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle que contemple esta posible ampliación.

Artículo 7.13.4. *Condiciones de desarrollo (N-2).*

1. Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.

2. A tal efecto se establecerá una comisión mixta integrada por el Ayuntamiento y las compañías suministradoras de los servicios, competente en materia de Planeamiento, Programación y Fases de Ejecución, en la que se pueda llevar a cabo un control y seguimiento de las actuaciones mencionadas en el párrafo anterior, así como resolver

cuantas variaciones e incidencias puedan surgir entre el desarrollo urbanístico y las necesidades infraestructurales que éste conlleva.

Artículo 7.13.5. *Condiciones de ejecución (N-2).*

1. Todas las instalaciones de servicios infraestructurales podrán dar lugar a la imposición de servidumbres y protecciones de acuerdo con la legislación vigente, así como en la reglamentación específica que en cada caso le sea de aplicación.

2. En todo caso se deberán tener en cuenta las bandas de protecciones y servidumbres señaladas en los correspondientes Planos Generales de Estructura de cada red infraestructural, que forman parte de la documentación del Plan General.

3. En las condiciones particulares de cada servicio infraestructural se especifican las dimensiones de las zonas de servidumbre y protección que son de aplicación.

4. La disposición de las redes de servicios infraestructurales bajo vía pública o espacios libres, bien sea enterrada o en galería de servicios, se ajustará a los criterios de posición relativa y profundidades de instalación establecidos en la Normalización de Elementos Constructivos para Obras de Urbanización del Ayuntamiento de Madrid y demás normativa sectorial de aplicación.

SECCIÓN 2.ª CONDICIONES PARTICULARES

Artículo 7.13.6. *Condiciones particulares para el servicio de abastecimiento de agua (N-2).*

A lo largo de las grandes conducciones señaladas en el Plano General de Estructura de Abastecimiento de Agua, y a fin de salvaguardar su seguridad, se especifican las conducciones sobre las que son de aplicación las bandas de protección y servidumbre siguientes:

1. Banda de Infraestructura de Agua (BIA): son las franjas de suelo paralelas a las grandes conducciones que figuran grafiadas en el anexo correspondiente. Serán de aplicación sobre estas bandas las siguientes condiciones:

a) No establecer estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, en cuyo caso se requerirá la conformidad previa del Canal de Isabel II.

b) No colocar instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.

c) Se prohíbe la instalación de colectores.

d) Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las BIA, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad expresa del Canal de Isabel II.

e) Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores, el Canal de Isabel II estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.

2. Franjas de Protección (FP): se establecen sobre las franjas de diez (10) metros de ancho contados desde las líneas exteriores de las BIA. Para la ejecución de cualquier estructura, salvo las muy ligeras, se requerirá la oportuna conformidad del Canal de Isabel II. Este organismo podrá establecer, en su caso, medidas correctoras en la ejecución de las obras, cuando exista riesgo sobre la seguridad de la infraestructura de agua.

Artículo 7.13.7. *Condiciones particulares para el servicio de saneamiento y depuración de aguas (N-2).*

Se estará a lo dispuesto en las ordenanzas y demás disposiciones municipales y supramunicipales vigentes en la materia.

Modificado artículo 7.13.7 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 7.13.8 *Condiciones particulares de la red de energía eléctrica (N-2).*

1. Las condiciones establecidas en el presente artículo son de aplicación tanto a las líneas eléctricas de alta tensión, ya sean aéreas o subterráneas, como a las instalaciones eléctricas de alta tensión utilizadas para la producción y transformación de la energía eléctrica, o para la realización de cualquier otra transición energética con intervención de la energía eléctrica.

2. En cualquier clase de suelo, toda instalación de nueva planta, salvo de carácter provisional, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres. A tal efecto, en el Plano General de Estructura de Energía Eléctrica se establecen los pasillos eléctricos por los que habrán de discurrir las redes de transporte. Las líneas de nueva planta deberán resolver en el interior del pasillo sus correspondientes servidumbres.

3. Los terrenos incluidos en los pasillos eléctricos definidos en el párrafo anterior, dominados por las líneas eléctricas aéreas y/o subterráneas, tendrán las servidumbres, limitaciones y demás condiciones establecidas en la legislación y normativa sobre la materia que sea de aplicación.
Asimismo, en los terrenos de dichos pasillos eléctricos, podrán disponerse como compatibles los usos dotacionales de servicios infraestructurales, de vía pública, dotacional para el transporte, espacios libres y zonas verdes y de servicios públicos, siempre que no se interfiera el uso principal del servicio eléctrico ni se menoscaben las condiciones de seguridad de las instalaciones.

Los tendidos eléctricos aéreos de alta tensión serán sometidos a los procedimientos de evaluación ambiental preceptivos según la legislación ambiental de aplicación.

4. Si con carácter excepcional, en suelo no urbanizable o urbanizable no programado fuera necesaria la implantación de nuevas instalaciones eléctricas no previstas en el planeamiento, con el carácter de utilidad pública o interés social contemplados en la legislación urbanística, deberá demostrarse que la actuación necesaria no tiene cabida en las reservas que el Plan ha contemplado, así como que dicha actuación es compatible con las condiciones que el Plan establece para las referidas clases de suelo.

5. En el suelo urbanizable programado, en atención a su programación como futuro suelo urbano, no se podrá hacer instalación alguna de alta tensión aérea fuera de los pasillos eléctricos señalados en el Plano General de Estructura de Energía Eléctrica. Los Planes parciales resolverán en su ámbito la totalidad de las servidumbres producidas por las líneas eléctricas mediante la subterranización de las mismas o la utilización de los pasillos, debiendo prever a su costa la rectificación de su trazado, con la conformidad expresa de la compañía responsable del servicio.

6. En el suelo urbano, todas las líneas de transporte y distribución de energía eléctrica serán subterráneas, salvo aquellas que discurran por los pasillos eléctricos establecidos en el Plano General de Estructura de Energía Eléctrica. La ejecución de las obras de subterranización necesarias será exigida por el Ayuntamiento, bien cuando estén ejecutadas las que definen las alineaciones y rasantes o bien dentro del conjunto de las obras integrantes del proyecto de urbanización. En este último caso, la ejecución de las mismas se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

7. En el suelo urbano, cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrán en un edificio debidamente protegido, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin y cumplirán las instrucciones de seguridad que se señalen.

8. En suelo urbano y suelo urbanizable programado serán de aplicación a los centros de transformación de energía eléctrica y a las instalaciones formalmente asimilables a ellos, las siguientes condiciones:

a) Queda prohibida la instalación de centros de transformación en la vía pública. No obstante, podrán instalarse en ámbitos ajardinados y en zonas verdes siempre que así lo contemplen los correspondientes instrumentos de planeamiento o proyectos de urbanización.

b) Sin perjuicio de lo anterior, excepcionalmente, en áreas consolidadas con tipologías edificatorias en manzana cerrada o sometidas a normas de protección que imposibiliten la ubicación de los centros de transformación en espacios libres privados o en el interior de los edificios, el Ayuntamiento, de forma individualizada, podrá autorizar su ubicación en terrenos de dominio público. Esta autorización no supondrá en ningún caso la alteración de la titularidad de dichos terrenos.

c) Los centros de transformación se situarán preferentemente subterráneos o en locales adecuados en el interior de los edificios. No obstante, podrán instalarse en edificio exclusivo sobre rasante, adoptando soluciones estéticamente acordes con el entorno, en los siguientes casos:

i) En las zonas o ámbitos cuyo uso cualificado sea el industrial.

ii) En el resto de las zonas o ámbitos, en el interior del área de movimiento de las edificaciones en las parcelas privadas.

iii) En cualquier situación, cuando razones de índole técnica justifiquen la improcedencia de su implantación subterránea o en el interior de un edificio de otro uso, siempre que la superficie ocupada por la instalación no supere los veinticinco (25) metros cuadrados.

d) Los centros de transformación y las edificaciones que los contengan cumplirán la normativa específica que les sea aplicable, no autorizándose nuevas instalaciones ni ampliación o modificación de las existentes que contengan aparatos cuyos dieléctricos sean policlorobifenilos (PCB).

Modificado artículo 7.13.8 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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.

Modificado artículo 7.13.9 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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.

Modificado artículo 7.13.10 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 7.13.11. *Condiciones particulares para los residuos sólidos (N-2).*

La regulación de la recogida y tratamiento de los residuos sólidos urbanos se atendrá a lo dispuesto en las ordenanzas municipales y demás disposiciones supramunicipales vigentes en la materia, así como en el artículo 3.4.6 de estas normas.

Modificado artículo 7.13.11 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 7.13.12. *Otros servicios infraestructurales (N-2).*

Se regularán por la legislación o normativa sectorial aplicable.

CAPÍTULO 7.14
Condiciones particulares del uso dotacional para la vía pública

SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 7.14.1. *Definición y clasificación (N-1).*

1. Se define como uso dotacional para la vía pública el de los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo de superficie habituales en las áreas urbanas, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos, en dichos espacios.

2. En virtud de su funcionalidad, se establecen las siguientes clases:

a) Vía pública principal: aquella que por su condición funcional, sus características de diseño, su intensidad circulatoria o sus actividades asociadas sirve para posibilitar la movilidad y accesibilidad metropolitana urbana e interdistrital.

b) Vía pública secundaria: aquella que tiene un marcado carácter local.

3. Dentro de cada una de las clases, y a los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

a) Red viaria: aquellos espacios de la vía pública dedicados a la circulación de personas y vehículos y al estacionamiento de estos últimos, así como sus elementos funcionales.

b) Área estancial: aquellos espacios públicos libres de edificación, adyacentes a la red viaria, cuya función principal es facilitar la permanencia temporal de los peatones en la vía pública, constituyendo elementos cualificadores del espacio urbano por dotar al mismo de mayores oportunidades de relación e intercambio social.

c) Plataforma reservada: aquellas bandas pertenecientes a la vía pública destinadas a ser utilizadas por un determinado modo de transporte o tipo de vehículo diseñadas específicamente para tal fin, y que operan de manera integrada en el conjunto del sistema de transportes.

Artículo 7.14.2*. Aplicación (N-1).*

1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los suelos que el planeamiento destine a vía pública, y que se representan en la documentación del Plan General y sus planeamientos de desarrollo.

2. En todo caso tendrán la calificación de vía pública los terrenos señalados como de dominio público en la Ley 25/1988 de Carreteras del Estado y en la Ley 3/1991 de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

Artículo 7.14.3. *Usos compatibles y autorizables (N-2).*

1. En los terrenos calificados como uso dotacional para la vía pública podrán, además, disponerse como uso complementario el uso dotacional de servicios infraestructurales, así como el uso dotacional para el transporte.

2. Asimismo se admite, para obras de nueva planta, el uso dotacional de servicios públicos en su categoría de instalaciones de suministro de combustible para vehículos en su tipo de unidades de suministro como uso autorizable especial.

3. En cuanto al uso de garaje-aparcamiento, se estará en lo dispuesto en el artículo 7.5.34 de las presentes normas.

Artículo 7.14.4. *Articulación entre el planeamiento urbanístico y el planeamiento viario (N-2).*

1. Se define como reserva viaria las franjas de terreno señaladas como tales en el Plano de Ordenación del Plan General, cuya finalidad es la previsión de los ajustes en el diseño de las nuevas vías. En dichos terrenos no podrá ejecutarse obra alguna que pudiera dar origen al aumento del valor en su posible obtención.

2. A fin de garantizar la debida articulación con el planeamiento urbanístico vigente, una vez definido el trazado de la vía por el instrumento correspondiente, a través de un Plan Especial se regulará la ordenación y uso de los terrenos que no quedasen afectados por el trazado de dicha vía y se encontrasen incluidos en la reserva viaria.

Artículo 7.14.5. *Condiciones generales de diseño (N-2).*

1.El Ayuntamiento redactará el documento Instrucción para el Diseño de la Vía Pública en el Municipio de Madrid,en el que se recogerán las condiciones de aplicación para el diseño de los suelos calificados como vía pública y cuyo uso se regula en el presente Capítulo, documento al que habrán de ajustarse todos los planes y proyectos en los que se definan las características de elementos viarios. Solamente podrán aceptarse condiciones distintas a las recogidas en la citada Instrucción cuando se demuestre la idoneidad de la solución adoptada.

2. En todo caso se respetarán las disposiciones contenidas en la Ley 8/1993 de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

3. En ámbitos de vía pública, colindantes con edificios residenciales existentes, carentes de ascensor, se podrá autorizar la implantación de torres de ascensores adosadas a las fachadas de los mismos, cuando constituya la única solución técnicamente viable para la subsanación de dicha carencia, en congruencia con el mantenimiento de la edificación y siempre que no se derive de la misma deterioro significativo de la funcionalidad y calidad urbana de la zona verde afectada y de las redes e infraestructuras y servicios urbanos que, en su caso, discurran por las mismas.

Todo ello sin perjuicio de los criterios reguladores para la implantación de torres de ascensores que, en su caso, pudieran establecerse de forma pormenorizada mediante la correspondiente ordenanza redactada a tal efecto.

La implantación de dichas torres de ascensores, cumplimentando los objetivos dispuestos en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, requerirá la preceptiva licencia urbanística, que se otorgará salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, constituyendo su concesión requisito indispensable para la autorización administrativa de la ocupación y utilización, por el propietario del edificio residencial, de la porción de vía pública estrictamente indispensable para la implantación de la torre de ascensores y únicamente a estos efectos, cuando se produzca en un bien de dominio y titularidad pública.

Añadido artículo 7.14.5.3 por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 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 (aprobada definitivamente 2.10.2008 BOCM 7.11.2008).

SECCIÓN 2.ª RED VIARIA

Artículo 7.14.6. *Jerarquización (N-1).*

1. A efectos de la aplicación de las condiciones que hacen referencia a la jerarquía de la red viaria, cuya definición se incluye en el artículo 7.14.1, se establecen los siguientes niveles:

a) Red viaria metropolitana: constituida por las vías de alta capacidad para tráfico exclusivamente motorizado, cubriendo viajes interurbanos y metropolitanos, tales como autopistas y autovías.

b) Red viaria urbana: integrada por las vías de gran capacidad para tráfico preferentemente rodado, sirviendo a desplazamientos urbanos o metropolitanos, tales como las grandes vías arteriales o arterias primarias.

c) Red viaria distrital: formada por las vías colectoras-distribuidoras que articulan los distritos y los conectan entre sí, en las que el tráfico rodado debe compatibilizarse con una importante presencia de actividades urbanas en sus bordes generadoras de tráfico peatonal. Corresponden a este nivel los ejes interdistritales, arterias secundarias y carreteras interperiféricas.

d) Red viaria local: compuesta por el resto de los elementos viarios cuya función primordial es el acceso a los usos situados en sus márgenes.

2. Los tres primeros niveles integran el suelo calificado como vía pública principal, tienen carácter de sistema general y forman parte de la estructura general y orgánica. Se representan en el Plano de Estructura de la Red Viaria y en el Plano de Ordenación del Plan General.

Artículo 7.14.7*. Régimen (N-2).*

1. La planificación, proyecto, construcción, conservación y explotación de la red viaria, así como el régimen de protección del dominio público viario y las limitaciones a las propiedades colindantes se regirán, según el tipo de vía, el organismo titular de la misma y la clase de suelo que atraviese, por lo dispuesto en la Ley 25/1988 de Carreteras del Estado, la Ley 3/1991 de Carreteras de la Comunidad de Madrid, sus respectivos reglamentos y por las presentes normas. Los tramos viarios de titularidad estatal o autonómica sobre los que son de aplicación las citadas leyes, se señalan en el Plano de Protecciones y Servidumbres del Transporte.

2. El uso de la red viaria estará sometido a lo establecido en la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial (RDL 339/1990), en el Reglamento General de Circulación (RD 13/1992) y en la Ordenanza de Circulación para la Villa de Madrid.

3. Las medidas de ordenación y regulación de la circulación tendrán entre sus objetivos la reducción del nivel de ruido y de la contaminación atmosférica producidos por el tráfico rodado.

4. Una vez que se aprueban los Estudios Informativos correspondientes a las nuevas carreteras de la Red de Carreteras del Estado, los corredores de los trazados aprobados se incluirán dentro del PGOUM, de acuerdo con el artículo 33.3 del Reglamento General de Carreteras (RD 1812/94).

Artículo 7.14.8. *Condiciones de diseño (N-2).*

1. Se someterán al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental aquellas actuaciones sobre la red viaria que así lo prevea la Ley 10/1991 para la Protección del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.

2. Los elementos de la red viaria metropolitana se diseñarán con características de autopista o autovía, de acuerdo a la normativa específica.

3. El resto del viario se diseñará con las dimensiones que se deriven de las intensidades de circulación rodada y peatonal estimadas, del medio atravesado, de la reserva para el estacionamiento y de la implantación en su caso de servicio de transporte colectivo, asegurando su conexión con el resto de la red viaria, en las condiciones que se establecen en estas normas y en la documentación gráfica del Plan.

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en otros artículos de esta normativa, todos los planes o proyectos en los que se definan las características de elementos viarios se ajustarán a la Instrucción para Diseño de la Vía Pública en el Municipio de Madrid, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 7.14.6, en relación con el carácter de dicho documento.

5. En el diseño de la red viaria, en todos sus niveles, los suelos que por sus características no puedan ser utilizables por personas o vehículos deberán ser convenientemente urbanizados según las condiciones del área en que se encuentren, ajardinándose siempre que sea posible.

Al diseñar la nueva red viaria, será necesario el establecimiento de arbolado de alineación en aceras, cuando las circunstancias técnicas que concurren lo aconsejen, considerándose aquél como elemento de la vía pública.

La Instrucción para Diseño de la Vía Pública en el Municipio de Madrid establecerá las condiciones particulares del tratamiento de arbolado y ajardinamiento de los espacios de la red viaria y colindantes.

Artículo 7.14.9. *Dimensiones (N-2).*

1. En suelo no urbanizable o urbanizable no programado, las márgenes de las vías incluidas en la Red de Carreteras del Estado y en la Red Viaria de la Comunidad de Madrid, estarán sometidas a las limitaciones y servidumbres establecidas en las correspondientes Leyes de Carreteras.

En el resto de los casos se estará a lo establecido por el Plan General y las presentes normas.

2. Las dimensiones de obligado cumplimiento de los nuevos tramos viarios en suelo urbanizable o en los planeamientos de desarrollo del suelo urbano serán:

a) Para la red viaria urbana o distrital:

i) Anchura mínima: veinte (20) metros entre alineaciones.

ii) Anchura mínima de acera medida perpendicularmente desde el bordillo exterior: tres (3) metros.

b) Para la red viaria local:

i) Anchura mínima: doce y medio (12,5) metros entre alineaciones.

ii) Anchura mínima de acera medida perpendicularmente desde el bordillo exterior: dos y medio (2,5) metros.

3. No obstante, en suelo urbano podrán admitirse dimensiones inferiores, cuando la actuación y las características del entorno lo justifiquen.

Artículo 7.14.10. *Accesos rodados desde las propiedades colindantes (N-2).*

1. En suelo no urbanizable o urbanizable no programado,la apertura de nuevos accesos rodados se regirá por lo previsto en la legislación sectorial aplicable.

2. En suelo urbano y urbanizable programado se cumplirán las siguientes condiciones:

a) En ningún caso se permitirán accesos rodados directos desde las propiedades colindantes a la red viaria metropolitana.

b) Como regla general no se permitirán accesos rodados directos a tramos de la red viaria urbana, a no ser que cuenten con vías de servicio. Excepcionalmente, y en suelo urbano, serán autorizables accesos rodados desde la red viaria urbana a las propiedades colindantes, siempre que se demuestre la imposibilidad de solucionarlo desde alguna vía local, debiéndose incorporar las medidas necesarias para disminuir la incidencia en la circulación. No se permitirá la localización de estos accesos a menos de veinticinco (25) metros de un cruce, medidos desde la intersección de la prolongación de los bordillos confluyentes en el mismo, salvo que se demuestre la imposibilidad de resolverlo de otra manera.

c) Como regla general no se permitirán accesos rodados directos a tramos de la red viaria distrital. No obstante, y en suelo urbano, podrán autorizarse nuevos accesos rodados directos, siempre que éstos se localicen a una distancia mínima de veinticinco (25) metros de un cruce medidos desde la intersección de la prolongación de los bordillos confluyentes en el mismo, salvo que se demuestre la imposibilidad de resolverlo de otra manera.

d) En la red viaria local, los accesos rodados directos a las propiedades colindantes podrán no autorizarse en las siguientes situaciones:

i) A distancia menor de quince (15) metros de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor de diez (10) metros u otros lugares de baja visibilidad.

ii) En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones.

iii) En lugares de concentración y especialmente en las paradas fijas de transporte público.

iv) En aceras que constituyen áreas estanciales.

SECCIÓN 3.ª ÁREAS ESTANCIALES

Artículo 7.14.11. *Tipos de áreas estanciales (N-2).*

Constituyen áreas estanciales, cuya definición se incluye en el artículo 7.14.1, los siguientes espacios:

1. Aceras con anchura superior a seis (6) metros: localizadas en el entorno a equipamientos, zonas comerciales, intercambiadores de transporte y otros usos que originan elevada afluencia de población. En general no tienen un carácter continuo a lo largo de la calle, pudiendo constituir una serie de espacios por bandas de circulación y dispuestas allí donde la distancia entre alineaciones lo permite.

2. Bulevares: que cuenten con anchuras superiores a ocho (8) metros, localizados en la proximidad a polos de atracción peatonal, o en ámbitos donde la escasez de zonas verdes les dota de especial significado para la estancia y paseo de la población.

3. Calles, plazas y otros espacios peatonales: en los que el tráfico peatonal está segregado en gran medida de la circulación rodada.

4. Ámbitos ajardinados: que tanto por su reducida extensión, como por su configuración fuertemente condicionada por la red viaria colindante, no se ajustan a la definición de zona verde básica, teniendo en todo caso accesibilidad peatonal.

Artículo 7.14.12. *modificación de las áreas estanciales (N-2).*

La modificación de aquellas áreas estanciales que cuenten con un ajardinamiento consolidado, desempeñen una función relevante en la canalización del tránsito peatonal o contribuyan al esponjamiento de la trama urbana, requerirá informe favorable de los servicios municipales competentes que justifiquen la necesidad e idoneidad de la modificación propuesta.

Artículo 7.14.13. *Condiciones de diseño (N-2).*

1. Se localizarán preferentemente en el entorno a equipamientos, zonas comerciales, intercambiadores y otros usos que originen una elevada afluencia de población.

2. Se diseñarán dando prioridad a la vegetación y a los elementos ornamentales, adecuado mobiliario urbano que facilite la estancia de las personas, diversificación de los tratamientos de suelo de acuerdo con su diferente función y categoría, según las prescripciones establecidas en la Instrucción para el Diseño de la Vía Pública en el Municipio de Madrid.

SECCIÓN 4.ª PLATAFORMAS RESERVADAS

Artículo 7.14.14. *Categorías y tipos (N-1).*

1. En función del grado de segregación con otros tráficos, las plataformas reservadas, cuya definición se incluye en el artículo 7.14.1, se pueden diferenciar en dos categorías:

a) Categoría 1: aquellas utilizadas exclusivamente para el modo de transporte al que están destinadas, que dispongan de algún tipo de separación constructiva que las segregue del resto de los otros tráficos y que contarán con una normativa propia de diseño, proyecto y explotación. Podrán ser cruzadas por peatones y por otros tipos de vehículos en intersecciones y cruces a nivel.

b) Categoría 2: integradas en la propia red viaria, sin separación física del resto del tráfico si bien la reserva se efectuará mediante señalización horizontal o vertical que distinga la preferencia de utilización. Su implantación responderá a criterios de demanda o de gestión del sistema de transportes, que no exijan cambios constructivos profundos en la red viaria.

2. Desde el punto de vista del modo de transporte o tipo de vehículo al cual va destinado la plataforma reservada se distinguen los siguientes tipos:

a) Plataformas reservadas para sistemas de capacidad intermedia: que son aquellos sistemas que ofreciendo un alto nivel de servicio son capaces de servir volúmenes de demanda que oscilan entre ocho mil (8.000) y veinte mil (20.000) viajeros por hora punta y sentido. El material móvil puede utilizar para su desplazamiento, bien rodadura metálica sobre carriles (tipo tranvía) o bien rodadura neumática (tipo autobús semirrápido).

b) Carril-VAO (Vehículo de Alta Ocupación): en el cual su uso irá determinado en función de un número mínimo de ocupantes del vehículo.

c) Carril-bus: reservado al tránsito de vehículos destinados al transporte colectivo.

d) Carril-bici: constituido por aquellas bandas reservadas a la circulación de bicicletas.

e) Otros carriles reservados: que serán aquellos que puntualmente y sin constituir norma, demanden algún modo de transporte especial, o alguna actividad específica, tales como carriles exclusivos para ambulancias en zonas hospitalarias, bomberos, carga y descarga en zonas comerciales o industriales, etc.

3. Los sistemas de capacidad intermedia utilizarán las plataformas reservadas de categoría 1. Para los otros tipos de sistemas descritos, la utilización de una u otra categoría se establecerá en función de los estudios técnicos que se realicen para su implantación.

Artículo 7.14.15. *Régimen (N-1).*

1. En la definición, estudio o proyecto de tramos de la vía pública principal de nueva creación, se deberá tener en cuenta la necesidad o no de incluir plataformas reservadas en su sección.

2. El Ayuntamiento redactará en el plazo de un año, a partir de la aprobación definitiva del Plan General, un Plan Especial de Plataformas Reservadas de Transporte que desarrolle la normativa técnica de diseño, la gestión de plataformas reservadas en función de las características del sistema que se adopte y defina los recorridos del transporte en plataforma reservada, complementarios a los señalados en el Plano de Estructura de Sistemas de Transporte del Plan General.

3. En ausencia del mencionado Plan Especial, cualquier actuación puntual para la implantación de plataformas reservadas de la categoría 1, requerirá la elaboración de un Plan Especial, y en el caso de las plataformas pertenecientes a la categoría 2, informe favorable de los servicios técnicos municipales competentes.

Artículo 7.14.16. *Condiciones de diseño (N-2).*

Para el diseño de las plataformas reservadas se estará a lo dispuesto en la Instrucción para el Diseño de la Vía Pública en el Municipio de Madrid y en la Normalización de Elementos Constructivos del Ayuntamiento de Madrid.

Artículo 7.14.17. *Dimensiones (N-2).*

1. En las plataformas reservadas de categoría 1, se seguirán las siguientes recomendaciones: la reserva deberá tener una banda de una anchura mínima de siete y medio (7,5) metros para una circulación en los dos sentidos; se procurará, siempre que las condiciones lo permitan, desdoblar ambos sentidos en los laterales del viario con una anchura mínima de banda de tres setenta y cinco (3,75) metros.

2. Las plataformas reservadas de categoría 2 tendrán una anchura mínima de banda de tres (3) metros por sentido.

CAPÍTULO 7.15

Condiciones particulares del uso dotacional para el transporte

SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 7.15.1. *Definición (N-1).*

Tienen uso dotacional para el transporte los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte colectivo y de mercancías, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados o aquellos en que se producen operaciones de rotura de carga y otras labores auxiliares.

Artículo 7.15.2. *Aplicación (N-1).*

1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General, en los Planos de Ordenación, o en sus instrumentos de desarrollo.

2. Asimismo, en los suelos calificados como uso dotacional para el transporte, será de aplicación la Ley 8/1993 de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

Artículo 7.15.3. *Clasificación (N-1).*

1. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

a) Transporte ferroviario.

b) Transporte aéreo.

c) Intercambiador.

d) Logística del transporte.

Artículo 7.15.4. *Usos compatibles y autorizables (N-1).*

En los terrenos calificados como uso dotacional para el transporte, podrán disponerse cualquiera de sus clases. Además de los usos señalados de manera expresa en las condiciones particulares de cada una de las clases, podrán disponerse el uso dotacional para la vía pública, el uso dotacional de servicios infraestructurales, así como el uso dotacional de servicios públicos de instalaciones de suministro de combustible para vehículos, con carácter de autorizable en régimen especial, siempre que se establezcan las medidas necesarias para garantizar la seguridad de circulación de personas, vehículos y mercancías, así como el uso de garaje-aparcamiento, con carácter de asociado o autorizable en régimen especial, en cualquier situación, incluso en edificio exclusivo, según lo dispuesto en el artículo 7.5.34 de las presentes normas.

SECCIÓN 2.ª TRANSPORTE FERROVIARIO

Artículo 7.15.5. *Definición (N-1).*

1. El sistema ferroviario está compuesto por los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas, construcciones e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías, y facilitan así las relaciones del municipio con el exterior y las fundamentales en su interior. No se incluyen en esta clase los modos de transporte colectivo que circulan sobre raíles y discurren por plataforma reservada y cuya regulación se ha recogido dentro de las condiciones particulares del uso dotacional para la vía pública.

2. El sistema ferroviario comprende:

a) La zona de viales ferroviarios: constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.

b) La zona de instalaciones ferroviarias: constituida por los terrenos que sirven de soporte a talleres, muelles, almacenes y, en general, de cualquier instalación directamente relacionada con la explotación del ferrocarril.

c) La zona de servicio ferroviario: constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones e instalaciones complementarias que permitan la utilización del servicio por los ciudadanos.

3. Como tipo especial ferroviario tendrá la consideración la red de Metro del Municipio de Madrid, constituida por el conjunto de túneles, estaciones, tramos en superficie, infraestructuras e instalaciones de este modo de transporte colectivo de personas. A efectos de estas normas, las cocheras de Metro se consideran incluidas en la clase de logística del transporte.

Artículo 7.15.6. *Aplicación y alcance (N-1).*

1. A los efectos de aplicación de estas condiciones se estará a lo señalado con carácter general en el artículo 7.15.2.

2. Todos los suelos calificados como transporte ferroviario tienen carácter de sistema general y forman parte de la estructura general y orgánica del Plan General.

Artículo 7.15.7. *Condiciones generales de uso (N-2).*

1. El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras de nuevas líneas, ampliación o mejora de las preexistentes, construcción de pasos a distinto nivel, y los afectados por proyectos de conservación, entretenimiento y reposición de la línea férrea y sus instalaciones, se regulará por la legislación específica contenida en las disposiciones de la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres (LOTT), su Reglamento aprobado por Real Decreto 1211/1990 de 28 de septiembre y demás normativa aplicable.

2. Respecto a las nuevas edificaciones, o la ampliación o mejora de las existentes, el uso de los terrenos se regulará por lo dispuesto en las presentes normas.

Artículo 7.15.8. *Condiciones de desarrollo (N-2).*

1. Para obras de nueva edificación o en edificios existentes no destinadas específicamente a las actividades ferroviarias, se requerirá la previa delimitación de las zonas especificadas en el artículo 7.15.5.

2. Las actuaciones urbanísticas que supongan una importante reordenación del recinto ferroviario o que afecten al entorno urbano, precisaran de la previa redacción de un Plan Especial que precisará los límites de las zonas de dominio público, servidumbre y afección definidas en la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres (LOTT), así como la delimitación de zonas definidas en el artículo 7.15.5, y concretará la ordenación de las mismas, evaluando y, en su caso, corrigiendo los impactos que el funcionamiento ferroviario pudiera tener en su entorno.

El Plan Especial definirá las condiciones de desarrollo de sus infraestructuras, instalaciones y edificaciones, elaborando para ello, cuando sea necesario, los planes, proyectos u otras figuras de planeamiento o instrumentos de ejecución que se consideren oportunos.

3. Las actuaciones puntuales interiores al sistema general ferroviario que sean complementarias de la infraestructura existente, se desarrollaran en cada caso mediante proyecto de edificación o urbanización. No obstante, cuando las características de la actuación lo justifiquen, se exigirá la redacción de un Plan Especial en el que se delimitará la zona ferroviaria, en la que se incluye la actuación, así como las características de la misma.

Artículo 7.15.9. *Condiciones generales de diseño (N-2).*

1. Los elementos y suelos calificados para el uso ferroviario se someterán a la regulación establecida en la Ley 16/1987 de Ordenación de los Transportes Terrestres, demás disposiciones vigentes y a lo contenido en estas normas.

2. El establecimiento de nuevas líneas ferroviarias se ajustará a los trazados previstos en el Plan General.

3. Los proyectos de líneas ferroviarias de nuevo trazado cuidarán especialmente reducir el impacto ambiental sobre las zonas que atraviesen, debiendo someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental regulado en el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de la forma establecida en su Reglamento de aplicación aprobado por el Real Decreto 1131/1988, y de acuerdo con lo previsto en la Ley 10/1991 de la Comunidad de Madrid para la Protección del Medio Ambiente.

4. La construcción de pasos a distinto nivel, de instalaciones de servicio y, en general, cuantas acciones urbanísticas se ejecutasen en los terrenos comprendidos en el sistema ferroviario, se regirán por la normativa específica sobre la materia y por las que establece este Plan General o se recojan en sus instrumentos de desarrollo.

5. En suelo urbano se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición del cerramiento necesario, y no se podrán establecer pasos a nivel con la red viaria rodada o peatonal.

Artículo 7.15.10. *Régimen de limitaciones a las ordenaciones colindantes (N-2).*

1. Las ordenaciones que se prevea sean cruzadas por la línea férrea, o colindantes con la misma, regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas en la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres, distinguiendo a estos efectos las zonas de dominio público, servidumbre y afección. Estas zonas, de aplicación a las líneas ferroviarias señaladas esquemáticamente en el Plano de Protecciones y Servidumbres del Transporte y demás espacios ferroviarios de aplicación legal, se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, características y condiciones de edificación y uso se rigen por las establecidas en la citada Ley.

2. Cuando ello no impida, limite o entorpezca la función, en todo o en parte de la zona de servidumbre ferroviaria, ésta se podrá destinar a espacios verdes o aparcamientos.

3. Las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar a su cargo las lindes con éste, estableciendo medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de personas y bienes.

4. Cuando las condiciones generadas por la nueva ordenación urbanística aconsejen la construcción de un paso a desnivel, su coste se conceptuará como gasto de urbanización. Para estos puntos de cruce será preceptiva la conformidad de la administración ferroviaria competente.

Artículo 7.15.11. *Condiciones particulares de la zona de viales ferroviarios (N-2).*

No se podrán edificar en la zona de viales otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los vehículos del sistema, tales como soportes y tendidos, casetas de protección, maniobra y señalización, etc.

Artículo 7.15.12. *Condiciones particulares de la zona de instalaciones ferroviarias (N-2).*

1. En esta zona podrán implantarse usos industriales o terciarios directamente asociados al servicio del sistema ferroviario, así como usos asociados destinados a viviendas para la custodia de las instalaciones, residencias comunitarias para los agentes del ferrocarril y equipamientos para el uso del personal del servicio.

2. Su edificabilidad no será superior al coeficiente de siete (7) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados de suelo calificado como zona de instalaciones ferroviarias.

3. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas normas.

Artículo 7.15.13. *Condiciones particulares de la zona de servicio ferroviario (N-2).*

1. Los usos asociados se someten a las condiciones reguladas para los mismos en el Capítulo 7.2. No obstante, a través de un Plan Especial cuya gestión se articulará mediante Convenio Urbanístico, en actuaciones sobre edificios que, previa justificación del órgano competente, se consideren innecesarios para el específico funcionamiento de la actividad ferroviaria, podrá superarse el porcentaje máximo que para los usos asociados se establece en el régimen general de los usos compatibles.

2. La edificabilidad no superará la cuantía de un (1) metro cuadrado por cada un (1) metro cuadrado de suelo calificado como zona de servicio ferroviario.

3. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas normas.

Artículo 7.15.14. *Régimen de licencias en suelo de uso ferroviario (N-2).*

1. Los actos de edificación y de cambio de uso de los edificios existentes en los terrenos incluidos en el uso ferroviario, están sujetos al trámite de licencia municipal.

2. El régimen general de licencias municipales se someterá en los terrenos adscritos al uso ferroviario a lo dispuesto en la Ley 16/1987 de Ordenación de los Transportes Terrestres, en virtud de la cual, la empresa titular de la explotación ferroviaria de transporte público no precisará licencias municipales para las obras de conservación y entretenimiento de sus líneas e instalaciones y demás servicios auxiliares directamente relacionados con la explotación ferroviaria.

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 al normativa específica de la Comunidad de Madrid.

Modificado artículo 7.15.15 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 7.15.16. *Actuaciones especiales (N-2).*

Sin perjuicio de lo establecido en los artículos anteriores el Plan General propone actuaciones especiales en la zona de ferrocarril, cuyas condiciones de uso y aprovechamiento se regulan específicamente en sus correspondientes fichas de condiciones de desarrollo. Este tipo de actuaciones precisan de la redacción de un Plan Especial.

SECCIÓN 3.ª TRANSPORTE AÉREO

Artículo 7.15.17. *Definición (N-1).*

Los terrenos asignados al transporte aéreo son los que se destinan a albergar las instalaciones en edificios o en superficie que hacen posible el movimiento de las aeronaves, tanto en su vuelo como en tierra, así como el acceso a las mismas de pasajeros, mercancías y los servicios complementarios.

Artículo 7.15.18. *Aplicación y alcance (N-1).*

1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General, en los Planos de Ordenación, o en sus instrumentos de desarrollo.

2. Todos los elementos calificados como uso dotacional para el transporte aéreo se consideran como sistema general y forman parte de la estructura general y orgánica del Plan General.

Artículo 7.15.19. *Servidumbres aeronáuticas y afectaciones acústicas (N-2).*

1.Tienen por objeto establecer restricciones a las construcciones e instalaciones que se ubican en los alrededores de los aeropuertos y aeródromos a fin de garantizar la seguridad y continuidad de las operaciones de aeronaves que operan en ellos. Asimismo, resulta necesario compatibilizar la infraestructura aeroportuaria con los usos del suelo en su entorno.

Los suelos afectados, y las servidumbres aeronáuticas y afecciones acústicas son los que figuran en los planos oficiales vigentes publicados en el BOE correspondientes al Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas y al Aeropuerto de Madrid-Cuatro Vientos, aprobados conforme a la legislación sectorial vigente, que se incorpora, para su consulta, en el Visor Urbanístico de la web del Ayuntamiento de Madrid.

2. Se distingue entre:

a) Servidumbres aeronáuticas y propuesta de servidumbres aeronáuticas: establecidas para garantizar la seguridad y continuidad de las aeronaves que operan en los aeropuertos y aeródromos, en las que se diferencian las siguientes categorías:

i) Servidumbres de aeródromo: establecidas en sus alrededores y, en su caso, en su interior, para garantizar la continuidad de las operaciones aéreas, en adecuadas condiciones de seguridad.

ii) Servidumbres de las instalaciones radioeléctricas: establecidas para garantizar su correcto funcionamiento.

iii) Servidumbres de limitación de actividades: por las que se podrán prohibir, limitar o condicionar las actividades que puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. en las áreas afectadas por las servidumbres anteriores.

b) Servidumbres aeronáuticas acústicas y huellas de ruido: establecidas para compatibilizar la infraestructura aeroportuaria con los usos del suelo en su entorno. Quedan delimitadas por la envolvente de las isófonas, conforme a lo establecido en la legislación estatal sobre ruido.

3. Condiciones de aplicación en los suelos afectados por las servidumbres aeronáuticas y las propuestas de servidumbres aeronáuticas:

a) Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el término municipal de Madrid en las zonas afectadas por las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas y/o las servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Madrid-Cuatro Vientos, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas y otros medios auxiliares), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles u otros similares), así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas ni las propuestas de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Madrid-Cuatro Vientos,

que vienen representadas en los correspondiente planos oficiales vigentes aprobados conforme a la legislación sectorial, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en la legislación sectorial vigente.

b) En caso de que las limitaciones y requisitos impuestos por las servidumbres aeronáuticas no permitan que se lleven a cabo las construcciones o instalaciones previstas, no se generará ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio competente, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

c) Conforme a legislación sectorial vigente, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores, incluidas las palas, medios necesarios para la construcción, incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, en las zonas y espacios afectados las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).

d) En aquellas zonas del municipio de Madrid que no se encuentran situadas bajo las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno, requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas, conforme a lo dispuesto en legislación sectorial vigente.

e) Conforme a la legislación sectorial vigente, las propuestas de nuevos planeamientos urbanísticos o planes de desarrollo en el término municipal de Madrid, de su revisión o modificación, deberán ser informadas por la Dirección General de Aviación Civil, para lo que se solicitará informe antes de la Aprobación Inicial del planeamiento. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales. El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio competente por razón de la materia, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio competente, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

f) Conforme a la legislación sectorial vigente, en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).

g) En caso de contradicción en la propia normativa urbanística de este plan general, o entre la normativa urbanística y la documentación gráfica de este Plan General, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las servidumbres aeronáuticas sobre cualquier otra disposición recogida en el planeamiento urbanístico.

4. Condiciones de aplicación en los suelos situados bajo las servidumbres aeronáuticas acústicas o las huellas de ruido:

a) En los ámbitos clasificados como Suelo Urbano sometidos a las servidumbres aeronáuticas acústicas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas o afectados por las huellas de ruido originadas en la operación de las aeronaves en el Aeropuerto Madrid-Cuatro Vientos, no son compatibles las modificaciones urbanísticas que supongan un aumento del número de personas afectadas para los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios con respecto al planeamiento vigente.

b) En los ámbitos clasificados como Suelo Urbanizable afectados por las huellas de ruido originadas en la operación de las aeronaves en el Aeropuerto Madrid-Cuatro Vientos, no son compatibles los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios.

c) En los ámbitos clasificados como Suelo No Urbanizable sometidos a las servidumbres aeronáuticas acústicas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas o afectados por las huellas de ruido originadas en la operación de las aeronaves en el Aeropuerto Madrid-Cuatro Vientos, no son compatibles las nuevas construcciones para usos residenciales, ni dotacionales educativos o sanitarios, ni las modificaciones urbanísticas, que supongan un incremento del número de personas afectadas para dichos usos.

d) En caso de plantearse la legalización de edificaciones previamente construidas no amparadas por licencia, destinadas a usos residenciales o dotacionales educativos o sanitarios, que se encuentren en terrenos afectados por las servidumbres aeronáuticas acústicas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas o las huellas de ruido originadas en la operación de las aeronaves en el Aeropuerto Madrid-Cuatro Vientos, habrán de estar convenientemente insonorizadas para que en el interior de las mismas se cumplan los objetivos de calidad acústica aplicables al espacio interior habitable de conformidad con lo establecido en la legislación estatal sobre el ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, no corriendo el gestor aeroportuario ni el Ministerio competente con los costes de la insonorización.

Modificado artículo 7.15.19 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 7.15.20. *Zonas (N-2).*

1. Dentro del ámbito aeroportuario, se distinguen dos zonas:

a) Zona de movimiento de aeronaves: comprende los campos de vuelo, pistas y plataformas, las instalaciones e infraestructuras auxiliares de servicio y mantenimiento del lado aire.

b) Zona de actividades aeroportuarias: comprende el resto de los elementos y actividades que completan el intercambio con el lado tierra: pasajeros, carga, industrial, servicios, aviación general y abastecimiento energético.

Artículo 7.15.21. *Condiciones de desarrollo (N-2).*

1. Para obras de nueva edificación o en edificios existentes no destinadas específicamente a las actividades del transporte aéreo, se requerirá la previa delimitación de las zonas especificadas en el artículo 7.15.20.

2. La actuación sobre terrenos incluidos en el uso dotacional para el transporte aéreo precisará de la previa redacción del correspondiente Plan Especial que marcará los límites de las zonas definidas en el artículo anterior, concretará su ordenación y precisará el conjunto de servidumbres aeronáuticas que se deriven. El Plan Especial definirá las condiciones de desarrollo de sus infraestructuras, instalaciones y edificaciones, interponiendo para ello, cuando sea necesario, los planes, proyectos u otras figuras de planeamiento o instrumentos de ejecución que se consideren oportunos.

3. El Plan Especial incluirá necesariamente un estudio de transporte terrestre, en el que se evaluarán la capacidad de los accesos terrestres, el impacto del tráfico generado por el aeropuerto y las medidas complementarias o correctoras necesarias para garantizar niveles de servicio y calidad ambiental adecuados en las redes y entorno próximo.

4. En tanto no se desarrolle el correspondiente Plan Especial, podrán autorizarse las actuaciones puntuales interiores al ámbito aeroportuario que sean complementarias de la infraestructura existente, así como las obras de reparación o adaptación necesarias en la zona de movimiento de aeronaves o las necesarias para el mantenimiento de la edificación existente en el resto. No obstante, cuando las características de la actuación lo aconsejen se redactará un

Plan Especial en los términos del punto 2. También podrán concederse, en su caso, hasta el desarrollo de dicho Plan Especial, licencias para aquellas actividades ajenas a las propias aeroportuarias que dispongan de la autorización del órgano competente en materia aeroportuaria.

5. Todas las obras de edificación, así como las actividades calificadas ejercidas en suelos adscritos al uso dotacional para el transporte aéreo, estarán sujetas a la obtención de licencias municipales.

Artículo 7.15.22*. Condiciones de la zona de movimiento de aeronaves (N-2).*

En la zona de aeronaves no se podrán construir otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de las mismas y de los vehículos e instalaciones a su servicio.

Artículo 7.15.23. *Condiciones de la zona de actividades aeroportuarias (N-2).*

1. En la zona de actividades aeroportuarias podrán construirse los edificios necesarios para el cumplimiento de sus funciones.

2. Su edificabilidad no superará la cuantía de un (1) metro cuadrado por cada un (1) metro cuadrado sobre la zona calificada de actividad aeroportuaria.

3. Como usos compatibles se permiten los asociados sometidos a las disposiciones para ellos reguladas en las "condiciones generales de los usos compatibles" del Capítulo 7.2. No obstante, el Plan Especial podrá alterar los límites establecidos para la implantación de estos usos.

4. En todos los casos, cumplirán las restantes condiciones que, para cada uso, se establecen en estas normas.

Artículo 7.15.24*. Helipuertos (N-2).*

1. Se entiende por helipuerto el aeródromo destinado exclusivamente a movimientos de helicópteros.

2. Los helipuertos podrán construirse en superficie o en plataforma elevada o en azoteas sobre edificios. Será de aplicación la legislación nacional e internacional que regule los elementos y espacios para el desarrollo de la actividad.

3. En todo caso, la instalación de un helipuerto precisará la obtención de la correspondiente licencia municipal, que deberá someterse al procedimiento de estudio de incidencia ambiental, de competencia municipal.

SECCIÓN 4.ª INTERCAMBIADORES

Artículo 7.15.25. *Definición (N-1).*

Se definen como intercambiadores las áreas destinadas de forma permanente a facilitar el intercambio de pasajeros entre diversos modos de transporte.

Artículo 7.15.26. *Aplicación y alcance (N-1).*

1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General, en los Planos de Ordenación, o en sus instrumentos de desarrollo.

2. Todos los terrenos calificados como intercambiador tendrán la consideración de sistema general de transporte.

Artículo 7.15.27. *Condiciones de desarrollo (N-2).*

1. El desarrollo de los terrenos calificados como intercambiador, se realizará mediante la redacción del correspondiente Plan Especial.

2. En tanto no se desarrolle el correspondiente Plan Especial, referido a este ámbito sectorial, sólo se autorizarán las obras técnicas de reparación o adaptación necesarias en las instalaciones y edificios ya existentes.

Artículo 7.15.28. *Condiciones de ordenación y diseño (N-2).*

1. La edificabilidad no superará la cuantía de un metro (1) metro cuadrado por cada un (1) metro cuadrado de suelo calificado de uso dotacional para el transporte en su clase intercambiadores.

2. Los Planes Especiales incluirán preceptivamente los estudios de transporte y tráfico en los que se analice el impacto del funcionamiento del intercambiador en el sistema de transporte.

3. El Plan Especial determinará el resto de las condiciones de edificación y el régimen de los usos asociados que podrá alterar el instituido para dichos usos en el Capítulo 7.2, no computándose a efectos de edificabilidad la superficie destinada a garaje-aparcamiento, cualquiera que sea su situación.

SECCIÓN 5.ª LOGÍSTICA DEL TRANSPORTE

Artículo 7.15.29. *Definición (N-1).*

Se entiende por uso dotacional para la logística del transporte, el destinado a concentrar y facilitar las labores de fraccionamiento y consolidación de cargas, o el estacionamiento y mantenimiento de vehículos pesados, así como las labores auxiliares para la preparación de las mercancías en relación al transporte, y los necesarios para tales operaciones.

Artículo 7.15.30. *Aplicación y alcance (N-1).*

Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General, en los Planos de Ordenación, o en sus instrumentos de desarrollo.

Artículo 7.15.31*. Condiciones de desarrollo (N-2).*

1. Para el desarrollo de los terrenos calificados para logística del transporte será necesaria la previa redacción del correspondiente Plan Especial.

2. En tanto no se desarrolle el correspondiente Plan Especial, referido a este ámbito sectorial, sólo se autorizarán las obras técnicas de reparación o adaptación necesarias en las instalaciones y edificios ya existentes.

Artículo 7.15.32. *Condiciones de ordenación y diseño (N-2).*

1. La edificabilidad no superará la cuantía de un (1) metro cuadrado por cada un (1) metro cuadrado de suelo calificado de uso dotacional para el transporte en su clase logística del transporte.

2. Los Planes Especiales incluirán preceptivamente los estudios de transporte y tráfico en los que se analice el impacto en el sistema de transporte.

3. El Plan Especial determinará el resto de las condiciones de edificación y el régimen de los usos asociados que podrá alterar el instituido para dichos usos en el Capítulo 7.2, no computándose a efectos de edificabilidad la superficie destinada a garaje-aparcamiento, cualquiera que sea su situación.

TÍTULO VIII

Condiciones particulares del suelo urbano

CAPÍTULO 8.0

Preliminar

Artículo 8.0.1. *Definición (N-1).*

Son las condiciones particulares que, junto con las generales que se establecen en los títulos 6 y 7, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios y usos en función de su localización.

Artículo 8.0.2*. Aplicación (N-1).*

Las condiciones particulares de las zonas son de aplicación a las diferentes clases de obras según quede establecido para cada una de las zonas.

Las condiciones particulares que establecen los usos incompatibles no son de aplicación a los usos existentes que, sin embargo, no podrán sustituir su actividad salvo por otra comprendida entre los usos cualificados o compatibles en cada zona*.* A estos efectos, se consideran incluidos entre los usos compatibles los usos autorizables que hayan adquirido tal carácter, según lo previsto en los artículos 7.2.3.2 c) y 7.2.8.1 d).

Modificado artículo 8.0.2 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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.

Modificado artículo 8.0.3 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 8.0.4. *Clases de áreas (N-1).*

A los efectos de la aplicación de los parámetros y condiciones generales de la edificación y régimen de usos, el Plan General distingue en el suelo urbano las siguientes clases de áreas:

a) Área de ordenación directa: regulada por las condiciones particulares establecidas en el presente título, capítulos 8.1 al 8.11, ambos inclusive, respectivamente para cada una de las zonas en que se subdivide.

b) Áreas de Planeamiento Incorporado (API): reguladas por el régimen urbanístico que se define en el capítulo 3.2, sección segunda.

c) Áreas de Planeamiento Específico (APE): reguladas por el régimen urbanístico que se define en el capítulo 3.2, sección tercera.

d) Áreas de Planeamiento Remitido (APR): reguladas por el régimen urbanístico que se define en el capítulo 3.2, sección cuarta.

1.º La reducción del retranqueo en un ático implica la pérdida de su condición de construcción admisible "por encima de la última planta permitida", pasando a constituirse como una planta más del edificio.

2. º El artículo 8.0.3 de las NNUU habilita, entre otras, la alteración mediante Estudio de Detalle de las condiciones de volumen y forma de los edificios, definidas en el capítulo 6.6 de las NNUU, y en consecuencia las condiciones que para la planta de ático se regulan en dicho capítulo (artículo 6.6.15, apartado 8), si bien, de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo tercero del artículo 8.0.3, tal alteración no podrá implicar la superación de la altura máxima prevista por el planeamiento vigente para el ámbito en que se actúe.

Artículo 8.0.5. *División de las áreas (N-1).*

El Plan General establece para las distintas zonas de suelo urbano de ordenación directa, las siguientes normas zonales:

- Zona 1	Protección del Patrimonio Histórico.
- Zona 2	Protección de Colonias Históricas.
- Zona 3	Volumetría específica.
- Zona 4	Edificación en manzana cerrada.
- Zona 5	Edificación en bloques abiertos.
- Zona 6	Edificación en cascos anexionados.
- Zona 7	Edificación en baja densidad.
- Zona 8	Edificación en vivienda unifamiliar.
- Zona 9	Actividades económicas.
- Zona 10	Ejes terciarios.
- Zona 11	Remodelación.

Además de la división de zonas se han definido una serie de tramos de calles en los que se persigue un objetivo de localización de uso diferencial que se recogen en el capítulo 8.10.

En las posibles remodelaciones que afecten a polígonos residenciales serán de aplicación las condiciones particulares para la remodelación que se recogen en el capítulo 8.11.

Artículo 8.0.6. *Régimen de las obras en los elementos protegidos (N-2).*

Cuando un edificio, su parcela, espacio libre adyacente o cualquiera de los elementos que lo formen, se encuentren incluidos en alguno de los Catálogos de Protección, el régimen de obras previsto en el Título 4 de estas normas tendrá preferencia sobre las que autorice la norma zonal por la que se regule. Igualmente las condiciones especiales del uso de hospedaje regulado en el artículo 4.3.8, apartado 7, tendrán preferencia respecto a las condiciones de usos regulados en la norma zonal correspondiente.

Modificado artículo 8.0.6 por el Plan Especial de mejora de la ordenación pormenorizada relativo al régimen del uso terciario en su clase de hospedaje en el suelo urbano (aprobado definitivamente 27.01.2005 BOCM 11.03.2005).

CAPÍTULO 8.1

Condiciones particulares de la zona 1. Protección del Patrimonio Histórico

Artículo 8.1.1. *Ámbito y grados (N-1).*

1. Las zonas reguladas por esta Norma, comprenden los suelos identificados en el Plano de Ordenación con el código 1º.

2. A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona 1, se distinguen seis grados que comprenden, cada uno de ellos, los suelos señalados en el Plano de Ordenación con los códigos 1º, 2º, 3º, 4º, 5º y 6º respectivamente.

Artículo 8.1.2. *Uso y tipología característica (N-1).*

1. El uso cualificado es el residencial.

2. La tipología corresponde a la de edificación entre medianerías formando manzana cerrada.

a) El grado 1.º: corresponde a manzanas de dimensiones notables en el casco antiguo que han sido ordenadas con el trazado de una alineación interior máxima, cuya finalidad es obtener un patio central de dimensiones suficientes.

b) El grado 2.º: se aplica a manzanas del casco antiguo que por sus características no permiten el trazado de alineaciones interiores con las que se pueda obtener un patio de manzana de dimensiones suficientes.

c) El grado 3.º: se ha asignado a las manzanas típicas de los antiguos ensanches, es decir aquellas en que mediante el trazado de una alineación interior máxima se obtiene un patio de manzana de dimensiones correctas.

d) El grado 4.º: se corresponde con manzanas residuales, de borde o atípicas de los ensanches, que por su forma o dimensiones no permiten configurar un espacio libre interior mediante el trazado de alineación interior, permitiendo formalizar el patio de manzana mediante la aplicación de determinadas condiciones de forma.

e) El grado 5.º: Se aplica a parcelas ocupadas por edificios que constituyen una singularidad en la trama urbana, bien por sus valores histórico-artísticos, por sus características constructivas, de catálogo, o su uso.

f) El grado 6.º: Se aplica a las zonas exteriores del centro histórico, no incluidas al planificarse los primeros ensanches, pero que se han desarrollado con una trama urbana y una tipología semejantes a ellas. Constituyen una zona de transición entre la alta densidad del centro y la más moderada de la periferia, y deben regularse por una norma zonal semejante a la de los ensanches por la influencia visual que ejercen sobre el mismo.

Artículo 8.1.3. *Parcelaciones (N-1).*

1. En las áreas reguladas por los grados 1.º y 2.º se admite las parcelaciones, estableciéndose como mínima la parcela de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de superficie y doce (12) metros de longitud de su lindero de fachada.

2. En las áreas reguladas por los grados 3.º, 4.º, 5.º, y 6.º, se admiten las parcelaciones, admitiéndose como mínima la parcela de trescientos setenta y cinco (375) metros cuadrados de superficie y quince (15) metros de longitud de su lindero de fachada.

3. En el caso de parcelas catalogadas, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 4.3.6. En parcelas destinadas a usos dotacionales reguladas por el grado 5º, será de aplicación lo dispuesto para éstos en el título 7.

4. En parcelas no catalogadas se admiten las parcelaciones dentro del mismo grado. Cuando la agrupación afecte a parcelas reguladas por diferentes grados deberá tramitarse un Plan Especial en donde se determinen:

a) Las condiciones detalladas en el artículo 6.1.2 relativas a las condiciones particulares de la nueva edificación o edificaciones que pudieran construirse.

b) El régimen de usos compatibles.

Modificado artículo 8.1.3. por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 para la adecuación normativa en materia de protección del patrimonio histórico (aprobación definitiva 14.11.2013 BOCM 15.11.2013).

Artículo 8.1.4. *Condiciones de la vivienda exterior (N-2).*

Se considera que una vivienda tiene la condición de exterior cuando cumple las condiciones que señala el artículo 7.3.3, salvo lo que al efecto se dispone en el artículo 4.3.20.

Modificado artículo 8.1.4 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

SECCIÓN 1.ª OBRAS

Artículo 8.1.5. *Obras admitidas (N-2).*

1. Obras en los edificios: se admiten todo tipo de obras en los edificios.

2. Se podrán ejecutar obras de demolición parcial cuando sean precisas para alcanzar los objetivos de las autorizadas en el número anterior.

3. Las de demolición total, serán admisibles para los edificios no catalogados, declarados en ruina o fuera de ordenación absoluta.

4. Obras de nueva edificación. Están permitidas las de:

a) Sustitución.

b) Nueva planta, cuando previamente haya desaparecido el edificio que ocupaba la parcela.

c) Ampliación.

SECCIÓN 2.ª CONDICIONES PARA LAS OBRAS EN LOS EDIFICIOS

Artículo 8.1.6. *Modificación de usos (N-1)*.

Cuando se modifique un uso existente, se tendrán presentes los siguientes conceptos, los cuales podrán presentarse de forma independiente o simultánea:

1. Transformación.

a) Se entiende por tal el cambio de un uso existente, que fue implantado de acuerdo con licencias ajustadas a anteriores planeamientos, por otro uso o clase de uso admisible por la presente normativa.

b) La transformación de un uso existente que no esté amparado por licencia, se considerará a todos los efectos como una primera ocupación y estará sujeto a las condiciones de ésta.

2. Intensificación.

a) Será considerada como intensificación de uso toda aquella intervención sobre un edificio o local que, con mantenimiento de la superficie existente, incremente el número de viviendas o locales y, en locales o 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, solo será admisible cuando dicho uso hubiese sido implantado con licencia ajustada a anteriores planeamientos.

Modificado artículo 8.1.6 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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.

Modificado artículo 8.1.7 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 8.1.8. *Tratamiento de fachadas, condiciones estéticas (N-2).*

1. Cuando se aborden obras que afecten a fachadas en las que se hayan producido alteraciones en sus elementos característicos, se deberá restituir la parte sobre la que se actúe a su estado original.

2. En los casos en que las características del edificio o local y el alcance de la obra lo justifiquen, la CPPHAN podrá exigir la restitución de la fachada a su estado original, aunque la finalidad de la actuación no fuera la intervención sobre la misma.

3. En los dos supuestos anteriores, deberán eliminarse todos aquellos elementos discordantes con el edificio como rótulos, banderines, muestras y otros análogos. Asimismo, en cualquier intervención sobre fachada que comprenda la planta baja, se deberán incorporar soluciones para la canalización, no vista, de los tendidos y cableados que la recorren pertenecientes a instalaciones de gas, alumbrado y red telefónica.

4. Para la instalación de rótulos, muestras y banderines se estará a lo establecido en la ordenanza que regule la publicidad e identificación exterior.

5. No se admitirá la instalación sobre fachadas visibles desde la vía o espacios libres públicos de elementos individualizados destinados a la captación de señales de Radio o TV o de climatización y en general de aparatos que alteren su estética.

Modificado artículo 8.1.8 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 8.1.9. *Condiciones de las obras en función de las modificaciónes de usos (N-2).*

1. En obras de rehabilitación se deberán cumplir las condiciones que a continuación se establecen, con independencia del resto de las condiciones a aplicar en relación con el tipo de obra.

a) Cuando no se realicen transformaciones ni intensificación de los usos.

i) Condiciones de seguridad y accesibilidad en los edificios.

ii) Condiciones de protección del medio ambiente en los edificios.

b) Cuando existan transformaciones y/o intensificaciones de los usos.

Las condiciones particulares de los usos y las condiciones higiénicas, además de las contempladas en el párrafo anterior.

En el caso de obras de acondicionamiento, se considerarán cumplidas las condiciones higiénicas cuando se respeten al menos en una de las piezas del local o vivienda, si bien en el uso residencial todas las piezas habitables de las viviendas resultantes dispondrán de ventilación e iluminación natural.

c) En el uso residencial, cuando no se produzca intensificación de usos, será exigible la condición de vivienda exterior en la forma establecida en el artículo 4.3.20.

2. En ningún caso las actuaciones de rehabilitación supondrán menoscabo de las condiciones higiénicas originales, salvo cuando contemplen la incorporación de ascensores para dar cumplimiento a la normativa de accesibilidad.

3. En obras de reconfiguración, además de las anteriores condiciones, que se aplicarán en razón a las modificaciones de usos planteadas, se deberán respetar las condiciones de volumen y forma de los edificios.

4. La imposibilidad de cumplimiento de las anteriores condiciones, por las características del edificio y del uso previsto, implicarán la inadecuación del uso al contenedor debiendo estudiarse soluciones alternativas.

Modificado artículo 8.1.9 relativo a "aunque se realicen a un patio con dimensiones menores de las normativas" por la Sentencia 519/2025 TSJM, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2, de 7 mayo 2025.

Modificado artículo 8.1.9 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

SECCIÓN 3.ª CONDICIONES PARA LA NUEVA EDIFICACIÓN

Artículo 8.1.10. *Condiciones de edificabilidad (N-1).*

La edificabilidad máxima de una parcela (E) se determina en función de la siguiente fórmula:

E= S x Z x C

Siendo:

S: Superficie computable de parcela a efectos de edificación.

Z: Coeficiente ponderado de edificabilidad.

C: Coeficiente corrector del índice de densidad.

Estos parámetros se definen de la forma siguiente:

1. Superficie computable (S): es aquella parte de la parcela que interviene en el cómputo de la edificabilidad.

2. Coeficiente ponderado de edificabilidad (Z): es un factor que interviene en la determinación de la edificabilidad en función de las características urbanísticas y constructivas del entorno.

Este coeficiente no determina la altura admisible en número de plantas, ya que este parámetro se fija, excepto en el grado 6º, en función de las alturas de cornisa de los edificios colindantes y debe ser aprobada por la 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 artículo 6.2.9.

ii) Coeficiente Z: el fijado en el Plano de Condiciones de la Edificación.

iii) Coeficiente C: para todas las parcelas reguladas por este grado, el coeficiente C es 0,66.

c) Grado 3.

i) Superficie computable S: es la superficie de parcela comprendida entre la alineación oficial fijada en el Plano de Ordenación y el fondo máximo definido en el Plano de Condiciones de la Edificación.

ii) Coeficiente Z: el fijado en el Plano de Condiciones de la Edificación.

iii) Coeficiente C: para todas las parcelas reguladas por este grado, el coeficiente C es 0,90.

d) Grado 4.

i) Superficie computable S: es la superficie de parcela edificable definida en el artículo 6.2.9.

ii) Coeficiente Z: el fijado en el Plano de Condiciones de la Edificación.

iii) Coeficiente C: para todas las parcelas reguladas por este grado, el coeficiente C es 0,75.

e) Grado 5.

La edificabilidad de las parcelas reguladas según este grado, es la existente tanto sobre como bajo rasante y que esté destinada a usos que computen como edificabilidad de acuerdo con las condiciones que fijan los artículos 6.5.3 y 6.5.4 de las presentes Normas.

En las obras de sustitución, reestructuración y ampliación, la edificabilidad podrá distribuirse y situarse en cualquier parte de la edificación, salvo cuando el planeamiento antecedente hubiese establecido expresamente una situación vinculante para ella, en cuyo caso tal vinculación deberá mantenerse.

f) Grado 6.

i) Superficie computable S: es la superficie de la parcela edificable definida en el artículo 6.2.9.

ii) Coeficiente Z: el coeficiente Z se determina en función del ancho de calle, medido en el punto medio de la fachada, según el siguiente cuadro.

Ancho de calle	**Coeficiente Z**
Menos de 7 metros	3
De 7 metros a menos de 12	4
De 12 metros a menos de 18	5
De 18 metros a menos de 24	6
De 24 metros en adelante	7

iii) Coeficiente C: para todas las parcelas reguladas por este grado, el coeficiente C es 0,66.

La medición del ancho de calle se realizará con los mismos criterios que para tal fin están previstos en el capítulo 8.4 de este mismo título.

Cuando el cálculo de la edificabilidad no pueda obtenerse por la aplicación directa de la fórmula definida al principio de este artículo (E = S x Z x C) por tener la parcela fachadas a calles de distinto ancho, la superficie edificable se calculará conforme a lo establecido en los apartados 2 y 3 del artículo 8.4.9, sin considerar el fondo máximo de doce (12) metros, contemplado en dicho artículo.

Modificado artículo 8.1.10 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 8.1.11. *Posición respecto a la alineación (N-2).*

1.En el grado 1.º y 2.º la línea de edificación deberá coincidir con la alineación oficial.

2. En los grados 3.º, 4.º y 6.º la línea de edificación podrá retranquearse total o parcialmente respecto a la alineación oficial. En cualquier caso dicha alineación deberá materializarse como mínimo en planta baja mediante cuerpos de edificación, soportales, arquerías o cualquier elemento que constituya cerramiento arquitectónico. Las parcelas

de esquina reguladas por los grados 3.º y 4.º, formarán un chaflán dispuesto perpendicularmente a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones oficiales y de cuatro (4) metros de longitud.

3. En el grado 5.º la nueva edificación tendrá la misma posición que la inicialmente existente. En caso de sustitución sin que sea obligada su reconstrucción, esta posición se fijará mediante un Estudio de Detalle.

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 artículo 8.1.10. Como condición particular se establece que para los grados 4.º y 6.º se dejará al fondo de la parcela un espacio libre que ocupe todo su ancho y que cumpla las condiciones que para patios de parcela se fijan en estas normas en función de las luces rectas de las piezas o locales recayentes a dichos patios. En parcelas con fachadas opuestas a dos calles se dejará al menos un patio con una superficie equivalente al ancho medio de la parcela por seis (6) metros de fondo; si la distancia entre el punto medio de ambas fachadas es inferior a dieciocho (18) metros el fondo será un tercio (1/3), como mínimo, de la distancia entre dichos puntos medios.

A efectos de tratamiento de superficie, usos y niveles, estos espacios libres se equipararán con los espacios libres de parcela regulados en el artículo 8.1.20.

2. En los grados 1.º, 2.º, 3.º, 4.º y 6.º la nueva edificación se adosará a los linderos laterales, con las particularidades que se indican en los apartados siguientes:

a) Cuando la parcela coincida en su lindero lateral con una parcela de tipología edificatoria distinta a edificación en manzana cerrada, deberá separarse un mínimo de tres (3) metros de dicho lindero o adosarse en las condiciones del artículo 6.3.13 apartados 2, 3 y 4.

b) Si las condiciones de la edificación colindante lo hicieran necesario, por disponer de huecos de piezas habitables, conformes a licencia, en el lienzo medianero o vertidos a un patio adosado a lindero que no cumpla las dimensiones mínima establecidas en el artículo 6.7.15, la nueva edificación podrá separarse del lindero lateral con un ancho mínimo de tres (3) metros; en caso de recaer huecos de ventilación de la nueva edificación, el ancho de la separación al lindero cumplirá con las dimensiones de los patios de parcela cerrados del artículo 6.7.15.

También será admisible que la nueva edificación se adose al lindero lateral, pero configurando un espacio no edificado con las dimensiones de patio que garantice las condiciones de ventilación e iluminación de los huecos del edificio colindantes, pudiendo presentarse los siguientes casos:

i) El edificio colindante dispone de huecos sobre el lienzo medianero: Se configurará un patio que cumpla las dimensiones del artículo 6.7.15, salvo que la nueva edificación no disponga huecos sobre el patio, en cuyo caso será suficiente que el mismo cuente con las dimensiones mínimas absolutas de tres (3) por tres (3) metros.

ii) Si el edificio colindante dispone de huecos en un patio con dimensiones inferiores a las exigidas en el artículo 6.7.15, será necesario ampliarlo a costa de la nueva edificación, con los mínimos siguientes:

- Cuando la nueva edificación no vierta huecos al patio, la distancia entre paramentos opuestos respetará el mínimo absoluto de tres (3) metros, previsto en el artículo 6.7.15.

- Si la nueva edificación vierte huecos al patio, se respetarán las dimensiones mínimas establecidas en el artículo 6.7.15 y la distancia entre el lindero y el paramento de la nueva edificación no será inferior a tres (3) metros. En este supuesto no será necesario establecer mancomunidad del patio.

c) Cuando el edificio colindante disponga de huecos sobre un patio con dimensiones ajustadas a las exigidas del artículo 6.7.15, no será necesario ampliar el patio a consta de la nueva edificación. Si en la nueva edificación

se proyecta un patio adosado a lindero enfrentado al patio del edificio colindante, se deberán resolver en su propia parcela las dimensiones mínimas del patio o establecer, en su caso, mancomunidad de patio con el edificio colindante.
(Ver anexo de gráficos)

3. En el grado 5.º 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.

Modificado artículo 8.1.12 y añadido gráfico por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 8.1.13. *Ocupación (N-1).*

1. En los grados 1.º y 3.º la ocupación máxima será la parte de la parcela definida como superficie computable para este grado en el artículo 8.1.10.

2. En los grados 2.º, 4.º y 6.º 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 5.º la ocupación máxima será la de la edificación existente. En caso de sustitución de ésta sin obligarse a su reconstrucción, la ocupación será fijada mediante Estudio de Detalle con un máximo de los dos tercios (2/3) de la parcela edificable.

5. En todos los grados, las plantas inferiores a la baja y enteramente subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela edificable.

Modificado artículo 8.1.13 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 8.1.14. *Fondo máximo (N-1).*

1. En los grados 1.º y 3.º el fondo máximo queda establecido en el Plano de Condiciones de la Edificación.

2. En los grados 2.º y 4.º no se establece fondo máximo, si bien se deberá tener presente lo regulado en el artículo 8.1.12.

3. Para el grado 5.º, en el caso de no fijarse fondo máximo en el Plano de Condiciones de la Edificación, se determinará mediante Estudio de Detalle, teniendo presente el señalado, en su caso, para las edificaciones colindantes, salvo que sea obligada la reconstrucción del edificio.

4. Para el grado 6.º el fondo máximo será de veinticinco (25) metros teniendo además presente el artículo 8.1.12.

Artículo 8.1.15. *Altura de la edificación (N-2).*

1. Salvo en el grado 6.º, en el que la altura de la edificación en número de plantas será coincidente con el número correspondiente al coeficiente Z señalado en el cuadro del artículo 8.1.10.3 f) ii) en función del ancho de calle, en los demás grados la altura de cornisa en metros y número de plantas se establecerá individualmente para cada caso por la CPPHAN, previa presentación de las diferentes soluciones o propuestas que armonicen con los edificios colindantes, mediante representaciones de éstas en alzados completos de tramo de calle o calles a las que afecte.

2. En parcelas de esquinas a calles con diferentes alturas, se regulará la línea de cornisa con arreglo al principio de mantener la mayor altura, que deberá doblar en la fachada correspondiente a la de menor altura hasta la perpendicular a su alineación oficial trazada en el punto de intersección de dicha alineación y la prolongación del fondo máximo edificable de la calle de mayor anchura.

3. Sobre la altura de cornisa se admite, como criterio general, la construcción de una planta de ático y/o torreones, o una planta bajo cubierta, siempre que la solución propuesta se adapte a la composición edificatoria del entorno próximo. Dichas edificaciones siempre computarán a los efectos de medir la edificabilidad máxima.

4. Estas plantas cumplirán las siguientes condiciones:

a) Plantas de ático: cumplirán las condiciones que para las mismas se regulan en el artículo 6.6.15.9 con las siguientes precisiones:

i) Los planos de la fachada del ático se retranquearán obligatoriamente respecto a las fachadas exteriores recayentes a vía o espacio libre público o a patio de manzana, una distancia mínima de tres (3) metros. En grado 6º el ático se retranqueará también de la fachada exterior vertida al espacio libre privado cuando éste se genere de forma similar a un patio de manzana. En caso contrario, la CPPHAN podrá, justificadamente, reducir o anular el citado retranqueo.

ii) Las posibles medianerías al descubierto serán tratadas como fachadas por el promotor de la nueva edificación.

b) Plantas bajo cubierta:

i) La inclinación máxima admisible de las cubiertas será de treinta (30) grados sexagesimales.

ii) La mínima altura libre en las piezas habitables de la planta será de ciento cincuenta (150) centímetros, con independencia de las alturas libres mínimas requeridas para el uso a implantar.

c) Torreones: cumplirán las condiciones del artículo 6.6.15.10, excepto la separación entre ellos que será, como mínimo, de cuatrocientos (400) centímetros.

Modificado artículo 8.1.15 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 8.1.16. *Altura de pisos (N-2).*

La altura de pisos será, como mínimo, de trescientos sesenta (360) centímetros en planta baja y de trescientos (300) centímetros en las plantas superiores.

La altura de piso de los áticos podrá ser, como mínimo, de doscientos noventa (290) centímetros y como máximo de trescientos cincuenta (350) centímetros.

Artículo 8.1.17*. Salientes y vuelos (N-2).*

1. Balcones y miradores: El saliente máximo de balcones, balconadas y miradores será el que figura en los cuadros siguientes, en función de la anchura de la calle.

a) Saliente máximo de balcones, balconadas y miradores para todos los grados:

		Sal. Mirador	
Anchura de la calle (metros)	**Sal. Balcón y balconada (metros)**	**Zona inferior (metros)**	**Zona superior (metros)**
Menos de 6	0,30	-	-
De 6 a menos de 9	0,40	-	-
De 9 en adelante	0,45	0,45	0,65

b) La anchura máxima de bandejas será de ciento treinta y cinco (135) centímetros para los balcones, de doscientos veinte (220) para los miradores y libre para las balconadas. El espesor máximo de la bandeja será de diez (10) centímetros y su nivel superior coincidirá con el de la planta desde la que tengan acceso.

2. Cornisas y aleros: El saliente máximo para cornisas y aleros en todos los grados, será el que figura en el siguiente cuadro en función de la anchura de la calle.

Saliente máximo de cornisa y alero.

Anchura de la calle (metros)	**Saliente (metros)**
Menos de 9	0,50
De 9 a menos de 14	0,65
Desde 14 en adelante	0,80

3. Los salientes máximos de balcones, miradores, balconadas, cornisas y aleros, en las fachadas a patios de manzana serán los mismos que los autorizados para la fachada a la calle.

Artículo 8.1.18. *Criterios de composición (N-2).*

La composición de las fachadas deberá ser respetuosa con las construcciones del entorno, adaptándose a su ritmo, cadencia, soluciones constructivas y tipología en general, sin introducir soluciones de diseño o materiales que distorsionen la percepción de la ciudad. Dentro de la zona regulada por el APE 00.01, se tendrán presentes las disposiciones de la Ordenanza de Rehabilitación Urbana, que se incluyen como anejo a la presente norma.

Las soluciones deberán estar debidamente justificadas mediante el estudio de los edificios y calles circundantes y su solución definitiva deberá ser favorablemente informada por la 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 1.º y 2.º tendrán en su composición, como criterio general, las siguientes características:

a) Dispondrán de cornisa o alero.

b) Contarán con huecos de eje vertical dominante, que formarán balcones, miradores o balconadas, según quede justificado por el entorno. Las barandillas de protección serán de cerrajería o balaustre y tendrán composición dominantemente vertical.

c) No se alterará el orden, dimensiones y proporción comunes a los edificios del entorno.

d) La cubierta se resolverá con las aguas, pendientes y materiales tradicionales, desechándose soluciones de cubierta plana salvo las azoteas en los casos de soluciones de ático.

2. Las fachadas exteriores, en los grados 3.º, 4.º, 5.º y 6.º 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 artículo 8.1.15.4 b).

5. La CPPHAN podrá admitir soluciones de arquitectura que se integren armónicamente en el entorno sin necesidad de incluir elementos tradicionales.

Modificado artículo 8.1.18 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 8.1.19. *Materiales de fachada (N-2).*

1. Se utilizarán preferentemente los siguientes materiales: piedra natural en sillares o chapados, con labra tradicional; ladrillo a cara vista utilizando aparejos comunes en el entorno y color natural; revocos artesanales con texturas y colores dominantes en la zona.

2. No se utilizarán carpinterías con acabados de brillo metálico ni anodizados.

3. La elección definitiva de los acabados exteriores, texturas, calidades y colores, se hará en obra, previa elección de muestras por los servicios técnicos municipales.

4. Podrán utilizarse otro tipo de materiales cuando, según lo previsto en el artículo anterior, la CPPHAN admita soluciones que no necesiten incluir elementos tradicionales.

Modificado artículo 8.1.19 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 8.1.20. *Tratamiento de los espacios libres o patios de manzana (N-2).*

1. Sobre el conjunto de los espacios libres que constituyen los callejones y patios de manzana definidos en el Plano de Condiciones de la Edificación del APE 00.01, no se permitirá construcción alguna a excepción de aquellas que, sin constituir un volumen edificado, estén ligadas a zonas ajardinadas, usos deportivos o de esparcimiento.

2. Los espacios libres privados contribuirán al confort térmico y a la sostenibilidad urbana de la ciudad en la medida necesaria para cumplir con el mínimo factor verde regulado en el artículo 6.10.21, mediante el ajardinamiento y/o arbolado, que podrá realizarse por cualquier tecnología que garantice la viabilidad de su plantación y mantenimiento.

3. Las superficies de los patios de manzana, correspondientes a diferentes parcelas, podrán separarse con cerramientos macizos de fábrica o similar con altura inferior a cincuenta (50) centímetros, pudiendo completarse hasta una altura de dos (2) metros, mediante cerramientos vegetales, malla metálica o ambos, con solución mixta.

Modificado artículo 8.1.20 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

SECCIÓN 4.ª CONDICIONES PARA LA AMPLIACIÓN Y REESTRUCTURACIÓN GENERAL

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

A las obras de ampliación y reestructuración general se le aplicarán las mismas condiciones que a las de nueva planta, salvo las que sean de imposible cumplimiento en función del mantenimiento de los elementos protegidos reflejados en el Plano de Análisis de la Edificación correspondiente, o den lugar a soluciones no funcionales. Podrá

plantearse un Estudio de Detalle que altere estas condiciones donde se estudie la viabilidad de incrementar el fondo máximo contemplado en el área de movimiento o la superficie ocupable.

SECCIÓN 5.ª RECUPERACIÓN DE LOS PATIOS DE MANZANA Y ESPACIOS LIBRES

Artículo 8.1.22. *Ámbito y definición (N-1).*

1. Las condiciones que se especifican en esta sección serán de aplicación a las edificaciones y construcciones que se encuentran situadas fuera de las áreas de movimiento de la manzana en los grados primero y tercero, pudiendo distinguirse los siguientes supuestos:

a) Edificación principal. Es aquella que cumple las siguientes condiciones:

- Su fachada será coincidente con la alineación oficial o estará retranqueada de la misma, sin que medien obstáculos entre ellas.

- Su acceso directo se realizará 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 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.

Modificado artículo 8.1.22 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Modificado artículo 8.1.22 por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 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 (aprobación definitiva 08.05.2008 BOCM de 17.06.08 y 12.08.08).

Artículo 8.1.23. *Transformaciones de usos (N-2).*

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, 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.

Desarrollado artículo 8.1.23 por la Resolución de 25 de abril de 2013 del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras, por la que se hace pública la Instrucción 01/2013 relativa a la consideración de "uso o actividad existente" en relación con las determinaciones de las Normas Urbanísticas del PGOUM y con otras situaciones que precisan de antecedentes.

Modificado artículo 8.1.23 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Modificado artículo 8.1.23 por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 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 (aprobación definitiva 08.05.2008 BOCM 17.06.08 y 12.08.08).

Artículo 8.1.24. *Intensificación de usos (N-2).*

En las edificaciones y construcciones definidas en el apartado 1 del artículo 8.1.22 será admisible la intensificación de los usos existentes, conforme a lo establecido en el artículo 8.1.6.2. Asimismo se admitirá la intensificación con incremento de edificabilidad en los siguientes casos:

1. Edificios exclusivos calificados como Equipamiento, según la regulación del artículo 4.3.20.

2. Los cines y teatros con las condiciones fijadas en la correspondiente ficha de Condiciones Urbanísticas y, en su caso, en el artículo 4.3.20.

Modificado artículo 8.1.24 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 8.1.25. *Usos permitidos sobre rasante (N-2).*

1. Sobre los espacios libres de parcela constitutivos del patio de manzana, se permitirán los usos o actividades de esparcimiento y los deportivos que no precisen instalaciones con volúmenes construidos, salvo aquellos volúmenes estrictamente necesarios para resolver el acceso y evacuación de las plantas bajo rasante. Deberán ajardinarse y/o arbolarse según las condiciones fijadas en el artículo 8.1.20, sin perjuicio de lo regulado en el artículo 8.1.28.

2. No se autorizarán los accesos de vehículos ni la estancia de los mismos, con la excepción de los necesarios para el servicio de extinción de incendios y otros servicios de emergencia cuando resulten precisos.

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.

Modificado artículo 8.1.25 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 8.1.26. *Usos permitidos bajo rasante (N-2).*

1. El uso permitido en las plantas inferiores a la baja y en situación enteramente subterránea, en espacios libres de parcela que formen patio de manzana será:

a) Los usos contemplados como compatibles y autorizables en la sección sexta de este capítulo.

b) Los garajes-aparcamientos.

2. Las edificaciones subterráneas de nueva construcción, se tratarán conforme a lo previsto en el artículo 8.1.20.

3. En las edificaciones bajo rasante existentes en las que se realicen obras de reestructuración, intensificación de uso u otras intervenciones cuyo alcance lo justifique, se exigirá el tratamiento ajardinado y/o arbolado de su superficie conforme al artículo 8.1.20.

Modificado artículo 8.1.26 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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.

Modificado artículo 8.1.27 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 8.1.28. *Condiciones para la actuación en los patios de manzana y espacios libres (N-2).*

1. Se admitirán intervenciones en las edificaciones y construcciones existentes situadas fuera de las áreas de movimiento de las manzanas con las siguientes condiciones:

a) Las obras en los edificios no catalogados quedarán sujetas a las condiciones del artículo 2.3.3 en razón de su situación de fuera de ordenación relativa, y en los catalogados, se regirán por su propio régimen de obras en función de su nivel y grado de catalogación, con la salvedad de lo dispuesto en el apartado 3 de este artículo.

b) Se admiten tanto los cambios de uso, como de clase y categoría de uso, dentro de los compatibles y autorizables contemplados en los artículos 8.1.30 y 8.1.31, con las limitaciones establecidas para los edificios catalogados según su nivel y grado de catalogación.

c) El uso cualificado residencial se admitirá en las edificaciones principales y, además, en las secundarias siempre que se respeten las condiciones de salubridad e higiénicas, de accesibilidad y seguridad que sean aplicables.

d) Las actuaciones sobre las edificaciones secundarias respetaran las siguientes condiciones adicionales, con la finalidad de mejorar las condiciones ambientales del patio:

i) Será imprescindible la regeneración de la construcción y su tratamiento bioclimático mediante la renovación de fachadas, eliminación de elementos añadidos, supresión de instalaciones y tendidos exteriores y el acondicionamiento de los espacios libres anexos o adscritos a ella.

ii) Las cubiertas de las construcciones deberán tener tratamiento ajardinado, el cual podrá realizarse por cualquier tecnología que garantice la viabilidad de su plantación y mantenimiento.

iii) Se garantizará una separación mínima de tres (3) metros entre los huecos de las viviendas enfrentadas y los paramentos de la edificación sobre la que se actúa, respetando con ello las luces rectas de los huecos de las viviendas vertidas al patio, debiendo reducirse para ello la volumetría de la edificación si resultara necesario. Esta condición no será exigible en las obras de conservación y mantenimiento.

iv) No se admitirán cambios de uso si no es posible garantizar el cumplimiento de las condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad y seguridad en caso de incendio según las reglas de aplicación de los documentos básicos del Código Técnico de la Edificación o normativa que los sustituya.

v) No se admiten obras de reestructuración general.

e) Se permiten obras que incrementen la superficie y/o el volumen construido sobre rasante cuando su destino sea dar cumplimiento a las condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad y seguridad en caso de incendio de las edificaciones existentes, previa justificación de que es la única solución técnica y funcionalmente viable y que no es posible su incorporación en el interior de ellas.

f) Podrán desarrollarse las rampas necesarias para los aparcamientos subterráneos cuando no puedan llevarse a cabo dentro del área de movimiento de la manzana, pudiendo cubrirse, minimizando el recorrido por la zona de

patio, con el menor volumen resultante posible, admitiéndose soluciones banqueadas que deberán ajardinarse por cualquier tecnología que garantice la viabilidad de su plantación y mantenimiento.

g) En el caso de cines y teatros, las obras cuyo fin sea la intensificación de usos podrán ampliar su superficie conforme a las fichas de condiciones urbanísticas correspondientes y, en su caso, en el artículo 4.3.20. Igualmente, se admitirá la reapertura o nueva implantación con las actividades que le sean complementarias, siempre que no supongan incremento en la volumetría existente y conforme a la ficha de condiciones urbanísticas.

h) Las construcciones existentes dedicadas a garaje aparcamiento que no constituyan dotación obligatoria y no hayan computado edificabilidad solo podrán modificar su destino para disponer dependencias excluidas del cómputo de edificabilidad, según lo establecido en el artículo 6.5.3.

2. Salvo los casos expresamente contemplados en el apartado anterior, no se admitirán obras que incrementen la superficie y/o el volumen construido sobre rasante de las edificaciones.

3. En ningún caso las actuaciones menoscabarán las condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad y seguridad en caso de incendio. Tampoco podrán empeorarse las condiciones higiénicas y de luces rectas de las edificaciones recayentes al patio, salvo en las actuaciones previstas en el apartado 1.5 si resultaran imprescindibles para alcanzar sus objetivos.

4. Todas las intervenciones sobre las edificaciones que ocupen los patios de manzana requerirán dictamen preceptivo de la CPPHAN.

5. En las propuestas de actuación las soluciones que se planteen deberán justificar la compatibilidad y adecuación de la intervención con los valores de las edificaciones y elementos protegidos en esa manzana.

Modificado artículo 8.1.28 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Modificado artículo 8.1.28 por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 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 (aprobación definitiva 08.05.2008 BOCM 17.06.08 y 12.08.08).

SECCIÓN 6.ª RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 8.1.29. *Clasificación en niveles (N-2).*

A los efectos de aplicación de las condiciones referentes a los usos no cualificados, se distinguen cinco niveles, que comprenden cada uno de ellos los suelos del APE 00.01 señalados en el Plano de Usos y Actividades con los códigos A, B, C, D y E respectivamente. Los ámbitos de Norma Zonal 1 situados fuera del APE 00.01 se regulan con el nivel de uso b de esta Norma Zonal.

Artículo 8.1.30. *Usos compatibles (N-2).*

1. En el nivel A:

a) Uso asociado:

i) Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del capítulo 7.2.

b) Uso complementario:

i) Industrial: En situación de planta baja e inferior a la baja en Tipo I, en todas sus clases, excepto la categoría de taller de automoción.

ii) Terciario:

Hospedaje: en las condiciones establecidas del artículo 7.6.3 bis.

Comercial: En situación de planta baja e inferior a la baja en categoría de pequeño comercio.

Oficinas: En situación de planta baja e inferior a la baja.

Recreativo: En situación de planta baja e inferior a la baja, en categorías:

- Salas de reunión Tipo I.

- Establecimientos para el consumo de bebidas y comidas Tipo II.

- Espectáculos Tipo III.

Otros servicios terciarios: En situación de planta baja y plantas inferiores a la baja.

iii) Dotacional: En todas sus clases en situación de planta baja e inferior a la baja.

c) Uso alternativo:

i) Dotacional: En todas sus clases en situación de edificio exclusivo.

Recreativo: En categoría iii) Espectáculos en situación de edificio exclusivo.

Hospedaje: En edificio exclusivo, en las condiciones establecidas del artículo 7.6.3 bis con las salvedades señaladas en el artículo 4.3.8.

2. En el nivel B:

En las mismas condiciones contempladas en el nivel A y además:

a) Uso complementario:

i) Terciario:

Hospedaje: En las condiciones establecidas del artículo 7.6.3 bis dentro del ámbito del APE 00.01. En situación de planta baja, inferior a la baja y planta primera en el exterior al APE 00.01.

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 primera.

b) Uso alternativo:

i) Terciario hospedaje en el exterior al APE 00.01.

3. En los niveles C y D:

En las mismas condiciones contempladas en el nivel B.

4. 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.

Modificado artículo 8.1.30 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 04.09.2025. BOCM 22.09.2025).

Modificado artículo 8.1.30 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Modificado articulo 8.1.30.4 por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 relativa al régimen de uso terciario en la Norma Zonal 1 (aprobado definitivamente 21.04.2005 BOCM 31.5.2005).

Modificado artículo 8.1.30.1 por el Plan Especial de mejora de la ordenaión pormenorizada relativo al régimen del uso terciario en su clase de hospedaje en el suelo urbano (aprobado definitivamente 27.01.2005 BOCM 11.3.2005).

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:

Hospedaje: en las condiciones establecidas del artículo 7.6.3 bis.

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:

a) Industrial en las mismas condiciones del nivel A.

b) Terciario:

Hospedaje: En el interior del APE 00.01 en las mismas condiciones del nivel A.

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 nivel C:

Excepto en lo referente al uso terciario hospedaje, con las mismas condiciones del nivel B y además:

a) Terciario: Se autoriza su implantación para una o varias clases de usos terciarios, en situación de edificio exclusivo, en aquellos edificios con licencia concedida, de conformidad con anterior planeamiento, que hubiese autorizado un régimen de usos con el 50 por 100 de su superficie destinada a uso terciario.

La clase comercial tendrá un límite de superficie de 2.500 metros cuadrados en el total del edificio. Si el edificio contase con una superficie superior a 2.500 metros cuadrados, se deberán implantar otros usos terciarios autorizables hasta agotar el total.

En los emplazamientos grafiados con el código 1, la clase comercial podrá superar estos límites hasta ser implantada ocupando toda la superficie del edificio.

4. En el nivel D:

En las mismas condiciones del nivel C y además:

a) Terciario: En régimen de edificio exclusivo para una o varias clases de usos terciarios.

La clase comercial tendrá un límite de superficie de 4.000 metros cuadrados. Si el edificio contase con una superficie superior a 4.000 metros cuadrados, se deberán implantar otros usos terciarios autorizables hasta agotar el total.

En los emplazamientos grafiados con el código 1, la clase comercial podrá superar estos límites hasta ser implantada ocupando toda la superficie del edificio.

Modificado artículo 8.1.31 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 04.09.2025. BOCM 22.09.2025).

Modificado artículo 8.1.31 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Modificado artículo 8.1.31 por el Plan Especial de mejora de la ordenación pormenorizada relativa al régimen de uso terciario en su clase de hospedaje en suelo urbano (aprobación definitiva 25.09.2013 BOCM 05.11.2013).

Modificado artículo 8.1.31 y añadido 8.1.31.5 por el Plan Especial de mejora de la ordenación pormenorizada relativo al régimen del uso terciario en su clase de hospedaje en el suelo urbano (aprobado definitivamente 27.01.2005 BOCM 11.03.2005).

Modificado artículo 8.1.31.1 b por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 relativa al régimen de usos autorizables dentro del ámbito del Área de Planeamiento Específico del Centro Histórico (aprobado definitivamente 23.03.2000 BOCM 11.04.00).

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

1. Cuando los usos complementarios existentes ocupen una superficie edificada cuyo porcentaje supere el sesenta y seis por ciento (66%) de la superficie edificada del edificio, será posible su dedicación a dichos usos con carácter exclusivo.

En todo caso, serán de aplicación las limitaciones de superficie para los usos comerciales que se determinan en el artículo 8.1.30.

2. En las intervenciones en las que se pretenda la recuperación del uso residencial de edificios en los que la superficie edificada existente destinada a usos terciarios supere el sesenta y seis por ciento (66%) de su superficie edificada, se aplicarán las siguientes reglas:

a) El cambio de uso deberá afectar a totalidad de la edificación, si bien, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera, podrán disponerse los usos complementarios admitidos en esas situaciones en el artículo 8.1.30.

b) No será exigible la incorporación de la dotación de servicio de garaje aparcamiento.

c) Salvo en las obras de sustitución y reestructuración general, los edificios en situación de fuera de ordenación relativa podrán mantener la superficie edificada existente reconocida en licencia.

Si fuera imprescindible para conservar la superficie edificada existente, podrá modificarse la volumetría del edificio mediante plan especial, salvo que lo imposibilite las condiciones de catalogación.

d) Una vez transformado el edificio, solo se admitirá como uso alternativo el uso dotacional. Esta condición se recogerá en el acto de otorgamiento de la licencia y se harán constar en el Registro de la Propiedad.

3. En los niveles de compatibilidad de usos C y D no será admisible la transformación al uso residencial de locales de uso no residencial situados en planta baja o inferior a la baja.

Modificado artículo 8.1.32 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 04.09.2025. BOCM 22.09.2025).

Modificado artículo 8.1.32 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Modificado artículo 8.1.32 por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 relativa al régimen de usos autorizables dentro del ámbito del Área de Planeamiento Específico del Centro Histórico (aprobado definitivamente 23.03.2000 BOCM 11.04.00).

CAPÍTULO 8.2

Condiciones particulares de la Zona 2. Protección de las colonias históricas

Artículo 8.2.1. *Ámbito y características (N-1).*

1. Pertenecen a esta norma zonal las Áreas de Planeamiento Específico identificadas en el Plano de Ordenación con su código de APE que se corresponden con las Colonias relacionadas en el artículo 4.3.27.

2. Es objeto de esta norma la protección y conservación de las características morfológicas y tipológicas del tejido urbano, de la edificación y del uso residencial, y la protección del patrimonio histórico existente, así como la integración ambiental de la nueva edificación.

3. Su edificación pertenece, generalmente, a las tipologías de edificación aislada, pareada, adosada o agrupada en hilera, destinada a vivienda unifamiliar.

4. El uso cualificado es el residencial.

Artículo 8.2.2. *Alcance y regulación complementaria (N-1).*

1. Esta Norma Zonal 2 no tiene el alcance de aplicación directa para regular las condiciones a que debe sujetarse la edificación y usos, ya que éstas se concretan en las normas particulares de cada una de las APE.

2. Las APE pueden remitir determinadas zonas o parcelas de su ámbito a otras normas zonales; en este caso, las normas particulares del APE especifican las condiciones particulares de usos compatibles que le son de aplicación.

SECCIÓN 1.ª CONDICIONES ESPECIALES

Artículo 8.2.3. *Alcance y condiciones de protección (N-1).*

1. A fin de conseguir los objetivos de protección de las características básicas y tipológicas de los edificios protegidos se establecen los siguientes conceptos:

a) Edificación principal es la constituida por el edificio proyectado y construido en origen y que define un conjunto arquitectónico de características unitarias y homogéneas en cuanto a posición, volumen y composición, cuya identidad requiere su conservación y protección.

b) Edificación añadida la constituyen aquellos volúmenes añadidos a la edificación principal o dispuestos en el espacio libre de parcela, cuyas características de posición o volumen desvirtúan la composición, alterando y contradiciendo la identidad de aquélla.

2. Siendo uno de los objetivos la conservación y protección del tejido y medio urbano del conjunto de la colonia, la protección alcanza a las parcelas propuestas en el plano de Delimitación, Alineaciones y Parcelación, sin que se permitan las agregaciones o segregaciones, salvo en aquellos casos señalados expresamente en el APE con "parcelación admitida" y en las parcelas no protegidas, así como las que pudieran producirse en parcelas catalogadas en aplicación del artículo 4.3.6.

3. Se consideran características básicas de los edificios objeto de protección la disposición de volúmenes y alturas de la edificación principal, la composición, tratamiento y elementos de fachadas, el ritmo y disposición de sus huecos y la solución de cornisas y cubiertas.

Cuando se realicen obras que afecten a alguno de estos elementos y estuvieran modificados, alterados o desaparecidos se deberán restituir y recuperar conforme a las condiciones establecidas en el Catálogo de la Edificación (Modelos) del APE.

4. En caso de declaración de ruina o que se produzca una demolición no autorizada, cualquiera que sea su causa, y sin perjuicio de la sanción a que hubiese lugar, sólo se autorizarán obras de reconstrucción o recuperación tipológica del modelo asignado.

5. El arbolado existente queda protegido como elemento integrante del medio ambiente urbano de las Colonias y deberá ser mantenido y conservado para preservar el carácter singular y el tipo genérico de urbanización, como ciudad- jardín.

Cuando por accidente, deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes sobre la vía pública o sobre los espacios libres de parcela, será obligatoria la reposición a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen de acuerdo con la Ordenanza General de Protección de Medio Ambiente Urbano. La sustitución se hará por especies iguales a las desaparecidas o empleando las dominantes en la alineación o agrupación de arbolado, o en la parcela.

La necesidad de suprimir algún ejemplar situado en la parcela deberá justificarse debidamente, y su posible sustitución estará condicionada al compromiso de reposición en la misma parcela por otro ejemplar de la misma especie y como mínimo de 20/22 cm. de perímetro de tronco, y al cumplimiento de la Ordenanza General de Protección de Medio Ambiente Urbano.

6. Los cerramientos de parcela constituyen elementos integrantes de la edificación y como tales las intervenciones sobre ellos deben realizarse de acuerdo con las condiciones establecidas para los cerramientos en las normas de cada APE y en el Catálogo de la Edificación (Modelos).

Modificado artículo 8.2.3 por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 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" (aprobada definitivamente 07.05.2009 BOCM 10.06.2009) modificó este artículo, quedando definitivamente redactado con la modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 para la adecuación normativa en materia de protección del patrimonio histórico (aprobación definitiva 14.11.2013 BOCM 15.11.2013).

Modificado artículo 8.2.3 por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 para la adecuación normativa en materia de protección del patrimonio histórico (aprobación definitiva 14.11.2013 BOCM 15.11.2013).

Artículo 8.2.4. *Catálogo de la edificación - modelos (N-1).*

Como instrumentos de protección de la edificación, las APE incluyen la catalogación de modelos de los edificios existentes en cada Colonia y se definen gráficamente en los planos correspondientes, donde se describen las características básicas de los edificios y las condiciones generales, de edificación y estéticas que deben respetarse o recuperarse en su caso.

En el plano de Tipologías y Modelos de cada APE se asigna a cada parcela unas siglas correspondientes a los siguientes modelos:

1. Modelo típico existente (A, B, C...).

2. Modelo con variantes (A-1, B-1, C-1...).

3. Modelo original (EO).

En estos casos el modelo de referencia será el que proporciona la documentación de su proyecto original y sólo en el caso de no existir se utilizará como referencia el que resulta de la edificación principal existente.

4. Modelos de referencia (MR).

Se definen cuando no están claramente diferenciados modelos edificatorios completos, pero se pueden identificar en los edificios de la colonia unas características básicas en estilo, volumetría e invariantes compositivos y constructivos. Su definición gráfica se entiende en su caso, como ejemplo de referencia en posibles intervenciones. Además de

ello, las obras de nueva edificación se regularán por aplicación de los parámetros de ocupación y volumen definidos en estas normas particulares y en su caso, en el catálogo.

5. Modelo con protección independiente (PI).

Son aquellos edificios merecedores de ser catalogados independientemente con un nivel y grado de acuerdo con el Título 4 de las presentes normas y a todos los efectos las obras se regulan por el contenido normativo de dicho Título.

6. Modelo a recuperar (RA, RB...).

Son modelos asignados a parcelas con edificios existentes no protegidos que constituyen un impacto negativo en el conjunto urbano donde se integran, que distorsionan el ámbito superior de protección, y en los que, por los antecedentes, se conoce la existencia previa de un modelo típico de la Colonia. En estos edificios sólo se admite la obra de recuperación del modelo asignado.

7. Edificios sin asignación de modelo (SM).

Son aquellos edificios no protegidos que no se les asigna ningún modelo típico por no existir antecedentes que así lo constaten. En estos edificios las obras de nueva edificación se regularán por aplicación de los parámetros de ocupación y volumen definidos en estas normas particulares, pudiendo en todo caso utilizarse como referencia cualquier modelo típico de los documentados Catálogo de la Edificación (Modelos) de cada APE.

En el caso de edificios que tengan señalado un modelo en el catálogo de edificación, cuando se demuestre documental o materialmente que fueron construidos en origen con características o elementos dispares a los que define el catálogo, servirá también como modelo el que proporciona la documentación de su proyecto original.

Artículo 8.2.5. *Ámbitos de regulación de parcela (N-1).*

1. Dentro de cada parcela y con el objeto de concretar el alcance de la protección y de la intervención sobre la misma, se distinguen tres ámbitos sobre los que el APE regula las condiciones de la edificación, usos y el régimen de obras:

a) Ámbito A1 edificable: Define la parte de parcela ocupada o susceptible de ser ocupada por la edificación principal.

b) Ámbito A2 libre interior: Comprende el espacio libre interior de parcela señalado en función de su menor relación con la vía pública.

c) Ámbito A3 libre exterior: Conjunto de espacios de la parcela que separan los ámbitos A1 y A2 de la alineación oficial exterior y, en su caso, de los linderos laterales.

2. La delimitación de estos ámbitos se establece gráficamente en cada APE, en el Plano de Ámbitos de Regulación. Para el replanteo de cada uno de ellos se utilizarán referencias geométricas respecto de la propia parcela y de la edificación principal existente en la misma y en las colindantes, las cuales prevalecerán sobre las medidas efectuadas sobre plano.

En los casos en los que no se señala gráficamente esta delimitación, estos ámbitos se indican en las normas particulares para las obras de nueva edificación, en función de los retranqueos a linderos y a la alineación oficial.

Artículo 8.2.6. *Edificación en ámbitos libres de parcela (N-2).*

1. En el ámbito A2, libre interior se admite la construcción de cuerpos secundarios o auxiliares, salvo excepciones señaladas expresamente en las normas particulares del APE, sujetos a las condiciones de ocupación y edificación especificadas en cada APE.

En este ámbito se admite la construcción de piscinas, siempre que su obra e instalaciones no rebasen en ningún punto quince (15) centímetros sobre la rasante del terreno, respeten una separación mínima a linderos desde el borde del vaso de un (1) metro en parcelas particulares.

2. En el ámbito A3, libre exterior no se permite ninguna construcción provisional o fija, salvo las marquesinas o cubrición ligera sobre la puerta de acceso y adosadas a la edificación principal, autorizadas en el APE.

SECCIÓN 2.ª OBRAS

Artículo 8.2.7. *Obras admisibles en edificios protegidos (N-1).*

1. Obras en los edificios: Se admiten todas las definidas en estas normas, sujetas a las siguientes limitaciones y siempre conforme al Catálogo de la Edificación (Modelos) del APE:

a) No se podrá alterar la envolvente de la edificación principal o la señalada en el modelo, excepto en aquellos casos señalados en el Catálogo de la Edificación (Modelos) del APE.

b) Se podrá incrementar la superficie edificada de la edificación principal mediante las siguientes obras:

i) Acondicionamiento del espacio bajo cubierta, incluso con obras de reestructuración que posibiliten el aumento de altura libre interior en éste.

ii) Construcción de una planta inferior a la baja sin que pueda rebasar los límites de posición ni ocupación establecidos para el ámbito A1 edificable salvo indicación en contra en el APE.

2. Obras de demolición: Se podrán ejecutar obras de demolición parcial, siempre que estén ligadas a alguna de las obras admisibles o se trate de partes o edificación añadida. La demolición total será admisible cuando se vincule a la obra de sustitución y reconstrucción, siempre que éstas estén admitidas.

3. Obras de nueva edificación:

a) Se admiten las obras denominadas de modificación Controlada, que corresponde, por lo general, a las obras de ampliación, que son admisibles en edificios cuya modificación se regula gráficamente mediante modelos en el Catálogo de la Edificación (Modelos), y de acuerdo con las condiciones establecidas en el mismo.

b) Obras de sustitución, admitidas exclusivamente para edificios que tengan asignados un modelo con modificación Controlada, y en otros casos establecidos en las normas particulares del APE, cuando se justifique técnicamente que el estado y las condiciones constructivas del edificio existente así lo aconsejen. En estos casos, la sustitución se vinculará obligatoriamente a la realización de obras de recuperación tipológica incluida, en su caso, la modificación controlada del modelo asignado.

c) Obras de ampliación, resultantes de las obras de modificación Controlada sujetas a los parámetros y condiciones señaladas para el modelo y aquellas destinadas a la construcción de cuerpos secundarios o auxiliares en el Ámbito Libre Interior de las parcelas con sujeción a las condiciones establecidas en cada APE.

d) Obras de reconstrucción y recuperación tipológica, en edificios que se les haya asignado un modelo y tengan declaración de ruina, se produzca una demolición no autorizada o estén vinculadas a lo previsto en el punto b).

Artículo 8.2.8. *Obras admisibles en edificios no protegidos (N-1).*

Se admiten todas las definidas en estas normas, sujetas a las siguientes limitaciones:

1. No se podrá incrementar la superficie edificada.

2. No se admiten las obras de ampliación de la edificación en altura ni sobre los ámbitos libres de parcela.

3. Se admiten siempre las obras de recuperación tipológica ajustándose al modelo asignado o en el caso de que éste no se determine, a cualquier otro modelo de su misma tipología, existente en la Colonia. En estas obras, la recuperación podrá incorporar los incrementos de superficie autorizados y la modificación Controlada, en su caso.

Artículo 8.2.9. *Condiciones de las obras en los edificios (N-1).*

En las intervenciones sobre los edificios se deberán cumplir, con independencia de las condiciones a aplicar en relación con el tipo de obra, las siguientes condiciones:

1. Se define como planta baja la inferior del edificio cuyo piso está por encima de la rasante del terreno en contacto con la fachada de acceso al edificio, sin superar la cota de ciento cincuenta (150) centímetros desde la misma hasta el pavimento acabado. Si se rebasa esa cota, el semisótano se considerará como planta sobre rasante a todos los efectos.

2. Plantas inferiores a la baja.

a) Se entiende por sótano la totalidad o parte de planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la fachada de acceso al edificio.

b) Se entiende por semisótano la planta que tiene su piso y parte de su altura por debajo de la rasante del terreno en contacto con la fachada de acceso al edificio.

3. Cabrá eximir a los locales resultantes de obras en los edificios protegidos, de la condición de altura libre para el uso residencial en estas normas.

4. Se autoriza la instalación de piezas habitables en plantas inferiores a la baja, siempre que la altura libre no sea inferior a dos con cincuenta (2,50) metros y se cumplan las condiciones de ventilación e iluminación natural; a tal efecto la superficie de los huecos no será inferior al diez por ciento (10%) de la superficie útil de las piezas, siendo admisible la construcción de tragaluces de patios ingleses, aunque estos últimos sólo podrán abrirse en ámbito A2 Libre interior y sin restar más del 25% de la superficie de éste.

5. En edificios protegidos, se autoriza el aprovechamiento del espacio existente bajo la cubierta para piezas habitables, siempre que, al menos, el cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil supere una altura libre de doscientos veinte (220) centímetros, salvo excepciones señaladas en el APE.

6. La imposibilidad de cumplimiento de las condiciones establecidas en los anteriores artículos de esta norma zonal, por las características y tipología del edificio, implicarán la inadecuación de la intervención debiendo estudiarse soluciones alternativas.

Artículo 8.2.10. *Recuperación de ámbitos libres de parcela (N-1).*

1. La ejecución de obras de modificación Controlada, reconstrucción y recuperación tipológica, en todos los casos, y las de reestructuración total que se realicen conforme establece el artículo 8.2.7, 3 b), llevan implícita la eliminación y demolición de los cuerpos, volúmenes o elementos añadidos existentes sobre los ámbitos libres de parcela, a excepción de aquellos que cumplan con lo establecido en el APE para cuerpos secundarios en el Ámbito Libre Interior (A2).

2. Salvo indicación en contra en las normas particulares del APE, las intervenciones en los edificios protegidos mediante ejecución de obras sin variar la envolvente, aun cuando impliquen incremento de la superficie edificada

por utilización del bajo cubierta o construcción de la planta inferior a la baja, no obligan a la demolición de cuerpos, volúmenes o elementos añadidos.

3. Sobre los ámbitos libres de parcela señalados en el APE, no se permitirán más obras que las reguladas en el artículo 8.2.6 y las plantaciones arbóreas y jardinería.

Artículo 8.2.11. *Tramitación de licencias (N-2).*

Las solicitudes de licencia de obras deberán ser informadas por la Comisión Institucional para la Protección del Patrimonio Histórico Artístico y Natural (CIPHAN).

Documentación.

Además de la documentación del estado actual y del proyecto que para cada tipo de obras señalen las presentes normas y la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias, los proyectos técnicos incluirán las siguientes determinaciones:

1. En los proyectos de obras se aportará documentación incluyendo un estudio de integración ambiental que justifique el cumplimiento de los objetivos del APE.

2. Cuando las obras afecten a edificios protegidos, se incluirá memoria pormenorizada especificando en qué medida las obras afectan a sus características básicas y constructivas.

3. En cualquier obra o instalación que se realice en los diferentes ámbitos de parcela, se acompañará un plano de información donde figuren todos los árboles existentes con indicación de especie, porte y proyección, así como otras características que contribuyan a definir su estado actual, en base al cual se determinarán en el propio plano las especies a conservar, las talas parciales necesarias y las medidas para su protección durante las obras.

SECCIÓN 3.ª CONDICIONES DE LAS OBRAS DE NUEVA EDIFICACCIÓN

Artículo 8.2.12. *Condiciones de la parcela (N-2).*

1. Tendrán la consideración de parcela mínima y máxima todas las parcelas que se señalan como propuestas en el plano de Delimitación, Alineaciones y Parcelación, de cada APE.

2. En parcelas señaladas como admitidas es parcela mínima aquella cuya superficie y forma permiten desarrollar, en una sola planta, una vivienda con el programa mínimo establecido para el uso residencias en estas normas, cumpliendo el resto de las determinaciones del APE; las parcelaciones admitidas no tienen carácter vinculante y su materialización está sujeta a la obtención de la licencia correspondiente.

3. En las parcelas no protegidas y en parcelas catalogadas reguladas por el artículo 4.3.6, a efectos de agregación y segregación de parcelas, las APE establecen, en su caso, las condiciones particulares a que deben sujetarse.

4. La forma de las parcelas resultantes deberá permitir la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a la longitud señalada para el lindero frontal.

5. En parcelaciones de viviendas adosadas, agrupadas o en hilera, la proporción entre el fondo de la parcela y su frente no excederá de cinco a uno (5:1).

Modificado artículo 8.2.12 por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 para la adecuación normativa en materia de protección del patrimonio histórico (aprobación definitiva 14.11.2013 BOCM 15.11.2013).

Artículo 8.2.13. *Retranqueo y separación a linderos y edificación colindantes (N-2).*

1. La separación a la alineación oficial y linderos se indica con carácter general mediante las dimensiones señaladas en las normas de cada APE o con carácter particular en el Plano de Ámbitos de Regulación del mismo.

2. Los espacios correspondientes al retranqueo y separación a linderos, quedan regulados por el artículo 6 asimilándose a todos los efectos como Ámbito Libre Exterior los que se refieren a la alineación exterior y linderos laterales y como Ámbito Libre Interior el que se refiere al lindero testero.

3. Salvo indicación en contra en las normas del APE, cabrá adosarse a uno o ambos linderos laterales en los siguientes casos:

a) Cuando la parcela tenga asignada la tipología pareada (a un lindero) o adosada (a ambos linderos).

b) Cuando, con la asignación anterior, la edificación colindante esté construida sobre el lindero, debiendo mantener en tal caso el mismo retranqueo que aquélla; el adosamiento será sobre el lienzo medianero. En caso de adosarse a edificios incluidos en algún nivel de protección, se respetarán todas las alineaciones interiores de los mismos.

c) Cuando se actúe conjuntamente en dos o varias parcelas colindantes, en soluciones de proyecto unitario.

d) Cuando exista acuerdo entre propietarios de fincas colindantes, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad en el que se contemplarán las condiciones específicas de adosamiento a que ambos se someten.

Artículo 8.2.14. *Ocupación (N-1).*

1. Coincide con la ocupada por la Edificación Principal y con el Ámbito A1 Edificado en parcelas protegidas. En las demás no podrá ocuparse una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar a la superficie de parcela edificable los coeficientes de ocupación, en función de la tipología asignada, que se señalan expresamente en las normas de cada APE.

2. La superficie ocupable bajo rasante, queda regulada según las normas particulares de cada APE.

En ningún caso podrán ser ocupados bajo rasante los espacios de retranqueo y separación a linderos establecidos o señalados gráficamente en los Planos de Ámbitos de Regulación.

Artículo 8.2.15. *Condiciones de edificabilidad (N-1).*

1. La edificabilidad de cada una de las parcelas será la que se deduzca del tipo o modelo de la edificación que se asigna a cada una de ellas en el APE de la Colonia, incluyendo los incrementos de superficie edificados que pudieran obtenerse en función de las obras permitidas.

2. En la estimación de la superficie edificada computarán todos los espacios de la edificación, con independencia de su destino, incluidas las plantas bajo cubierta y bajo rasante.

3. Cada APE, en función de los tipos y modelos de la edificación, de sus especiales características y de estar o no protegidos, establece las condiciones particulares de edificabilidad.

Artículo 8.2.16. *Condiciones de volumen y forma (N-2).*

1. Las APE definen en sus normas particulares las condiciones de volumen y forma de los edificios en función de los tipos y modelos asignados y particularmente en las condiciones señaladas en el Catálogo de la Edificación (Modelos).

2. La altura total de los edificios, expresada en número de plantas, por encima de rasante, no superará la señalada en los planos del APE. Dicha cifra expresa la limitación de alturas referida a plantas completas sobre rasante, sin incluir los sótanos o semisótanos, bajo cubiertas o torreones, en su caso.

3. La altura de pisos será igual o superior a doscientos ochenta (280) centímetros, salvo excepciones señaladas en las normas particulares del APE. Se exceptúan de esta condición, las obras que se realicen en interiores de edificios protegidos.

Artículo 8.2.17. *Condiciones estéticas (N-2).*

1. Las obras en los edificios, o de nueva edificación que se realicen en el ámbito de esta norma zonal, acreditarán su respeto a las características básicas de las edificaciones existentes, presentando a estos efectos el material gráfico que sea necesario.

2. En cada APE en el Catálogo de la Edificación (Modelos) se señalan pormenorizadamente para cada tipo o modelo de edificación las condiciones estéticas a que deben sujetarse, y con carácter general las normas particulares señalan las condiciones estéticas que afectan al volumen, tratamiento de fachadas, materiales, salientes y vuelos, cubiertas y huecos, incluso cerramientos de parcela y tratamiento de espacios libres.

Artículo 8.2.18. *Dotación de aparcamiento (N-2).*

Las parcelas destinadas a vivienda unifamiliar incluidas en el ámbito de esta norma zonal, quedan exceptuadas del cumplimiento de la obligación de respetar la dotación de plazas de aparcamiento. No obstante, podrán resolver la dotación con aparcamiento descubierto en los Ámbitos Libre Exterior e Interior o con garaje edificado bajo la planta baja de la edificación principal, cuando ésta se admita; en tal caso, se autorizan pendientes de rampa de hasta el veinte por ciento (20%), respetando íntegramente la superficie de aceras.

SECCIÓN 4.ª RÉGIMEN DE LOS USOS

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

1. Uso cualificado: el uso cualificado de esta norma zonal es el Residencial, en su clase de vivienda en edificación unifamiliar y de vivienda en edificación colectiva cuando expresamente lo señale el APE para determinadas parcelas de su ámbito.

2. Dotaciones compatibles: son compatibles los usos dotacionales existentes en edificios, siempre que tengan licencia de actividad y se señalen expresamente como tales en el Plano de Calificación y Regulación de Usos de las APE. Revertirán al uso residencial en caso de cese de la actividad o cambio de la misma.

Se admitirán asimismo como dotaciones compatibles los equipamientos privados en aquellas tipologías recogidas en el artículo 7.10.3 de las normas Urbanísticas del Plan General 1997 que estén ligadas a salud, bienestar social o usos educativos que cuenten con los permisos reglamentarios de las administraciones sectoriales competentes con las siguientes condiciones:

a) Se tratará de usos existentes implantados con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General 1997.

b) Para su aprobación deberá aprobarse previa o simultáneamente un Estudio de Repercusión por Implantación de Usos.

c) Solo se admitirán en edificio exclusivo, sin posibilidad de compatibilización con ningún otro uso, incluido el característico del área.

d) Revertirán al uso residencial en caso de cese de la actividad o cambio de la misma.

3. Compatibilidad y localización de otros usos: a los efectos de compatibilidad y localización referentes a otros usos no residenciales, se distinguen varias configuraciones que definen las distintas localizaciones y compatibilidad de los usos industrial, terciario y dotacional, en sus distintas clases.

Las APE, en sus normas particulares y Planos de Calificación y Regulación de Usos asignan una configuración general de usos compatibles y su localización al conjunto de 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.

Modificado artículo 8.2.19 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Modificado artículo 8.2.19.3 por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 en el ámbito de las Colonias Históricas para regular la compatibilidad de uso de los equipamientos privados (aprobado definitivamente 27.08.2009 BOCM 10.09.2009).

CAPÍTULO 8.3

Condiciones particulares de la Zona 3: Volumetría específica

Modificado capítulo 8.3 por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 para la modificación del capítulo 8.3 de las Normas Urbanísticas, relativo a las condiciones particulares de la Zona 3: "Volumetría específica" (aprobación definitiva 10.05.2016 BOCM 19.05.2016).

Artículo 8.3.1. *Definición general.*

Corresponde a áreas de suelo urbano donde, totalmente o en su mayor parte, se considera concluido el proceso de ocupación del espacio y, consecuentemente, en la misma medida se ha agotado el aprovechamiento urbanístico.

En esta zona el Plan General asume la consolidación de la ciudad resultante de la aplicación de una diversidad de instrumentos y regulaciones de ordenación pormenorizada precedentes, dispersos en el espacio y en el tiempo, sin imponer un nuevo modelo pero articulando medidas para la adecuación, mejora funcional y renovación del tejido urbano existente.

La tipología edificatoria se corresponde generalmente con la de edificación aislada o en bloques abiertos, si bien se presentan otras tipologías como la edificación entre medianeras y las correspondientes a vivienda unifamiliar e industria tradicional.

Modificado artículo 8.3.1 por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 para la modificación del capítulo 8.3 de las Normas Urbanísticas, relativo a las condiciones particulares de la Zona 3: "Volumetría específica" (aprobación definitiva 10.05.2016 BOCM 19.05.2016).

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 1.º y 2.º.

3. Los grados se corresponden con las siguientes situaciones:

Grado 1.º: 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 2.º: 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.

Modificado artículo 8.3.2 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Modificado artículo 8.3.2 por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 para la modificación del capítulo 8.3 de las Normas Urbanísticas, relativo a las condiciones particulares de la Zona 3: "Volumetría específica" (aprobación definitiva 10.05.2016 BOCM 19.05.2016).

Artículo 8.3.3. *Uso cualificado.*

1. En los suelos no dotacionales incluidos en el grado 1.º de la Zona 3, el uso cualificado, en función de la ocupación o no del suelo, es:

a) En las parcelas edificadas, el residencial.

En aquellas manzanas totalmente consolidadas con edificación en tipología de vivienda unifamiliar, el uso cualificado residencial se considera pormenorizado en su categoría de vivienda unifamiliar. A estos efectos, no se tendrán en consideración las parcelas vacantes y aquellas ocupadas por edificaciones destinadas a usos no residenciales.

b) En los suelos no edificados, el derivado de la calificación de las parcelas en los instrumentos de planeamiento de mayor pormenorización inmediatamente anteriores a su inclusión en la Zona 3 (Mantenimiento de la Edificación) instaurada por el Plan General de 1985. Salvo que del planeamiento antecedente se concluyera su condición de parcelas edificables, los suelos vacantes tendrán la consideración de espacios libres sin aprovechamiento urbanístico.

2. En los suelos no dotacionales incluidos en el grado 2.º 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.

Modificado artículo 8.3.3 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Modificado artículo 8.3.3 por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 para la modificación del capítulo 8.3 de las Normas Urbanísticas, relativo a las condiciones particulares de la Zona 3: "Volumetría específica" (aprobación definitiva 10.05.2016 BOCM 19.05.2016).

Artículo 8.3.4. *Criterios y condiciones de parcelación.*

1. En el grado 1.º se admiten actos de parcelación cuando contribuyan a establecer una relación coherente entre la ordenación pormenorizada y la estructura parcelaria subyacente en el ámbito, que permita sustentar la realización y gestión idónea de actuaciones para mejora de la funcionalidad y calidad urbanística del mismo. En consonancia con la complejidad de los efectos que pudieran derivarse de la intervención sobre la estructura parcelaria existente, se exigirá plan especial que valore y establezca la procedencia y condiciones de la parcelación.

2. En el grado 2.º 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 1.º.

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.

Modificado artículo 8.3.4 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Modificado artículo 8.3.4 por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 para la modificación del capítulo 8.3 de las Normas Urbanísticas, relativo a las condiciones particulares de la Zona 3: "Volumetría específica" (aprobación definitiva 10.05.2016 BOCM 19.05.2016).

SECCIÓN 1.ª CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DEL GRADO 1.º

Modificada sección 1.ª por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 para la modificación del capítulo 8.3 de las Normas Urbanísticas, relativo a las condiciones particulares de la Zona 3: "Volumetría específica" (aprobación definitiva 10.05.2016 BOCM 19.05.2016).

Artículo 8.3.5. *Obras admisibles*.

Son admisibles los tipos de obras en las condiciones que a continuación se detallan:

1. Obras en los edificios: Todas las incluidas en el artículo 1.4.8.

En las obras en los edificios, las intervenciones que supongan incremento de la superficie edificada serán admisibles cuando no ocasionen la superación de la edificabilidad permitida, entendiendo como tal la superficie edificada total del edificio existente incrementada, en el caso de edificios susceptibles de obras de ampliación, con la edificabilidad específicamente establecida para estas obras en los artículos 8.3.6, 8.3.7 y 8.3.8.

2. Obras de demolición: las incluidas en el artículo 1.4.9.

3. Obras de nueva edificación:

a) Obras de sustitución:

Se admite la obra de sustitución cuando la nueva edificación se destine al uso cualificado establecido para la parcela y a cualquiera de los usos compatibles admitidos en el nivel de aplicación:

i) Condiciones para la sustitución de edificios: La nueva edificación deberá inscribirse dentro de la envolvente exterior del edificio existente, constituida por sus cubiertas, fachadas exteriores y, en su caso, medianeras, y respetará la superficie total edificada del mismo. La volumetría específica de la nueva edificación, configurada virtualmente conforme a las anteriores condiciones, podrá variar su posición respetando los parámetros correspondientesestablecidos por la Norma Zonal 5 para edificación aislada y por la Norma Zonal 8, grado 4.º, para la edificación en vivienda unifamiliar. Asimismo, podrá modificarse la envolvente de la nueva edificación para alojar elementos y locales excluidos del cómputo de edificabilidad, en los mismos términos previstos para las obras de ampliación en el apartado c) de este artículo.

Podrá plantearse, mediante Estudio de Detalle, una nueva ordenación sujeta a las siguientes condiciones:

- No sobrepasar la edificabilidad permitida, entendida ésta como la superficie edificada total del edificio existente.

Esta edificabilidad, en caso de sustitución con mantenimiento del uso correspondiente, podrá incrementarse con las cuantías específicamente admitidas en los artículos 8.3.6, 8.3.7 y 8.3.8 para la ampliación de los edificios industriales, dotacionales y de vivienda unifamiliar.
- En edificación aislada en bloques abiertos, se respetará el resto de los parámetros de la Norma Zonal 5, grado 2.º, 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 4.º, pudiendo acogerse a la ocupación y altura de este grado, y, asimismo, a las condiciones especiales que para este grado se especifican en el artículo 8.8.15, siempre que el número de viviendas resultante no supere el de viviendas unifamiliares existentes.

- En cualquier caso, se tendrán en cuenta las características del entorno, tipologías edificatorias y demás circunstancias que lo caracterizan.

ii) Las condiciones particulares para la sustitución de edificios industriales por edificaciones destinadas a uso residencial o dotacional de servicios colectivos quedan suprimidas, si bien, los Estudios de Detalle aprobados con anterioridad conforme a aquellas condiciones permanecen vigentes.

b) Obras de nueva planta:

i) En espacios libres no dotacionales (espacios interbloque). Con carácter excepcional podrán autorizarse obras de nueva planta para edificaciones o instalaciones que contribuyan a mejorar la funcionalidad y calidad urbanística de su entorno, destinadas a:

- Servicios infraestructurales y garajes-aparcamientos: en edificación enteramente subterránea, salvo los dispositivos y construcciones auxiliares imprescindibles para su funcionalidad. La superficie sobre rasante deberá destinarse a espacio libre acondicionado como área estancial.

Para la implantación de estas edificaciones subterráneas, que no podrá ocupar más del setenta por ciento (70%) de la parcela, será necesario un plan especial que garantice su inserción en el entorno y, en su caso, prevea la instalación de torres de ascensores regulada en el siguiente párrafo.

- Torres de ascensores: en espacios libres colindantes con edificios residenciales existentes, carentes de ascensor, se podrá autorizar la implantación de torres de ascensores al servicio de los mismos, cuando constituya la única solución técnicamente viable para la subsanación de dicha carencia, en congruencia con el mantenimiento de la

edificación, y siempre que no se derive de la misma deterioro significativo de la funcionalidad y calidad del espacio libre afectado y de las redes de infraestructuras y servicios urbanos que, en su caso, 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 3.º, 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 3.º, y a las condiciones de ocupación por la edificación y edificabilidad reguladas en el artículo 7.9.6.

iii) En parcelas sin calificación dotacional destinadas a ser parcelas edificables no constitutivas de espacios libres interbloque por el planeamiento antecedente señalado en el artículo 8.3.3.1 b).

Se admiten obras de nueva planta en parcelas donde se aprecie la concurrencia de las circunstancias enunciadas. Mediante plan especial se completarán las condiciones de edificación necesarias para materializar la edificabilidad y uso asignados por el planeamiento antecedente, con el fin de garantizar su concordancia con los parámetros y condiciones generales de la edificación establecidos en el título 6 de estas Normas y su adecuada inserción en el entorno inmediato consolidado

c) Obras de ampliación:

Además de las reguladas en los artículos siguientes, se admiten obras de ampliación destinadas a mejorar la funcionalidad de los edificios existentes mediante la implantación de instalaciones, dependencias o locales excluidos del cómputo de edificabilidad, conforme determina el artículo 6.5.3. Cuando se incorporen en el interior de la edificación los elementos excluidos del cómputo de edificabilidad citados, será posible compensar su superficie para mantener la superficie edificada existente mediante la ampliación, modificando la envolvente de la edificación.

Las obras de ampliación a nivel de planta baja podrán configurar cuerpos de edificación o edificaciones secundarias exentas, con una altura máxima de cornisa de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la rasante del terreno.

Tanto las ampliaciones a nivel de planta baja como las que puedan realizarse en plantas de piso, deberán respetar las condiciones de posición establecidas en la Norma Zonal 5.

Sobre espacios libres de parcela se admite, en las mismas condiciones previstas en el apartado b.i) de este artículo, la implantación de torres de ascensor adosadas a edificios de uso residencial, que no computarán edificabilidad ni estarán sujetas a condiciones de ocupación y posición, siempre que se limiten sus dimensiones a lo indispensable para su funcionalidad y se minimice la afección a las parcelas colindantes.

En los artículos 8.3.6, 8.3.7 y 8.3.8 se regulan específicamente las condiciones de ampliación de edificios industriales, dotacionales y de vivienda unifamiliar, respectivamente. La aplicación de dichas condiciones podrá englobarse en una obra de sustitución de la edificación con mantenimiento del uso correspondiente.

d) Reconfiguración total de fachadas:

i) Con la finalidad de mejorar el comportamiento bioclimático de la edificación existente y sin que de ello derive incremento de su superficie edificada total regulada en el artículo 6.5.4, podrá autorizarse la reconfiguración total de sus fachadas acompañada de la formación de salientes o vuelos que, tomando como referencia los regulados en el artículo 6.6.19, adopten formas, dimensiones y materiales justificadamente adecuados a dicha finalidad bioclimática y a su integración en el entorno urbano.

ii) En la reconfiguración total de fachadas podrá autorizarse un incremento del volumen construido del edificio de magnitud equivalente a la que, en su caso, pudiera desarrollarse como miradores autorizados regulados en el artículo 6.6.19.1 d). El volumen resultante de la ampliación no podrá sobrepasar el área de movimiento susceptible de admitir el desarrollo de dichos miradores autorizados.

e) Condiciones específicas para el patrimonio inmueble incluido en el Recinto de la Cerca y Arrabal de Felipe II.

Las nuevas ordenaciones y las obras de ampliación que puedan desarrollarse en la manzana número 0101003 requerirán de un Plan Especial por estar incluidas en el recinto de la Cerca y Arrabal de Felipe II.

f) Condiciones específicas para las edificaciones incluidas en el Catálogo de Elementos Protegidos.

Las nuevas ordenaciones, las obras de ampliación en parcelas y las reconfiguraciones de fachadas que puedan desarrollarse sobre edificaciones que estén incluidas en el Catálogo de Elementos Protegidos con protección de entorno de Monumento, requerirán autorización del órgano competente en materia de patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid.

4. En las obras de sustitución, reestructuración y ampliación, la superficie edificada existente podrá distribuirse y situarse en cualquier parte de la edificación, salvo cuando el planeamiento antecedente hubiese establecido expresamente una situación vinculante para ella, en cuyo caso tal vinculación deberá mantenerse.

Modificado artículo 8.3.5 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Modificado artículo 8.3.5 por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 para la modificación del capítulo 8.3 de las Normas Urbanísticas, relativo a las condiciones particulares de la Zona 3: "Volumetría específica" (aprobación definitiva 10.05.2016 BOCM 19.05.2016).

Artículo 8.3.6. *Condiciones de ampliación de los edificios exclusivos destinados a industria.*

Se admite la ampliación de edificios industriales en las condiciones que al efecto se regulan:

1. En ampliaciones en altura, podrá aumentarse una planta sobre las actuales existentes, siempre que el edificio sea construcción aislada y la nueva planta a construir no tenga una superficie edificada superior al setenta y cinco por ciento de la superficie edificada de la planta sobre la que se sitúa.

2. Cabrá, asimismo, en construcciones aisladas cuyas plantas de piso ocupen superficies iguales o superiores al 50 por 100 de la superficie de la planta baja, la ampliación de las plantas de menor dimensión hasta que sus planos de fachada coincidan con los planos de fachada de la planta baja.

3. La ampliación deberá realizarse de modo que la distancia entre los planos de fachada de la edificación objeto de ampliación guarde, respecto de los planos de fachada de la edificación colindante, una distancia igual o superior a la establecida para tamaño de patios en el artículo 6.7.15, apartado 2.

4. El límite máximo de edificabilidad resultante, edificación existente más ampliación, no superará los 2,4 metros cuadrados por metro cuadrado de la parcela edificable existente.

5. No cabrán obras de ampliación en edificios ocupados por actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, ni de industrias que incumplan los niveles máximos de impacto sobre el entorno, salvo que la ampliación contemple la instalación de medidas correctoras.

La ampliación implica el mantenimiento del uso industrial en los edificios ampliados y, en consecuencia, la exclusión de los usos alternativos del sistema de usos compatibles aplicable a los mismos.

Modificado artículo 8.3.6 por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 para la modificación del capítulo 8.3 de las Normas Urbanísticas, relativo a las condiciones particulares de la Zona 3: "Volumetría específica" (aprobación definitiva 10.05.2016 BOCM 19.05.2016).

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 3.º, 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 dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de parcela edificable y de 1,4 metros cuadrados por metro cuadrado sobre la restante superficie de parcela edificable.

c) Los edificios existentes ubicados en parcelas calificadas como dotacionales en su clase de equipamiento o en otras clases asimiladas a la misma, podrán ampliar su edificabilidad, tanto en la forma prevista en el presente artículo como en la establecida en los apartados 5, 6 y 7 del artículo 7.10.6.

3. En las dotaciones deportivas los parámetros formales de la edificación a los que debe acomodarse la ampliación son los de la Norma Zonal 5, grado 3.º. 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.

Modificado artículo 8.3.7 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Modificado artículo 8.3.7 por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 para la modificación del capítulo 8.3 de las Normas Urbanísticas, relativo a las condiciones particulares de la Zona 3: "Volumetría específica" (aprobación definitiva 10.05.2016 BOCM 19.05.2016).

Artículo 8.3.8. *Condiciones de ampliación de edificios exclusivos existentes destinados a vivienda unifamiliar*.

Se admite la ampliación de edificios exclusivos existentes con uso cualificado residencial en vivienda unifamiliar, asociada al mantenimiento de dicho uso pormenorizado, en las siguientes condiciones:

1. Se admiten ampliaciones hasta una superficie edificada equivalente a 7 metros cuadrados por cada 10 metros cuadrados de parcela edificable y, en todo caso, hasta un 25 por 100 más de la superficie edificada total de la construcción existente objeto de la ampliación.

2. La ampliación podrá realizarse en espacio libre de parcela mediante cuerpos de edificación de una planta y 3 metros de altura máxima de cornisa, separándose una distancia mínima de 3 metros a linderos. Dichos cuerpos podrán adosarse a uno de los linderos en las condiciones reguladas en el artículo 6.3.13. Asimismo, podrán situarse en la alineación oficial si la línea de edificación de la ampliación tiene una longitud inferior a 3 metros, y no excede de un 50 por 100 de la longitud del frente de fachada de la parcela. La ocupación total del conjunto formado, sobre y bajo rasante, por la edificación existente más la ampliación no podrá superar el sesenta por ciento 60 por 100 de la superficie de la parcela edificable.

3. Podrá llevarse a cabo ampliación en altura sin mayor ocupación cumpliendo las siguientes condiciones:

a) La ampliación no podrá rebasar en sus planos de fachada, la posición de los planos de fachada de la construcción preexistente, salvo en los casos de adosamiento a linderos, en las condiciones reguladas en el artículo 6.3.13.

b) La altura resultante de la edificación, una vez ampliada, no podrá superar tres plantas ni 10,50 metros de altura de cornisa medida desde la cota de nivelación de la planta baja.

c) Deberá respetarse una separación a linderos igual o superior a 3 metros, salvo en los casos de adosamiento.

4. El incremento de la superficie edificada regulado en el apartado 1 podrá alcanzarse también, total o parcialmente, mediante obras de acondicionamiento o reestructuración en el edificio existente.

Modificado artículo 8.3.8 por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 para la modificación del capítulo 8.3 de las Normas Urbanísticas, relativo a las condiciones particulares de la Zona 3: "Volumetría específica" (aprobación definitiva 10.05.2016 BOCM 19.05.2016).

Artículo 8.3.9. *Condiciones de las licencias de obras de ampliación.*

En las licencias de obras de ampliación solicitadas al amparo de los artículos 8.3.6, 8.3.7 y 8.3.8 deberá quedar garantizado que posibles ampliaciones futuras no superen las condiciones de incremento de edificación respecto a su estado actual establecidas en dichos artículos.

Modificado artículo 8.3.9 por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 para la modificación del capítulo 8.3 de las Normas Urbanísticas, relativo a las condiciones particulares de la Zona 3: "Volumetría específica" (aprobación definitiva 10.05.2016 BOCM 19.05.2016).

SECCIÓN 2.ª CONDICIONES DE EDIFICACION DEL GRADO 2.º

Modificada sección 2.ª por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 para la modificación del capítulo 8.3 de las Normas Urbanísticas, relativo a las condiciones particulares de la Zona 3: "Volumetría específica" (aprobación definitiva 10.05.2016 BOCM 19.05.2016).

Artículo 8.3.10. *Obras admisibles.*

a) Obras en los edificios: se regulan por las condiciones del grado 1.º de esta zona.

b) Obras de demolición: se regulan por las condiciones del grado 1.º 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 1.º que no resulten contradictorias con las referidas condiciones específicas.

En parcelas con calificación dotacional, las obras de nueva planta y ampliación se regulan conforme a lo establecido en parcelas dotacionales del grado 1.º 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.

Modificado artículo 8.3.10 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Modificado artículo 8.3.10 por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 para la modificación del Capítulo 8.3 de las normas Urbanísticas, relativo a las condiciones particulares de la Zona 3: "Volumetría específica" (aprobación definitiva 10.05.2016 BOCM 19.05.2016).

SECCIÓN 3.ª RÉGIMEN DE LOS USOS EN EL GRADO 1.º

Modificada sección 3.ª por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 para la modificación del capítulo 8.3 de las normas Urbanísticas, relativo a las condiciones particulares de la Zona 3: "Volumetría específica" (aprobación definitiva 10.05.2016 BOCM 19.05.2016).

Artículo 8.3.11 *Clasificación en niveles. Aplicación.*

1. A los efectos de aplicación de las condiciones referentes a los usos compatibles y autorizables se distinguen tres niveles que comprenden, cada uno de ellos, las áreas rotuladas en el Plano de Ordenación con los códigos a, b y c, respectivamente, sin perjuicio de las condiciones que resulten de aplicación contenidas en el capítulo 10 (Ejes Terciarios) del presente Título. Las parcelas incluidas en el APE 00.01, las APE de Colonias Históricas y las APE de Cascos Periféricos, se regulan por los regímenes de usos compatibles y, en su caso, autorizables establecidos específicamente para dichas áreas.

2. En ámbitos consolidados en tipologías de vivienda unifamiliar, ubicados en el nivel a, se establecen unas condiciones específicas para usos compatibles y autorizables que prevalecen sobre las de dicho nivel.

El régimen de usos establecido en esta Sección no es de aplicación en las edificaciones resultantes de obras de nueva planta reguladas en el artículo 8.3.5.3.b) i) e ii).

Modificado artículo 8.3.11 por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 para la modificación del capítulo 8.3 de las normas Urbanísticas, relativo a las condiciones particulares de la Zona 3: "Volumetría específica" (aprobación definitiva 10.05.2016 BOCM 19.05.2016).

Artículo 8.3.12. *Sistema de usos compatibles.*

1. En el nivel a):

a) Uso asociado:

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del capítulo 7.2.

b) Uso complementario:

i) Industrial:

En situación de planta inferior a la baja y baja.

ii) Terciario.

Oficinas, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

Comercial en categoría de pequeño y mediano comercio, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

Recreativo en categorías i) e ii), en situación de planta inferior a la baja, baja y primera. En categoría iii), en planta inferior a la baja y baja.

Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

Hospedaje, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

iii) Dotacional.

En situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

c) Uso alternativo:

i) Terciario.

Oficinas, en edificio exclusivo, exterior al perímetro de la M-30.

Hospedaje, en edificio exclusivo.

ii) Dotacional.

En edificio exclusivo.

2. En el nivel b):

a) Uso asociado:

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del capítulo 7.2.

b) Uso complementario:

i) Industrial.

En situación de planta inferior a la baja y baja.

ii) Terciario.

Oficinas, recreativo, otros servicios terciarios y hospedaje en las condiciones reguladas para el nivel a).

Además, oficinas y otros servicios terciarios en plantas de pisos, siempre que dispongan de acceso independiente.

Comercial en categoría de pequeño y mediano comercio, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

iii) Dotacional.

En situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

c) Uso alternativo:

i) Terciario.

Hospedaje, en edificio exclusivo.

iii) Dotacional.

En edificio exclusivo.

3. En el nivel c):

a) Uso asociado:

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del capítulo 7.2.

b) Uso complementario:

i) Industrial, terciario y dotacional.

En las mismas condiciones reguladas para el nivel b) y sin límite de superficie para el comercio preexistente.

c) Uso alternativo:

i) Terciario.

Oficinas y hospedaje, en edificio exclusivo.

ii) Dotacional.

En edificio exclusivo.

4. En ámbitos de vivienda unifamiliar (nivel a)).

a) Uso asociado:

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del capítulo 7.2.

b) Uso alternativo:

i) Terciario.

Hospedaje en edificio exclusivo en tipología de edificación aislada.

ii) Dotacional.

En edificio exclusivo en tipología de edificación aislada.

Modificado artículo 8.3.12 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 04.09.2025. BOCM 22.09.2025).

Modificado artículo 8.3.12 por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 para la modificación del capítulo 8.3 de las normas Urbanísticas, relativo a las condiciones particulares de la Zona 3: "Volumetría específica" (aprobación definitiva 10.05.2016 BOCM 19.05.2016).

Artículo 8.3.13. *Sistema de usos autorizables.*

1. En el nivel a):

a) Terciario.

Oficinas, en edificio exclusivo, interior al perímetro de la M-30.

Recreativo y otros servicios terciarios, en edificio exclusivo

2. En el nivel b):

a) Terciario.

Comercial en categoría de pequeño y mediano comercio, oficinas, recreativo y otros servicios terciarios, en edificio exclusivo.

3. En el nivel c):

a) Terciario.

Comercial en categoría de pequeño y mediano comercio, recreativo y otros servicios terciarios, en edificio exclusivo.

4. En ámbitos de vivienda unifamiliar [nivel a)]:

a) Terciario:

Otros servicios terciarios en edificio exclusivo.

b) Dotacional.

En edificio exclusivo.

Modificado artículo 8.3.13 por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 para la modificación del capítulo 8.3 de las normas Urbanísticas, relativo a las condiciones particulares de la Zona 3: "Volumetría específica" (aprobación definitiva 10.05.2016 BOCM 19.05.2016).

SECCIÓN 4.ª RÉGIMEN DE LOS USOS EN EL GRADO 2.º

Modificada sección 4.ª por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 para la modificación del capítulo 8.3 de las Normas Urbanísticas, relativo a las condiciones particulares de la Zona 3: "Volumetría específica" (aprobación definitiva 10.05.2016 BOCM 19.05.2016).

Artículo 8.3.14. *Sistema de usos compatibles y autorizables.*

1. Las condiciones referentes a los usos compatibles y autorizables se regulan conforme a lo establecido para las API en el artículo 3.2.7 de estas normas. Esta regulación podrá ser sustituida, sin desvirtuar el uso cualificado, por lo establecido en los sistemas de usos compatibles y autorizables del grado 1.º para el nivel a) y, en su caso, para ámbitos de vivienda unifamiliar.

2. Las parcelas incluidas en el ámbito del APE 00.01 se regulan por los regímenes de usos compatibles y autorizables del nivel específicamente asignado en el Plano de Usos y Actividades (UA) de dicho APE 00.01.

Modificado artículo 8.3.14 por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 para la modificación del capítulo 8.3 de las Normas Urbanísticas, relativo a las condiciones particulares de la Zona 3: "Volumetría específica" (aprobación definitiva 10.05.2016 BOCM 19.05.2016).

CAPÍTULO 8.4

Condiciones particulares de la Zona 4: edificación en manzana cerrada

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

1. Opera sobre las áreas grafiadas en el Plano de Ordenación con el código 4º.

2. Responde a la tipología edificatoria en manzana cerrada o entre medianeras.

3. Su uso cualificado es el residencial.

SECCIÓN 1.ª OBRAS

Artículo 8.4.2. *Obras admisibles (N-2).*

1. Son obras admisibles todas las reguladas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10.

2. Los edificios existentes de uso exclusivo industrial podrán aumentar su superficie edificada mediante obras de reestructuración o ampliación, con sujeción a la siguiente regulación:

a) Ampliación sobre espacio libre de parcela: cumpliendo las condiciones de separación a linderos establecidas en el artículo 8.4.5.

b) Por ampliación en altura: sin rebasar las alturas admisibles en función del ancho de calle.

c) Las obras de ampliación cumplirán las condiciones de obras de nueva planta fijadas en el artículo 8.4.15 para el uso autorizable industrial.

d) No podrán realizarse ampliaciones de edificios que alberguen actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, o que incumplan los niveles de impacto, salvo que se contemple la adopción de las medidas correctoras correspondientes.

e) En ningún caso, la edificabilidad total resultante podrá rebasar los dos con cuatro (2,4) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela edificable.

Modificado artículo 8.4.2 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

SECCIÓN 2.ª CONDICIONES DE LAS OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN

Artículo 8.4.3. *Parcela mínima (N-2).*

1. Se entiende por parcela mínima aquella que es capaz de acoger, cumpliendo las restantes condiciones particulares, una vivienda que cumpla con la superficie establecida para vivienda mínima en el artículo 7.3.4 apartado 1.

2. Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

Artículo 8.4.4. *Condiciones de la parcela (N-2).*

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) La superficie de parcela será igual o superior a noventa (90) metros cuadrados.

b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o mayor a cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

Artículo 8.4.5. *Separación a los linderos (N-2).*

La edificación se adosará a los linderos laterales, salvo:

a) Si las condiciones de la edificación colindante lo hicieran necesario, por disponer de huecos de piezas habitables, conformes a licencia, en el lienzo medianero o vertidos a un patio adosado a lindero que no cumpla las dimensiones mínimas establecidas en el artículo 6.7.15, la nueva edificación deberá separarse del lindero lateral con un ancho mínimo de tres (3) metros; en caso de recaer huecos de ventilación de la nueva edificación, el ancho de la separación al lindero cumplirá con las dimensiones de los patios de parcela cerrados del artículo 6.7.15.

También será admisible que la nueva edificación se adose al lindero lateral, pero configurando un espacio no edificado con las dimensiones de patio que garantice las condiciones de ventilación e iluminación de los huecos del edificio colindante, de igual manera y en los mismos supuestos que se contemplan en el artículo 8.1.12.2 b).

b) En parcelas calificadas como uso dotacional y en caso de que su funcionalidad lo justifique, cabrá separarse de los linderos laterales en las mismas condiciones que en el párrafo anterior.

Las medianeras que quedasen al descubierto serán tratadas como fachadas, por el propietario de la nueva edificación.

2. La edificación se separará del lindero testero una distancia igual o superior a un tercio (1/3) de la altura de coronación de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados al mismo, efectuándose dicha medición de la misma forma que para patios determina el artículo 6.7.14, con un mínimo de tres (3) metros.

3. En parcelas de esquina, entre el fondo de edificación y el lindero correspondiente, se actuará como en el apartado anterior.

4. No son de aplicación las condiciones establecidas en los apartados 2 y 3 en parcelas con fondos menores o iguales a doce (12) metros, cuando resuelvan su organización interior sin que existan piezas que recaigan a las fachadas posteriores.

5. Cuando la parcela colinde con una parcela correspondiente a tipología edificatoria distinta a edificación en manzana cerrada, deberá separarse un mínimo de tres (3) metros de dicho lindero común o adosarse a él según las condiciones de los apartados 2, 3 y 4 del artículo 6.3.13.

Modificado artículo 8.4.5 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 8.4.6. *Posición respecto a la alineación oficial (N-2).*

1. El edificio situará una de sus fachadas exteriores sobre y a lo largo de la alineación oficial en toda su altura, salvo lo dispuesto en los puntos siguientes en los que se podrá separar paralelamente:

a) En actuaciones por manzana completa.

b) En actuaciones sobre frente de manzana completo, en toda su altura y longitud:

i) La fachada exterior recayente a la alineación oficial a partir de la planta primera, admitiéndose en planta baja la construcción de los soportales contemplados en el artículo 6.10.7.

ii) Con un desplazamiento mínimo de tres (3) metros. En este caso el fondo máximo edificable se tomará desde la fachada retranqueada, siendo susceptible de ocupar el espacio interior comprendido entre dicho fondo y las bisectrices de los ángulos formados en los puntos de intersección de los linderos laterales y una línea paralela a la alineación oficial trazada a doce (12) metros, respetándose en la separación a linderos laterales y testero las mismas condiciones que para este último determina el artículo 8.4.5-2.

El espacio libre resultante del retranqueo deberá ajardinarse, no admitiéndose los aparcamientos en superficie ni superarse en ninguno de sus puntos la cota de nivel de la rasante en la acera.

c) Áticos y patios abiertos a fachada, estos últimos por encima de la planta primera, en el supuesto b) i).

d) En parcelas de esquina, mediante chaflanes dispuestos perpendicularmente a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones oficiales, con un frente de cuatro (4) metros.

2. En el caso de que por el resultado de aplicar las condiciones descritas en el punto anterior, quedaran medianeras al descubierto, corresponderá al propietario que lleva a efecto la actuación, tratar dichas medianeras como fachadas.

3.En ningún caso se entenderá incrementada la altura de la edificación como consecuencia de la separación autorizada.

Artículo 8.4.7. *Fondo edificable (N-2).*

1. Se establece un fondo máximo edificable de doce (12) metros.

2. Este valor sólo podrá superarse, respetando siempre la distancia al lindero testero, en los siguientes casos:

a) Por los salientes determinados en el artículo 6.6.19, apartado 1.

b) En el caso de terrazas, el saliente será inferior o igual a un (1) metro, y para miradores el fijado en función del ancho de calle según el artículo 8.4.13, apartado 1.

La medición de la distancia al testero se tomará desde el límite del saliente.

c) Por cuerpos de edificación salientes en interior de parcela, que cumplan las condiciones que a continuación se enumeran:

i) Ancho máximo diez (10) metros.

ii) La separación entre los cuerpos de edificación será igual o superior a los dos tercios (2/3) del de mayor saliente con un mínimo de tres (3) metros.

iii) La separación a cualquier lindero lateral y al testero será igual a las determinadas en el artículo 8.4.5 apartados 1 y 2 respectivamente.

iv) Cuando se trate de cuerpos salientes a los lados de un ángulo interior de un espacio libre, la separación entre los vértices opuestos más próximos será superior a su saliente, o al mayor de los salientes si son diferentes y como mínimo de tres (3) metros. El espacio formado por los cuerpos salientes y los fondos edificados permitirá inscribir un círculo cuyo diámetro cumpla con las condiciones que para separación a linderos laterales se fija en el artículo 8.4.5, apartado 1.

v) Queda expresamente prohibido cualquier tipo de vuelos en los cuerpos salientes.

d) En planta baja se admite un cuerpo de edificación destinado a uso complementario tanto industrial como dotacional, sujeto a las siguientes condiciones:

i) Podrá alcanzar un fondo de dieciocho (18) metros y la superficie correspondiente al mayor fondo sobre los (12) metros de fondo máximo edificable, no computará a efectos de edificabilidad.

ii) Su altura total máxima será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

iii) Respetará la separación al lindero testero, excepto en parcelas con fondo inferior o igual a dieciocho (18) metros en los que esta separación no será exigible.

iv) Estará integrado en un local con frente en contacto con la vía pública en línea igual o mayor a tres (3) metros, constituyendo una única unidad registral.

3. La nueva edificación no podrá rebasar en los linderos medianeros el fondo edificable máximo de doce (12) metros, salvo en el caso previsto en el punto d) del apartado anterior. Si, al amparo de los restantes supuestos contemplados en el apartado 2, la edificación alcanzara una mayor profundidad, deberá hacerlo dentro del espacio comprendido entre la bisectriz del ángulo formado por los linderos laterales y la línea de fondo máximo edificable.

Modificado artículo 8.4.7 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 8.4.8. *Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación (N-2).*

1. En plantas sobre rasante la ocupación es la resultante de aplicar las condiciones fijadas en los artículos 8.4.5, 8.4.6. y 8.4.7.

2. Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.

3. En parcelas con frentes a calles opuestas, la distancia entre los planos de fachadas exteriores opuestas a las situadas en las alineaciones oficiales de cada vía, será en todos los puntos igual o superior a dos tercios (2/3) del promedio de las alturas de coronación, medidas desde el nivel correspondiente al punto medio del segmento que une los puntos medios de las alineaciones exteriores de los frentes de la parcela.

La condición anterior no será de aplicación en el supuesto de que la distancia existente entre los puntos medios de los frentes de parcela en las alineaciones oficiales, sea inferior o igual a veinticuatro (24) metros, o bien, inferior o igual a diecisiete (17) metros más dos tercios (2/3) (17+2H:3) de la mayor altura de cornisa y que resulte admisible en aplicación del artículo 8.4.10. A efectos de aplicación de este apartado y del artículo 8.4.9, se entiende por calles opuestas aquellas cuyos ejes forman entre sí un ángulo inferior a noventa (90) grados sexagesimales.

Modificado artículo 8.4.8 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 8.4.9. *Condiciones de edificabilidad (N-1).*

1. La superficie edificable de la parcela viene definida por el resultado de multiplicar la altura en número de plantas que le corresponda en función del ancho de calle, según el artículo 8.4.10., por la superficie de parcela edificable comprendida dentro del polígono definido por la alineación oficial, los linderos laterales y una línea paralela a dicha alineación trazada a doce (12) metros de distancia, medidos perpendicularmente en todos sus puntos.

2. Si la parcela tiene alineaciones oficiales a calles opuestas, su edificabilidad será el resultado de realizar la operación indicada en el apartado anterior, respecto a ambas alineaciones. Cuando por las condiciones de forma de la parcela se superpongan ambas poligonales, se computará una única vez el espacio común. Si a las calles opuestas corresponden distinto número de plantas, el cálculo de la superficie edificable se hará aplicando a cada alineación el número de plantas correspondiente, considerando, caso de que se superpongan ambas poligonales, la media del número de plantas para el espacio común.

3. En parcelas de esquina se tomará a efectos del cálculo de la superficie edificable, la comprendida en el polígono definido por las alineaciones oficiales, las paralelas a las mismas trazadas a doce (12) metros de distancia de aquéllas, y los linderos laterales. Si corresponden alturas distintas a las calles que limitan la parcela, se trazará una línea de unión entre la esquina o el punto medio del chaflán configurado en la alineación oficial, si lo hubiese y la línea de intersección de los fondos edificables, multiplicándose cada una de las dos superficies parciales obtenidas por el número de plantas que le corresponda.

Artículo 8.4.10. *Altura de la edificación (N-2).*

La altura de la edificación en plantas y en metros a la cornisa se fija en función del ancho de calle, con arreglo al siguiente cuadro de relación:

Ancho de calle (metros)	**N.º de plantas**	**Altura de cornisa (metros)**
Menos de 12	3	11,50

Ancho de calle (metros)	N.º de plantas	Altura de cornisa (metros)
De 12 a menos de 18	4	15,00
De 18 a menos de 24	5	18,50
De 24 en adelante	6	21,50

1. En parcelas con frentes a calles opuestas de distinto ancho podrá mantenerse la altura correspondiente a cada calle, hasta la línea media de la parcela.

2. Para agotar la edificabilidad máxima permitida, podrá optarse por alguna o por la combinación de las siguientes posibilidades:

a) Mediante cuerpos de edificación salientes en interior de parcela realizados de acuerdo con el artículo 8.4.7, 2 c).

b) Mediante la construcción de ático y/o torreones sujetos a las siguientes condiciones:

i) La fachada exterior del ático se situará respecto al plano general de fachada exterior recayente a la alineación oficial, a una distancia igual o superior a tres (3) metros.

ii) La altura de piso del ático no superará los tres (3) metros.

iii) Los torreones tendrán un frente máximo de trescientos cincuenta (350) centímetros, debiendo quedar separados entre sí una distancia en todos sus puntos superior a tres (3) metros. La suma total de la longitud de fachada de los torreones, será inferior a un cuarto (1/4) de la longitud total de la fachada del edificio sobre la que se sitúen.

c) En parcelas de esquina a calles de distinto ancho, manteniendo la mayor altura, que podrá doblar en la fachada correspondiente a la calle de menor ancho hasta la perpendicular a su alineación oficial trazada en el punto de intersección de dicha alineación y la prolongación del fondo máximo edificable de la calle de mayor ancho, más la construcción de ático y/o torreones situados sobre la última planta de la calle de menor ancho. En el caso de que aún quedará remanente de edificabilidad, podrá agotarse mediante la construcción de ático y/o torreones sobre la última planta de la calle de mayor ancho.

d) Las medianeras que quedasen al descubierto, deberán ser tratadas como fachadas, por el propietario de la nueva edificación.

Artículo 8.4.11. *Altura de pisos (N-2).*

La altura mínima de pisos será de:

a) Planta baja: Trescientos diez (310) centímetros.

b) Plantas de piso: Doscientos ochenta y cinco (285) centímetros.

Artículo 8.4.12. *Condiciones higiénicas (N-2).*

Se admiten los patios de parcela. Asimismo, podrán realizarse patios ingleses dentro de la separación a la alineación oficial si el edificio no se sitúa en la línea de calle, o en fachada no visible desde la vía pública.

Artículo 8.4.13. *Salientes y vuelos en fachadas recayentes a la alineación oficial (N-2).*

1. En la fachada recayente a la alineación oficial se admiten balcones, balconadas y miradores realizados de acuerdo con el artículo 6.6.19, limitados sus salientes en función del ancho de la calle medido según el artículo 6.6.8 apartado 3, respetando las medidas del cuadro siguiente. No se considerará incrementado el ancho de calle respecto a la alineación oficial, en el supuesto de existir separación respecto a la misma:

Ancho de calle (metros)	**Saliente (metros)**
Menos de 6	0,00
De 6 a menos de 9	0,45
De 9 en adelante	0,75

En calles de ancho igual o superior a veinticuatro (24) metros, podrán admitirse cuerpos volados cerrados, con un saliente máximo de uno con veinte (1,20) metros. Su longitud, en cada una de las plantas no sobrepasará el veinticinco por ciento (25%) la longitud de la alineación oficial, y dicha longitud deberá tenerse en cuenta en el cómputo general de los salientes y vuelos, así como en el veinticinco por ciento (25%) que como límite se señala para miradores/galerías.

La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de trescientos cuarenta (340) centímetros, en las fachadas situadas en la alineación oficial. En las restantes fachadas se podrán realizar a partir de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.

2. Cornisas y aleros: El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada, no rebasará:

Ancho de calle (metros)	**Saliente (metros)**
Menos de 9	0,50
De 9 en adelante	0,75

Artículo 8.4.14. *Condiciones de estética (N-2).*

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño, son libres en el ámbito de esta zona.

SECCIÓN 3.ª RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 8.4.15. *Usos compatibles (N-2).*

a) Uso asociado:

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del capítulo 7.2.

b) Uso complementario:

i) Industrial.

En situación de planta inferior a la baja y baja.

ii) Terciario.

Oficinas, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

Comercial, categoría de mediano comercio, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

Recreativo, en categoría ii), en situación de planta inferior a la baja, baja y primera y en categoría i), en situación de planta inferior a la baja y baja.

Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

Hospedaje, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

iii) Dotacional.

En situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

c) Uso alternativo;

i) Terciario.

Hospedaje, en edificio exclusivo.

ii) Dotacional.

En edificio exclusivo.

Modificado artículo 8.4.15 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 04.09.2025. BOCM 22.09.2025).

Artículo 8.4.16. *Usos autorizables (N-2).*

a) Industrial.

En edificio exclusivo sujeto a las siguientes condiciones:

i) Edificabilidad obtenida de acuerdo con el artículo 8.4.9, incrementada con la superficie de una banda situada a partir de los doce (12) metros de fondo máximo edificable y seis (6) metros de anchura, por una sola planta.

ii) Ocupación bajo rasante, cien por cien (100%) de la parcela edificable. Sobre rasante, fondo máximo edificable doce (12) metros, pudiendo rebasarse este fondo con un cuerpo de edificación de una sola planta con una altura máxima de cornisa de seis (6) metros y altura total de ocho (8) metros.

iii) Separación a linderos:

- Alineación oficial: De acuerdo con el artículo 8.4.6.

- Laterales: De acuerdo con el artículo 8.4.5.

El cuerpo posterior de edificación guardará una separación superior a tres (3) metros, pudiendo, si el edificio colindante es industrial, adosarse en las condiciones determinadas en el artículo 6.3.13.

- Testero: El cuerpo posterior de edificación se separará del lindero testero una distancia mínima en todos sus puntos de cinco (5) metros.

iv) El número de plantas se regirá por el artículo 8.4.10.

b) Terciario.

Oficinas, recreativo y otros servicios terciarios, en edificio exclusivo.

Modificado artículo 8.4.15 por la modificación del Plan General de Ordenación Urbana para la mejora del uso residencial (aprobación definitiva 04.09.2025. BOCM 22.09.2025).

CAPÍTULO 8.5

Condiciones particulares de la Zona 5: edificación en bloques abiertos

Artículo 8.5.1. *Ámbito y características (N-1).*

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el Plano de Ordenación, con el código 5º.

2. La tipología edificatoria es de edificación aislada en bloques abiertos, con o sin patios de parcela cerrados o abiertos.

3. Su uso cualificado es el residencial.

SECCIÓN 1.ª OBRAS

Artículo 8.5.2. *Obras admisibles (N-2).*

Son admisibles todas las obras contempladas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10.

SECCIÓN 2.ª CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

Artículo 8.5.3. *Clasificación en grados (N-1).*

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona, se distinguen tres (3) grados que comprenden cada uno de ellos, los terrenos de la zona señalados en el Plano de Ordenación con los códigos 1º, 2º y 3º respectivamente.

Artículo 8.5.4. *Parcela mínima (N-2).*

1. No se establece superficie mínima para las parcelas existentes, pudiendo construirse cualquier parcela cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.

Artículo 8.5.5. *Condiciones de la parcela (N-2).*

A efecto de nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones, se establecen como condiciones de las parcelas, destinadas a usos distintos del dotacional o infraestructural, las siguientes:

a) Grado 1.º: superficie mínima, mil (1.000) metros cuadrados.

b) Grados 2.º y 3.º: superficie mínima, quinientos (500) metros cuadrados.

c) Condiciones de forma: la forma de la parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo de diámetro superior a veinte (20) metros en el grado 1º y de quince (15) metros en los grados 2º y 3º. En los tres grados el frente mínimo será de diez (10) metros.

Se exceptúan las parcelas que se destinen a usos dotacionales e infraestructurales.

Artículo 8.5.6. *Posición de la edificación (N-2).*

1. Las nuevas edificaciones guardarán las separaciones, medidas en proyección horizontal a partir de las fachadas, que se regulan en los apartados que siguen.

2. La posición de la nueva edificación se define en relación a su altura (H) de coronación, medida desde la cota de nivelación de la planta baja. Cuando la edificación tenga cuerpos de distinta altura de coronación, se tomará como valor de la altura, el correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación enfrentados con el lindero, viario o espacio público al que hace frente la parcela.

3. La edificación guardará una separación igual a H/2 de su altura de coronación respecto al eje de la calle o del espacio libre público al que hace frente la parcela. En el caso de la existencia de una zona verde de acompañamiento de viario interpuesta entre la parcela edificable y la correspondiente vía, la separación se medirá al eje del conjunto de ambas.

4. Posición respecto a las parcelas colindantes:

a) La edificación se dispondrá de modo que sus fachadas guarden una separación igual o superior a H/2 de su altura de coronación, respecto del lindero correspondiente, con mínimo de cinco (5) metros.

b) La edificación podrá adosarse a los linderos de parcela en las condiciones generales reguladas en el artículo 6.3.13.

5. Separación entre edificios dentro de una misma parcela:

a) Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus fachadas igual o superior a la mayor de sus alturas de coronación, con mínimo de seis (6) metros.

b) Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de su altura (H:3) con mínimo de cuatro (4) metros, en los siguientes casos:

i) Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.

ii) Cuando una de las fachadas sea paramento ciego y todos los huecos de la fachada enfrentada correspondan a piezas no habitables.

iii) Cuando todos los huecos de ambas fachadas enfrentadas correspondan a piezas no habitables.

c) Cuando no exista solape entre las construcciones, el valor de la separación podrá reducirse hasta un tercio de su altura (H:3) con un mínimo de cuatro (4) metros.

d) Cuando el solape entre las directrices de ambos bloques tenga en planta una dimensión inferior a ocho (8) metros, podrá reducirse el valor de la separación hasta las tres cuartas partes de su altura (3H:4), con un mínimo de cuatro (4) metros.

e) Cabrá, asimismo, reducir la separación entre edificios, respetando siempre los valores mínimos absolutos, cuando por la disposición y orientación de las construcciones, se demuestre que es posible hacerlo, garantizando una correcta iluminación y asoleo.

Se entenderá como nivel mínimo de asoleo el que la fachada sur disfrute de un soleamiento superior a dos horas diarias con la posición del sol correspondiente al 22 de diciembre.

Modificado artículo 8.5.6 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 8.5.7. *Ocupación (N-2).*

En todos los grados la superficie de ocupación no podrá rebasar:

a) En plantas sobre rasante: El cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela edificable.

b) En plantas bajo rasante: La totalidad de la superficie de la parcela edificable.

Artículo 8.5.8. *Coeficiente de edificabilidad (N-1).*

El coeficiente máximo de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece en:

a) Grado 1.º: dos (2) metros cuadrados por cada metro cuadrado.

b) Grado 2.º: uno con seis (1,6) metros cuadrados por cada metro cuadrado.

c) Grado 3.º: uno con cuatro (1,4) metros cuadrados por cada metro cuadrado.

Artículo 8.5.9. *Altura de la edificación (N-2).*

1. La edificación no rebasará en número de plantas y altura de coronación medida desde la cota de nivelación de planta baja:

a) En grado 1.º: catorce (14) plantas y cincuenta y un (51) metros.

b) En grado 2.º: ocho (8) plantas y treinta (30) metros.

c) En grado 3.º: cuatro (4) plantas y quince (15) metros.

2. Sobre la última planta permitida, cabrá la construcción de una planta de ático, incluido en el cómputo de la edificabilidad.

Artículo 8.5.10. *Cota de origen y referencia (N-2).*

La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.6.15.

Artículo 8.5.11. *Altura de pisos (N-2).*

La altura mínima de pisos será, en todos los grados, de:

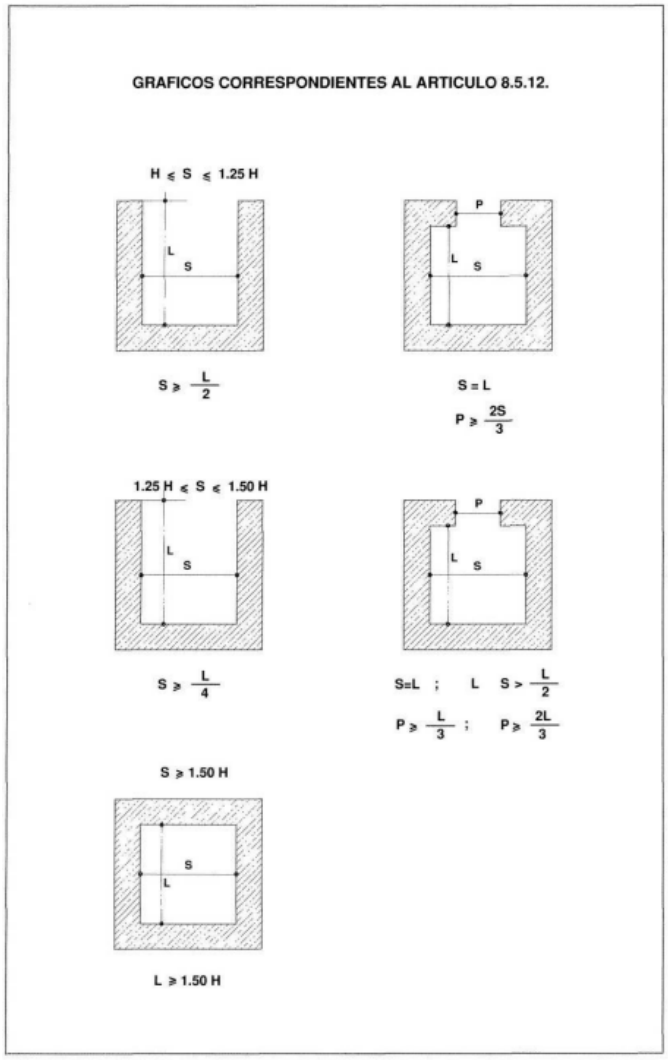
a) Trescientos diez (310) centímetros para la planta baja.

b) Doscientos ochenta y cinco (285) centímetros para la planta de piso.

Artículo 8.5.12. *Espacio libre interior (N-2).*

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.

Modificado artículo 8.5.12 y añadido gráfico por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).



Artículo 8.5.13. *Salientes y vuelos (N-2).*

1. Se permite sobresalir de las fachadas exteriores con los salientes contemplados en el artículo 6.6.19.

2. El saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de fachada no excederá de ochenta (80) centímetros; podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso el exceso computará a efectos de ocupación y posición del edificio. En ningún caso podrá rebasar la alineación oficial en más de ochenta (80) centímetros.

Artículo 8.5.14. *Condiciones de estética (N-2).*

1. La fachada de mayor longitud del edificio no podrá rebasar una dimensión de setenta (70) metros, sin considerar en dicha medición los salientes y vuelos admitidos. La forma de la edificación será tal que pueda inscribirse en un círculo de diámetro inferior o igual a cien (100) metros.

2. Mediante Estudio de Detalle podrán variarse las dimensiones fijadas anteriormente.

3. Cuando la edificación se destine en planta baja a usos distintos del residencial, la rasante del terreno en la banda correspondiente a la separación a la alineación oficial no tendrá solución de continuidad con la de la acera.

4. La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta zona.

SECCIÓN 3.ª RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 8.5.15. *Usos compatibles (N-2).*

1. En los grados 1.º, 2.º y 3.º:

a) Uso asociado:

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del capítulo 7.2.

b) Uso complementario:

i) Industrial.

En situación de planta inferior a la baja y baja.

ii) Terciario.

Oficinas, en cualquier situación.

Comercial, en categoría de mediano comercio en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

Recreativo, en categoría i) y ii), en situación de planta inferior a la baja, baja y primera, y en categoría iii), en situación de planta inferior a la baja y baja.

Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

Hospedaje, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

iii) Dotacional.

En situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

c) Uso alternativo:

i) Terciario.

Oficinas, en edificio exclusivo, exterior al perímetro de la M-30.

Hospedaje, en edificio exclusivo.

ii) Dotacional.

En edificio exclusivo.

2. Sin necesidad de Estudio de Detalle, los usos compatibles admitidos en distintas situaciones sobre rasante, podrán desarrollarse en un edificio exclusivo dentro de la misma parcela, manteniéndose las cuantías deducibles de la aplicación directa de las condiciones establecidas para cada grado y de las situaciones sobre rasante de los usos previstos en el presente artículo.

Modificado artículo 8.5.15 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 04.09.2025. BOCM 22.09.2025).

Artículo 8.5.16. *Usos autorizables (N-2).*

En los grados 1.º, 2.º y 3.º:

a) Industrial.

En edificio exclusivo.

b) Terciario.

Oficinas, en edificio exclusivo, interior al perímetro de la M-30.

Comercial en categoría de pequeño y mediano comercio, recreativo y otros servicios terciarios, en edificio exclusivo.

Modificado artículo 8.5.16 por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 en las normas Urbanísticas relativas a las condiciones particulares del uso de servicios terciarios en la clase comercial (aprobación definitiva 19.01.2012 BOCM 02.02.2012 / 28.07.2012).

CAPÍTULO 8.6

Condiciones particulares de la Zona 6: edificación en cascos históricos de los distritos periféricos

Artículo 8.6.1. *Ámbito y características (N-1).*

1. Pertenecen a esta norma zonal las Áreas de Planeamiento Específico identificadas en el Plano de Ordenación con su código de APE que se corresponden con los Cascos relacionados en el artículo 4.3.21.

2. Es objeto de esta norma la protección y conservación de las características morfológicas y tipológicas del tejido urbano, de la edificación y usos, y la protección del patrimonio histórico existente, así como la integración ambiental de la nueva edificación.

3. Responde a las tipologías de edificación en manzana cerrada o entre medianerías.

4. Su uso cualificado es el residencial.

Artículo 8.6.2. *Alcance y regulación complementaria (N-1).*

1. Esta norma no tiene el alcance de aplicación directa para regular las condiciones a que debe sujetarse la edificación y usos, que se concretan en las normas particulares de cada una de las APE.

2. Las APE pueden remitir determinadas zonas o parcelas de su ámbito a otras normas zonales, circunstancia en la que, las normas particulares del APE especifican, en su caso, las condiciones de la edificación y usos que son objeto de variación.

3. No se consideran modificaciónes de las APE los ajustes de límites de las unidades de ejecución, derivados de su correcta adaptación a la estructura de la propiedad del suelo, siempre que no supongan reducción de los suelos de cesión, ni cambios en los aprovechamientos establecidos.

SECCIÓN 1.ª OBRAS

Artículo 8.6.3. *Obras admisibles (N-2).*

1. En edificios catalogados serán admisibles aquellas obras que figuren como permitidas en el capítulo 4.3 de las presentes normas con las precisiones señaladas en los Planos de Análisis de la Edificación de cada APE.

2. En edificios sin catalogación serán admisibles las siguientes obras:

a) Obras en los edificios: Se admiten todo tipo de obras en los edificios.

b) Obras de demolición: Se podrán ejecutar obras de demolición parcial cuando sea preciso para alcanzar los objetivos de las autorizadas en el punto anterior.

Las de demolición total, serán admisibles para los edificios declarados en ruina o fuera de ordenación absoluta. Además será admisible cuando esté vinculada a la obra de sustitución.

c) Obras de nueva edificación están permitidas las de:

i) Obras de sustitución.

ii) Obras de nueva planta.

iii) Obras de ampliación: Hasta alcanzar las condiciones que se establezcan en el APE para las obras de nueva planta.

3. Las solicitudes de licencias de obras deberán ser informadas por la Comisión Institucional para la Protección del Patrimonio Histórico Artístico y Natural (CIPHAN).

SECCIÓN 2.ª CONDICIONES DE LAS OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN

Artículo 8.6.4. *División del ámbito (N-1).*

A los efectos de la aplicación de los parámetros y condiciones de la edificación y de sus relaciones con el entorno, las APE distinguen y señalan en el Plano de Alineaciones y Condiciones de la Edificación correspondiente la edificación en manzana cerrada, la edificación específica en unidades de ejecución, la edificación protegida y aquellas afectadas por otras normas zonales.

Artículo 8.6.5. *Parcela mínima (N-2).*

1. Se entiende por parcela mínima aquella que es capaz de acoger, cumpliendo las restantes condiciones particulares, una vivienda que cumpla con la superficie establecida para vivienda mínima en las presentes normas.

2. Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

Artículo 8.6.6. *Condiciones de parcelación (N-2).*

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) La superficie de parcela será igual o superior a sesenta (60) metros cuadrados.

b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o mayor a cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

Artículo 8.6.7. *Posición respecto a la alineación oficial (N-2).*

1. Las alineaciones oficiales serán las señaladas en el Plano de Alineaciones y Condiciones de la Edificación de cada APE.

2. La edificación deberá construirse con la línea de fachada sobre la alineación oficial, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente.

3. La línea de fachada podrá separarse de la alineación en soluciones de vivienda unifamiliar entre medianerías, cuando el espacio frontal se destine a jardín o aparcamiento en superficie. Podrá ocuparse parcialmente el espacio del retranqueo, con cuerpos de edificación de una planta, que no tengan sobre la alineación una longitud superior al cincuenta por ciento (50%) del frente de parcela, ni mayor de cuatro (4) metros. La alineación deberá marcarse con un peto de ladrillo o piedra de albarda de al menos cien (100) centímetros de altura y completándose el resto del cerramiento con elementos no opacos o con vegetación.

4. En el caso de quedar medianerías al descubierto, corresponderá al propietario de la nueva edificación tratar dichas medianerías como fachadas.

Artículo 8.6.8. *Fondo edificable (N-2).*

1. El fondo máximo edificable viene determinado por los fondos máximos en el Plano de Alineaciones y Condiciones de la Edificación de cada APE, sin perjuicio de cumplir las condiciones señaladas para los edificios catalogados. Se delimita, en su caso, gráficamente otro fondo variable en parcelas, al que podrá ajustarse la edificación en caso de obras de rehabilitación.

2. El fondo edificable, en los casos señalados, se podrá ampliar en situación de planta baja respetando en cualquier caso la separación al lindero testero para una actividad industrial. La superficie correspondiente al mayor fondo sobre el máximo edificable señalado en las APE, no computará en la superficie edificable. Este local en planta baja deberá estar en contacto con la vía pública en un frente mínimo de tres (3) metros y constituirá una unidad registral independiente.

3. El fondo máximo podrá superarse, respetando siempre la distancia al lindero testero, por terrazas con saliente máximo de un (1) metro y con balcones, balconadas y miradores, realizados de acuerdo con el artículo 6.6.19.

En cualquier caso la separación a los linderos será igual al saliente, con un mínimo de cuarenta y cinco (45) centímetros.

4. El fondo de la edificación en las unidades de ejecución se define, en su caso, en las fichas de desarrollo de las mismas.

Artículo 8.6.9. *Separación a los linderos (N-2).*

1. La edificación deberá adosarse obligatoriamente a los linderos laterales.

2. La edificación se separará del lindero testero una distancia igual o superior a un tercio (1/3) de la altura tomada desde la cota de nivel del suelo del espacio libre en contacto con la edificación, hasta el plano inferior del forjado de la última planta, con un mínimo de tres (3) metros, midiéndose esta distancia perpendicularmente en todos los puntos entre el plano de fachada y el testero. Como altura de edificación se tomará la de cada uno de los distintos cuerpos enfrentados al testero.

3. La edificación podrá adosarse al lindero testero cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario destinadas a vivienda unifamiliar.

b) Que la parcela esté enclavada en una ordenación en que las construcciones colindantes sean ya medianeras.

c) En construcciones destinadas a vivienda unifamiliar, cuando exista acuerdo entre propietarios de fincas colindantes en el que se contemplará las condiciones de adosamiento a que ambos se someten, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

d) Cuando se trate de parcelas de fondo menor o igual a doce (12) metros, que resuelvan su organización interior sin que existan piezas habitables que recaigan a la fachada posterior y sin cegar luces en la edificación colindante.

4. En los contactos con los linderos laterales la nueva edificación no podrá rebasar el fondo edificable señalado. Podrán construirse miradores, balcones y balconadas, que superen este fondo, dentro del espacio comprendido entre las líneas bisectrices formadas por la linde medianera y la alineación del fondo máximo.

Artículo 8.6.10. *Condiciones de ocupación (N-2).*

1. La ocupación vendrá determinada por la alineación oficial, linderos laterales y la línea de fondo edificable señalada según el artículo 8.6.9, sin perjuicio de lo regulado en los apartados 2 y 3 del artículo 8.6.8.

2. Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela. En la zona de separaciones mínimas a linderos la edificación bajo rasante será enteramente subterránea.

3. En parcelas con frente a calles opuestas, la distancia entre los planos de fachadas exteriores opuestas a las situadas o enfrentadas a las alineaciones oficiales de cada vía, será en todos los puntos igual o superior a dos tercios (2/3) del promedio de las alturas de coronación, medidas en la misma forma que para patios determina el artículo 6.7.14, con un mínimo de cuatro (4) metros.

La condición anterior no será de aplicación en el supuesto de que la distancia existente entre los puntos medios de los frentes de parcela en las alineaciones oficiales, sea inferior o igual a doce (12) metros más dos tercios (2/3) de la altura de cornisa, o igual o inferior a dieciocho (18) metros. A efectos de interpretación de este apartado y del artículo 8.6.11, se entiende por calles opuestas aquellas cuyos ejes forman entre sí un ángulo inferior a noventa (90) grados sexagesimales.

4. Sobre el conjunto de los espacios libres que constituyen los callejones y patios de manzana definidos en el Plano de Alineaciones y Condiciones de la Edificación del APE, no se permitirá construcción alguna a excepción de aquellas que, sin constituir un volumen edificado, estén ligadas a zonas ajardinadas, usos deportivos o de esparcimiento.

5. Los espacios libres privados contribuirán en la medida necesaria para el cumplimiento del factor verde mínimo regulado en artículo 6.10.21 mediante su ajardinamiento y/o arbolado, que podrá realizarse por cualquier tecnología que garantice la viabilidad de su plantación y mantenimiento.

6. Las superficies de los patios de manzana, correspondientes a diferentes parcelas, podrán separarse con cerramientos macizos de fábrica o similar con altura inferior a cincuenta (50) centímetros, pudiendo completarse hasta una altura de dos (2) metros, mediante cerramientos vegetales, malla metálica o ambos, con solución mixta.

7. El uso permitido en las plantas inferiores a la baja y en situación enteramente subterránea, en espacios libres de parcela que formen patio de manzana será:

a) Los usos contemplados como compatibles en la sección tercera de este capítulo (régimen de los usos).

b) Los garajes-aparcamientos.

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.

Modificado artículo 8.6.10 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 8.6.11. *Condiciones de edificabilidad (N-1).*

1. La superficie edificable máxima de una parcela es la resultante de multiplicar la altura en número de plantas señalada para cada parcela por la superficie de parcela comprendida dentro del polígono definido por la alineación oficial, los linderos laterales y la alineación definida por el fondo máximo señalado en cada APE.

2. Si la parcela tiene alineaciones oficiales a calles opuestas, su edificabilidad será el resultado de realizar la operación indicada en el apartado anterior, respecto a ambas alineaciones. Cuando por las condiciones de forma de la parcela se superpongan ambas poligonales, se computará una única vez el espacio común. Si a las calles opuestas corresponden distintas alturas de edificación, el cálculo de la superficie edificable se hará aplicando a cada alineación la altura correspondiente, considerando, caso de que se superpongan ambas poligonales, la media de las alturas para el espacio común.

Artículo 8.6.12. *Altura de la edificación (N-2).*

La altura de la edificación es la señalada en el Plano de Alineaciones y Condiciones de la Edificación, de cada APE, expresándose en número de plantas, no admitiéndose la construcción de áticos. No obstante, la solución propuesta armonizará con los edificios colindantes, para lo cual se representará el alzado completo de tramo de calle o calles a las que afecte.

Artículo 8.6.13. *Altura de pisos (N-2).*

La altura de pisos de la planta baja estará comprendida entre trescientos diez (310) y trescientos sesenta (360) centímetros.

La altura de pisos en el resto de las plantas estará comprendida entre doscientos ochenta y cinco (285) y trescientos (300) centímetros.

Artículo 8.6.14. *Condiciones higiénicas (N-2).*

Se admiten patios de parcela cerrados, conforme a las dimensiones establecidas en el artículo 6.7.15.

Artículo 8.6.15. *Condiciones de estética (N-2).*

1. Las obras en los edificios, o de nueva edificación, que se realicen en el ámbito de esta norma zonal, acreditarán su respeto a las características básicas de su entorno, a cuyos efectos aportarán documentación gráfica suficiente.

2. A los efectos de la definición de las condiciones de estética, las APE señalan pormenorizadamente para cada Casco Histórico las características del tratamiento y forma de fachadas, cubiertas, salientes, vuelos y materiales.

La composición de las fachadas deberá ser respetuosa con las construcciones del entorno y las soluciones deberán estar debidamente justificadas mediante el estudio de los edificios y calles circundantes y su solución definitiva deberá ser informada favorablemente por la CIPHAN que, razonadamente, determinará los criterios establecidos.

En los edificios catalogados en cualquier nivel y grado de protección se entiende que los elementos tradicionales (portones, rejas, etc.) integrantes de las fachadas están especialmente protegidos y deben respetarse y restaurarse.

En el resto de los edificios, en caso de existir algún elemento de estas características y como integrante de la escena urbana, se conservará aun pudiendo reubicarse de otra manera.

En cualquier caso, será la CIPHAN quien deberá emitir informe al respecto.

3. Igualmente las APE incorporan las condiciones de urbanización cuyo objeto sea ordenar los espacios públicos para que, tanto en diseño como en materiales, se ajusten a la calidad e imagen pretendida con objeto de mejorar el ambiente urbano.

SECCIÓN 3.ª RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 8.6.16. *Clasificación en niveles (N-2).*

A los efectos de la aplicación de las condiciones referentes a los usos compatibles, se distinguen dos niveles a y b, correspondientes a los suelos del área señalados en el Plano de Alineaciones y Condiciones de la Edificación de cada APE.

Artículo 8.6.17. *Usos compatibles (N-2).*

1. En el nivel a:

a) Uso asociado.

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles en el capítulo 7.2.

b) Uso complementario.

i) Industrial.

En situación de plantas inferior a la baja y baja, excepto talleres de automoción, con una superficie máxima de trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.

ii) Terciario.

Oficinas, en situación de plantas inferior a la baja y baja.

Comercial, en categorías de pequeño y mediano comercio, en plantas inferior a la baja y baja con una superficie máxima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

Recreativo en categorías i) y ii) de tipo I en situación de plantas inferior a la baja y baja.

iii) Dotacional.

En todas sus clases en situación de plantas inferior a la baja y baja.

c) Uso alternativo.

i) Terciario.

Hospedaje en edificio exclusivo.

ii) Dotacional.

En su clase de equipamiento y deportivo, en edificio exclusivo.

2. En el nivel b:

a) Uso asociado.

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles en el capítulo 7.2.

b) Uso complementario.

i) Industrial.

En situación de plantas inferior a la baja y baja, excepto talleres de automoción, con una superficie máxima de trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.

ii) Terciario.

Oficinas, en situación de plantas inferior a la baja, baja y primera.

Comercial, en categorías de pequeño y mediano comercio, con una superficie máxima de quinientos (500) metros cuadrados, en plantas inferior a la baja, baja y primera.

Recreativo, en todas sus categorías de tipo I y II, en situación de plantas inferior a la baja, baja, y primera.

iii) Dotacional.

En todas sus clases en situación de planta baja e inferior a la baja, baja y primera.

c) Uso alternativo.

i) Terciario.

Hospedaje en edificio exclusivo.

ii) Dotacional.

En todas sus clases y categorías, en edificio exclusivo.

Artículo 8.6.18. *Otras condiciones de uso (N-2).*

Cuando por la aplicación de las condiciones impuestas en el artículo anterior resulte que los usos complementarios ocupen una superficie cuyo porcentaje supere dos tercios (2/3) del edificio, será admisible su implantación en edificio exclusivo con el carácter de autorizable.

CAPÍTULO 8.7

Edificación en baja densidad

Artículo 8.7.1. *Ámbito y características (N-1).*

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el Plano de Ordenación, con el código 7.º.

2. Su edificación corresponde a tipología de edificación aislada.

3. Su uso cualificado es el residencial. Excepto en el grado 2.º nivel "e", en el que el uso cualificado es el Terciario en sus clases de Oficina y Hospedaje.

SECCIÓN 1.ª OBRAS

Artículo 8.7.2. *Obras admisibles (N-2).*

Podrán ejecutarse cualquiera de las obras contempladas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10.

SECCIÓN 2.ª CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

Artículo 8.7.3. *Clasificación en grados (N-1).*

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona, se distinguen tres (3) grados.

Artículo 8.7.4. *Condiciones de la parcela (N-2).*

1. Se establecen los siguientes valores de superficie mínima de parcela para cada grado:

a) Grado 1.º: cuatrocientos (400) metros cuadrados.

b) Grado 2.º y 3.º: dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.

2. Las parcelas intersticiales de parcelaciones existentes que incumplan la superficie mínima y no sean reparcelables se exceptúan del cumplimiento de dicha condición, pudiendo edificarse respetando las restantes reglas de su grado.

3. Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

Artículo 8.7.5. *Condiciones de la parcelación (N-2).*

Las unidades resultantes de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Su lindero frontal tendrá una longitud mínima de:

a) Grado 1.º: Veinte (20) metros lineales.

b) Grado 2.º y 3.º: Diez (10) metros lineales.

2. La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual a veinte (20) metros en el grado 1º y treinta (30) metros en los grados 2º y 3º.

Artículo 8.7.6. *Posición de la edificación en el grado 1.º (N-2).*

La nueva edificación se situará dentro de la parcela edificable de modo que satisfaga, respecto a la alineación oficial y linderos de parcela, las condiciones que a continuación se enumeran:

1. Retranqueos:

a) El retranqueo mínimo a la alineación oficial en la calle Arturo Soria será de cinco (5) metros.

b) Respecto al resto del viario el retranqueo mínimo será de cuatro (4) metros.

2. Separación respecto a linderos de parcela:

a) La separación mínima de las fachadas y los linderos de parcela será de cuatro (4) metros.

b) Se admite la edificación adosada a uno de los linderos laterales en las condiciones reguladas en el artículo 6.3.13.

3. Separación entre edificios situados en una parcela:

a) Cuando en una parcela se dispongan varios edificios con cuerpos de edificación que no guarden una continuidad física, deberán respetar una separación mínima de:

i) Entre plantas bajas igual o superior a la de mayor altura de sus pisos, incrementada con la altura del antepecho si lo hubiese, con mínimo de cuatro (4) metros.

ii) En plantas de piso la separación mínima será de ocho (8) metros.

b) Podrá reducirse el valor de la separación hasta el tercio de la mayor altura de coronación (H:3) con un mínimo de cuatro (4) metros en los siguientes casos:

i) Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.

ii) Cuando los huecos de ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

iii) Cuando no exista solape entre ambas construcciones.

c) Podrá reducirse el valor de la separación hasta un medio de la mayor altura de coronación (H:2) con un mínimo de cuatro (4) metros en el siguiente caso:

i) Cuando al menos en una fachada los huecos pertenezcan a piezas no habitables.

d) Si el solape entre las directrices de los edificios tiene en planta una dimensión inferior a ocho (8) metros podrá reducirse el valor de la separación a tres cuartos de la mayor altura de coronación (3H:4) con mínimo de cuatro (4) metros.

e) La altura de coronación se medirá desde la cota de nivelación de la planta baja.

Artículo 8.7.7. *Posición de la edificación en los grados 2º y 3º (N-2).*

La nueva edificación se situará dentro de la parcela edificable de modo que satisfaga, respecto a la alineación oficial y linderos de parcela, las condiciones que a continuación se enumeran:

1. Retranqueos:

El retranqueo será superior a diez (10) metros.

2. Separación respecto a linderos de parcela:

La separación de la línea de edificación a linderos será como mínimo de siete (7) metros.

3. Separación entre edificios situados en una misma parcela:

a) Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre planos de fachada igual o superior a la mayor altura de coronación.

b) Podrá reducirse el valor de la separación hasta H/2 de la altura, con un mínimo de cuatro (4) metros cuando los huecos de al menos una de las fachadas correspondan a piezas no habitables.

c) Podrá reducirse el valor de la separación hasta el tercio de su altura (H/3) con un mínimo de cuatro (4) metros en los siguientes casos:

i) Cuando los huecos de ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

ii) Cuando ambas fachadas sean paramentos ciegos.

iii) Cuando no exista solape entre ambas construcciones.

d) Si el solape entre las directrices de los edificios, tiene en planta una dimensión inferior a ocho (8) metros, podrá reducirse el valor de la separación a tres cuartos de su altura (3H:4) con mínimo de cuatro (4) metros.

Artículo 8.7.8. *Ocupación (N-2).*

1. En el grado 1.º, 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 2.º, la ocupación de la parcela por el conjunto de edificaciones situadas sobre y bajo rasante, no podrá ser superior al treinta por ciento (30%) de la superficie de parcela edificable.

3. En el grado 3.º, 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.

Modificado artículo 8.7.8 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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 1.º: ocho (8) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados.

b) Grado 2.º: cinco (5) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados.

c) Grado 3.º: siete (7) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados.

2. La edificabilidad en grado 1.º en las parcelas con fachada a las calles del General Aranaz, Mesena, Asura y Agastia, podrá incrementarse con cuerpos de edificación en planta baja con una superficie de cuatro (4) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados aplicados sobre la superficie de la franja paralela a la alineación oficial de las calles señaladas, de fondo máximo de veinte (20) metros, destinados a uso terciario en clase de comercio y oficina o a uso industrial.

En la superficie máxima de ocupación sobre rasante definida en el artículo 8.7.8, no se incluirá la ocupación correspondiente a estos cuerpos de edificación, que cumplirán las siguientes condiciones:

a) La edificación se organizará en línea de fachada, sobre la alineación o mediante acceso desde la vía pública por intermedio de soportal o acera.

b) La altura máxima del cuerpo de edificación será de una (1) planta y cuatro (4) metros de altura de cornisa máxima, medida desde la rasante de la acera, en el punto medio de su fachada.

c) La edificación principal podrá adosarse o superponerse a este cuerpo manteniéndose el resto de las condiciones de posición que para él se establezcan en esta norma.

d) El cuerpo de edificación podrá adosarse directamente a uno de los linderos laterales, en un fondo máximo de cuatro (4) metros, respetando el resto las condiciones generales de posición o adosamiento a linderos.

Modificado artículo 8.7.9 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 8.7.10. *Número máximo de viviendas por parcela (N-1).*

a) Grado 1.º: Libre.

b) Grado 2.º: El número que se obtenga de multiplicar por seis (6) el resultado de dividir la superficie de la parcela edificable por dos mil quinientos (2.500).

c) Grado 3.º: El número que se obtenga de multiplicar por doce (12) el resultado de dividir la superficie de la parcela edificable por dos mil quinientos (2.500).

Artículo 8.7.11. *Altura de cornisa (N-2).*

1. En el grado 1.º, la edificación no podrá superar una altura de cuatro (4) plantas, ni una altura de cornisa superior a mil cuatrocientos cincuenta (1.450) centímetros, medida desde la rasante de la acera en el punto medio de la línea de fachada.

2. En los grados 2.º y 3.º, la edificación no podrá superar una altura de tres (3) plantas, ni una altura de cornisa de mil cincuenta (1.050) centímetros, midiendo ambos valores desde la cota de nivelación de planta baja.

Sobre la última planta permitida, se consiente una (1) planta con una superficie máxima construida del diez por ciento (10%) de la superficie construida de la planta sobre la que se sitúa, siempre que su altura de coronación no supere los mil doscientos cincuenta (1.250) centímetros, medidos desde la cota de nivelación de planta baja.

Artículo 8.7.12. *Altura de pisos (N-2).*

La altura de pisos será igual o superior a los siguientes valores:

a) Trescientos diez (310) centímetros para la planta baja.

b) Doscientos ochenta y cinco (285) centímetros para la planta de pisos.

Artículo 8.7.13. *Acceso a los garajes en el grado 1º (N-2).*

Los accesos de vehículos a las parcelas en contacto con la calle Arturo Soria se realizarán de acuerdo con las determinaciones desarrolladas en el Plan Especial de Mejora de la Ordenación Pormenorizada para los accesos a la calle Arturo Soria.

Modificado artículo 8.7.13 por el Plan Especial de mejora de la ordenación pormenorizada para los accesos en la calle Arturo Soria de Madrid (aprobación definitiva en 24.10.2002 BOCM 9.01.2003).

Artículo 8.7.14. *Salientes permitidos (N-2).*

Se permite sobresalir de las fachadas exteriores con los vuelos contemplados en el artículo 6.6.19.

Artículo 8.7.15. *Condiciones estéticas (N-2).*

1. En el grado 1.º: Ninguna nueva edificación podrá tener cuerpos de edificación de longitud superior a veinte (20) metros y su forma será tal que pueda inscribirse en un círculo de diámetro igual a treinta (30) metros.

2. En los grados 2.º y 3.º: Las edificaciones deberán inscribirse en un círculo de diámetro máximo de cuarenta (40) metros y la longitud máxima de fachadas será inferior o igual a treinta (30) metros.

3. En el caso de varias edificaciones independientes en una parcela, se aplicará para cada una de ellas las condiciones anteriores. En dichas condiciones de forma se excluyen los cuerpos de edificación regulados en el artículo 8.7.9, apartado 2, y los salientes regulados en el artículo 8.7.14.

4. El tratamiento y composición de fachadas es libre.

Artículo 8.7.16. *Espacios libres de parcela (N-2).*

Los espacios libres privados contribuirán en la medida necesaria para el cumplimiento del factor verde mínimo regulado en artículo 6.10.21 mediante su ajardinamiento y/o arbolado, que podrá realizarse por cualquier tecnología que garantice la viabilidad de su plantación y mantenimiento.

Modificado artículo 8.7.16 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

SECCIÓN 3.ª RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 8.7.17. *Clasificación en niveles (N-2).*

A los efectos de aplicación de las condiciones referentes a los usos compatibles y autorizables, se distinguen en función de los grados diferenciados en el artículo 8.7.3, los siguientes niveles:

a) En el grado 1.º, niveles a y b.

b) En el grado 2.º, un nivel "e" especial.

c) En el grado 3.º, no se establecen niveles.

Artículo 8.7.18. *Usos compatibles (N-2).*

1. En el grado 1º nivel a:

a) Uso asociado.

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del capítulo 7.2.

b) Uso complementario.

i) Terciario.

Oficinas, en situación de planta inferior a la baja y baja.

Comercial en categoría de pequeño comercio, en situación de planta inferior a la baja y baja.

Recreativo, en situación de planta inferior a la baja y baja.

Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

ii) Dotacional.

En situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

c) Uso alternativo.

i) Terciario.

Hospedaje, en edificio exclusivo.

ii) Dotacional.

En edificio exclusivo.

2. En el grado 1º nivel b:

a) Uso asociado y complementario.

En las mismas condiciones reguladas para el nivel a.

b) Uso alternativo.

i) Terciario Oficinas, Hospedaje, Recreativo, Otros Servicios Terciarios y Comercial en las categorías de pequeño y mediano comercio, en edificio exclusivo, con una edificabilidad máxima de doce (12) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados de parcela edificable.

ii) Dotacional.

En edificio exclusivo.

3. En los grados 2.º y 3.º:

a) Uso asociado.

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del capítulo 7.2.

b) Uso complementario.

i) Terciario y dotacional.

En sus clases de oficinas, comercial y otros servicios terciario y dotacional, en situación de planta baja con una superficie máxima para el conjunto de ellos, inferior o igual al quince por ciento (15%) de la superficie total edificada.

c) Uso alternativo.

i) Terciario:

Hospedaje en edificio exclusivo, cuando se trate de actuación en manzana completa, con retranqueos iguales o superiores a 15 metros.

ii) Dotacional.

En edificio exclusivo.

Modificado artículo 8.7.18.1 b) i) y 8.7.18.2 b) i) por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 en las normas Urbanísticas relativas a las condiciones particulares del uso de servicios terciarios en la clase comercial (aprobación definitiva 19.01.2012 BOCM 02.02.2012 / 28.07.2012).

Añadido artículo 8.7.18.3 c) i) por el Plan Especial de mejora de la ordenación pormenorizada relativo al régimen del uso terciario en su clase de hospedaje en el suelo urbano (aprobado definitivamente 27.01.2005 BOCM 11.03.2005).

Artículo 8.7.19. *Usos autorizables (N-2).*

1. En el grado 1.º nivel a:

a) Terciario.

Oficinas y otros servicios terciarios, en edificio exclusivo.

2. En los grados 2.º y 3.º.

a) Terciario.

Oficinas, en edificio exclusivo.

Hospedaje, en edificio exclusivo.

SECCIÓN 4.ª OTRAS CONDICIONES DE USO

Artículo 8.7.20. *Condiciones particulares del grado 2.º Nivel "e" especial (N-1).*

En el grado 2.º nivel "e" especial, el uso cualificado es, el terciario en sus clases de oficinas y hospedaje. La edificabilidad máxima es de un (1) metro cuadrado por metro cuadrado de parcela edificable, pudiendo implantarse en planta baja el resto de usos terciarios, excepto el mediano comercio y grandes superficies comerciales. Queda prohibido expresamente el uso residencial.

CAPÍTULO 8.8

Condiciones particulares de la Zona 8: edificación en vivienda unifamiliar

Artículo 8.8.1. *Ámbito y características (N-1).*

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el Plano de Ordenación con el código 8.

2. Su tipología corresponde a edificación aislada o pareada, admitiéndose la tipología agrupada en hilera o adosada en vivienda unifamiliar, en las condiciones que al efecto se regulan.

3. Su uso cualificado es residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

SECCIÓN 1.ª OBRAS

Artículo 8.8.2. *Obras admisibles (N-2).*

Son admisibles las contempladas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de las presentes normas Urbanísticas.

SECCIÓN 2.ª CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

Artículo 8.8.3. *Clasificación en grados (N-1).*

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación, se distinguen seis (6) grados, que comprenden, cada uno de ellos, los terrenos señalados en el Plano de Ordenación con los códigos 1.º, 2.º, 3.º, 4.º, 5.º y 6.º.

Artículo 8.8.4. *Parcela mínima (N-1).*

1. Se establecen los siguientes valores de superficie mínima de parcela para cada grado:

a) Grado 1.º: dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.

b) Grado 2.º: mil (1.000) metros cuadrados.

c) Grado 3.º: doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

d) Grado 4.º: doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

e) Grado 5.º: ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

f) Grado 6.º: 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 2.º nivel "a", a las parcelas que, a la entrada en vigor del Plan General, constarán inscritas en el Registro de la Propiedad como una unidad predial independiente, les serán de aplicación las condiciones de posición del grado 3º.

3. Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

Modificado artículo 8.8.4 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

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 1.º: diez (10) metros lineales.

b) Grado 2.º: diez (10) metros lineales.

c) Grados 3.º y 4.º: ocho (8) metros lineales y cinco (5) metros lineales en tipología de vivienda agrupada en hilera o adosada.

d) Grado 5.º: cinco (5) metros lineales.

e) Grado 6.º: 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 1.º: treinta (30) metros.

b) Grados 2.º y 6.º: veinte (20) metros.

c) Grado 3.º: diez (10) metros y cinco (5) metros lineales en tipología de vivienda agrupada en hilera o adosada.

d) Grado 4.º: ocho (8) metros y cinco (5) metros lineales en tipología de vivienda agrupada en hilera o adosada.

e) Grado 5.º: cinco (5) metros.

3. En parcelaciones de vivienda unifamiliar adosada, agrupada o en hilera en el grado 3.º, la proporción entre el fondo de la parcela y su frente no excederá de cinco a uno (5:1).

Modificado artículo 8.8.5 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 8.8.6. *Separación a linderos (N-2).*

1. La separación de las fachadas a los linderos laterales será como mínimo:

a) Grado 1.º: Siete (7) metros.

b) Grado 2.º: Cinco (5) metros.

c) Grado 3.º: Tres (3) metros.

d) Grado 4.º: Tres (3) metros.

e) Grado 5.º: Tres (3) metros.

f) Grado 6.º: 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 6.º, en el que se tomará como valor de (H) la mayor de las alturas de cornisa de la construcción.

3. En los grados 3.º, 4.º y 5.º, la edificación podrá adosarse a uno de los linderos, y en grado 6º a uno de los linderos laterales o al testero, en las condiciones que determina el artículo 6.3.13.

4. En los grados 3.º, 4.º y 5.º, 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, apartados 2 y 4, extendidas al conjunto de las parcelas afectadas.

5. En cualquier caso, el conjunto continuo de planos de fachadas, no superará una longitud máxima de cuarenta y ocho (48) metros lineales, pudiéndose superar esta dimensión a través de Estudio de Detalle, sin rebasar en ningún caso los sesenta y cuatro (64) metros lineales.

Modificado artículo 8.8.6 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 8.8.7. *Retranqueos (N-2).*

1. La separación entre el plano de la fachada y la alineación oficial será superior a los siguientes valores:

a) Grado 1.º: diez (10) metros.

b) Grado 2.º: siete (7) metros.

c) Grado 3.º: cuatro (4) metros.

d) Grado 4.º: cuatro (4) metros.

e) Grado 5.º: cinco (5) metros.

f) Grado 6.º: cuatro (4) metros.

2. En los grados 1.º y 2.º El espacio correspondiente al retranqueo no podrá ocuparse con ningún tipo de construcción, sobre rasante, salvo las instalaciones reguladas en el artículo 6.10.20.

3. En los grados 3.º, 4.º, 5.º y 6.º Se autoriza la construcción de un cuerpo de edificación, que podrá situarse en la alineación oficial y adosado a uno de los linderos laterales para lo que requerirá autorización del propietario colindante en las condiciones señaladas en el epígrafe 3 del artículo anterior, sujeto a las siguientes condiciones:

a) No estar destinado a estancia, dormitorio o cocina. En los grados 4.º y 5.º podrá destinarse a usos compatibles.

b) Sólo cabrá su autorización cuando la superficie de la parcela sea inferior a quinientos (500) metros cuadrados.

c) La altura de la construcción no excederá de una (1) planta, ni su altura de coronación será superior a trescientos cincuenta (350) centímetros.

d) El cuerpo de edificación no podrá tener una longitud en línea de fachada superior a cinco (5) metros, ni ser la dimensión de su línea de fachada mayor del cincuenta por ciento (50%) de la medida del lindero frontal de la parcela.

e) En grado 6.º, el espacio de retranqueo no edificado deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie. No abrirán a él tendederos, salvo que sean cerrados. Podrán instalarse en dichas superficies pérgolas y elementos para sujeción de emparrados y enredaderas.

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 1.º: veinte por ciento (20%).

b) Grado 2.º: treinta por ciento (30%).

c) Grado 3.º: cuarenta por ciento (40%).

d) Grado 4.º: cincuenta por ciento (50%).

e) Grado 5.º: cincuenta por ciento (50%).

f) Grado 6.º: treinta por ciento (30%).

2. Únicamente se admite una planta bajo rasante. Esta limitación no se aplicará para los usos alternativos y autorizables cuando las plantas bajo rasante se destinen a garaje aparcamiento o a instalaciones al servicio del edificio.

3. Los espacios libres deberán ajustarse a las condiciones reguladas en el artículo 6.10.20.

Modificado artículo 8.8.8 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 8.8.9. *Coeficiente de edificabilidad (N-1).*

1. El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece para cada grado y nivel en:

a) Grado 1.º: Tres (3) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados.

b) Grado 2.º: Cinco (5) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados.

c) Grado 3.º: Siete (7) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados.

d) Grado 4.º: Un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado.

e) Grado 5.º: Ocho (8) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados.

f) Grado 6.º: Para parcelas de superficie menor o igual a quinientos (500) metros, siete (7) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados.

Para parcelas de superficie mayor de quinientos (500) metros cuadrados, siete (7) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados sobre los primeros quinientos (500) metros cuadrados de superficie, y de cinco (5) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados sobre la superficie que exceda de quinientos (500) metros cuadrados.

Artículo 8.8.10. *Altura de cornisa (N-2).*

1. En los grados 1.º, 2.º, 3.º, 4.º y 6.º, 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 5.º, 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 1.º, 2.º, 3.º, 4.º y 6.º, 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.

Modificado artículo 8.8.10 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 8.8.11. *Altura de pisos (N-2).*

La altura de pisos será igual o superior en todos los grados a doscientos ochenta (280) centímetros. Se exceptúan de esta condición las obras que se realicen en interiores de edificios existentes.

Artículo 8.8.12. *Tratamiento de medianeras (N-2).*

En todos los casos en que la edificación se adose a un lindero medianero, sin perjuicio de las condiciones establecidas en el artículo 8.8.7 apartado 3, se respetarán las normas siguientes:

a) Los muros medianeros que queden al descubierto se tratarán con los mismos materiales y calidad que el resto de las fachadas.

b) La diferencia de altura total de los cuerpos de edificación medianeros no podrá exceder de trescientos cincuenta (350) centímetros.

Artículo 8.8.13. *Condiciones estéticas (N-2).*

El diseño y tratamiento de fachadas es libre.

Artículo 8.8.14. *Condiciones especiales del grado 2.º nivel b (N-1).*

1. Edificación unifamiliar pareada: En actuaciones de proyecto unitario y ejecución simultánea es admisible, en parcelas de dimensión igual o superior a mil (1.000) metros cuadrados, la tipología de edificación unifamiliar pareada

sobre parcelas de dimensión igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados, respetando en cada una de ellas el resto de los parámetros de edificación y usos fijados para el grado 2.º, a excepción de las condiciones de parcelación que se aplicarán al conjunto de las dos parcelas.

2. Los accesos de vehículos desde la vía pública deberán situarse en posición colindante o bien resolverse en forma mancomunada.

Artículo 8.8.15. *Condiciones especiales de los grados 3.º y 4.º (N-1).*

1. Edificación en régimen especial de vivienda unifamiliar.

A través de un proyecto de parcelación, podrán admitirse actuaciones sometidas al régimen especial de vivienda unifamiliar, regulado en el artículo 7.3.1, con las siguientes condiciones adicionales:

a) Será necesario tramitar previamente un Estudio de Detalle que resuelva la ordenación de conjunto.

b) La superficie del espacio libre privado de la parte de cada parcela donde se sitúa cada vivienda unifamiliar, deberá cumplir las condiciones impuestas a los patios.

c) La superficie del elemento común de la parcelación tendrá la consideración de espacio libre, y su forma permitirá en su interior, la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a veinte (20) metros. Dicho espacio libre podrá destinarse a uso de jardín, piscinas o instalaciones deportivas al aire libre, no pudiendo resolverse a su costa y en superficie la dotación de plazas de aparcamiento. Podrá ser ocupado bajo rasante por una planta enteramente subterránea destinada, exclusivamente, a garaje e instalaciones al servicio de las edificaciones. Su cubierta permitirá el ajardinamiento.

Cuando el elemento común cumpla la función de espacio interpuesto, sus condiciones serán las establecidas para este espacio en el artículo 6.2.10.

d) El garaje-aparcamiento será común para todas las viviendas unifamiliares ordenadas, no permitiéndose acceso exclusivo directo desde la vía pública a ninguna de ellas.

e) Se centralizará la recogida de basuras en un único espacio, con situación inmediata a la vía pública.

f) En actuaciones sometidas a este régimen únicamente se admiten los usos asociados.

2. Edificación en vivienda colectiva.

Con carácter alternativo, se podrá implantar el uso residencial en categoría de vivienda colectiva, en edificaciones sometidas a las siguientes condiciones:

a) El número máximo de viviendas no superará el número entero que resulte de dividir, la superficie de la parcela edificable, por la superficie mínima de parcela establecida para el grado correspondiente.

b) Se mantienen íntegramente las condiciones de edificabilidad, ocupación, altura y número máximo de plantas sobre y bajo rasante, establecida para cada grado de aplicación.

c) Cada edificio deberá inscribirse en un círculo de diámetro no superior a treinta (30) metros, y sus fachadas no tendrán una longitud superior a veinte (20) metros.

d) Los edificios respetarán las separaciones a linderos y retranqueos a la alineación oficial, determinados para cada grado. En ningún caso las nuevas edificaciones podrán adosarse a las parcelas colindantes.

e) En el caso de que en la parcela se sitúen varios edificios, cada uno de ellos cumplirá con las condiciones fijadas en el punto c). Para el caso de que estén enfrentados guardarán una separación igual o superior a la altura de cornisa del más alto, con un mínimo de cinco (5) metros. Se aplicará este parámetro a cada uno de los cuerpos de edificación. Para el caso de que los edificios no estén enfrentados, la distancia mínima entre ellos será de cinco (5) metros lineales.

f) El garaje-aparcamiento destinado a dotación de aparcamiento al servicio de la edificación, será común para todas las viviendas, quedando prohibido el acceso exclusivo desde la vía pública a cualquiera de ellas. Su situación será enteramente subterránea en una sola planta.

g) El espacio libre deberá destinarse a jardín, piscinas o instalaciones deportivas descubiertas, no pudiendo ocupar estas últimas una superficie superior al cincuenta por ciento (50%) de dicho espacio libre. El espacio libre no podrá destinarse a aparcamientos en superficie, cumpliéndose el resto de las condiciones reguladas por el artículo 6.10.20.

Modificado artículo 8.8.15 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Modificado artículo 8.8.15.2 por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 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 (aprobada definitivamente 21.4.2005 BOCM 31.5.2005).

SECCIÓN 3.ª RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 8.8.16. *Clasificación en niveles (N-2).*

A los efectos de la aplicación de las condiciones referentes a los usos compatibles y autorizables se distinguen, en función de los grados diferenciados en el artículo 8.8.3 los siguientes niveles a, b y c.

Artículo 8.8.17. *Usos compatibles (N-2).*

1. En grado 1.º niveles a y b:

a) Uso asociado.

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del capítulo 7.2.

b) Uso alternativo.

i) Terciario: hospedaje en edificio exclusivo cuando se trate.

1. De actuación en manzana completa, con retranqueos iguales o superiores a 15 metros.

2. En parcelas con frente al sistema general viario con acceso resuelto desde el mismo, con superficie mínima de parcela de 5.000 metros cuadrados y con retranqueos, separación a linderos laterales y a lindero testero de 15 metros, 10 metros y H, con un mínimo de 6 metros, respectivamente.

ii) Dotacional.

En edificio exclusivo.

2. En el grado 1.º nivel c:

a) Uso asociado.

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del capítulo 7.2.

b) Uso alternativo.

Con las siguientes condiciones:

- Edificabilidad máxima de un (1) m²/m² de parcela edificable.

- Ocupación: sobre rasante inferior o igual al cuarenta por ciento (40%) de la superficie de la parcela edificable y bajo rasante el setenta por ciento (70%). El número de plantas bajo rasante se regirá por lo determinado en el artículo 6.6.15, apartado 3.

i) Terciario.

Oficinas y hospedaje, en edificio exclusivo.

ii) Dotacional.

En edificio exclusivo.

3.En el grado 2.º niveles a y b:

a) Uso asociado.

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del capítulo 7.2.

b) Uso alternativo.

i) Terciario: hospedaje en edificio exclusivo cuando se trate de actuación en manzana completa, con retranqueos iguales o superiores a 10 metros.

ii) Dotacional.

En edificio exclusivo.

4. En el grado 2.º nivel c:

a) Uso asociado.

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del capítulo 7.2.

b) Uso complementario.

i) Industrial.

En plantas baja e inferiores a la baja, con superficie inferior o igual al treinta por ciento (30%) de la superficie edificada.

c) Uso alternativo.

i) Terciario: hospedaje en edificio exclusivo cuando se trate de actuación en manzana completa, con retranqueos iguales o superiores a 10 metros.

ii) Dotacional.

En edificio exclusivo.

5. En el grado 3.º nivel a:

a) Uso asociado.

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del capítulo 7.2.

b) Uso alternativo.

i) Dotacional.

En edificio exclusivo.

6. En el grado 3.º nivel c:

a) Uso asociado.

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del capítulo 7.2.

b) Uso alternativo.

i) Terciario.

Oficinas y hospedaje, en edificio exclusivo.

ii) Dotacional.

En edificio exclusivo.

7. En el grado 4.º.

a) Uso asociado.

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del capítulo 7.2.

b) Uso complementario.

Comercial en categoría de pequeño comercio en situación de plantas inferior a la baja y baja.

c) Uso alternativo.

i) Dotacional.

En edificio exclusivo.

8. En el grado 5.º.

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 planta inferior a la baja y baja.

ii) Terciario.

Comercial en categoría de pequeño comercio y otros servicios terciarios en situación de plantas inferior a la baja y baja.

c) Uso alternativo.

i) Dotacional.

En edificio exclusivo.

9. En el grado 6.º.

a) Uso asociado.

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del capítulo 7.2.

b) Uso alternativo.

i) Dotacional.

En edificio exclusivo.

Modificado artículo 8.8.17.1 b) i), 8.8.17.2 b) i), 8.8.17.3 b) i), y 8.8.17.4 c) i) por el Plan Especial de mejora de la ordenación pormenorizada relativo al régimen del uso terciario en su clase de hospedaje en el suelo urbano (aprobado definitivamente 27.01.2005 BOCM 11.03.2005).

Modificado artículo 8.8.17.7 b) i) y 8.8.17.8 b) ii) por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 en las normas Urbanísticas relativas a las condiciones particulares del uso de servicios terciarios en la clase comercial (aprobación definitiva 19.01.2012 BOCM 02.02.2012 / 28.07.2012).

Artículo 8.8.18. *Usos autorizables (N-2).*

1. En el grado 1.º niveles a y b):

a) Terciario: hospedaje en edificio exclusivo, con retranqueos, separación a linderos laterales y a lindero testero de 15 metros, 10 metros y H, con un mínimo de 6 metros, respectivamente.

Otros servicios terciarios: En edificio exclusivo.

2. En el grado 2.º niveles a y b:

a) Terciario.

Hospedaje en edificio exclusivo.

Recreativo en la categoría ii) y otros servicios terciarios. En edificio exclusivo.

3. En el grado 2.º nivel c:

a) Terciario.

Oficinas y hospedaje en edificio exclusivo.

Comercial, en edificio exclusivo, excepto grandes superficies comerciales.

Recreativo en la categoría ii) y otros servicios terciarios, en edificio exclusivo.

4. En el grado 3.º niveles a y c:

a) Terciario.

Hospedaje, en edificio de uso exclusivo, en tipología de edificación aislada.

Recreativo, en edificio exclusivo, en tipología de edificación aislada.

Otros servicios terciarios, en edificio exclusivo, en tipología de edificación aislada.

5. En el grado 4.º.

a) Terciario.

Hospedaje, en edificio exclusivo.

Comercial en categoría de pequeño y mediano comercio en tipología de edificación aislada en edificio exclusivo.

Oficinas, en edificio exclusivo.

Recreativo, en categoría ii), en edificio exclusivo, en tipología de edificación aislada.

Otros servicios terciarios, en edificio exclusivo, en tipología de edificación aislada.

Estos usos autorizables, salvo el hospedaje en edificio exclusivo, no son de aplicación a las parcelas reguladas por la Norma Zonal 8-4º con frente a las calles o incluidas en los límites que se relacionan a continuación:

C/ Guadalquivir, C/ Serrano, límite Sur APE 05.19 límite Este APE 05.17.

C/ Fray Juan Gil, C/ del Darro, C/ Alfonso Rodríguez Santamaría, C/ del Segre, C/ del Tormes, C/ del Leire, límite APE 05.19, C/ Luis Muriel, límite APE 05.17 y C/ Francisco Méndez Casariego.

C/ Mateo Inurria, C/ de Hiedra, C/ del Poniente y límite APE 05.24.

C/ Mateo Inurria, C/ General López Pozas, C/ Francisco Suárez y nueva calle prevista en APE 05.05 entre Mateo Inurria y Francisco Suárez.

Avenida del Comandante Franco, Avenida de Pío XII, C/ Madreselva, C/ de la Madre de Dios, calle nueva apertura hasta APE 05.22, límite APE 05.22 y C/ Santa María Magdalena.

Avenida de Alfonso XIII, C/ Torpedero Tucumán y límite Este APE 05.22.

C/ Pedro Valdivia.

6. En el grado 5.º:

a) Industrial: En edificio exclusivo.

b) Terciario: Hospedaje en edificio exclusivo, en tipología de edificación aislada.

Otros servicios terciarios: En edificio exclusivo.

7. En el grado 6.º:

a) Terciario: Hospedaje, otros servicios terciarios y comerciales, en edificio exclusivo, excepto grandes superficies comerciales.

Modificado artículo 8.8.18 por la modificación del Plan Especial de mejora de la ordenación pormenorizada relativa al régimen de uso terciario en su clase de hospedaje en suelo urbano (aprobación definitiva 25.09.2013 BOCM 05.11.2013).

Modificado artículo 8.8.18 2 a) y 4 a), por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 en las normas Urbanísticas relativas a las condiciones particulares del uso de servicios terciarios en la clase comercial (aprobación definitiva 19.01.2012 BOCM 02.02.2012 / 28.07.2012).

Modificado artículo 8.8.18.1, 8.8.18.2 a), 8.8.18.3, 8.8.18.5 a) y 8.8.18.6 b)por el Plan Especial de mejora de la ordenación pormenorizada relativo al régimen del uso terciario en su clase de hospedaje en el suelo urbano (aprobado definitivamente 27.01.2005 BOCM 11.03.2005).

Rectificado error artículo 8.8.18.5 a) por la modificación del Plan Especial de mejora de la ordenación pormenorizada relativa al régimen de uso terciario en su clase de hospedaje en suelo urbano (aprobado definitivamente 25.09.2013 BOCM 05.11.2013).

CAPÍTULO 8.9

Condiciones particulares de la Zona 9: actividades económicas

Artículo 8.9.1. *Ámbito y características (N-1).*

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el Plano de Ordenación con el código 9.º.

2. Los edificios responderán a la tipología en manzana cerrada o entre medianeras, o en edificación aislada.

3. Su uso cualificado es el industrial, en los grados 1.º, 2.º, 4.º y 5.º, y en grado 3.º industrial en coexistencia con terciario de oficinas, entendiendo como coexistencia la posibilidad de implantación de uno u otro uso, o de ambos en edificios diferenciados o en un mismo edificio en proporción libre.

SECCIÓN 1.ª OBRAS

Artículo 8.9.2. *Obras admisibles (N-2).*

Son admisibles aquellas obras que quedan reflejadas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de estas normas Urbanísticas.

SECCIÓN 2.ª CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

Artículo 8.9.3. *Clasificación en grados (N-1).*

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona, se distinguen cinco (5) grados, que corresponden cada uno de ellos a los terrenos de la zona señalados en el Plano de Ordenación con los códigos 1.º, 2.º, 3.º, 4.º y 5.º, estableciéndose los niveles a y b en el grado 4º, a efectos de posición de la edificación.

Artículo 8.9.4. *Parcela mínima (N-2).*

1. No se establece condición de parcela mínima para las parcelas existentes, pudiendo construirse cualquier parcela edificable cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.

2. Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

Artículo 8.9.5. *Condiciones de parcelación (N-2).*

1. A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones se establecen las siguientes condiciones:

a) En grados 1.º, 2.º, 3.º y 4.º nivel a:

i) Superficie mínima: quinientos (500) metros cuadrados.

ii) Frente mínimo: diez (10) metros.

iii) Forma de la parcela: será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro superior a diez (10) metros.

b) En grados 4.º nivel b y 5.º:

i) Superficie mínima: mil (1.000) metros cuadrados.

ii) Frente mínimo: veinte (20) metros.

iii) Forma de la parcela: será tal que permitirá inscribir un su interior un círculo de veinte (20) metros de diámetro.

2. Estas condiciones no son de aplicación en todos los grados para parcelas destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

Artículo 8.9.6. *Separación a linderos (N-2).*

1. En los grados 1.º y 2.º: La edificación deberá construirse entre medianeras en los doce (12) primeros metros de fondo, debiendo separarse en el resto, un mínimo de tres (3) metros, de cada uno de los linderos laterales. No obstante, si las características de la edificación colindante lo hiciera necesario, se admite la separación a los linderos laterales en los doce (12) primeros metros de fondo, con un ancho mínimo de tres (3) metros, y en caso de recaer huecos de ventilación, el ancho de la separación al lindero de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados al mismo, cumplirá las condiciones que para patios de parcela cerrados se establecen en estas normas.

En parcelas calificadas como uso dotacional, y en caso de que su funcionalidad lo justifique, cabrá separarse de los linderos laterales en las mismas condiciones que en el párrafo anterior.

Las medianeras que quedarán al descubierto serán tratadas como fachadas, por el propietario de la nueva edificación.

La edificación se separará del lindero testero una distancia igual o superior a H:3 de la altura de coronación de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados al mismo, con un mínimo de tres (3) metros.

2. En el grado 3.º y 4.º nivel a: La separación entre el plano de fachada considerado y el lindero correspondiente no podrá ser inferior a tres (3) metros.

3. En grado 4.º nivel b: esta separación será de seis (6) metros.

4. En grado 5.º: esta separación será de cuatro (4) metros.

5. La edificación podrá adosarse a un lindero lateral en los grados 4.º y 5.º, y en los grados 1.º y 2.º a partir de los doce (12) primeros metros de fondo, de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.3.13.

6. En el grado 3.º: La edificación podrá adosarse a los linderos laterales, de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.3.13.

7. En todos los casos de solicitud de construcción adosada a medianerías, la concesión de licencia sólo podrá hacerse previo informe de los departamentos municipales competentes, que muestre, que tanto la actividad a que se destina el edificio, como la solución de diseño y construcción del mismo, no suponen incremento de riesgo para el edificio al que se adosa. Si la solicitud de licencia de obras no especifica el destino preciso del edificio, el riesgo evidente de la actividad que en su momento se pretenda implantar, podrá suponer la no concesión de licencia de ocupación.

8. Si una construcción se proyecta adosada a una medianera, y aislada respecto a los restantes linderos, deberá cumplir respecto a los últimos, las condiciones de separación que para cada grado se establecen en el presente artículo.

9. Las condiciones de separación a lindero se entienden complementarias de las normas de seguridad y relación del edificio con su entorno, prevaleciendo el mayor valor de los resultantes.

Artículo 8.9.7 *Posición del edificio respecto a la alineación oficial (N-2).*

1. En los grados 1.º y 2.º: El edificio situará una de sus fachadas exteriores sobre y a lo largo de la alineación oficial en toda su altura, salvo lo dispuesto en los puntos siguientes en los que se podrá separar paralelamente:

a) En actuaciones por manzana completa.

b) En actuaciones sobre frente de manzana completo, en toda su altura y longitud:

i) La fachada exterior recayente a la alineación oficial a partir de la planta primera, admitiéndose en planta baja la construcción de los soportales contemplados en el artículo 6.10.7.

ii) Con un ancho mínimo de tres (3) metros.

El espacio libre resultante del retranqueo deberá ajardinarse, no admitiéndose los aparcamientos en superficie ni superarse en ninguno de sus puntos la cota de nivel de la rasante en la acera.

c) En parcelas de esquina, mediante chaflanes, dispuestos perpendicularmente a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones oficiales, con un frente de cuatro (4) metros.

d) En el caso de que por el resultado de aplicar las condiciones descritas en el punto anterior, quedaran medianeras al descubierto, corresponderá al propietario que lleva a efecto la actuación tratar dichas medianeras como fachadas.

e) En ningún caso se entenderá incrementada la altura de la edificación como consecuencia de la separación autorizada.

2. En los grados 3.º y 4.º nivel a: la nueva edificación podrá separarse de la alineación oficial en función de sus necesidades.

3. En los grados 4.º nivel b y 5.º: el plano de fachada de la edificación respetará una separación mínima a la alineación oficial de:

a) Grado 4.º nivel b: ocho (8) metros.

b) Grado 5.º: seis (6) metros.

4. El espacio libre resultante del retranqueo o de la separación a la alineación oficial podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga. No podrá realizarse en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la industria, siempre que se oculten a la vista desde la vía pública mediante pantallas de arbolado. Podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima en planta de trescientos (300) centímetros por trescientos (300) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros. La ocupación del retranqueo del espacio resultante de la separación a la alineación oficial por elementos admisibles deberá conjugarse con las determinaciones respecto a tratamiento de espacios libres.

Artículo 8.9.8. *Separación entre edificios (N-2).*

En todos los grados, cuando en una parcela existan varias construcciones que tengan planos de fachada enfrentados o solapados, cumplirán una separación relativa igual o superior a la establecida para patios de parcela en el artículo 6.7.15.

Artículo 8.9.9. *Coeficiente de edificabilidad (N-1).*

El coeficiente de edificabilidad neta por parcela edificable se establece en:

a) Grados 1.º, 2.º y 4.º: dos con cuatro (2,4) metros cuadrados por metro cuadrado.

b) Grado 3.º: uno con seis (1,6) metros cuadrados por metro cuadrado.

c) Grado 5.º: dos (2) metros cuadrados por metro cuadrado.

Artículo 8.9.10. *Altura de la edificación (N-2).*

1. En grados 1.º y 2.º: El número de plantas vendrá determinado en función del ancho de la calle y responderá a:

Ancho de calle (metros)	**N.º de plantas**	**Altura de cornisa (metros)**
Menos de 12	3	11,50

Ancho de calle (metros)	N.º de plantas	Altura de cornisa (metros)
De 12 a menos de 18	4	15,00
A partir de 18	5	18,50

En parcelas de esquina a calles de distinto ancho, se podrá mantener la mayor altura en los primeros doce (12) metros de fondo, en la fachada correspondiente a la calle de menor ancho, hasta la perpendicular a su alineación oficial trazada en el punto de intersección de dicha alineación y la prolongación de la paralela trazada a doce (12) metros de la alineación oficial de la calle de mayor ancho. A partir de los doce (12) metros de fondo de cada una de las alineaciones oficiales la altura será la correspondiente a la calle de menor ancho.

2. En grados 3.º y 4.º nivel b: la altura máxima de la edificación será de siete (7) plantas y veintiocho (28) metros al nivel de cornisa.

3. En grados 4.º nivel a y 5.º: la altura máxima de la edificación será de cinco (5) plantas y veinte (20) metros al nivel de cornisa.

4. En los grados 3.º, 4.º y 5.º: la altura máxima de edificación podrá superarse cuando por las características especiales de la actividad industrial así lo requiera.

5. En todos los grados son admisibles por encima de sus alturas los elementos de instalaciones indispensables al proceso industrial.

6. El número de plantas se considera como máximo. En grados 1.º y 2.º se deberá construir con la altura máxima permitida en los primeros doce (12) metros de fondo, salvo que, por la edificabilidad autorizada, funcionalmente se justifique su improcedencia.

Artículo 8.9.11. *Medición de la altura (N-2).*

La altura de la edificación se medirá por procedimientos distintos según los grados:

a) En los grados 1.º y 2.º, la medición de la altura se hará conforme a lo dispuesto en el artículo 6.6.8.

b) En los grados 3.º, 4.º y 5.º, 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.

Modificado artículo 8.9.11 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 8.9.12. *Altura de pisos (N-2).*

a) En grados 1.º, 2.º, 3.º y 4.º nivel a: La altura mínima de pisos será de tres (3) metros.

b) En grados 4.º nivel b y 5.º: La planta baja tendrá una altura mínima de cuatro (4) metros y la planta de pisos de tres (3) metros.

Artículo 8.9.13. *Condiciones higiénicas (N-2).*

Se admiten los patios de parcela. Asimismo, podrán realizarse patios ingleses dentro de la separación a la alineación oficial si el edificio no se sitúa en la línea de calle, o en fachada no visible desde la vía pública.

Artículo 8.9.14. *Seguridad de utilización y accesibilidad y seguridad en caso de incendio (N-2).*

1. En los grados 1.º y 2.º, 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.

Modificado artículo 8.9.14 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Artículo 8.9.15. *Salientes permitidos (N-2).*

1. En grados 1.º y 2.º: Se admiten los salientes regulados en el artículo 8.4.13.

2. En grados 3.º, 4.º y 5.º: No se admiten vuelos distintos de los aleros o cornisas, con saliente máximo de setenta y cinco (75) centímetros.

Artículo 8.9.16. *Condiciones estéticas (N-2).*

1. La composición y tratamiento de fachadas es libre.

2. Protección del arbolado en los grados 3.º, 4.º y 5.º:

a) En el espacio libre se procurará la plantación de una hilera de arbolado, en proximidad a las líneas de cerramiento de la parcela.

La plantación se realizará con separaciones adecuadas a la especie arbórea elegida, con intervalo medio de cinco (5) metros.

b) Si se prevé aparcamiento en superficie deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo, en retícula adecuada a la disposición de plazas.

SECCIÓN 3.ª RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 8.9.17. *Sistema de usos compatibles (N-2).*

1. En grados 1.º y 2.º:

a) Uso asociado.

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

b) Uso complementario.

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

i) Terciario.

Oficinas, en cualquier situación.

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

ii) Dotacional.

En cualquier situación.

c) Uso alternativo.

i) Se admiten para obras de nueva planta y sustitución, los usos residencial, dotacional y terciario en edificio exclusivo, excepto el terciario comercial en su categoría de gran superficie comercial.

Los edificios destinados a estos usos cumplirán las condiciones particulares de la Norma Zonal 4.

La edificabilidad de los usos alternativos indicados será:

- En grado 1.º:

Residencial, dotacional y terciario en sus clases de oficinas y hospedaje: La calculada según los criterios del artículo 8.4.9, con el número de plantas establecido en el artículo 8.9.10.1.

Usos terciario recreativo, otros servicios terciarios y terciario comercial: 1,6 $m^2./m^2$.

- En grado 2.º:

Dotacional: la calculada según los criterios del artículo 8.4.9, con el número de plantas establecido en el artículo 8.9.10.1.

Residencial y terciario: 1,6 $m^2./m^2$.

ii) Se admiten intervenciones en los edificios existentes para la implantación de estos usos, siempre y cuando no se supere la edificabilidad máxima correspondiente según el grado y el uso alternativo.

No obstante, podrá superarse dicha edificabilidad mediante obras en los edificios existentes que no incrementen la superficie edificada. En este caso, las cesiones derivadas del exceso de edificabilidad previstas en la legislación urbanística se formalizarán:

- Mediante la entrega de suelo o edificabilidad en un complejo inmobiliario, a través de un plan especial.

- Sin necesidad de plan especial, mediante el abono del equivalente económico de las cesiones cuando el Ayuntamiento considere improcedente o inviable la entrega de suelo o edificabilidad.

La decisión sobre la forma de materializar las cesiones y, en su caso, la valoración de las mismas se resolverá por el procedimiento de la consulta urbanística, o procedimiento que la sustituya, a solicitud del promotor y tras recabar los informes necesarios.

iii) En edificios residenciales será de aplicación el régimen que, para usos asociados y complementarios, se establecen en la Norma Zonal 4. Para el resto de los usos será de aplicación el régimen para usos asociados y complementarios establecido en el presente capítulo.

2. En grado 3.º:

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 4.º y 5.º:

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 m^2/m^2 de parcela edificable, en edificio exclusivo.

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

4. Sin necesidad de estudio de detalle, en los grados 3.º, 4.º y 5.º, 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.

Modificado artículo 8.9.17 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Modificado artículo 8.9.17.3 c) por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 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 (aprobado definitivamente 30.07.2007 BOCM 4.02.2008).

Artículo 8.9.18. *Usos autorizables (N-2).*

En los grados 4.º y 5.º:

Terciario comercial en categoría de gran superficie comercial, en edificio exclusivo, con una edificabilidad máxima de 1,6 m^2/m^2, siempre fuera del recinto formado por la calle 30.

Modificado artículo 8.9.18 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

CAPÍTULO 8.10
Condiciones particulares de los ejes terciarios

Artículo 8.10.1. *Ámbito (N-2).*

Las condiciones que se establecen en el artículo 8.10.2 son de aplicación en las calles que a continuación se relacionan, en los tramos que se indican:

• Bravo Murillo	Conde de Serrallo-Glorieta de Cuatro Caminos.

• López de Hoyos	Príncipe de Vergara-Clara del Rey.
• Clara del Rey	Padre Xifré-López de Hoyos.
• Cartagena	Avda. de América-Francisco Silvela.
• Alcalá	Santa Leonor-Pza. Manuel Becerra.
• Sepúlveda	Pradales-Costanilla de los Olivos.
• Puerto de Canfranc	Sierra Toledana-Avda. de la Albufera.
• Oca	Glorieta del Ejército-Gral. Ricardos.
• Ntra. Sra. de Valvanera	Vía Carpetana-Pza. de Almodóvar.
• Marcelo Usera	Rafaela Ybarra-Pte. de Andalucía.
• Puerto Pajares	Martínez de la Riva-Avda. de la Albufera.
• Martínez de la Riva	Santa Julia-Puerto Arbalán.
• Alberto Palacios	Encarnación del Pino-Pza. del Agata.
• Pº de Extremadura	Alfonso Cea-Puente de Segovia.
• Gral. Ricardos	Glorieta del Marqués de Vadillo-Oca.
• Pº Quince de Mayo	Julián González-General Ricardos.
• Antonio López	Glorieta Marqués de Vadillo-Puente de Andalucía.
• Avda. Ciudad de Barcelona	Dr. Esquerdo-M-30.
• Avda. Albufera	M-30-Avda. de Buenos Aires.
• Príncipe de Vergara	Francisco Silvela-Pza. República Dominicana.
• Méndez Alvaro	Glorieta Carlos V-M-30.
• Avda. de Córdoba	desde el inicio y su prolongación hasta la M-40.
• Avda. de Entrevías	desde el inicio hasta la M-40.
• Avda. de San Diego	Avda. Monte Igueldo-Mtnez. de la Riva.

• Avda. Monte Igueldo	Avda. de la Albufera-Avda. San Diego.
• Camino Vinateros	Diego de Valderrábano-Pico de los Artilleros.
• Avda. Moratalaz	Pza. del Corregidor Licenciado Antonio de Mena- Pza. del Encuentro.

Artículo 8.10.2. *Contenido (N-2).*

1. La regulación afecta al régimen de compatibilidad de usos de la zona afectada por el eje terciario.

2. La regulación es de aplicación a la superficie total de las parcelas con frente al eje terciario, prevaleciendo, en cuanto al régimen de usos, sobre las condiciones particulares de la norma zonal correspondiente.

3. En las calles pertenecientes a los ejes terciarios, se admite como uso alternativo, en régimen de edificio exclusivo, el uso de servicios terciarios.

Se admite además como complementario el uso terciario en la clase de comercial, en las categorías de pequeño y mediano comercio en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

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 los tramos de las calles relacionados en el artículo 8.10.1 y en el apartado 8 de este artículo, los locales de uso no residencial situados en planta baja o inferior a la baja no podrán transformarse al uso residencial ni implantarse en ellos la clase de hospedaje del uso de servicios terciarios

10. En lo relativo a grandes superficies resulta de aplicación lo regulado en el artículo 7.6.7.

Modificado artículo 8.10.2 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 04.09.2025. BOCM 22.09.2025).

Modificado artículo 8.10.2 por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

Modificado artículo 8.10.2.3 por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 relativa a la implantación del uso terciario en su clase de comercial como uso complementario en los ejes terciarios (aprobación definitiva 23.01.2007 BOCM 13.02.2007).

Modificado artículo 8.10.2.7 por el Plan Especial de mejora de la ordenación pormenorizada relativo al régimen del uso terciario en su clase de hospedaje en el suelo urbano (aprobado definitivamente 27.01.2005 BOCM 11.03.2005).

CAPÍTULO 8.11

Condiciones particulares para la remodelación

Artículo 8.11.1. *Ámbito (N-1).*

El ámbito de aplicación de las presentes condiciones lo constituyen las posibles actuaciones futuras de remodelación de polígonos residenciales para vivienda protegida. Será de aplicación en los siguientes casos:

a) Actuaciones de promoción o gestión pública.

b) Actuaciones promovidas por agentes privados, cuando exista acuerdo entre un mínimo del sesenta por ciento (60%) de las familias afectadas, sujeto a información pública y citación expresa a los restantes propietarios o inquilinos interesados.

Artículo 8.11.2. *Grados de la zona (N-1).*

La zona contempla dos grados:

a) Grado 1.º: remodelación total de polígonos, cuando la totalidad o más del sesenta por ciento (60%) de las edificaciones del polígono sean objeto de demolición y nueva construcción.

b) Grado 2.º: sustitución o ampliación puntual de edificios, cuando la actuación afecte a edificios aislados, que no constituyan un área dentro del polígono. Afecta únicamente a actuaciones de promoción y gestión pública, en polígonos de edificación en bloque abierto o vivienda unifamiliar.

Artículo 8.11.3. *Desarrollo del Plan General (N-1).*

1. La remodelación desarrollará las presentes condiciones mediante la figura de planeamiento adecuada en cada caso al tipo de intervención.

2. En el grado 1.º la figura de planeamiento será un Plan Especial de Reforma Interior.

3. En grado 2.º será preceptiva la redacción, cuando menos, de Estudio de Detalle, que tomará en consideración el entorno en que se sitúa la actuación.

4. En el grado 1.º deberá justificarse que los elementos de la red viaria, y los sistemas locales de dotaciones y espacios libres, se imbrican de modo coherente en la estructura prevista por el Plan General y por los Planes que lo desarrollen, para las zonas colindantes al polígono.

SECCIÓN 1.ª REGULACIÓN DEL GRADO 1.º

Artículo 8.11.4. *Suelo para dotaciones (N-1).*

1. Podrán contemplarse cambios en la forma y localización de los suelos calificados por el Plan General con destino a equipamientos, deportivos o espacios libres, sin que en ningún caso sea posible:

a) Reducir la superficie a ellos adscrita.

b) Plantear localizaciones o forma de parcelas que supongan mermas de la funcionalidad de las previstas en el Plan General, o perjuicio para su accesibilidad, utilización y soleamiento, si se trata de espacios libres.

2. Salvo que el polígono objeto de remodelación cumpla los estándares que en cuanto a dotaciones y espacios libres determina el artículo 83 de la Ley del Suelo y no se reduzca su cuantía, la remodelación deberá contemplar un incremento de los suelos destinados a dichos usos, en el valor máximo que sea factible, cumpliendo los objetivos de la remodelación y las determinaciones de la zona en que se encuentre, a cuyo efecto deberán ser analizadas y ponderadas las distintas alternativas posibles.

Artículo 8.11.5. *Número de viviendas (N-1).*

Podrá incrementarse el número de viviendas preexistente en el polígono con anterioridad a la remodelación, siempre que se mantenga la densidad de población preexistente.

Artículo 8.11.6. *Condiciones de volumen (N-1).*

1. La edificabilidad bruta del polígono existente antes de la remodelación no podrá incrementarse más que en una cuantía bruta de un veinte por ciento (20%) de la edificabilidad inicial, siempre que se justifique que dicho incremento es necesario para el mantenimiento de la población existente.

SECCIÓN 2.ª REGULACIÓN DEL GRADO 2.º

Artículo 8.11.7. *Número de viviendas (N-1).*

No podrá incrementarse el número de viviendas del edificio objeto de sustitución, o sobre el que se actúe, salvo que se demuestre que se mantiene la población afectada.

Artículo 8.11.8. *Condiciones de edificación (N-1).*

1. Podrá incrementarse la superficie edificada del edificio sustituido, o en que se realicen obras de ampliación, en un máximo del veinte por ciento (20%).

2. Igualmente podrá disponerse de un diez por ciento (10%) de la superficie edificada de la construcción preexistente, sin que compute en la superficie edificable del edificio resultante, siempre que se destine a usos de comercio, industria, servicios terciarios o usos dotacionales.

3. Las obras de sustitución podrán ocupar la parcela liberada por el edificio derribado, sin rebasar sus límites primitivos.

Disposición adicional primera.

El Ayuntamiento de Madrid, en el plazo de un año a contar desde la entrada en vigor del Plan General, aprobará o, en su caso, adaptará a las presentes normas, las ordenanzas especiales siguientes:

1. Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico.

2. Ordenanza sobre Conservación y Estado Ruinoso de las Edificaciones, y del Procedimiento de Declaración de Ruina o Edificación Inadecuada.

3. Ordenanza Reguladora del Registro de Bienes Protegidos y Servidumbres.

4. Ordenanza Reguladora del Registro de Transferencias de Aprovechamientos.

5. Instrucción para Diseño de la Vía Pública, en el que se recogerán las recomendaciones para el diseño de los suelos calificados como vía pública por el Plan General.

6. Pliego General de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los Proyectos de Urbanización.

7. Ordenanza Reguladora de la Calificación Ambiental Municipal que deberá unificar todos los procedimientos de intervención municipal en materia de medio ambiente.

8. Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano.

9. Ordenanza Reguladora de Instalaciones de Suministro de Combustible para Vehículos.

10. Ordenanza Reguladora para la Utilización de los Espacios Libres Privados.

11. Ordenanza Reguladora de Publicidad Exterior.

12. Adaptación de las Ordenanzas Fiscales a las presentes normas y en particular a la promoción de medidas para el fomento del ahorro y eficiencia energética y de la reutilización de residuos.

13. Ordenanza de Rehabilitación y Gestión Ambiental.

Disposición adicional segunda.

Se consideran usos incompatibles el resto de los posibles usos no contemplados en la Lev 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Las Vías Pecuarias se calificarán como, "Red Supramunicipal Vías pecuarias Espacio Libre Protegido", uso "Vía pecuaria" por las características propias de esta Red y por estar presente en todo el término municipal.

Las vías pecuarias son bienes de dominio público pecuario de las comunidades Autónomas y en consecuencia inalienables, imprescriptibles e inembargables, correspondiendo a la Consejería competente en materia de vías pecuarias regular el uso de las mismas, defender su integridad superficial, asegurar su adecuada conservación y garantizar el uso público para facilitar las comunicaciones agrarias y el tránsito ganadero.

En cuanto la situación y delimitación del dominio público de las vías pecuarias, prevalecerá lo recogido en los planos de clasificación del suelo. Si estos planos contuvieran discrepancias respecto a las clasificaciones y deslindes legalmente aprobados de las vías pecuarias prevalecen estos últimos.

En todas las actuaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y en la Ley 8/1999, de 15 de junio, de vías pecuarias de la Comunidad de Madrid.

El suelo de las vías pecuarias no podrá generar aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelos de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles por la legislación urbanística.

Se debe remitir al organismo responsable de vías pecuarias, para su informe, el planeamiento urbanístico general y el desarrollo derivado del presente Avance del Plan General de Ordenación Urbana, que se vea afectado directa o indirectamente por alguna vía pecuaria.

Respecto a las interferencias entre vías pecuarias y viarios rodados se cumplirán las siguientes prescripciones:

a) Se evitará la construcción de rotondas sobre el dominio público pecuario. Si la realización fuese imprescindible, se deberá reservar suelo para que las vías pecuarias bordeen las mismas con el fin de instalar en su borde, si el tipo de tráfico rodado lo permite, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de las vías pecuarias.

b) En los cruces con carreteras, y viales en general, se deben habilitar los pasos necesarios para las vías pecuarias y mantener la continuidad sobre plano (grafiando las reservas de suelo para vías pecuarias) y la transitabilidad sobre el terreno (previendo la construcción de pasos a distinto nivel). En ningún caso deberán coincidir superficialmente los pasos habilitados con viarios rodados.

En el caso de viales rápidos los cruces se realizarán a distinto nivel, y si las condiciones de seguridad lo permitiesen podrán realizarse cruces al mismo nivel, que serán debidamente diferenciados mediante una suave elevación de la cota de la capa de rodadura. En todos los casos el pavimento estará constituido por materiales no asfálticos, preferiblemente adoquines de piedras naturales (rocas, basaltos, calizas, etc.), indicando en la señalización la existencia de un cruce con vía pecuaria.

c) Los nuevos viarios públicos deberán situarse fuera de las vías pecuarias. En el caso de que un viario rodado de nueva construcción deba ineludiblemente coincidir longitudinalmente con una vía pecuaria, el organismo promotor deberá solicitar una modificación de trazado de acuerdo al artículo 27 "modificaciónes de trazado por la realización de obras públicas", de la Ley 8/1998, no pudiéndose ocupar en ningún caso los terrenos de la vía pecuaria hasta que, si procede, el Consejero en que recaiga la competencia en materia de vía pecuarias haya acordado mediante Orden la modificación del trazado. En el caso de que un viario público no construido y recogido en el Plan General de Ordenación Urbana, se sitúe longitudinalmente sobre vía pecuaria, se considera como no estructurante y su construcción quedará condicionada a la inexcusabilidad técnica de construirlo fuera de la vía pecuaria y a la pertinente modificación de trazado.

Todas estas las actuaciones descritas en los puntos a, b y c deberán ser aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias, tras la tramitación del oportuno expediente de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, y siempre por solicitud del organismo promotor. Mientras no recaiga la resolución pertinente no se podrán ocupar los terrenos de las vías pecuarias.

Las modificaciónes de trazado, originadas por cualquier motivo, no serán efectivas hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias.

Las infraestructuras lineales (tuberías, redes de saneamiento, conducciones eléctricas, redes de telefonía, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables, y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 ("De otras ocupaciones temporales"), de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

La Dirección General competente en materia de vías pecuarias estudiará cualquier proyecto de acondicionamiento de las vías pecuarias que proponga ejecutar el Ayuntamiento, particularmente cuando las mismas atraviesen suelo urbano o urbanizable, con el fin de integrar las vías pecuarias en la trama urbana.

Para acometer los acondicionamientos se atenderá, con carácter general, a las siguientes propuestas:

En el caso de vías pecuarias que transcurran por suelo urbano y urbanizable sectorizado, se acondicionarán como parques lineales constituidos por un paseo de una anchura comprendida entre 1 y 6 metros, estabilizado con piedra natural. El resto de la anchura de la vía se arbolará, preferiblemente con especies autóctonas, que tengan un porte mínimo de 1,5 metros, aplicándoles al menos 7 riegos durante los primeros dos años después de su plantación, realizando obligatoriamente un mínimo de 5 riegos en la época estival. Se podrán colocar bordillos con borde en forma de cuña, que no sobresalgan más de 10 cm.

Si se trata de vías pecuarias que transcurran por suelo urbanizable no sectorizado (no programado) y no urbanizable de especial protección, los caminos interiores a las vías pecuarias tendrán una anchura máxima de 5 metros -más cunetas-. El material de la capa de rodadura utilizado será zahorra. El resto de la anchura de la vía pecuaria se arbolará, preferiblemente con especies autóctonas, que tengan un porte mínimo de 1,5 metros, aplicándoles al menos 7 riegos durante los primeros dos años después de su plantación, realizando obligatoriamente un mínimo de 5 riegos en la época estival.

En el caso que la topografía de los ámbitos desarrollados sea modificada, la vía pecuaria quedará preferiblemente a la misma cota que el ámbito. En el caso que la vía pecuaria quedara a diferente cota el talud que se genere se encontrará en su totalidad fuera del dominio público pecuario, y su pendiente se encontrará entre 1:2 y 1:3, no vertiendo el drenaje que se diseñe sobre la vía pecuaria. Se revegetará el talud realizando una preparación del terreno de forma adecuada con tipo de georredes o redes orgánicas. Se realizarán las labores de hidrosiembra necesarias introduciendo plantas de porte arbóreo y arbustivo, instalándose un sistema de riego por goteo. Se realizarán labores de mantenimiento del talud para evitar la erosión asegurando la reposición de marras y si fuera necesario de la hidrosiembra. El mantenimiento del talud se realizará durante un mínimo de siete años.

El vallado de una parcela que colinde con una vía pecuaria precisa, de acuerdo al artículo 14 de la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, la delimitación de la Dirección General competente en materia de Vías Pecuarias.

Añadida disposición adicional segunda por la revisión del PGOUM de 1985 y modificación del PGOUM de 1997 relativa a los suelos afectados por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003 casadas parcialmente por las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de julio de 2007 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

Disposición transitoria primera.

En tanto no se aprueben las distintas ordenanzas especiales previstas en el Plan General, seguirán aplicándose las disposiciones análogas actualmente vigentes, en cuanto no se opongan al contenido del Plan General y, en particular, a las presentes normas.

Disposición transitoria segunda.

Los efectos de declaraciones de ruina acordadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan que afecten a un inmueble catalogado como de interés histórico-artístico, podrán ser revisados, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 30/92 y en este Plan General.

Disposición transitoria tercera.

Las disposiciones sobre usos contenidas en el presente Plan, no impedirán a los edificios o locales en construcción o construidos con licencia ajustada al anterior planeamiento, que vinculará la edificación o el local a un uso o clase de uso determinado, la instalación de los mismos respectivamente, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones ambientales fijadas en el presente Plan, y de las establecidas para la sustitución de la actividad en el Capítulo preliminar del Título 8 (artículo 8.0.2.).

Disposición transitoria cuarta.

Queda derogado con la aprobación del presente Plan General salvo lo expresamente regulado en las presentes normas, el PEIC (Plan Especial de instalaciones de suministro de combustible para vehículos) si bien, en tanto sea aprobada la ordenanza reguladora de instalaciones de suministro de combustible para vehículos citada en la Disposición Adicional 9, serán de aplicación las normas del referido Plan Especial de instalaciones de suministro de combustible para vehículos en lo que no contradigan a las presentes normas.

Disposición transitoria quinta.

Los Estudios de Detalle aprobados en desarrollo del PGOUM 85 y que no corresponden a Áreas de Planeamiento Incorporado, se asumen como concreción de sus parámetros y condiciones generales de la edificación y relaciones con el entorno, excepción hecha de la edificabilidad, que como máximo será la correspondiente a la norma zonal u ordenanza aplicable del presente Plan General, actuando en este caso los volúmenes ordenados como sólidos capaces contenedores de dicha edificabilidad máxima.

Las condiciones de uso se regirán por las establecidas en la normativa aplicable del presente Plan General.

Disposición transitoria sexta.

Hasta tanto se constituya la CIPHAN, asume sus cometidos o competencias establecidos en estas normas, la actual Comisión de Control y Protección del Patrimonio.

Disposición transitoria séptima.

La revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985 (PGOUM85) y la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (PGOUM97) relativa a los suelos afectados por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003 casadas parcialmente por las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de julio de 2007, tendrá carácter retroactivo a fecha 20 de abril de 1997, fecha de entrada en vigor del PGOUM97 vigente, extendiéndose sus efectos a todas las actuaciones urbanísticas realizadas al amparo del mismo, que deberán adaptar sus contenidos a lo establecido en la misma.

Añadida disposición transitoria séptima por la revisión del PGOUM de 1985 y modificación del PGOUM de 1997 relativa a los suelos afectados por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003 casadas parcialmente por las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de julio de 2007 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

Disposición transitoria octava.

1. Los Planes Especiales de Control Urbanístico Ambiental aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de la Modificación de las Normas Urbanísticas del PGOUM de 1997 (MPG.00.343), mantendrán su vigencia, salvo que transcurran más de cuatro (4) años desde su aprobación definitiva sin solicitar licencia o presentar declaración responsable, según proceda, para la ejecución de sus determinaciones, en cuyo caso se deberá efectuar una comprobación sobre el mantenimiento de las condiciones urbano ambientales del entorno que fueron tenidas en cuenta para su aprobación, nueva valoración que volverá a tener una vigencia de cuatro (4) años.

2. Los Planes Especiales de Control Urbanístico Ambiental que se encuentren en tramitación a la entrada en vigor de la Modificación de las Normas Urbanísticas del PGOUM de 1997 (MPG.00.343), podrán continuar su tramitación hasta su resolución definitiva, salvo que el solicitante opte por su desistimiento. En cuanto a la vigencia de sus determinaciones una vez aprobados definitivamente, se aplicarán los mismos criterios contemplados en el apartado anterior.

Añadida disposición transitoria octava por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023)

Disposición derogatoria única.

Las Normas Urbanísticas Específicas del Plan Especial de Regulación del Uso de Servicios Terciarios en la clase de Hospedaje. Distritos de Centro, Arganzuela, Retiro, Salamanca, Chamartín, Tetuán, Chamberí, Moncloa-Aravaca, Latina, Carabanchel y Usera, aprobado definitivamente el 27 de marzo de 2019 y publicado en el BOCM el 23-04-2019 (PE 00/313), quedan incorporadas, con las adaptaciones necesarias, en el texto del artículo 7.6.3 bis de las Normas Urbanísticas del PG97.

Quedan sin efecto los documentos de Diagnóstico y Memoria del citado Plan Especial, recogidos como Anexo en la Memoria de la MPG.00.343.

Modificada disposición derogatoria única por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 04.09.2025. BOCM 22.09.2025).

Rectificado error disposición derogatoria única. BO. Comunidad de Madrid 23/02/2024 num. 46 pag 146.

A continuación se incluyen los anexos correspondientes a los Títulos I, III, V y VII.

ANEXO I

(*sin contenido*)

Suprimido anexo I por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

ANEXO II

(*sin contenido*)

Suprimido anexo II por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

ANEXO III

(*sin contenido*)

Suprimido anexo III por la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (aprobación definitiva 08.11.2023. BOCM 27.11.2023).

ANEXO IV

Parcelas calificadas como dotacionales de Servicios Públicos
destinados a instalaciones de suministro de combustible para vehículos

Consultar Anexo IV en documentacion asociada.

ANEXO V

Áreas de Reparto y Sistemas generales adscritos

Consultar Anexo V en documentacion asociada.

Documento de carácter informativo. La versión oficial puede consultarse en el Boletín del Ayuntamiento de Madrid o en el Boletín de la Comunidad de Madrid.