

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

28**MADRID**

URBANISMO

Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible

Expediente número 711/2015/4592.

Con fecha 29 de agosto de 2016, el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid adopta acuerdo por el que se levanta la suspensión de la eficacia de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, para facilitar la mejora energética y de protección acústica de edificios, adoptada en el acuerdo del Consejo de Gobierno de 7 de junio de 2016, al haberse cumplido las condiciones descritas en el mismo.

Dicho acuerdo de aprobación definitiva ha sido publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 9 de septiembre de 2016 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 216).

Según el artículo 66.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, se procede por este Ayuntamiento publicar en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el contenido íntegro de la parte del plan que exija la legislación de régimen local.

Es por lo que mediante el siguiente anuncio se procede a dar cumplimiento al mismo publicando la normativa urbanística aplicable, y que es la siguiente:

NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS

Capítulo 1.4

Instrumentos de ejecución

SECCIÓN CUARTA

Proyectos de edificación

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. Según afecten a todo el edificio o parte del mismo, tendrán carácter general, parcial o puntual.

2. A efectos de estas Normas y para delimitar el alcance de los diferentes tipos de obra, se define como morfología de un edificio o características morfológicas, la composición volumétrica general del edificio, los accesos y núcleos de comunicación vertical, la disposición de la estructura general y la configuración de sus plantas.

Asimismo, se entenderá que la envolvente de un edificio está constituida por todas sus fachadas y cubiertas según se definen en el artículo 6.3.6 excluidas aquellas que delimitan patios cerrados con superficie inferior al cincuenta por 100 (50 por 100) de la exigida para ellos por la normativa del Plan General.

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

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

La reposición o reproducción de las condiciones originales en relación a las necesidades del uso a que fuera destinado el edificio, podrán incluir, si procede, la reparación o sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones, a fin de

asegurar la estabilidad y funcionalidad de aquel o parte del mismo, siempre que dichas reparaciones o sustituciones no alteren las características morfológicas del edificio original.

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

- b) Obras de conservación: Son aquellas cuya finalidad es la de mantener al edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, sin alterar sus características morfológicas o distribución. Se incluirán en este tipo, entre otras, las de reposición de instalaciones, el cuidado de cornisas, salientes y vuelos, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, la reparación de cubiertas, y la sustitución de solados, yesos y pinturas interiores.
- c) Obras de consolidación: Son aquellas que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.
- d) Obras de rehabilitación: Serán consideradas como rehabilitación todas aquellas intervenciones sobre un edificio que mejoren sus condiciones de: salubridad, habitabilidad, protección al ruido, eficiencia energética y aislamiento térmico, confortabilidad, seguridad y ornato, y modifiquen su distribución y/o alteren sus características morfológicas; su distribución interna, o su envolvente. Comprendidas dentro de la rehabilitación se encuentran:

- i) Obras de acondicionamiento: Son aquellas que mejoran las condiciones de habitabilidad de un edificio o de parte del mismo mediante la introducción de nuevas instalaciones, la modernización de las existentes o la redistribución de su espacio interior, pudiendo variar el número de viviendas o locales existentes sin intervenir sobre las características morfológicas o estructura portante, ni alterar la envolvente del edificio, esto último con la salvedad de las obras dirigidas a la mejora de las condiciones de habitabilidad, de protección al ruido, de eficiencia energética y de aislamiento térmico.

Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos y la modificación de los existentes, siempre que así lo contemple la normativa específica de aplicación. Cuando las obras afectan a un local, locales o viviendas del edificio, que individualmente o en su conjunto no superen el veinticinco por 100 (25 por 100) de la superficie del edificio, la intervención tendrá el carácter de puntual.

- ii) Obras de reestructuración: Son aquellas que afectan a sus condiciones morfológicas, pudiendo variar el número de viviendas o locales existentes, y pueden ser:

Reestructuración puntual: Aquellas obras en las que se realicen pequeñas modificaciones estructurales, para posibilitar:

- Cambios en la distribución mediante la apertura puntual de huecos de paso en muros.
- La adecuación a la normativa contra incendios o a la de accesibilidad y supresión de barreras mediante la construcción de pasos, rampas, escaleras y vías de evacuación.
- El cumplimiento de la normativa contra incendios mediante la construcción de pasos y vías de evacuación.
- La instalación de ascensores y construcción de escaleras privadas de comunicación entre pisos.
- Sustitución parcial de forjados, pudiendo introducirse modificaciones de nivel en zonas localizadas.

Reestructuración parcial: Aquellas obras que incluyen alguno de los siguientes tipos:

- Construcción de entreplantas.
- Cubrición y forjado de patios cerrados de dimensiones inferiores al cincuenta por 100 (50 por 100) de las establecidas en la norma de aplicación.
- Demolición y nueva construcción de núcleos de comunicación vertical.

- Apertura de los patios mínimos, recogidos en los Planos de Análisis de la Edificación en los edificios, incluidos dentro del APE 00.01.
- Apertura de patios o incremento del espacio libre de parcela, de acuerdo con las dimensiones establecidas por la norma zonal de aplicación para edificios no catalogados.

La ejecución de estas obras queda siempre condicionada al cumplimiento de las condiciones específicas de catalogación, no pudiendo sobrepasarse la edificabilidad máxima permitida cuando se ejecuten obras que supongan incremento de la superficie construida.

Reestructuración general: Tendrán este carácter todas aquellas obras en los edificios que excedan de lo anteriormente expuesto, siendo consideradas de reestructuración total en el caso de vaciado del edificio con mantenimiento de fachada recayente a vía o a espacio libre de uso público.

Las obras de reestructuración general y total se someterán a las condiciones de obra de nueva edificación.

- e) Obras exteriores: Son las obras que afectan, de forma puntual o limitada, a las fachadas y cubiertas de los edificios, modificando su configuración exterior sin afectar a la volumetría, Comprende la modificación de huecos, ritmos, tratamientos o materiales, la sustitución de los elementos de cierre o sus materiales, la implantación de elementos fijos exteriores con o sin afectación estructural, muestras, marquesinas y escaparates.
- f) Obras de reconfiguración: Son aquellas que, sin alterar cuantitativamente el volumen de un edificio, lo modifican en su disposición, con pequeñas intervenciones, que tendrán como finalidad principal la de eliminar impactos negativos existentes. Se consideran obras de reconfiguración, entre otras, la modificación de trazados inadecuados de cubierta por reorganización de sus faldones, la regularización de áticos, buhardillas y cuartos de maquinaria, la supresión de limas y compensación de la supresión de cuerpos añadidos en patios mediante la utilización de espacios existentes bajo cubiertas.

No podrán afectar a un volumen superior al del diez por 100 (10 por 100) del total del inmueble o edificio.

Capítulo 6.5

Condiciones de edificabilidad

Artículo 6.5.3. *Superficie edificada por planta (N-2).*—Es el área de la proyección horizontal de la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de la planta considerada, excluidas de esta 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 soportales los entresijos, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios de parcela que no estén cubiertos, salvo lo previsto en el artículo 6.7.21, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidos con estructura ligera desmontable, la superficie bajo cubierta si carece de posibilidades de uso o esté destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.
- b) Las superficies destinadas a garaje-aparcamiento en las siguientes situaciones:
 - i) En plantas bajo rasante incluidos los accesos desde la vía pública.
 - ii) En planta baja:

Cuando por la configuración de la parcela no sea posible resolver la dotación de aparcamiento al servicio del edificio en situación de plantas bajo rasante:

- En edificios de uso residencial en la categoría de vivienda unifamiliar, cualquiera que sea su tipología con un límite máximo de quince (15) metros cuadrados útiles por plaza.
- En tipologías de edificación en manzana cerrada, o edificación en bloques abiertos o pareada con un límite máximo de veinticinco (25) metros cuadrados útiles por plaza, incluida la parte proporcional de accesos.

- iii) En planta de pisos, en edificios de uso exclusivo no residencial como dotación al servicio del edificio, siempre y cuando, no se supere la altura máxima permitida en unidades métricas ni el número de plantas, sometida la exclusión del cómputo a las condiciones establecidas para los usos autorizables cuando la superficie edificada para este uso supere el veinte por 100 (20 por 100) de la máxima edificable.
- c) En plantas baja, bajo rasante y en construcciones por encima de la altura reguladas en el artículo 6.6.11, los locales destinados a alojar las instalaciones al servicio del edificio, cuyo dimensionamiento deberá justificarse, tales como cuartos de calderas, maquinarias de ascensores, basuras, contadores y otros análogos; así como aquellas otras instalaciones que sin ser de obligada instalación, contribuyen a mejorar el confort y habitabilidad del edificio.
- d) Los espacios destinados a carga y descarga cuando constituyan la dotación fijada como mínima al servicio de los usos del edificio.
- e) Los locales destinados a albergar centros de transformación de acuerdo con lo determinado en el artículo 7.13.8.
- f) Los conductos o conjuntos de conductos de ventilación o alojamiento de instalaciones con dimensiones superiores a veinticinco (25) decímetros cuadrados
- g) Los huecos de aparatos elevadores.
- h) Los balcones, balconadas y miradores autorizados en la norma zonal de aplicación, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del Plan General.
- i) Los primeros tres (3) metros cuadrados de superficie destinada a terraza-tendedero en cada vivienda, o cuatro (4) si se incluye preinstalación de aire acondicionado.
- j) Los trasteros que cumplan las condiciones señaladas en el artículo 7.3.4, apartado d), en categoría de vivienda colectiva.
- k) Las zonas comunitarias que cumplan las condiciones del artículo 7.3.4, apartado e), en la categoría de vivienda colectiva.
- l) En vivienda unifamiliar cualquiera que sea su tipología computan a efectos de edificabilidad, todas las superficies edificadas en plantas sobre rasante a excepción de la destinada a garaje-aparcamiento en las condiciones reguladas en el apartado b).ii) para vivienda unifamiliar.
- m) En obras de rehabilitación que afecten de manera integral a un edificio, los incrementos del espesor de las fachadas de, hasta veinte centímetros (20 cm), cuando supongan una mejora de su protección al ruido; de su aislamiento térmico; de su eficiencia energética; y cumplan las condiciones del artículo 6.6.19, “Salientes o vuelos en fachadas”. En ningún caso estos incrementos supondrán un aumento de la superficie útil de las plantas afectadas por las obras.
- n) En obras de acondicionamiento, con el explícito fin de resolver la adecuación de los edificios a la legislación vigente en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, no computarán a efectos de edificabilidad las rampas que se proyecten con dicho fin.

Capítulo 6.6

Condiciones de volumen y forma de los edificios

Art. 6.6.19. *Salientes o vuelos en fachadas (N-1).*—1. Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, pudiendo ser:

- a) Balcón: Es el saliente que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o que sobresale de la fachada, no más de cuarenta y cinco (45) centímetros, y cuya longitud no supere en más de treinta (30) centímetros el ancho del hueco por el que se accede al mismo, siendo el ancho de dicho hueco inferior o igual a ciento cuarenta (140) centímetros.
- b) Balconada o balconaje: Es el saliente común a varios huecos que arranca del pavimento de las piezas a las que sirven. La dimensión máxima del saliente no superará cuarenta y cinco (45) centímetros.
- c) Terrazas: Son salientes cerrados como máximo por dos de sus lados o cuando superan las dimensiones establecidas en los apartados a) y b); como excepción al resto de los elementos regulados en este artículo, las terrazas forman parte de las fachadas.

- d) Mirador: Es un cuerpo saliente acristalado en todo su perímetro y altura, cuyo pavimento es prolongación en vuelo hacia el exterior del suelo de la pieza a la que sirve. El vano a través del que se accede al mismo tendrá una anchura inferior o igual a doscientos veinte (220) centímetros. No podrá sobresalir, respecto de la fachada, más de setenta y cinco (75) centímetros. La longitud máxima de su frente será inferior o igual a doscientos ochenta (280) centímetros, y su parte acristalada no rebasará una longitud mayor en treinta (30) centímetros al ancho del vano; no podrá cerrarse con antepechos macizos ni opacos.

La distancia mínima entre miradores será igual al mayor saliente de ambos con un mínimo de sesenta (60) centímetros.

Se prohíbe la instalación de persianas en los paramentos exteriores del mirador. La suma de las longitudes de todos los miradores, no podrá ser superior al veinticinco por 100 (25 por 100) de la suma de las longitudes de pisos en cada fachada. No obstante, podrán agruparse miradores sin solución de continuidad en planta, conformando galerías, siempre y cuando el conjunto resultante de miradores más galerías no supere las cuantías que para los primeros se establecen en el párrafo anterior. En cada planta de piso la galería no podrá superar el tercio (1/3) o la mitad (1/2) de su longitud.

- e) Incremento del espesor de las fachadas: En obras de rehabilitación, que afecten de manera integral a un edificio, en cuanto al saliente admitido para mejorar la protección al ruido, el aislamiento térmico y la eficiencia energética, la dimensión máxima del saliente será de veinte centímetros (20 cm) y su aplicación se regula, en el apartado 7 de este artículo en función de las distintas tipologías edificatorias, los distintos tipos de plantas del edificio y de sus condiciones de posición y ocupación en la parcela.

2. Desde las fachadas exteriores en edificación en manzana cerrada solamente podrán sobresalir balcones, balconadas, miradores e incrementos del espesor de las fachadas con los salientes máximos recogidos en este artículo, en las normas zonales de aplicación, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del Plan General.

3. En fachadas exteriores, se admite la construcción de jardineras con una altura igual a las de los antepechos de los huecos de ventanas e inferior o igual a ciento diez (110) centímetros y un saliente máximo sobre el plano de fachada de treinta (30) centímetros. Las jardineras no podrán verter aguas sobre las vías o espacios libres públicos.

4. En edificación aislada y en el supuesto de que por condiciones de posición la fachada pueda situarse sobre la alineación oficial, los salientes o vuelos no podrán superar las dimensiones que para ellos se establecen en el presente artículo y las que para el mismo ancho de calle se fijan en la norma zonal 4 de edificación en manzana cerrada.

En las restantes fachadas exteriores los salientes respetarán las dimensiones aquí establecidas o las que se determinen en las normas zonales u ordenanzas particulares de las áreas de planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del Plan General; los miradores se tendrán en cuenta a efectos de separación a linderos.

Los balcones, balconadas, miradores e incremento del espesor de las fachadas en obras de rehabilitación podrán situarse en las zonas de retranqueo y sobre espacios libres de parcela.

Los miradores y galerías guardarán una separación mínima a los linderos laterales y tersteros de tres (3) metros.

5. Salvo otras limitaciones en las normas zonales, u ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente, los salientes permitidos respecto a las fachadas, cumplirán, a excepción de los supuestos regulados en el apartado 7 de este artículo, las siguientes condiciones:

- a) La suma de la longitud de todos los salientes, no excederá de la mitad de la suma de las longitudes de los pisos recayentes a la misma.
- b) Los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual a su saliente y no inferior a sesenta (60) centímetros.

6. La altura mínima libre de los salientes sobre la rasante de la acera será como máximo de trescientos cuarenta (340) centímetros.

7. Los incrementos del espesor de las fachadas en obras de rehabilitación se permitirán, con un proyecto que afecte de manera integral a un edificio, en las plantas superiores a la baja. En la planta baja solo se permitirá si el plano de la fachada resultante del incremento queda alineado o retranqueado respecto a la alineación oficial.

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

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

En edificación aislada los proyectos de rehabilitación se podrán desarrollar de forma individualizada resolviendo su integración arquitectónica en el entorno urbano conforme a los artículos 6.10.3 Salvaguarda de la estética urbana y 6.10.6 Modificación de fachadas de estas normas.

Capítulo 6.10

Condiciones estéticas

Art. 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 CTE.

2. Se podrá autorizar el acristalamiento de terrazas existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio. En casos justificados, podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su coste en las licencias correspondientes.

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

3. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas al objeto de ajustarlas a una solución de proyecto unitario.

4. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idéntica solución en los huecos.

5. Se admite, mediante proyecto conjunto de la fachada, la modificación del diseño de los miradores existentes para adecuarlos a un mejor comportamiento acústico y térmico. Para esta mejora de su funcionamiento ambiental se permite combinar partes opacas, traslúcidas y transparentes y la implantación de elementos de protección solar.

Art. 6.10.20. *Acondicionamiento en superficie de los espacios libres privados.*—1. Salvo determinación en contra de las condiciones particulares del uso a que se destinen, o en las normas zonales, u ordenanzas particulares de las Áreas de Planeamiento Incorporado o Específico, los espacios libres privados no ocupados por edificación sobre rasante, deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por 100 (50 por 100) de su superficie. La construcción de estos garantizará la plantación y mantenimiento de los espacios vegetales, a cuyos efectos, en caso de existir edificación subterránea bajo los mismos, el espesor mínimo de la capa de tierra vegetal será de sesenta (60) centímetros, situando la terminación de dicha capa dentro del límite de los ciento cincuenta (150) centímetros señalado para las plantas bajo rasante.

2. El resto de los espacios no ajardinados podrá ocuparse por aparcamiento de vehículos, piscinas o instalaciones deportivas descubiertas. Los cierres laterales de instalaciones deportivas descubiertas no sobresaldrán respecto a la rasante del terreno una altura superior a doscientos cincuenta (250) centímetros con cerramiento opaco, salvo en la zona correspondiente al retranqueo o separación mínima a linderos, donde no se superarán la cota de coronación de los muros de cerramiento de la parcela. Los cerramientos de instalaciones deportivas podrán tener una mayor altura en parcelas deprimidas respecto a la rasante de la calle, siempre que sobrepasen la cota de coronación de los muros de cerramiento de la parcela.

3. Con carácter excepcional, salvo en edificación unifamiliar, cuando no exista otra opción técnicamente viable, en obras de rehabilitación de edificios se permiten construc-



ciones auxiliares en los espacios libres de parcela, para la instalación de sistemas centralizados de climatización.

La construcción auxiliar para estos sistemas centralizados tendrá unas dimensiones máximas en planta de trescientos (300) centímetros por trescientos (300) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros, no computando a efectos de edificabilidad ni de ocupación. Se separarán de los linderos de las parcelas al menos la mitad de su altura de coronación.

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

4. No obstante, cuando, justificadamente, por las condiciones dimensionales de la parcela, para poder resolver la dotación de aparcamiento al servicio del edificio bajo rasante, sea necesario ocupar los espacios libres para resolver su accesibilidad, podrá eximirse de la obligatoriedad del ajardinamiento de dichos espacios.

Madrid, a 23 de septiembre de 2016.—El secretario general del Pleno, Federico Andrés López de la Riva Carrasco.

(03/32.764/16)

