

PROPUESTAS DE MODIFICACIÓN

PROPUESTAS DE MODIFICACIÓN				
PROPUESTAS	Nº PROPUESTA	TÍTULO	ARTÍCULOS	SÍNTESIS DE CONTENIDO
CAPÍTULO 1.4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN CLASES DE OBRAS Y ACTUACIONES TEMPORALES	1	1	MODIFICADOS: 1.4.1 al 1.4.13 INCORPORADO: 1.4.10 bis	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se establece una nueva clasificación de proyectos y obras adaptados al ámbito legal vigente. 2. Se clasifican las obras conforme al CTE, con mayor flexibilidad para incorporar las medidas de accesibilidad, seguridad y eficiencia energética. 3. Se coordinan las clases de obras con la propuesta nº3 de modificación del Título 4, en cuanto a actuaciones en elementos protegidos. 4. Se delimita el acondicionamiento general y parcial en función de la superficie de actuación suprimiendo el acondicionamiento puntual. 5. Se delimita la reestructuración parcial y general en función de la superficie de actuación (50%), reduciendo los supuestos de reestructuración puntual. 6. Se incluye la reconfiguración como una subcategoría dentro de las obras de restauración o recuperación tipológica, limitada a eliminación de impactos negativos 7. Se modifica la denominación de actuaciones provisionales por actuaciones temporales, imponiéndoles limitación temporal. Para todas las "otras actuaciones urbanísticas" se establece el cumplimiento de las condiciones del CTE, salvo aquellas que sean incompatibles con sus características constructivas. 8. Se integra en el texto normativo la Instrucción 1/2005.
DESTINO TRANSITORIO DE SOLARES	2	2	MODIFICADO: 2.2.7	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se modifica la denominación "destino provisional de solares" por "destino transitorio de solares", diferenciándose así de los usos de carácter provisional posibles en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable sectorizado. 2. Se introduce la necesidad de justificación de estas actuaciones para eliminar el conflicto con el deber de edificación de los solares conforme a planeamiento. 3. Se incrementa el abanico de actuaciones que pueden autorizarse con carácter transitorio. 4. Se establece que los solares de titularidad pública puedan destinarse transitoriamente a usos dotacionales, preferentemente locales. 5. Se recogen las condiciones que deben reunir este tipo de actuaciones y sus construcciones e instalaciones, entre ellas que sean desmontable y que respeten, en aquello que su naturaleza lo permita, las condiciones normativas de seguridad, salubridad y accesibilidad, así como la disposición de la dotación de aparcamiento. 6. Se establece un plazo máximo de cuatro años para no desvirtuar su carácter temporal y el destino urbanístico de los suelos.
LICENCIAS Y DECLARACIONES RESPONSABLES URBANÍSTICAS, DEBER DE CONSERVACIÓN Y FUERA DE ORDENACIÓN	19	2	MODIFICADOS: 2.1.1 2.1.2 2.2.4 2.2.5 2.2.6 2.3.3 2.3.4	<p>LICENCIAS Y DECLARACIONES RESPONSABLES:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Se actualiza la referencia a las licencias urbanísticas incluyendo las declaraciones responsables y se hace una referencia genérica a la legislación urbanística y a la ordenanza de licencias y declaraciones responsables. <p>DEBER DE CONSERVACIÓN:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Se adapta la regulación sobre el deber de conservación al marco legal vigente, incluyendo la accesibilidad universal dentro del deber de conservación. 2. Se incorpora el concepto de ajuste razonable y se incluye la obligación de adaptar los edificios existentes a las condiciones básicas de accesibilidad. <p>SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Se establece en las NNUU el régimen de obras de los edificios en situación de fuera de ordenación absoluta, en concordancia con las previsiones de la LSCM y del TRLSRU, y se aclara el régimen de usos permitidos en esta situación. 2. Se clarifica el régimen de obras y usos permitidos de los edificios en situación de fuera de ordenación relativa. 3. Se recoge en las NNUU el régimen de obras y usos permitidos en las infracciones urbanísticas prescritas. 4. Se incorporan al texto normativo los criterios de los Acuerdos de la CS al respecto.
RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS API, UZI, APE y APR	20	3	MODIFICADOS: 3.2.7 3.2.10 3.2.13 3.3.4	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se analizan los acuerdos de la CS que afectan al régimen urbanísticos de las API, UZI, APE y APR. 2. Se integran en el artículo 3.2.7 de las NNUU los acuerdos de la CS nº5, 143, 154, 223 y 253, en los artículos 3.2.10 y 3.2.13 el acuerdo nº151, y en el artículo 3.2.10 el acuerdo nº365. Se consideran superados y no se integran en las NNUU los acuerdos de la CS nº11, 106, 162, 228, 236 y 300. 3. Se incluye en el apartado correspondiente del artículo 3.2.7 de las NNUU la advertencia de que en las API incluidas en el ámbito de aplicación del artículo 7.6.3 bis, las condiciones de compatibilidad del uso terciario hospedaje serán las establecidas en él. 4. Se modifica el artículo 3.2.7 de las NNUU, flexibilizando el régimen de usos compatibles y autorizables de las parcelas de uso cualificado industrial de las API, en el mismo sentido que se ha hecho en la propuesta nº18 de esta MPG en los grados 4º y 5º de la NZ 9.

SIMPLIFICACIÓN Y REORGANIZACION DE LA NORMATIVA DE PROTECCIÓN	3	4	<p>MODIFICADOS:</p> <p>4.1.1, 4.1.3 4.1.4, 4.2.8 4.2.10, 4.2.11 4.2.12, 4.2.14 4.3.4, 4.3.6 4.3.7, 4.3.8 4.3.9, 4.3.10 4.3.11, 4.3.12 4.3.13, 4.3.14 4.3.20, 4.4.7 4.4.8, 4.5.1 4.5.2, 4.5.3 4.5.4, 4.5.5, 4.6.3, 4.6.5, 4.6.6, 4.6.7, 4.6.8, 4.7.1, 4.7.4, 4.7.5, 4.10.2, 4.10.6, 4.11.1, 4.11.2 y 4.11.4</p> <p>INCORPORADO:</p> <p>4.3.14 bis</p> <p>SUPRIMIDOS:</p> <p>4.10.8 4.10.9 4.10.10 4.10.11</p>	<p>1. Se matiza la definición del grado ambiental de protección para su adaptación a los casos en los que el PG97 lo aplica a edificios aislados, como vestigio de ambientes ya modificados.</p> <p>2. Se puntualiza la cuantía de fianzas para construcción de bajo rasante en edificios de nivel 3, limitándola al doble del valor de los elementos que deban mantenerse, en consonancia con el Acuerdo nº361 de la Comisión de Seguimiento.</p> <p>3. Se aclara que, en caso de sustitución total, la nueva edificación resultante mantendrá la catalogación ambiental del edificio precedente, sin necesidad de tramitación de expediente de catalogación.</p> <p>4. Se desvincula la simultaneidad de sustitución y demolición en los casos de declaración de ruina en los que la actuación deba ejecutarse por la administración de forma subsidiaria por incumplimiento de la propiedad.</p> <p>REGULACION GENERAL CATALOGACIÓN.</p> <p>1. Se aclara el concepto del alcance de la extensión de la catalogación a la parcela, limitando su efecto únicamente sobre la regulación de actuaciones de parcelación.</p> <p>2. Se adapta a la legislación vigente el concepto de declaración de ruina y se puntualiza su repercusión sobre los edificios catalogados según su nivel de protección.</p> <p>3. Se adaptan las condiciones de los usos y exigibilidad de condiciones para su intensificación en edificios catalogados, en concordancia con la propuesta de modificación de los artículos 8.1.9 y 7.3.4.</p> <p>4. Se suprime el artículo relativo a mecanismos de transferencia por falta de cobertura legal, a la vista de las sentencias recaídas en esta materia.</p> <p>5. Se adapta la terminología y se modifican las referencias a normativas y organismo concretos por remisiones genéricas.</p> <p>REGIMEN DE OBRAS</p> <p>1. Se adaptan las condiciones particulares de cada tipo de obra para edificios catalogados, en base a la modificación de sus definiciones planteada en el Capítulo 1, con el objeto de compatibilizar la protección con el máximo cumplimiento posible de las condiciones de accesibilidad y seguridad. Se plantea la posibilidad de incorporación de materiales y técnicas contemporáneas en determinados supuestos.</p> <p>2. Se introducen los conceptos de “Límites de Intervención” para asignar el régimen de obras a aplicar según el grado de catalogación del edificio, y del particularizado para sus áreas o elementos, acorde con la actualización de las definiciones de los tipos de obras. Se establece la correspondencia de estos límites con los actuales conceptos que describen el régimen para áreas o elementos protegidos que define el Plano de Análisis de la Edificación del PG97, en tanto no se actualice la documentación gráfica del catálogo.</p> <p>3. Se reordenan los preceptos relativos al régimen de obras a aplicar a cada grado y nivel de catalogación, estableciendo un artículo completo para cada uno de los niveles de protección, donde se agrupa la regulación de todas las actuaciones que les afectan, su tramitación, condiciones y limitaciones, actualmente dispersas por las Normas.</p> <p>4. Se flexibilizan las condiciones de ampliación para edificios catalogados en parcelas calificadas con uso dotacional, en consonancia con la propuesta 14.</p> <p>5. Se regula la posibilidad excepcional de ampliación del régimen de obras para edificios catalogados con niveles 1 y 2 en los supuestos de actuaciones de interés singular y subsanación de deficiencias ocultas documentadas.</p> <p>6. Se incorpora el criterio de evitar falsos históricos para las obras de reconstrucción, en consonancia con la legislación vigente.</p> <p>7. Se amplía la exención de cumplimiento de las condiciones de vivienda exterior establecidas en el artículo 4.3.20 para permitir el acondicionamiento de viviendas interiores existentes amparadas por licencia, cuando se justifique la imposibilidad de que dichas condiciones puedan cumplirse.</p> <p>8. Se elimina la imposibilidad generalizada de alteración de los faldones de cubiertas en los planes especiales referentes a edificios.</p> <p>9. Se elimina la referencia a la ORUGA.</p> <p>10. Se simplifica y aclara la redacción de la regulación de actuaciones en edificios incluidos en el Centro Histórico, trasladando los preceptos que afectan a elementos catalogados a los artículos que concentran la definición de su régimen de obras en función de su nivel de protección.</p> <p>11. Se simplifica el articulado relativo al alcance y condiciones de los planes especiales en materia de patrimonio, al trasladar sus preceptos a los artículos individualizados correspondientes a jardines o a edificios según su nivel de protección.</p> <p>ELEMENTOS URBANOS SINGULARES</p> <p>1. Se elimina el término monumento para evitar conflicto con la acepción de la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico, que aplica el término como categoría de BIC.</p> <p>PARQUES Y JARDINES. ARBOLADO SINGULAR</p> <p>1. Se revisa la redacción y se ordenan y agrupan los preceptos relativos a usos y régimen de obras relativos a Jardines de interés dispersos por las NNUU.</p> <p>2. Se amplían las posibles causas de tala de árboles catalogados al caso de muerte, enfermedad irreversible o peligro de caída.</p>
---	---	---	---	---

REORGANIZACIÓN DEL TÍTULO 5 Y ESTUDIO DE REPERCUSIÓN POR IMPLANTACIÓN DE USOS	4	5	<p>MODIFICADOS:</p> <p>5.1.1 5.2.1 AL 5.2.4 5.3.1 AL 5.3.6 8.2.19</p> <p>SUPRIMIDOS:</p> <p>5.1.2 5.2.5 AL 5.2.8 5.3.7 AL 5.3.9 5.3.10 AL 5.3.14 5.3.11 AL 5.3.13 5.4.1 AL 5.4.5 5.5.1 AL 5.5.3</p> <p>ANEXO 1 ANEXO 2</p> <p>INCORPORADA:</p> <p>DISPOSICIÓN TRANSITORIA</p>	<p>REORGANIZACIÓN DEL TÍTULO 5:</p> <p>1. Se reorganiza el Título 5 para adaptarlo a la normativa medioambiental de ámbito municipal y supramunicipal. Se suprimen dos capítulos, seis secciones y veintiún artículos y se modifica la denominación del Título que pasa denominarse Sostenibilidad Ambiental. Se incluye una Disposición transitoria que recoge el régimen de los PCUAU aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de la MPG y la de aquellos que se encuentren en tramitación en ese momento.</p> <p>2. El Título 5 se reestructura en tres capítulos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Capítulo 5.1. Disposiciones generales, con un solo artículo. - Capítulo 5.2. Evaluación ambiental en el desarrollo del plan, con dos secciones, la primera, con un solo artículo, correspondiente a la evaluación ambiental de planes de ordenación, y la segunda, con tres artículos, al estudio de repercusión por implantación de usos. - Capítulo 5.3. Sostenibilidad ambiental, con seis artículos. <p>3. En las materias contempladas en normativas de ámbito municipal y supramunicipal, se realiza remisión directa a la normativa de aplicación para evitar la desactualización por su posible futura modificación.</p> <p>ESTUDIO DE REPERCUSIÓN POR IMPLANTACIÓN DE USOS:</p> <p>1. Se mantiene el concepto de uso autorizable.</p> <p>2. Se han analizado los supuestos en los que se exige PECUAU en las NNUU, diferenciando entre aquellos en los que es posible suprimir el control, aquellos en los que debe mantenerse la condición de plan especial y en los que se sustituye el PECUAU por un nuevo instrumento, de valoración sin el carácter de plan urbanístico, que agilice su tramitación.</p> <p>3. El nuevo instrumento de control se denominará Estudio de Repercusión por Implantación de Usos (ERIU).</p> <p>4. El ERIU valorará la repercusión del uso en el entorno urbano (presión sobre el uso cualificado del ámbito, repercusión sobre los usos complementarios del ámbito, afección sobre la red viaria y el tráfico rodado y peatonal, etc.), sin entrar en esta fase al estudio de las condiciones sectoriales y medioambientales, las cuales son materia de las licencias y declaraciones responsables y, en su caso, de los procedimientos de control ambiental. La valoración se realizará sobre el uso, clase, categoría y tipo de uso y no sobre la actividad concreta.</p> <p>5. El ERIU será aprobado por el órgano competente para la tramitación de la licencia o declaración responsable, previo informe del servicio competente en materia de movilidad en los supuestos de implantación en edificio exclusivo y en los que se exijan en las NNUU.</p> <p>6. Cuando, por exigencia de las NNUU, sea necesario tramitar un Plan Especial por razón distinta a la implantación del uso, se admitirá que, como parte de su contenido, se incluyan las cuestiones que deben ser analizadas a través del ERIU.</p> <p>7. La valoración del instrumento de control será previa o simultánea a la concesión de licencia y, en todo caso, previa a la declaración responsable.</p> <p>8. En caso de aprobación previa del ERIU, su tramitación será mediante consulta urbanística especial o procedimiento que la sustituya, y su plazo de vigencia será de 2 años, transcurrido el cual perderá su eficacia si no se hubiere solicitado la licencia o presentado la declaración responsable correspondientes.</p> <p>9. Se establece el contenido básico del instrumento de control, con definición de ámbito de estudio y de los parámetros cuantitativos y cualitativos a valorar.</p> <p>10. Los datos sobre actividades y superficies del ERIU corresponderán a la situación fáctica en el momento de su redacción, y para su determinación podrán utilizarse el censo municipal de locales y las bases de datos catastrales. Entre la formulación del ERIU y su presentación no podrán transcurrir más de un mes.</p> <p>11. Se supera la Instrucción 1/2015 relativa a las reglas de tramitación de PECUAU</p>
SUPERFICIE EDIFICADA POR PLANTA Y SALIENTES Y VUELOS DE FACHADA	5	6	<p>MODIFICADOS:</p> <p>6.5.1 6.5.2 6.5.3 6.6.19 6.6.20</p> <p>INCORPORADO:</p> <p>6.5.2 bis</p>	<p>SUPERFICIE EDIFICADA POR PLANTA:</p> <p>1. Se define el concepto de superficie construida en un nuevo artículo 6.5.2 bis.</p> <p>2. Se incrementan las cuantías excluidas del cómputo de edificabilidad en el artículo 6.5.3, por los siguientes conceptos:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Evacuación y accesibilidad: La segunda escalera de evacuación y las zonas de refugio; en escaleras, pasillos, distribuidores y, en vivienda colectiva, los portales, el exceso sobre el mínimo normativo; las torres de ascensor sobre suelo público y privado; los elementos mecánicos exigibles en materia de accesibilidad y las escaleras que sirven a zonas excluidas de cómputo de edificabilidad. b. Sostenibilidad y mejora de la eficiencia energética: El exceso de espesor de cerramiento para mejorar el comportamiento de la envolvente térmica; las galerías acristaladas bioclimáticas; los locales para guarda de bicicletas y vehículos de movilidad activa; las jardineras salientes y entrantes; los cuartos de instalaciones de energías renovables del propio edificio y de comunidades energéticas y las chimeneas solares. c. Confort y funcionalidad: Las terrazas descubiertas y las cubiertas cuya cubrición se sitúe al menos dos plantas sobre su suelo; en parcelas calificadas como dotacional de servicios colectivos, los espacios situados en plantas inferiores a la baja destinados a almacenes, vestuarios y similares, sin permanencia habitual de personas. <p>3. Se aclara la exclusión de determinadas cuantías que han motivado Acuerdos de la CS o que han generado problemas de aplicación: Construcciones ligeras desmontables; soportales y similares; tendederos; instalaciones al servicio del edificio y vivienda unifamiliar.</p> <p>SALIENTES Y VUELOS EN FACHADA:</p> <p>1. Se potencia la incorporación de balcones y balconadas incrementando su saliente a 75 cm, sin computar en edificabilidad.</p> <p>2. Se admiten terrazas sobre espacio libre de parcela con salientes superiores, que no computarían en edificabilidad cuando estuvieran descubiertas en al menos dos plantas.</p> <p>3. Se mantiene la exclusión de cómputo de edificabilidad de los miradores, pero modificando sus condiciones para mejorar su comportamiento bioclimático y de eficiencia energética, suprimiendo la relación vano/bandeja, permitiendo la incorporación de persianas y exigiendo que mantengan las condiciones de la envolvente térmica.</p> <p>4. Se aclara el cómputo de las longitudes máximas de vuelos y su reparto en fachadas.</p> <p>5. Se admiten cornisas y otros elementos de protección solar a nivel del forjado de todas las plantas.</p> <p>6. Se incrementa el saliente de las jardineras y se admiten jardineras entrantes.</p> <p>7. Se definen y establecen las condiciones de las galerías bioclimáticas.</p> <p>Se incorporan al texto normativo los criterios de los Acuerdos de la CS al respecto.</p>

PLANTA Y CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA	6	6	MODIFICADOS: 6.6.11 6.6.15 6.6.16	1. Se aclaran los diversos supuestos de implantación de la planta baja. 2. Se suprime la limitación de número de plantas inferiores a la baja y se incrementa la profundidad hasta 18 m, respetando las condiciones de evacuación del CTE. Dicha profundidad podrá superarse con informe favorable de los servicios municipales de seguridad y movilidad. 3. Se aclaran las referencias de las plantas enteramente subterráneas. 4. Se define la planta bajo cubierta. 5. Se cuantifican los elementos admitidos en la zona no ocupada de la planta de ático. 6. Se aclaran las condiciones de entreplanta. 7. Se aclara que las azoteas pueden destinarse, además de a aquellos expresamente recogidos en otros artículos de las NNUU, al uso principal del edificio y a los usos admitidos en situación de planta de piso en el régimen de usos compatibles de aplicación, siempre que se respeten las condiciones establecidas en las normativas sectoriales. 8. Se establece que las azoteas pueden destinarse a ajardinamiento o huerto urbano. 9. Se incorporan al texto normativo los criterios de los Acuerdos de la CS al respecto.
FACTOR VERDE Y ACONDICIONAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES	7	6	MODIFICADOS: 6.10.20 6.10.21 8.6.10	FACTOR VERDE: 1. Se incorpora un nuevo parámetro urbanístico denominado factor verde, cuyo concepto ya se acuñó en los trabajos del avance de la revisión del PG2013 y que se aplica con éxito en otras ciudades del mundo. Su configuración normativa deriva de un estudio monográfico específico. 2. El factor verde es un parámetro numérico destinado a la mejora de la sostenibilidad, de las condiciones de confort térmico y bioclimático y del medio ambiente urbano de la ciudad, en el que se considera la cantidad de vegetación a incorporar en la edificación y en el espacio libre de parcela. 3. Se aplicará a las obras de nueva planta, sustitución, ampliación y en las de reestructuración y acondicionamiento generales. En intervenciones sobre edificios protegidos, las soluciones para su aplicación podrán ser modulada por la CPPHAN, si entrasen en conflicto con los valores que justificaron su protección. 4. Se definen las distintas infraestructuras verdes que pueden intervenir en relación con el factor verde: Fachada verde (continua o modular), cubierta verde (extensiva o intensiva), sombra vegetal (árbol adulto existente o árbol nuevo) y ajardinamiento en rasante (sobre terreno o sobre edificación subterránea). Asimismo, se definen los criterios de medición de cada una de las infraestructuras verdes. 5. El factor verde se calcula en función de los coeficientes de tipología edificatoria y de clase de obra, multiplicados por la suma de los productos de la superficie de cada infraestructura verde por su coeficiente propio, en relación con la superficie de la parcela. 6. Se consideran seis tipologías edificatorias: Manzana cerrada, edificación aislada, baja densidad, edificación unifamiliar, actividades económicas y edificación en altura (≥ 16 plantas) 7. El factor verde obtenido tendrá que ser igual o superior al valor verde objetivo, el cual se ha establecido en 0,35, con el que se mejoran las funciones ecosistémicas de la exigencia actual, se garantiza la viabilidad técnica de la incorporación de las distintas infraestructuras verdes y la exigencia zonal similar. 8. Para validar la metodología de cálculo del factor verde, se han realizado simulaciones, de forma iterativa, a partir de diecinueve casos reales pertenecientes a diferentes tipologías edificatorias, considerando los tres tipos de obra posible (nueva planta y sustitución, rehabilitación y ampliación), a través de cinco escenarios distintos de ecologización. 9. Se establecen garantías para el mantenimiento del factor verde durante la vida útil de la edificación. 10. Se contempla expresamente la posibilidad de modificación mediante Plan Especial de la regulación del factor verde para adaptarla a la evolución de las condiciones medioambientales de la ciudad e incorporar los avances científicos y técnicos sobre la materia. ACONDICIONAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES PRIVADOS: 1. Se suprime el porcentaje mínimo de ajardinamiento del espacio libre de parcela, el cual derivará de la aplicación del factor verde; asimismo se sustituye la obligación de la capa de tierra vegetal por cualquier otra solución tecnológica que permita la viabilidad del ajardinamiento y/o plantación y su correcto mantenimiento y conservación. 2. Se admiten los paneles solares como elementos de sombreado de plazas de aparcamiento para potenciar la incorporación de energías renovables. 3. Se relacionan, con sus condiciones, los elementos admisibles en los espacios libres, con las limitaciones oportunas en las franjas mínimas de retranqueo y separación a linderos. 4. Se incorporan al texto normativo los criterios de los acuerdos de la CS al respecto.
CONDICIONES DE PARCELA, POSICIÓN Y OCUPACIÓN	21	6	MODIFICADOS: 6.2.5 6.2.10 6.3.5 6.3.7 6.3.8 6.3.13 6.4.3	1. Se pone en correspondencia la definición de la alineación en volumetría específica con lo establecido en la NZ 3, respecto del posible carácter dotacional de los espacios interiores a ella. 2. Se considera suficiente el acuerdo inscrito en el Registro de la Propiedad entre los propietarios de las fincas colindantes para realizar las edificaciones adosada al lindero, sin necesidad de descripción expresa de la forma de adosamiento. 3. Se aclara el concepto de cota de origen y referencia en edificios existentes. 4. Se puntualizan determinadas cuestiones sobre las condiciones del espacio interpuesto: - Se sustituye la tramitación conjunta del estudio de detalle y de la licencia de parcelación por la tramitación sucesiva de ambos instrumentos. - Se establece la superficie mínima de las parcelas ordenadas, así como su número máximo, para no incrementar la densidad edificatoria. - Se contemplan en la superficie del espacio interpuesto las construcciones auxiliares necesarias para la funcionalidad de la edificación subterránea cuando esta se disponga. 5. Se recoge la previsión de que, cuando se edifiquen parcelas que contengan elementos pertenecientes a los servicios públicos municipales, los mismos no podrán permanecer en el interior de la parcela. 6. Se incorporan al texto normativo los criterios de los acuerdos de la CS al respecto.

VOLUMEN CONSTRUIDO, ALTURA EN FUNCIÓN DEL ANCHO DE CALLE Y CLASES DE EDIFICIOS	22	6	MODIFICADOS: 6.6.8 6.6.18 INCORPORADO: 6.6.3.bis	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se define el concepto de volumen construido en el nuevo artículo 6.6.3 bis, como el configurado por las fachadas y cubiertas de la edificación sobre rasante y por los cerramientos de la edificación subterránea bajo rasante. 2. Se modifica el artículo 6.6.8, referente a la altura en función del ancho de calle, para simplificar y aclarar su aplicación, en la siguiente forma: <ul style="list-style-type: none"> - Se mejora la sistemática del artículo, integrando el acuerdo nº288 de la CS. - Se señala que tendrá la consideración de plaza el espacio público con esa denominación u otra análoga en el callejero oficial municipal, como glorietta o plazoleta. - Se define embocadura como la unión o intersección de varias calles. Se prevé, para aquellos casos en los que la configuración de la embocadura lo justifique, su tratamiento como plaza. - Se incluye la fórmula para el cálculo del promedio de alturas de la manzana en los casos de parcelas con frente a una dotación distinta a vía pública. 3. Se modifica la definición de edificio existente para que tengan tal carácter: <ul style="list-style-type: none"> - Los edificios construidos al amparo de licencias otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor del PG97. - Los edificios de promoción pública cuya construcción no estaba sujeta a licencia de conformidad con la legislación aplicable, siempre que los actos aprobatorios de su construcción se adoptasen con anterioridad a la entrada en vigor del PG97. - Los edificios incluidos en el Catálogo General de Edificios Protegidos del PG 97, catálogos de protección de instrumentos de planeamiento de desarrollo o registros de protección de la Comunidad de Madrid. 4. Se aclara para los edificios de uso exclusivo que tal carácter no se ve alterado por los usos complementarios admitidos por la norma zonal u ordenanza particular de aplicación. 5. Se incorporan al texto normativo los criterios de los Acuerdos de la CS al respecto.
CONDICIONES DE SALUBRIDAD	23	6	MODIFICADOS: 6.7.1 6.7.2 6.7.6 6.7.9 6.7.12 6.7.14 6.7.15 6.7.17 6.7.18 6.7.19 6,7,21 SUPRIMIDO: 6.7.3	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se modifica la denominación del Capítulo 6.7, actualmente Condiciones de calidad e higiene de los edificios, que pasa a denominarse Condiciones de salubridad en los edificios. 2. Se suprime la referencia a las condiciones de calidad de las construcciones, por no ser materia de control municipal. 3. Se incluye en la definición de patio su función de garantizar las condiciones de ventilación e iluminación de las viviendas y locales que a él vierten. 4. Se aclara el dimensionado de los patios de planta no rectangular. 5. Se integra el acuerdo nº14 de la CS, que contemplaba la incorporación de ascensores en patios. Se sustituye la denominación “ascensor” por la más amplia de “torre de ascensor” y se incluyen condiciones para este tipo de intervenciones para garantizar la funcionalidad del patio: <ul style="list-style-type: none"> - Al menos un cuarto de la superficie del patio deberá mantenerse libre de ocupación. - Los cerramientos de la torre de ascensor serán transparentes y permitirán la circulación del aire. - No se empleará el patio como fuente de entrada de aire para sistemas generales de ventilación. - Cuando la superficie libre del patio resulte inferior a 9 m2, se adoptarán las medidas compensatorias adicionales siguientes: Se dispondrá un sistema de ventilación mecánica del patio y se trasladarán a cubierta las evacuaciones de gases de combustión y de cocción que se realicen al patio. 6. Se impone a las escaleras de emergencia que puedan desarrollarse en los patios, que se ejecutarán con elementos calados no macizos y que no podrán ocupar más de la mitad de la superficie del patio. 7. Se establece que, en caso de cubrimiento de patios, la configuración específica del cubrimiento y las características de los materiales de la cubierta garantizarán el cumplimiento de las condiciones de seguridad en caso de incendio que les sean aplicables. 8. Se incluye entre los medios de ventilación la ventilación híbrida y se ajustan las definiciones de las formas de ventilación a las del Documento Básico de Salubridad del CTE. 9. En cuanto a los niveles de iluminación exigidos, se hace remisión genérica a los exigidos en las normativas sectoriales de aplicación. 10. Se incorporan al texto normativo los criterios de los Acuerdos de la CS al respecto.

CONDICIONES DE LAS DOTACIONES DE SERVICIO, DE ACCESO Y SEGURIDAD Y ESTÉTICAS	24	6	<p>MODIFICADOS:</p> <p>6.8.2 AL 6.8.13 6.9.1 AL 6.9.5 6.10.2 6.10.6 6.10.8 6.10.10 6.10.12 6.10.13 6.10.15 6.10.17 6.10.18</p> <p>SUPRIMIDOS:</p> <p>6.9.6 6.9.7 6.9.8 6.9.9 6.9.10 6.9.11</p> <p>INCORPORADO:</p> <p>6.8.7.bis</p>	<p>CONDICIONES DE LAS DOTACIONES DE SERVICIO:</p> <ol style="list-style-type: none"> Excepto para las dotaciones de servicio de generación de energías renovables y de aparatos elevadores, se sustituyen las referencias a normativas sectoriales concretas por menciones genéricas de las aplicables en función de la materia. Se incluye entre las dotaciones de servicio obligatorias la dotación de generación de energías renovables exigida por el Documento Básico de Ahorro de Energía del CTE. Al respecto de la dotación de servicio de aparatos elevadores: <ul style="list-style-type: none"> - Se remite al cumplimiento de las determinaciones del Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad del CTE, en lo referente a la exigencia de la dotación de aparatos elevadores. - Se mantiene la regulación en cuanto al número de ascensores y se contempla la posible sustitución parcial de ascensores por otros elementos mecánicos de movilidad vertical. <p>CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD:</p> <ol style="list-style-type: none"> Para evitar duplicidades y contradicciones normativas, la actual regulación del Capítulo 6.9 de las NNUU se sustituye por la remisión al cumplimiento de la normativa supramunicipal de aplicación. En el artículo 6.9.3, sobre acceso a las edificaciones, se mantienen las condiciones de señalización exterior y de exigencia de acceso independiente para usos distintos del residencial y se incluye la condición de que los accesos a las edificaciones estén adecuadamente iluminados y se eviten salientes o resaltos que dificulten su visibilidad. El artículo 6.9.4 pasa a denominarse "Seguridad de utilización y accesibilidad": <ul style="list-style-type: none"> - Se remite al Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad del CTE y, en aquello no regulado expresamente, a la normativa vigente de la Comunidad de Madrid sobre la materia y a la que ésta pueda dictar en desarrollo de la normativa básica estatal. - Para los establecimientos y edificios industriales, aunque están fuera del ámbito de aplicación del Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad del CTE, se impone, para evitar lagunas normativas, su cumplimiento en aquellos aspectos que no sean incompatibles con la propia naturaleza de la actividad o con su reglamentación específica. El artículo 6.9.4 de las NNUU pasa a denominarse "Seguridad en caso de incendio": Se remite al Documento Básico de Seguridad en Caso de Incendio del CTE y al Reglamento de Seguridad Contra Incendios en Establecimientos Industriales o normativas que los sustituyan, según sus propios ámbitos de aplicación, y, en aquello no regulado expresamente, a la normativa municipal vigente en la materia (Ordenanza de Protección Contra Incendios de 28 de junio de 1993) y la que se pueda dictar en desarrollo de la normativa básica estatal. Se suprime el resto del articulado del Capítulo 6.9. <p>CONDICIONES ESTÉTICAS:</p> <ol style="list-style-type: none"> Se establece que el saliente de 15 cm en planta baja para la decoración y protección de portales solo se admitirá cuando el ancho de acera resultante sea igual o superior a 1,20 m. La regulación sobre muestras, banderines y otros elementos de publicidad exterior se remite a la ordenanza municipal reguladora de la publicidad y la identificación exterior. Se modifica la regulación sobre cerramientos de parcela en el sentido siguiente: <ul style="list-style-type: none"> - Se establece que las alturas de los cerramientos de las parcelas se medirán desde la rasante del terreno de la parcela considerada. - Cuando las parcelas colindantes se encuentren por debajo, la parte opaca del cerramiento no podrá superar una altura de 4 m, medidos desde la rasante del terreno de estas, completándose el cerramiento con protecciones diáfnas. En edificación aislada se establece la rasante de la acera o terreno de la vía o espacio libre público como origen para la medición de la altura de los cerramientos. Se incorporan al texto normativo los criterios de los Acuerdos de la CS al respecto.
RÉGIMEN, CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS	8	7	<p>MODIFICADOS:</p> <p>6.7.4 7.1.2 7.1.4 7.2.3 7.2.8</p>	<ol style="list-style-type: none"> Se regulan las condiciones de los usos asociados para garantizar su vinculación con el uso principal, tanto jurídica como funcional, en lo referente a titularidad y autorización, acceso y horario de funcionamiento. Se admite la coexistencia en un mismo edificio de distintos usos alternativos en la forma prevista en el artículo 6.6.18. Se contempla el desarrollo de varias actividades en un mismo local o establecimiento, siempre que estén entre los permitidos en la norma zonal u ordenanza particular y se respeten las condiciones establecidas para las diversas actividades en las normativas sectoriales de aplicación. Se aclara el ámbito de aplicación de las condiciones de los usos a los usos existentes, a los cuales solo se les aplicarán cuando se modifique alguno de los parámetros regulados en el Título 7. Igual criterio se aplicará a los usos y actividades implantadas con título habilitante otorgado con anterioridad a la entrada en vigor de la MPG. Se adapta la regulación de los usos autorizables al nuevo instrumento de control de implantación de usos (ERIU). Se incluye en el límite de usos compatibles a los usos existentes. Se incorporan al texto normativo los criterios de los Acuerdos de la CS al respecto.

USO RESIDENCIAL	9	7	MODIFICADOS: 7.3.1 AL 7.3.8 7.3.11	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se integran dos modelos residenciales emergentes, uno derivado de la vivienda colectiva tradicional, en el que aumentan las zonas comunes de estancia y relación y el otro, en el que los espacios comunes abarcan todas las zonas de estancia, alimentación y lavandería, limitándose la zona privativa a una unidad de alojamiento constituida por dormitorio y baño. El primer modelo se integra como un tipo de la categoría de vivienda colectiva (tipo2) y el segundo como una categoría (residencia compartida) de la clase residencia. 2. La categoría de vivienda colectiva se divide en dos tipos: el tipo 1, en el que las viviendas completan su programa de forma independiente, y el tipo 2, que es el nuevo modelo de vivienda en el que las viviendas completan su programa mediante un espacio privativo y otro comunitario de estancia y ocio al servicio de los residentes del edificio. 3. La clase de residencia se divide en dos categorías: la residencia comunitaria destinada al alojamiento estable de colectivos con vínculos de carácter religioso, social o similares y la residencia compartida destinada al alojamiento estable de personas a las que no necesariamente les unan vínculos de carácter religioso, social o similar. 4. Se establece un nuevo programa mínimo de vivienda, aumentando la vivienda mínima a 40 m2, permitiendo su reducción solamente mediante el aumento de zonas comunes. 5. Se admite la reducción de la superficie mínima de la vivienda hasta 30 m2 a cambio del incremento los espacios y zonas comunes en la vivienda colectiva tipo 2. 6. Dentro del programa de vivienda se establecen las piezas exigibles y sus dimensiones mínimas, admitiendo las viviendas diáfanas sin particiones, salvo el baño. 7. Se rebaja la dimensión de las promociones que pueden disponer de zonas comunitarias de estancia y deporte, a la vez que se establece que los espacios destinados a conserjería, recepción de paquetería y limpieza no computen con independencia del tamaño de la promoción. 8. Se incluye la regulación de las viviendas dotacionales, incorporadas como nueva categoría en el uso dotacional equipamiento. 9. Las condiciones de las viviendas y trasteros accesibles se remiten al documento básico de seguridad de utilización y accesibilidad del CTE. 10. Se remite a los documentos básicos del CTE toda la regulación convergente con las NNUU. 11. Se aclara la consideración de espacios libres de distintas parcelas a efectos de la condición de vivienda exterior. 12. Se hace una remisión a las condiciones de salubridad del CTE, pero exigiendo que todo el suelo de la vivienda se encuentre por encima del terreno en contacto con la edificación. 13. Se aclara la condición de altura libre mínima de piso. 14. Se establece la necesidad de estudio de detalle en el régimen especial de vivienda unifamiliar. 15. Se establecen las condiciones para las dos categorías de la clase de residencia, estableciendo para la residencia compartida las condiciones y superficie mínimas de las unidades de alojamiento y de los espacios comunes y permitiendo su implantación solo en edificio exclusivo. 16. Se recogen las determinaciones sobre dimensiones mínimas de la puerta de acceso y anchura mínima de los portales. 17. Se incorporan al texto normativo los criterios de los Acuerdos de la CS al respecto. 18. Se integra la Instrucción 1/2014 que determina como debe considerarse urbanísticamente el uso Residencia Universitaria.
TRANSFORMACIÓN DE LOCAL A VIVIENDA	10	7	INCORPORADOS 7.3.12 AL 7.3.16	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se crea una sección 3ª en el Capítulo 7.3 "Uso residencial" para regular las condiciones de la transformación de locales de uso no residencial en vivienda. Se regulan los siguientes aspectos: <ol style="list-style-type: none"> a. Condiciones de uso para la transformación. b. Condiciones de situación del local para la transformación. c. Condiciones de las viviendas resultantes. d. Condiciones estéticas de la transformación. e. Dotaciones de servicio. 2. Se incorporan al texto normativo los criterios de los Acuerdos de la CS al respecto.
USO INDUSTRIAL	11	7	MODIFICADOS: 7.4.1 AL 7.4.6 INCORPORADO: 7.4.7	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dentro de las tres clases actuales del uso industrial se crean nuevas categorías para incorporar las actividades emergentes (cocinas agrupadas, almacenaje con reparto a domicilio y almacenaje logístico) así como la categoría de industria convencional, que incluye todas aquellas actividades de producción que no se integraban en otras categorías, incluidas las actividades de producción agrícola que se realicen en naves o edificaciones. 2. Se limita la implantación de determinadas categorías y Tipos en ámbitos en los que el uso residencial sea uso cualificado o alternativo. 3. Se establecen condiciones específicas a determinadas categorías: <ul style="list-style-type: none"> - Cocinas agrupadas: se incluyen en la clase de industria en general y se les imponen condiciones específicas: Espacio en el interior del local para estancia de repartidores y sus vehículos, con superficie en función del número de cocinas. Local de residuos con capacidad adecuada para la actividad. Espacios de carga y descarga para locales Tipo II (superficie > 350 m2). Su implantación en ámbitos en los que el uso residencial sea cualificado o alternativo se limita al Tipo I (superficie ≤ 350 m2) con un número de cocinas no superior a 8 unidades; además, en la misma manzana y en el frente de la manzana opuesto del mismo tramo de calle, no podrá implantarse más de una actividad de esta categoría. - Almacenes con reparto a domicilio: Se incluyen en la clase de almacenaje y se les imponen condiciones específicas: Espacio en el interior del local para estancia de repartidores y sus vehículos, en función de la superficie del local. Los espacios de carga y descarga para locales Tipo II (superficie >350 m2). Su implantación en ámbitos en los que el uso residencial sea cualificado o alternativo se limita al Tipo I (superficie ≤ 350 m2) y II.a (superficie ≤ 1.000 m2) con informe de los servicios de movilidad - Almacenaje logístico: Se incluyen en la clase de almacenaje, estableciendo condiciones particulares para su implantación en función del Tipo y ubicación, limitándose al Tipo II.a (superficie ≤ 1.000 m2) en ámbitos de uso residencial, así como, en todo caso, la exigencia de informe de los servicios de movilidad, en el cual se establecerán las medidas correctoras oportunas para minimizar el impacto sobre la vía y el espacio público, que en caso de no poder adoptarse implicará la denegación de la implantación. Este informe no será necesario cuando el proyecto se adapte a las condiciones generales que para la implantación de estas actividades establezcan los servicios municipales competentes en materia de movilidad. 4. Se integran en la categoría de talles de automoción las centrales de ITV. 5. Se concreta la definición de la clase de servicios empresariales para incorporar las actividades de producción musical, estudios radiodifusión, creación audiovisual, diseños gráficos y similares. 6. Se incorporan al texto normativo los criterios de los Acuerdos de la CS al respecto.

DOTACIÓN DE SERVICIO DE APARCAMIENTO	<p>12</p>	<p>7</p>	<p>MODIFICADOS:</p> <p>6.8.14 7.5.2 7.5.4 7.5.5 7.5.6 7.5.7 7.5.8 7.5.19 7.5.35</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se revisan los estándares de dotación de plazas de aparcamiento, carga y descarga y otras reservas. 2. Se establece y dimensiona la dotación obligatoria para bicicletas y otros vehículos de movilidad activa. 3. Se divide la ciudad en tres zonas, recinto histórico y cascos históricos de los distritos periféricos, interior de la Calle 30 y exterior a la Calle 30, por sus características de trama viaria y congestión de tráfico. 4. Se mantiene la diferenciación de estándares de dotación por usos urbanísticos, pero graduándolos en función de la afección del uso en cada una de las tres zonas. 5. Se establece dotación nula en el recinto histórico y cascos históricos de los distritos periféricos para los usos atractores de tráfico, con el fin de disuadir la entrada de vehículos en esas zonas. 6. En el ámbito exterior a la Calle 30 se plantea como dotación de aparcamiento el estándar de 1,5 plazas/100 m² de la Ley del Suelo de la CM. 7. Además de la dotación mínima, para los usos distintos del residencial, se limita el número de plazas de aparcamiento a disponer, diferenciando entre las tres zonas. 8. Se exige estudio de movilidad para los garajes aparcamiento de capacidad superior a 6000 m² y se suprime el Plan Especial para los garajes de más de 12000 m². 9. A los aparcamientos dotacionales adscritos a los usos terciario comercial, de mediano comercio y grandes superficies comerciales, al terciario recreativo, al equipamiento de salud con hospitalización, al equipamiento educativo de enseñanza superior y al deportivo para el espectáculo, se les aplican las condiciones de los aparcamientos rotacionales. 10. Se concreta el ámbito de aplicación de las condiciones de la dotación de servicio de aparcamiento, exigible siempre en obras de nueva edificación y reestructuración general, así como en los cambios del uso principal del edificio. En el caso de cambio de uso de establecimientos será exigible la dotación de plazas para bicicletas y otros vehículos de movilidad personal cuando la superficie útil sea superior a 500 m². 11. Se delimitan y cuantifican los criterios de exención de dotación de aparcamiento (características del edificio y uso, características de la parcela, afección a elementos catalogados, dificultad de acceso de vehículo, características del viario, proximidad de puntos conflictivos), para reducir el ámbito de discrecionalidad actual, aunque cada caso deba de ser objeto de análisis específico e independiente. 12. Se aclara la consideración de los espacios no edificados a los efectos de dimensionado de la dotación de garaje aparcamiento en el uso deportivo. 13. Se incorporan al texto normativo los criterios de los Acuerdos de la CS al respecto.
USO SERVICIOS TERCARIOS	<p>13</p>	<p>7</p>	<p>MODIFICADOS:</p> <p>7.6.1 7.6.2 7.6.3 7.6.5 7.6.7 7.6.9 7.6.10 7.6.11</p> <p>INCORPORADOS:</p> <p>7.6.3 bis</p> <p>DISPOSICIÓN DEROGATORIA PEH</p> <p>ANEXO GRÁFICO</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se incorpora a las NNUU un nuevo artículo 7.6.3bis que recoge, con alguna matización y aclaración para su mejora, la parte normativa del Plan Especial de Hospedaje (PEH). No se incorpora en las NNUU el artículo 7 sobre condiciones medioambientales a considerar en el PECUAU dado que la figura del PECUAU se sustituirá por el ERIU. Tampoco se incorpora el artículo 8 respecto de condiciones del proyecto, puesto que sus condiciones están ya recogidas como determinaciones de carácter general en el cuerpo normativo formado por la nueva Ordenanza de Calidad del Aire y Sostenibilidad y la Ordenanza de Protección Contra la Contaminación Acústica y Térmica. <ol style="list-style-type: none"> a. Matizaciones y aclaraciones en el PEH: <ul style="list-style-type: none"> - Se aclara la definición de edificio residencial, para que no sean considerados como tal aquellos edificios en los que la superficie existente destinada a usos terciarios supere el 66% de la superficie edificada del edificio, lo que permitirá aplicar el criterio general del artículo 8.1.32 también a la clase de uso terciario recreativo. - Se corrigen las lagunas existentes en el PEH en el establecimiento de los usos prohibidos; asimismo se eliminan las referencias al uso dotacional, puesto que este uso tiene su propia regulación de compatibilidad de usos. - Se aclara que la justificación que debe contener el plan especial de protección para admitir la implantación del uso terciario hospedaje en los edificios con niveles de catalogación 1 y 2 se refiere a las condiciones higiénicas de las viviendas reguladas en el Capítulo 7.3 de las NNUU. - Derivado de la sustitución del PECUAU por el ERIU, la implantación del uso terciario hospedaje en edificios catalogados en niveles 1 y 2, pasa a tener el carácter de uso alternativo con plan especial de protección. 2. Se incluye en las NNUU una Disposición Derogatoria relativa al PEH en la que se señala que la regulación del mismo queda incorporada en las NNUU y que los antecedentes de dicha regulación son los que conformaron la documentación de dicho PE. 3. Se modifica el artículo 7.6.3, eliminando la exigencia del informe de movilidad para la implantación del uso terciario hospedaje en edificio exclusivo en el ámbito del Conjunto Histórico y su entorno y en los regulados por las NZ 7 y 8, por ser una cautela innecesaria y que se considera superada por las contempladas en el PEH que se incorpora a las NNUU. 3. Se integran las viviendas de uso turístico (VUT), en el uso terciario hospedaje, con las condiciones de la normativa sectorial y, en función del nivel de intervención y del uso original, sometida a las condiciones del uso residencial en cuanto a programa y condiciones de salubridad. 4. En cuanto a las clases de otros servicios terciarios y terciario recreativo: <ul style="list-style-type: none"> - A efectos del establecimiento de los Tipos se iguala el aforo con la ocupación teórica máxima de cálculo según la normativa de seguridad en caso de incendios. - Se modifican los intervalos de los distintos Tipos, elevando los máximos de cada uno y suprimiendo los tipos V y VI que se integrarían en el IV, ya que los condicionantes normativos de los tres tipos son idénticos. - Se establece que las condiciones y limitaciones impuestas a los distintos Tipos serán de aplicación a las nuevas implantaciones, pudiendo las actividades existentes aumentar su aforo respecto del autorizado en licencia para igualarlo a la ocupación de cálculo de la normativa de seguridad en caso de incendio, siempre que no se produzca incremento de superficie y se respeten las condiciones establecidas en la normativa de seguridad de utilización y accesibilidad y de seguridad en caso de incendio. 6. Se aclara que en las grandes superficies comerciales las zonas complementarias (accesos, pasillos, galerías, plazas interiores, rampas, escaleras, ascensores, porches exteriores o aseos públicos) que no hayan computado como superficie edificada de conformidad con el planeamiento particular, no podrán destinarse a actividad comercial o de ocio, tales como puestos fijos, puestos de temporada, terrazas o similares, salvo que el propio planeamiento lo permita expresamente. 7. Se extiende el criterio establecido por el Acuerdo nº354 de la CS para las embajadas y representaciones diplomáticas a todo el uso dotacional de Administración Pública, permitiendo su implantación en las condiciones admitidas para el uso terciario oficinas. 8. Adaptaciones a la normativa y legislación vigentes. 9. Se incorporan al texto normativo los criterios de los Acuerdos de la CS al respecto. 10. Queda superada la Instrucción, aprobada por Decreto de 30 de enero de 2014, del Delegado del Área de Gobierno de Seguridad y Emergencias sobre los criterios para la determinación de aforo.

USOS DOTACIONALES SERVICIOS COLECTIVOS Y SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	14	7	<p>MODIFICADOS:</p> <p>7.7.1 7.7.4 7.9.1 7.9.8 7.10.1 7.10.3 7.10.4 7.10.6 7.10.8 7.11.1 7.11.5 7.12.1 7.12.3 7.12.4 7.13.2 7.13.7 7.13.8 7.13.9 7.13.10 7.13.11 7.15.15 7.15.19</p> <p>SUPRIMIDO:</p> <p>ANEXO 3</p>	<p>DOTACIONAL SERVICIOS COLECTIVOS:</p> <ol style="list-style-type: none"> Se incorporan nuevas dotaciones de servicios colectivos. Se elimina la rigidez en la implantación de edificios dotacionales, mediante la modificación de los usos alternativos previstos en el artículo 7.7.4 dentro de cada nivel de implantación, añadiendo a los admitidos actualmente los siguientes: <ul style="list-style-type: none"> - En las parcelas calificadas de deportivo se admite el uso equipamiento, regulándose la edificación por las condiciones del uso deportivo. - En las parcelas de equipamiento se admite el uso de administración pública y la mayoría de las categorías del uso de servicios públicos. - En los servicios públicos se admiten los servicios de la administración pública. - En los servicios de la administración pública se admiten la mayoría de las categorías del uso de servicios públicos. <p>EQUIPAMIENTO:</p> <ol style="list-style-type: none"> Se crea la categoría de vivienda dotacional, destinada a proporcionar alojamiento a colectivos con necesidades específicas, bien por razones asistenciales o bien por dificultad de acceso a la vivienda. Dentro de la categoría de vivienda dotacional se diferencian dos tipos: la vivienda tutelada y las viviendas públicas de integración social: <ul style="list-style-type: none"> - Las viviendas tuteladas están destinadas al alojamiento de personas mayores, personas con alguna discapacidad o personas con otras necesidades de asistencia social, que necesitan el apoyo y orientación de una unidad gestora en materia de servicios sociales pública o privada, pero tutelada por un organismo público. - La vivienda pública de integración social destinada a satisfacer las necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda, como familias con escasos recursos o personas en situación de vulnerabilidad social. Integran la red de vivienda pública, siendo su titularidad pública y su destino el alquiler con carácter rotatorio. Se incorporan en la categoría de equipamiento educativo todas las actividades formativas impartidas por las universidades o por organismos de las administraciones públicas. Se flexibiliza la implantación de equipamientos, admitiendo que se implanten equipamientos singulares en parcelas de equipamiento básico. En nuevas implantaciones y sustituciones se admite cualquier categoría de equipamiento con independencia de la calificación pormenorizada de la parcela. Se admite la implantación de categorías distintas de equipamiento en la misma parcela para favorecer la implantación de equipamientos multifuncionales. Las viviendas de integración social pueden implantarse en parcelas calificadas de equipamiento básico o singular y las tuteladas, además, en parcelas de equipamiento privado cuando se realice la gestión por entidades privadas. Ambos tipos de vivienda dotacionales no podrán implantarse en ámbitos de uso cualificado industrial en los que no se admita el uso residencial como alternativo. Las viviendas dotacionales quedan sujetas al cumplimiento de las condiciones establecidas para las viviendas en el Capítulo 7.3. Respecto de la ampliación de equipamientos: <ul style="list-style-type: none"> - Se mantienen las condiciones para la materialización de la ampliación de los equipamientos existentes establecidas originariamente en las NNUU, entendida ésta como una edificabilidad directamente asignada por el PG97. - Se contempla la posibilidad de incrementar la edificabilidad reconocida originalmente por el PG97, mediante plan especial, a las parcelas calificadas de equipamiento en las que sus necesidades funcionales lo requirieran, en dos supuestos: En los equipamientos de titularidad pública construidos con anterioridad a la entrada en vigor de la MPG, hasta un 40% por encima de la existente, y en los equipamientos privados construidos con posterioridad a la entrada en vigor del PG97 y con anterioridad a la entrada en vigor de la MPG, hasta un 20% sobre la asignada a la parcela, con asunción de las obligaciones compensatorias legalmente exigibles. <p>SERVICIOS PÚBLICOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se crea y regula una nueva categoría para recoger las instalaciones destinadas a la recarga de vehículos propulsados por energías alternativas como una nueva categoría del uso dotacional de servicios públicos. - Se incluyen los puntos limpios de forma expresa en la categoría de mantenimiento y limpieza de la ciudad. - La implantación de tanatorios privados podrá realizarse con el carácter de uso alternativo, cumpliendo el resto de las condiciones impuestas en las NNUU. <p>SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se matizan las condiciones de implantación junto con el uso de servicios públicos y se aclaran las condiciones de sustitución de las dotaciones de administración pública. <p>DOTACIONAL SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES:</p> <ol style="list-style-type: none"> Se aumentan los usos alternativos actuales, admitiendo la administración pública y los servicios públicos en la mayoría de las categorías. Se eliminan las referencias normativas obsoletas, remitiendo genéricamente a la normativa reguladora de la materia. <p>DOTACIONAL PARA EL TRANSPORTE:</p> <ol style="list-style-type: none"> Se modifica el artículo 7.15.19 sobre servidumbres aeronáuticas y afecciones acústicas para dar cumplimiento a lo señalado sobre servidumbres aeronáuticas en los Informes de la Dirección General de Aviación Civil del
--	----	---	--	---

USO DOTACIONAL ZONA VERDE Y HUERTO URBANO	15	7	MODIFICADOS: 7.8.3 7.8.4 7.8.5	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se aclara que las construcciones previstas en las ordenanzas municipales, como es el caso de los quioscos de hostelería, se pueden disponer en zona verde con independencia de los usos compatibles y autorizables que puedan situarse en ellas, por lo que no intervienen para limitar su edificabilidad y ocupación. 2. Se aclara que el uso cultural al que se refieren ahora las NNUU es el uso urbanístico de equipamiento cultural. 3. No es posible establecer en las NNUU los órganos municipales que deben informar sobre la necesidad y procedencia de disponer equipamientos emplazados en zonas verdes calificadas, dado que pueden variar en función del equipamiento concreto, por lo que no se especifican, salvo el del órgano competente en materia zonas verdes como responsable de la conservación y mantenimiento de la zona verde. 4. Se definen e incluyen en el uso de zona verde los huertos urbanos, estableciendo limitación en la superficie de la zona verde que pueda destinarse a huerto urbano, para no desvirtuar su carácter de espacio de estancia y esparcimiento de la generalidad de la población. No podrán destinarse a huerto urbano las zonas verdes de menos de 1000 m². Esta limitación no operará cuando el uso de zona verde se implante como uso alternativo en parcelas calificadas para otros usos dotacionales. 5. Se definen los nodos de compostaje y se consideran instalaciones a incorporar en las zonas verdes, bien como complemento de los huertos urbanos o bien de forma independiente. 6. Se incluyen entre los usos asociados de las zonas verdes calificadas los servicios públicos en su categoría de mantenimiento y limpieza de la ciudad. 7. Se incluye la condición de que en los supuestos en que los usos asociados y los huertos urbanos se implanten en terrenos con uso cualificado de zona verde en los que se limite o excluya el uso público de la zona verde, su implantación se supedita al mantenimiento de los estándares de la LSCM. 8. En las zonas verdes de nivel básico se prohíbe el aparcamiento en superficie, salvo para los vehículos de servicio. 9. La construcciones y edificaciones de los usos asociados incluirán en su diseño elementos bioclimáticos y naturalizados en fachadas y cubiertas que mejoren su integración en la zona verde. 10. Se incorporan al texto normativo los criterios de los Acuerdos de la CS al respecto.
CONDICIONES PARTICULARES DE LOS APARCAMIENTOS	25	7	MODIFICADOS: 7.5.1 7.5.3 7.5.9 7.5.10 AL 7.5.26 7.5.30 7.5.31 7.5.34	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se modifica la clasificación y denominación de las clases de aparcamientos, pasando los actuales aparcamientos públicos a denominarse aparcamientos rotacionales y los aparcamientos privados a denominarse aparcamientos dotacionales. 2. Se aumentan las dimensiones de las plazas de aparcamiento para adecuarlas a las dimensiones de los vehículos actuales. 3. Se eleva a la mitad de la capacidad del garaje el número mínimo de plazas de aparcamiento para vehículos grandes, para adecuarlo a los porcentajes de los distintos segmentos de vehículos del parque móvil actual y se eliminan las plazas de aparcamiento para vehículos pequeños. 4. Se incorpora la plaza de aparcamiento para bicicletas y otros vehículos de movilidad personal, así como las de vehículos industriales tipo tráiler. 5. La reserva y condiciones de las plazas accesibles para usuarios con movilidad reducida se remite a lo establecido en el Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad del CTE y en la normativa que pueda dictar la Comunidad de Madrid sobre la materia. 6. Se establece genéricamente la unidad operativa de carga y descarga como una plaza de aparcamiento de vehículo industrial, ligero o pesado, dotada de bandas perimetrales libres de 1m. 7. Se establecen como obligatorios los valores ahora recomendados de la tabla de anchos de viales de acceso a plazas de aparcamiento. 8. Se suprime la reducción de dimensiones de viales admitida para garajes de planta muy irregular y la reducción de anchura admitida en los viales (hasta 3 m en los dotacionales y hasta 3,50 m en los rotacionales), solo se admitirá en longitudes inferiores a 5 m (15 m en la actualidad). 9. Se modifica la particularidad del acceso a los garajes de menos de 600 m² a través del portal de la finca, suprimiendo la diferenciación para los garajes de menos de 200 m², simplificando su redacción y adaptándolo a las determinaciones del Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad del CTE. 10. Se modifica la exigencia de semáforos en los accesos a garajes de menos de 2000 m² formados por un solo vial de sentido alternativo, que se dispondrá cuando la longitud del acceso sea superior a 10 m o los tramos sean de directriz curva. 11. En los garajes de más de 6000 m² que se fraccionen en dos independientes, se exigirá que sus accesos, salvo imposibilidad técnica, se separen de igual manera que si el garaje fuera unitario. 12. Se iguala la longitud del zaguán horizontal de acceso al garaje a la contemplada en el Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad del CTE. 13. Se incrementa la altura libre de piso, tanto en garajes dotacionales como rotacionales, a 2,30 m, que podrá reducirse puntualmente por descuelgues hasta 2,10 m, admitiendo en vivienda unifamiliar una altura libre mínima de 2,25 m, con reducciones puntuales de hasta 2,0 m. Asimismo, se establece que, cuando se prevea en ellos la utilización de vehículos industriales en zonas de carga y descarga, la altura libre de piso no será inferior a 3,50 m. 14. Se incorpora la exigencia de las infraestructuras para recarga de vehículos de cero emisiones, remitiendo a la normativa municipal y supramunicipal sobre la materia. 15. Para adaptar la regulación de las NNUU a normativas convergentes de ámbito municipal y supramunicipal: <ul style="list-style-type: none"> - Las condiciones de ventilación y de acceso peatonales a los garajes aparcamientos se remiten a lo establecidos en los correspondientes Documentos Básicos del CTE. - Se sustituye el sistema separador de grasas y sólidos por el sistema separador de hidrocarburos y decantador de sólidos de la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua. - Se eliminan las contradicciones entre la regulación de las NNUU de los aparcamientos mecánicos y la de la Ordenanza de Condiciones Aplicables a los Aparcamientos Robotizados. - Se sustituye la remisión a la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, por la genérica a la normativa sobre contaminación acústica. 16. Se contemplan para los aparcamientos rotacionales, las actividades complementarias que, de forma genérica, pueda contemplar la Ordenanza reguladora de la movilidad sostenible urbana.

NORMA ZONAL 1	16	8	<p>MODIFICADOS:</p> <p>8.1.4 8.1.6 8.1.7 AL 8.1.10 8.1.12 8.1.13 8.1.15 8.1.18 AL 8.1.20 8.1.22 AL 8.1.28 8.1.30 8.1.31 8.1.32</p> <p>INCORPORADO:</p> <p>ANEXO GRÁFICO</p>	<p>1. Patios de manzana: Potenciar la regeneración de los patios mediante la actualización, mejora y tratamiento bioclimático de las edificaciones existente en los patios, posibilitando los cambios de usos y actividad, una vez contrastada en la práctica la inviabilidad de la apertura de los mismos mediante la eliminación de las construcciones que los ocupan, las cuales debido a las restricciones que pesan sobre ellas se encuentran, en muchos casos, en un claro estado de deterioro y obsolescencia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La alineación interior del patio de manzana quedaría como delimitadora del área de movimiento exclusivamente para actuaciones de nueva edificación o reestructuración general. - Se considerarían solo dos tipos de edificaciones: la principal y la secundaria, correspondiente a la complementaria y a la interior actuales. - Se admitirían las intervenciones para cambio de usos y clases de uso sin necesidad de plan especial. - Los nuevos usos tendrían que estar comprendidos entre los compatibles y autorizables de la norma zonal. - Las edificaciones, salvo las catalogadas, quedarían sujetas a las condiciones del artículo 2.3.3 de la NNUU en razón de su situación de fuera de ordenación relativa. Las catalogadas se regirán por su propio régimen de obras y usos. En ningún caso se admiten las obras de reestructuración general. - Además de en las edificaciones principales, se admitiría la implantación del uso cualificado residencial en las edificaciones secundarias, siempre que se respeten las condiciones de salubridad, higiénicas, de accesibilidad y seguridad. - Las intervenciones quedarían sujetas a la regeneración de la construcción (tratamiento de fachadas, eliminación de elementos añadidos, etc.) y su tratamiento bioclimático, con soluciones de cubiertas verdes. - No se admitirían nuevas construcciones sobre rasante, ni la ampliación de las edificaciones existentes dentro de los límites del patio, salvo excepciones concretas. - Obligación de reducir volumetrías para respetar luces rectas de los huecos de viviendas vertidas al patio. - La CPPHAN dictaminará preceptivamente las propuestas de intervención en los patios de manzana. - 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. <p>2. Intensificación de usos: Establecer un porcentaje de incremento de aforo por encima del cual se considere la intervención como intensificación, para poder asumir pequeñas modificaciones de distribución y variaciones de destino de espacios que generen ligeros incrementos de aforo. Asimismo, se aclara que este parámetro solo intervendrá en locales y edificios de uso no residencial.</p> <p>3. Recuperación de fachadas: Mantener el criterio de la redacción actual de las NNUU, pero integrando el acuerdo nº136 de la CS con matices, de tal forma que en general, la restitución de la fachada a su estado original se exige cuando las obras afecten a la misma, pero que en casos justificados la CPPHAN pueda exigir su restitución, aunque la obra no afecte a la fachada.</p> <p>4. Criterios de composición: Se recoge la posibilidad de que la CPPHAN pueda admitir soluciones de arquitectura sin incluir elementos tradicionales.</p> <p>5. Condiciones de las Obras:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Coordinar los artículos 8.1.9 y 4.3.20 de las NNUU, dado que no tiene sentido una mayor exigencia dentro del APE 00.01 que fuera de él, exigiendo fuera del APE las mismas condiciones de vivienda exterior que cuando no haya marcado patio azul. - Establecer que en las intervenciones en las que no sean exigibles las condiciones higiénicas, en ningún caso podrán menoscabarse las originales. - Exigir que en caso de acondicionamiento con transformación y/o intensificación todas las piezas habitables, en uso residencial, dispongan de ventilación e iluminación natural, aunque ésta se realice a un patio con dimensiones menores de las normativas <p>6. Se incorporan al texto normativo los criterios de los Acuerdos de la CS al respecto.</p>
NORMA ZONAL 3	17	8	<p>MODIFICADOS:</p> <p>8.3.2 AL 8.3.5 8.3.7 8.3.10</p>	<p>1. Uso cualificado: Se establece el uso cualificado diferenciando los dos grados en la forma siguiente:</p> <p>a. Grado 1º:</p> <ul style="list-style-type: none"> - En parcelas edificadas el uso cualificado será el residencial. Se considerará pormenorizado en la categoría de vivienda unifamiliar en manzanas totalmente consolidadas con esta tipología, sin tener en cuenta parcelas vacantes ni las edificaciones destinadas a usos no residenciales. - En los suelos vacantes será el derivado de la calificación en los instrumentos de planeamiento antecedente. Salvo que de éstos se desprenda su condición de parcela edificable, estos suelos tendrán la consideración de espacios libres sin aprovechamiento urbanístico. - La posible naturaleza dotacional derivaría de la calificación en el planeamiento antecedente o se asumiría de la situación de hecho existente debidamente ponderada. - No se consideran como instrumento de planeamiento antecedente los planos de aplicación de las Ordenanzas Municipales Sobre Uso del Suelo y Edificación de 1972. <p>b. Grado 2º:</p> <ul style="list-style-type: none"> - El uso cualificado, en todo caso, será el que se derive de los instrumentos de planeamiento antecedente. En este caso los antecedentes son ordenaciones específicas del PG85 que no plantean problemas de localización y según las cuales se regulan las obras de nueva edificación. <p>2. Condiciones de parcelación: Se establece la obligatoriedad de plan especial en el que se valore la procedencia de la parcelación y se establezcan sus condiciones, lo cual no puede realizarse directamente en la licencia de parcelación, que es un acto reglado.</p> <p>3. Regulación de las obras de sustitución y ampliación en grado 1º:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se define el parámetro de edificabilidad en las obras de sustitución, como la superficie edificada del edificio existente que, en caso de sustitución con mantenimiento del uso correspondiente, podrá incrementarse con las cuantías admitidas para la ampliación de los edificios dotacionales, industriales y de vivienda unifamiliar. - Se matiza la regulación de las obras de ampliación, admitiendo la ampliación para compensar elementos excluidos del cómputo de edificabilidad que se incorporan al interior de la edificación. Las mismas posibilidades de la ampliación se contemplan para las obras de sustitución, admitiendo la modificación de la envolvente sin requerir estudio de detalle para ello. - Dentro de las obras de ampliación se incluyen las torres de ascensor, que ahora solo se contemplan como obras de nueva planta en parcelas interbloques vacantes. - Se aclara que las condiciones de la Norma Zonal 8 y el mantenimiento del número de viviendas en nuevas ordenaciones mediante estudio de detalle solo se aplica cuando el uso cualificado sea el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar. <p>4. Se incorporan al texto normativo los criterios de los Acuerdos de la CS al respecto.</p>

NORMA ZONAL 9	18	8	MODIFICADOS: 8.9.11 8.9.14 8.9.17 8.9.18	<p>1. Se mantiene el uso cualificado y el régimen de usos alternativos con la actual reducción de edificabilidad, salvo en el caso del uso dotacional, en el que se iguala la edificabilidad del grado 2º a la del grado 1º, para evitar el efecto de expulsión del uso industrial de los polígonos industriales tradicionales y conservar la actividad económica en la ciudad.</p> <p>2. Se simplifica el régimen de usos asociados y complementarios, aumentando el porcentaje de estos últimos, aplicándoles a ambos las condiciones generales del Capítulo 7.2, limitando cada uso complementario al 25% de la superficie total edificada, para fomentar la hibridación de usos.</p> <p>3. Se incorpora el contenido del acuerdo nº142 de la CS para permitir la coexistencia del uso cualificado y el alternativo simultáneamente, con la limitación de edificabilidad del alternativo.</p> <p>4. Se elimina la aparente contradicción entre los artículos 8.9.17 y 7.6.3 en cuanto a la admisión del uso terciario hospedaje solo en la tipología de hotel en los grados 3º, 4º y 5º.</p> <p>5. En los cambios de uso con mantenimiento de la superficie edificada en los grados 1º y 2º, se mantiene el plan especial como instrumento para cuantificar y materializar los deberes de cesión para dotaciones públicas por el exceso de edificabilidad, salvo que, a juicio del Ayuntamiento, resultara improcedente o inviable la cesión en suelo o edificabilidad, sustituyéndose por la monetización de las cesiones, en cuyo caso el plan especial sería innecesario y sería suficiente la valoración del equivalente económico de las mismas para su abono por el promotor, mediante el procedimiento de consulta urbanística o procedimiento que la sustituya, previamente a la concesión de la licencia o presentación de la declaración responsable.</p> <p>6. Adaptación a la normativa y legislación vigentes.</p> <p>7. Se incorporan al texto normativo los criterios de los Acuerdos de la CS al respecto.</p>
NORMAS ZONALES 4, 5, 7, 8 Y 10	26	8	MODIFICADOS: 8.0.2 8.0.3 8.4.2 8.4.5 8.4.7 8.4.8 8.4.15 8.5.6 8.5.12 8.7.8 8.7.9 8.7.16 8.8.4 8.8.5 8.8.6 8.8.8 8.8.10 8.8.15 8.10.2	<p>CONDICIONES GENERALES:</p> <p>1. Se modifica el contenido del artículo 8.0.3 para evitar contradicciones con la LSCM, estableciendo de forma genérica que la alteración de las condiciones particulares del suelo urbano se podrá realizar a través del instrumento de planeamiento adecuado, estudio de detalle o plan especial.</p> <p>NORMA ZONAL 4:</p> <p>1. Se modifica la regulación de los artículos 8.4.7 y 8.4.15 de la NZ 4, admitiendo en los cuerpos de edificación de planta baja que superan el fondo de 12 m, además del uso complementario industrial, el uso complementario dotacional, debido a su carácter social, asistencial y de servicio general.</p> <p>NORMA ZONAL 5:</p> <p>1. Se suprime en el artículo 8.5.6.3 de la NZ 5 la referencia a las construcciones destinadas a portería, que quedan reguladas para toda la edificación aislada o en bloques abiertos en el artículo 6.10.20.2.f.</p> <p>2. Se suprime la regulación sobre el acceso de vehículos de extinción de incendios a los espacios libres interiores, sin hacer remisión alguna a la normativa de protección contra incendios, puesto que su cumplimiento es una obligación de carácter general que ya se recoge en el artículo 6.9.5.</p> <p>3. Se aclara que las condiciones dimensionales del espacio libre interior, según el anexo de gráficos, son solo de aplicación cuando existan viviendas exteriores que recaigan exclusivamente al mismo.</p> <p>NORMA ZONAL 7:</p> <p>1. Se integran los acuerdos de la CS nº255 y 343, armonizando los artículos 8.7.9.2 y 8.7.18, para lo cual, los cuerpos de planta baja de las edificaciones con fachada a las calles General Aranz, Mesena, Asura y Agastia, podrán destinarse a cualquiera de los usos complementarios contemplados en situación de planta baja para los dos niveles del grado 1º de la NZ 7. Asimismo, se aclara que la altura máxima de 4 m del cuerpo de edificación sea la de cornisa, que es la que permite una altura libre de piso adecuada para alojar los usos a los que se destina.</p> <p>2. Se corrige la errata contenida en el artículo 8.7.8 respecto de la superficie ocupable en el grado 1º de la NZ 7.</p> <p>3. Se modifica el artículo 8.7.16 para que sea coincidente con la nueva regulación de los artículos 8.10.20 y 8.10.21 sobre el Factor verde y el tratamiento de los espacios libres privados.</p> <p>NORMA ZONAL 8:</p> <p>1. Se modifica el artículo 8.8.4 para que la condición de parcela mínima se exceptúe en las parcelas inscritas en el Registro de la Propiedad a la entrada en vigor del PG97, eliminando la exigencia de acreditar que su deslinde responda a un acto de parcelación urbanística con aprobación municipal.</p> <p>Se incorporan al texto normativo los criterios de los Acuerdos de la CS al respecto.</p>