

## B) Disposiciones y Actos

### Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible

#### **1156** *Acuerdos de 21 de mayo de 2019 de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Sesión 1/2019.*

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11.9 del Decreto de la Alcaldesa de fecha 24 de marzo de 2017 por el que se aprueban las Normas Reguladoras de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, se procede a la publicación de los acuerdos adoptados en la sesión de 21 de mayo de 2019.

Tema n.º 355.

Instalación de cubiertas en los espacios libres de parcela de los equipamientos.

Acuerdo:

"La instalación de cubiertas ligeras y desmontables que se propongan en los espacios libres de las parcelas destinadas a usos dotacionales existentes, calificadas o no, y para cualquier nivel de implantación, se podrán incluir como "Otras actuaciones urbanísticas de carácter estable" previstas en la Sección Quinta del capítulo 1.4 del Plan General (artículo 1.4.11), al ser éste de carácter enunciativo; pudiéndose ubicar en cualquier espacio libre de la parcela, sin que computen a efectos de edificabilidad u ocupación cuando simultáneamente se cumplan las siguientes condiciones:

- Se exijan con carácter obligatorio en aplicación de alguna normativa sectorial.
- La cubrición del espacio libre sobre el que se sitúen será siempre la mínima necesaria para satisfacer los requisitos de la normativa sectorial de aplicación.
- Su instalación no afectará a la iluminación o ventilación de los huecos de la edificación colindante, respetando las condiciones para ello establecidas en las NNUU".

Tema n.º 356.

Instalación de trasteros prefabricados en cubiertas planas de edificios.

Acuerdo:

"1. En la nueva implantación de trasteros como construcciones por encima de la altura en edificios existentes, la imagen que tales construcciones deben transmitir es la de un ático, es decir, una planta del edificio que se sitúa sobre la última permitida de un edificio y cuya superficie edificada es inferior a la de la misma. Por ello, las construcciones destinadas a trasteros, deben disponer de fachadas, con materiales y acabados que se encuentren en consonancia con el resto de la volumetría, fachadas y cubiertas del inmueble.

2. No se podrán autorizar áticos para la construcción de trasteros, con materiales y acabados ajenos al resto del inmueble o no integrados en él, tales como elementos prefabricados metálicos o con la imagen de ser instalaciones del edificio.

3. No se podrán autorizar obras para realizar nuevos áticos destinados a instalación de trasteros en edificios con exceso sobre la edificabilidad otorgada por el Plan, aunque no computaran a efectos de edificabilidad, ya que serían obras de ampliación que incrementan el volumen existente construido, que en edificios en situación de fuera de ordenación relativa, constituyen obras no permitidas.

4. En el caso de plantear su instalación en edificios sin exceso de edificabilidad, pero con un fondo edificado mayor que el permitido, cabrá la autorización de áticos para trasteros siempre que los mismos se instalen dentro del fondo máximo autorizado en la parcela."

Tema n.º 357.

Interpretación de la normativa del PE 18.320 Plan Especial para la modificación del APD Mercamadrid.

Acuerdo:

"El uso de Servicio Público Singular, en su categoría de abastecimiento alimentario, es un uso cualificado del API 18.04 de Mercamadrid, como señala el artículo 1.2.1 de la Normativa del Plan Especial 18.320 de Mercamadrid, aprobado definitivamente en 2009. Este uso tendrá la consideración de característico por ser el predominante del área, según se define en el Título 7 del Plan General de 1997.

Se considerarán incluidos en el uso cualificado característico de Servicio Público Singular, los usos y actividades permitidos por el Plan Especial 18.320 de Mercamadrid y recogidos en los artículos del 1.1.1 al 1.1.10 de su Normativa.

El uso Dotacional de Servicios Públicos, en su categoría de instalaciones de suministro de combustible para vehículos, debe considerarse que es un uso compatible, al ser la estación de servicios una Actividad Auxiliar del uso característico, como señala el artículo 1.1.11 de la Normativa del Plan Especial 18.320.

El Plan Especial 18.320 aprobado el 29.06.2009 (BOCAM 10.08.2009) es actualmente de aplicación en Mercamadrid, al ser posterior al Plan General de 1997, y ser de aplicación el RD-L 4/2013, de 22 de febrero, de Medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo al crecimiento y de la creación de empleo, donde se admite la implantación de estaciones de servicio en establecimientos comerciales, y otras zonas de desarrollo de actividades empresariales e industriales".

Tema n.º 358.

Condiciones de los patios en el ámbito de la Norma Zonal 1. (Ver ANEXO).

Acuerdo:

"En las intervenciones en las que se precise dar cumplimiento a las condiciones higiénicas señaladas en el artículo 6.7.15 "Dimensiones de los patios de parcela" de las NNUU, es decir, "en las obras de reestructuración y en las de nueva edificación, excepto las especiales, así como en el resto de las obras en las que por el nivel de intervención, sea oportuna la exigencia de su cumplimiento", tal como establece el artículo 6.7.2 de las NNUU y cuando las condiciones de la edificación colindante lo hiciera necesario por disponer de huecos a un patio que incumple las distancias mínimas señaladas por el mencionado artículo 6.7.15, se aplicará el siguiente criterio respecto al patio:

a) La nueva edificación deberá separarse una distancia que satisfaga las señaladas en el artículo 6.7.15, la cual puede ser la mínima imprescindible medida entre los paramentos enfrentados de las dos edificaciones, siempre que la nueva edificación no plantee huecos en dicho patio:

b) Si la nueva edificación plantea huecos en dicho patio, la separación mínima al lindero será de tres metros, teniendo que disponer como una distancia entre los paramentos enfrentados de las edificaciones que cumpla con lo establecido en el artículo 6.7.15. De esta forma los dos patios podrán dar cumplimiento a dicho artículo al incorporar en sus dimensiones al patio colindante. Todo ello sin que sea necesaria la creación de una mancomunidad de los patios.

c) Si el patio colindante dispusiera por sí mismo de las dimensiones mencionadas en el artículo 6.7.15, la nueva edificación tendrá que disponer, en el caso de plantear un patio enfrentado al colindante, de las dimensiones adecuadas por sí mismo, es decir, medidas hasta su lindero y sin incluir por tanto las dimensiones del patio colindante, de forma que cada uno de los patios cumpla con el mencionado artículo.

d) En caso de que se haya realizado una mancomunidad de patios, el patio resultante deberá dar cumplimiento al artículo 6.7.15, sin que sea necesario el cumplimiento de la distancia de los tres metros señalados en el apartado b)".

Tema n.º 359.

Interpretación de la Norma Zonal 3.2 en cuanto al carácter vinculante del número de viviendas.

Acuerdo:

"Dado el carácter consolidado de los suelos incluidos en la norma zonal 3, el carácter vinculante del número máximo de viviendas determinado por el planeamiento antecedente de aplicación en los ámbitos del grado segundo de la zona tres (NZ.3.2º), se interpretará aplicando las condiciones del artículo 3.2.7 punto 7, establecido por las normas del Plan General para el régimen urbanístico de las Áreas de Planeamiento Incorporado.

Cuando de la aplicación del artículo 3.2.7. resultase vinculante, lo será en cualquier caso y de forma independiente al tipo de obras a realizar en el edificio, entendiéndose que la referencia al planeamiento antecedente para obras de nueva edificación se refieren a las determinaciones de uso, edificabilidad y otras pormenorizadas como el volumen, forma, etc."

Tema n.º 360.

Interpretación sobre la aplicación del régimen de usos en mercados de carácter privado.

Acuerdo:

"La categoría de Abastecimiento Alimentario en la clase de uso Servicio Público dentro del Dotacional de servicios Colectivos, aun cuando el Plan General les asigne el nivel de implantación territorial Básico, se desarrolla en edificios y parcelas de titularidad municipal y en otras de titularidad privada, tal y como sucede para otras categorías de esta misma clase de servicio público, como son las instalaciones de suministro de combustible, para las que las NNUU definen ".. son una categoría dotacional de servicio público, sin perjuicio de que el servicio pueda prestarse en parcelas de titularidad pública o privada".

Entendiéndose el mismo caso para el servicio público categoría abastecimiento alimentario, y en aras a modernizar y adaptar estas dotaciones al nuevo escenario económico y social, se interpreta que a los Mercados de titularidad privada, les son de aplicación el mismo régimen de

compatibilidad de usos que establece el título 7 de las NNUU del PG para aquellos de titularidad pública, pudiendo complementar la dotación con otros equipamientos de titularidad privada que respondan a un nivel de servicio de carácter local".

Tema n.º 361.

Exigencia de aval para construcción de garajes aparcamientos.

Acuerdo:

1. Para el caso de edificios catalogados en cualquiera de sus seis grados de protección se deberá exigir la presentación de aval determinada por el artículo 4.3.13 apartado 4.3 de las NNUU

En los edificios catalogados en niveles 1 y 2 el importe a considerar se aplicará a toda la superficie del edificio, como señala el artículo 4.3.13 apartado 4.3, ya que el aval tiene por objeto garantizar la reposición completa del edificio catalogado.

En los edificios catalogados en cualquiera de los grados del nivel 3, el aval se limitará a los elementos de restauración obligatoria determinados en el Plano de Análisis de la Edificación, para garantizar la reposición, al menos, de los valores que determinaron su catalogación mediante la conservación de las características arquitectónicas y constructivas del edificio catalogado.

2. La ejecución de obras para la construcción o ampliación de plantas inferiores a la baja destinadas a garaje aparcamiento en edificios sin catalogar, no podrán autorizarse ni realizarse, cuando el edificio tuviera sobrepasada la edificabilidad otorgada por la norma zonal que le sea de aplicación, ya que se encuentran en situación de fuera de ordenación relativa, donde solo se autorizan las obras de reestructuración que afecten al 50% de la superficie edificada del edificio. Estas obras se consideran de ampliación al incrementar todo el volumen construido de la edificación aunque se encuentren en situación subterránea y no computen edificabilidad, ya que su ejecución incrementaría el volumen existente, al formar parte del edificio, a efectos de aplicación del límite a las obras de reestructuración señaladas en el artículo 2.3.3 apartado 2.

En los edificios catalogados en los niveles 1, 2 y 3 en el ámbito del APE 00.01, la construcción de garajes-aparcamientos que contempla el artículo 4.3.13 apartado 4 de las NNUU estará igualmente sometida a la condición de que el edificio no tenga sobrepasada la edificabilidad otorgada por la norma zonal de aplicación.

Se considerará volumen o volumetría del edificio todo lo que esté construido sobre y bajo rasante".

Tema n.º 362.

Criterios estéticos y compositivos para las instalaciones en cubiertas.

Acuerdo:

"La realización de obras para la mejora de la accesibilidad, de la eficiencia energética o la implantación de nuevas instalaciones que supongan intervenciones en la cubierta, se consideran con carácter general, construcciones permitidas por encima de la altura máxima de coronación o por encima de la altura máxima total que se determine, como señala el artículo 6.6.11 de las NNUU del PGOUM. Pero el hecho de que éstas se permitan con carácter general, no significa que puedan incorporarse a un edificio sin respetar las mínimas proporciones estéticas y de composición, perdiéndose con ello el diseño que debe tener cualquier cubierta y máxime en una ciudad como Madrid en la que cada día se está potenciando aún más la vista de las cubiertas de los edificios. En consecuencia, para evitar que dichas instalaciones que mejoran la habitabilidad y uso de un edificio, no supongan por el contrario un impacto negativo en el diseño arquitectónico del mismo, se considerará que deben cumplir con los siguientes criterios compositivos:

1. En cubiertas inclinadas:

La ubicación de las instalaciones será preferente bajo los faldones de cubierta, pudiendo ventilar a través de rejilla o celosía en el plano del faldón. Si fuese necesario podría suprimirse parte del faldón, si bien deberá marcarse su envolvente suprimida mediante viguetas o lamas. Siempre que la normativa lo permita podrán crearse nuevos faldones de cubierta, abuhardillados o torreones, que permitan ocultar las instalaciones. Con carácter general no se admitirán plataformas sobre faldones de cubierta para ubicar las instalaciones. La imposibilidad técnica de ubicarlas en el interior deberá venir certificado por técnico competente.

2. En el caso de cubiertas planas:

Las instalaciones podrán situarse sobre la misma sin sobrepasar la altura de los petos, o superándose los mismos, pero siempre se inscribirán dentro de recintos cerrados parcialmente con estructuras ligeras que, si bien cumplirán con las condiciones técnicas de ventilación que sean necesarias, permitirán su aislamiento visual y acústico integrándose adecuadamente con la composición del inmueble. (Podrá disponer de una cubierta de celosía o cerrajería para el control de vistas desde arriba). Este recinto se diseñará de modo que su forma y dimensiones sean las mínimas para albergar las instalaciones, y a ser posible, dentro del espacio formado por el plano trazado a 45º desde los bordes del último forjado, y sin que puedan estos espacios destinarse a

ningún otro uso. Tampoco podrán posicionarse en zonas de la cubierta donde se empeoren las condiciones de altura de patios cerrados o abiertos en relación con la iluminación y ventilación necesaria.

### 3. Particularidades para edificios catalogados:

Para edificios catalogados, sin perjuicio de las funciones que tienen atribuidas las Comisiones con competencias en materia de protección del patrimonio, con carácter general, las instalaciones deberán ubicarse en el interior de la envolvente del edificio, bajo faldones de cubierta o en zonas de cubierta plana que podrán rebajar su cota a los efectos de poder albergar estas instalaciones bajo el nivel de forjado de la última planta, manteniéndose así la envolvente original.

En estos casos no se considerará modificación de la envolvente, la construcción de cuerpos de acceso a cubierta cuando su objeto sea la accesibilidad universal, si bien, el diseño de éstos deberá ajustarse a los criterios que se establecen en el presente acuerdo así como a los que impongan las Comisiones con competencias en materia de protección del patrimonio.

Se podrán admitir soluciones para cubrir estas instalaciones con estructuras abiertas de cubierta y/o cerramientos acústicos o de rejillas".

#### Tema n.º 363.

#### Uso terciario en su clase de hospedaje.

#### Acuerdo:

"En todo el texto del acuerdo de 2018, las referencias al Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid, deben entenderse como hechas a la normativa sectorial vigente en materia de alojamiento turístico.

- El cuarto párrafo, incluidos sus cuatro puntos, y el quinto párrafo del Acuerdo de 2018, es decir, desde "Deben considerarse comprendidas en el uso terciario en su clase de hospedaje, las VIVIENDAS que se destinen al USO TURÍSTICO bajo el principio de unidad (...)" hasta "(...) las VIVIENDAS que se destinen a la ACTIVIDAD TURÍSTICA directamente por sus propietarios en condiciones diferentes a las reguladas en ese Decreto-parcialmente y/o por tiempo inferior a tres meses al año", se sustituyen íntegramente por el siguiente texto:

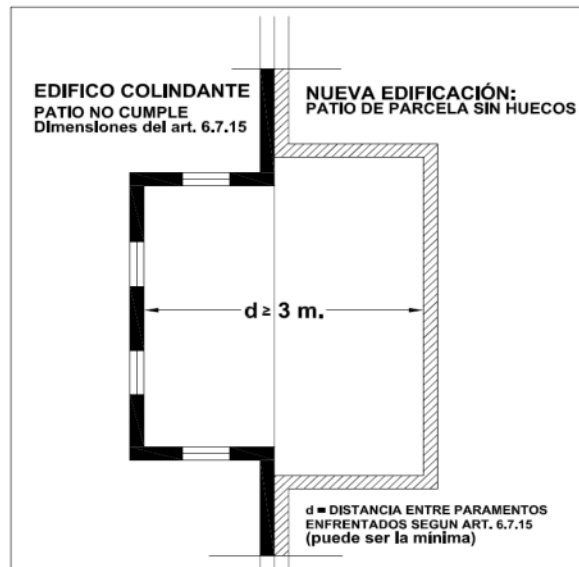
"Deben considerarse comprendidas en el uso Servicios Terciarios en su clase de Hospedaje, las viviendas que se destinen al uso turístico en las condiciones reguladas en la normativa sectorial vigente. Deberán contar con título habilitante para implantar y ejercer dicha actividad, de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística aplicable.

La implantación del uso terciario en su clase de hospedaje ocupando parte de un edificio de uso residencial, está sujeta a las condiciones reguladas por el Plan Especial de Regulación del Uso de Servicios Terciarios en la Clase de Hospedaje, incluida la exigencia del acceso independiente. A los efectos de aplicación de esta exigencia, se entiende como edificio de uso residencial cualquier edificio cualificado para ese uso en el que esté implantada una o varias viviendas, en todo o en parte del edificio, en cualquiera de sus clases, situaciones y régimen de interrelación excepto como uso asociado".

Madrid, a 21 de mayo de 2019.- La Secretaria de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, Cristina Goncer Ortega.

**ANEXO**

**CASO a**



**CASO b**



**CASO c**

