

GRUPO 2. TEMA 31.**PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS RELACIONES CON EL ENTORNO SEGÚN LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL.****0. INTRODUCCIÓN GENERAL PLANEAMIENTO**

La ordenación territorial y urbanística constituye la base de la organización del territorio en el cual se producen los asentamientos humanos. Se trata, por tanto, de una cuestión social más allá de los condicionantes técnicos, jurídicos o competenciales bajo los cuales pueda observarse, por cuanto distribuye los espacios creando el marco en el cual los ciudadanos desarrollarán las actividades básicas de su vida cotidiana, estableciendo sus lugares de residencia, trabajo y ocio a través de actividades culturales, recreativas, deportivas, en los espacios libres y zonas verdes.

Una adecuada distribución de los usos en la ciudad es de vital importancia para el correcto funcionamiento de la misma. Debe realizarse de forma eficiente, razonable, efectiva y cumplir una función social en el sentido de contar con suficientes usos dotacionales y servicios adecuadamente distribuidos por las distintas zonas de la ciudad al objeto de conseguir el reequilibrio territorial.

La **Ley 9/2001** del Suelo de la Comunidad de Madrid establece en su Art. 3 como uno de los fines de la ordenación urbanística “una distribución territorial razonable de los usos y actividades, que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativas a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte y evite en todo caso las concentraciones que repercutan negativamente en la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y la fluida movilidad y comunicación”.

Señala a demás en su Art. 41 que entre las funciones de los Planes Generales se encuentra la de “articular la ordenación urbanística necesaria y previsible en los espacios susceptibles de desarrollo urbanístico, indicando el esquema global de usos del suelo y de las redes públicas”.

Por su parte, el **RDL 7/2015**, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, recoge en su art. 2 que las políticas públicas “integrarán en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, para contribuir al equilibrio de las ciudades y de los núcleos residenciales, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social”.

Por tanto el urbanismo es una función pública, como se deriva de la **Constitución Española**, por aplicación del Estado Social en que se constituye España, y que se desprende de sus artículos 9, 33, 45, 46 y 47, que contienen los principios rectores del Urbanismo, tales como la participación ciudadana, la función social de la propiedad, la protección del medio ambiente, del patrimonio, y el derecho a una vivienda digna y adecuada, mediante un uso racional del suelo, evitando la especulación y con un adecuado reparto de las plusvalías generadas.

El carácter de función pública se recoge además en el art. 4 del mencionado RDL 7/2015, en el cual se definen la ordenación territorial y urbanística como funciones públicas no susceptibles de transacción, al igual que en el art. 2 de la mencionada Ley 9/2001.

El ejercicio de esta función pública se reparte entre el Estado, las Comunidades Autónomas y los municipios, en virtud, fundamentalmente, de los artículos 148 y 149 de la Constitución. Este equilibrio competencial fue posteriormente matizado y ratificado por la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/97 de 20 de marzo, en respuesta a los recursos presentados por varias Comunidades Autónomas frente al texto refundido 1/92, de la Ley de Régimen del Suelo y Valoraciones 8/90, por considerar que invadía sus competencias. Así, la distribución de competencias en lo que se refiere al Urbanismo queda de la siguiente manera:

- **El Estado** sigue conservando competencias exclusivas en sectores con incidencia territorial y urbanística, y fundamentalmente, la regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales.

Por lo tanto, y en virtud de esta sentencia, el Estado tendrá la facultad de legislar unos derechos y obligaciones mínimos para todo el territorio nacional, algo así como un común denominador, que será concretado y particularizado por la legislación propia de cada Comunidad Autónoma.

- **Las Comunidades Autónomas**, según el Art. 148.1., tienen facultad para asumir competencias, según la premisa 3ª, en Ordenación del territorio, Urbanismo y Vivienda, así como en otras materias que afectan al urbanismo como son las obras públicas de interés de la Comunidad Autónoma en su propio territorio o el patrimonio monumental de interés de la misma.

- **Los municipios** tienen reconocida su autonomía en el art. 137 de la Constitución para la gestión de sus propios intereses. Según el art. 25 de la Ley 7/85 Reguladora de las Bases de Régimen Local, el Municipio ejercerá competencias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, en las siguientes materias: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico. Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación, así como en Medio ambiente urbano, entre otras. Además en el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, RDL 781/1986 y sus reglamentos se concretan las competencias en planeamiento y gestión para los distintos órganos de la Administración local.

1. PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS RELACIONES CON EL ENTORNO

1.A) INTRODUCCIÓN:

El planeamiento vigente hoy día en el municipio de Madrid es el **Plan General de Ordenación de Madrid de 1997**, cuyas Normas Urbanísticas fueron publicadas en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el 19 de abril del mismo año, entrando en vigor en ese momento.

El Título 6 regula los parámetros y condiciones generales de la edificación que deberán ser, en todo caso, cumplidas.

Es un Título esencial por cuanto regula las condiciones que deben cumplir las edificaciones en los distintos aspectos a través de los cuales se relacionan con su entorno.

Resulta de especial importancia en relación al **uso racional del suelo** que se apuntaba anteriormente, recogido en la Constitución Española, así como en relación a la función social del urbanismo. Precisamente por este uso racional del suelo es indispensable regular adecuadamente los parámetros que definan su uso en aspectos como la posición y ocupación de los edificios, la edificabilidad máxima etc. De igual manera, en este Título se regulan condiciones básicas de la edificación como puedan ser la adecuada ventilación e iluminación de los espacios edificados, de manera que se garanticen unos mínimos de calidad e higiene, relacionados también con la Ley de Ordenación de la Edificación, en concreto en lo que se refiere a los **Requisitos Básicos de la edificación, relativos a la funcionalidad, seguridad y habitabilidad**.

Estas condiciones deberán en todo caso contrastarse con las diversas normativas sectoriales que regulan algunos aspectos concretos como pueda ser la accesibilidad, la protección contra incendios o lo relativo a las instalaciones en los edificios.

En todo caso, es sorprendente observar cómo casi diez años después, en el año 2006, el Código Técnico de la Edificación recoge y desarrolla cuestiones básicas para establecer los requisitos mínimos en los edificios, que ya se apuntaban en este Título 6 de las NNUU del PG97, como puedan ser la reutilización de los residuos, la eficiencia energética en las instalaciones o la evaluación de los niveles sonoros ambientales.

Las condiciones que se regulan en este Título constituyen una pieza clave en la tramitación de las licencias municipales, por cuanto implican la comprobación de las condiciones de ocupación, edificabilidad, etc., así como inciden de manera profunda en **la imagen urbana de conjunto** al regularse también las condiciones estéticas de las fachadas, el ajardinamiento de los espacios libres y demás cuestiones que configuran de forma esencial **la estética de la ciudad**.

1.B) ANÁLISIS DEL TÍTULO 6:

El Documento del vigente Plan General, regula en el Título 6 de sus Normas Urbanísticas, los denominados parámetros y Condiciones Generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno.

En el mismo se regulan entre otros las condiciones de la parcela edificable, condiciones de posición del edificio en la parcela, condiciones de ocupación de la parcela por la edificación, condiciones de edificabilidad etc...

El Plan General considera a las DETERMINACIONES GENERALES de la edificación como aquéllas condiciones a que ha de sujetarse la edificación por sus propias características y por su relación con el entorno.

En el artículo 6.1.2 de las NNUU se establecen las diferentes clases de condiciones:

- a) Condiciones de parcela.
- b) Condiciones de posición en la parcela.

- c) Condiciones de ocupación de la parcela.
- d) Condiciones de edificabilidad.
- e) Condiciones de volumen y forma.
- f) Condiciones de calidad e higiene.
- g) Condiciones de las dotaciones de servicios de los edificios.
- h) Condiciones de seguridad.
- i) Condiciones estéticas.

Todas las condiciones Generales de la Edificación y de sus relaciones con el entorno se aplicarán de acuerdo a lo dispuesto en el Título 6 de las Normas Urbanísticas del Plan General, y que se exponen más adelante. No obstante cabe la posibilidad que en el régimen de los usos, o en la regulación particular de la Norma Zonal de aplicación, o en las ordenanzas particulares de los planeamientos de desarrollo, se establezcan condiciones particulares diferentes, pero siempre deberán respetar en todo caso las condiciones establecidas por estas Normas.

Por otra parte las edificaciones deberán cumplir también las condiciones que se regulan en el Título 7 de las NNUU, donde se establecen los parámetros específicos de cada uno de los usos a que se destinen los edificios, salvo que exista indicación en contra de la Norma Zonal de aplicación o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado o de desarrollo. Si bien estos últimos podrán establecer condiciones particulares que no desvirtúen las establecidas en las Normas Urbanísticas.

a) CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE:

DEFINICIÓN:

El Plan General entiende por condiciones de la parcela edificable aquéllas que debe cumplir una parcela para poder ser edificable.

A estos efectos se entiende por **PARCELA**, la superficie real del terreno deslindada como unidad predial e independiente.

APLICACIÓN:

Estas condiciones serán de aplicación a las obras de nueva edificación salvo en las de reconstrucción, regulándose concretamente en el correspondiente régimen del uso al que se destina, en la norma zonal de aplicación o en las figuras de planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del Plan General (API, APE, APR).

El artículo 6.2.3 establece que **las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos, su superficie y, en su caso, por el código urbanístico. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o vías a que den frente y su número de orden dentro de ellas**, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los proyectos de reparcelación, parcelación o compensación que se aprueben y, en su defecto, en los planos catastrales.

▪ **Linderos**

Las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Lindero frontal: el que delimita la parcela con la vía o espacio libre público al que dé frente.

En parcelas con un solo lindero frontal, se entenderá como testero el opuesto al mismo y el resto serán linderos laterales.

En parcelas con más de un lindero frontal, serán **linderos laterales** los restantes.

▪ **Alineación oficial, exterior o pública**

De suma importancia en esta materia lo constituye la definición de Alineación Oficial, exterior o pública. En este sentido el art. 6.2.5 establece que la misma es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a vía pública o espacios libres públicos, de las parcelas edificables o del espacio interpuesto definido en el art. 6.2.10.

El art. 6.2.5 anteriormente citado, establece que en las parcelas ya edificadas y en ausencia de otra definición de alineación exterior, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la

fachada del edificio, en su caso, con el terreno.

Asimismo, en el Plano de Ordenación se señalan como alineaciones oficiales las líneas que distinguen espacios públicos de distinta calificación. Se delimita la alineación con una línea roja.

Por su parte el punto 2 del mismo artículo se refiere a las alineaciones oficiales en la Norma Zonal 3, volumetría específica concretamente establece que en la Norma Zonal 3, el Plano de Ordenación dibuja las alineaciones del resto de las Normas Zonales que se señalan el Plano de Ordenación, en volumetría específica aparecen coloreadas en verde. Asimismo estas alineaciones que aparecen en color verde en el Plano de Ordenación no presuponen la inexistencia de espacios interiores que sean vía pública o espacios libres de uso público, en estos casos tendrán la consideración de alineación oficial la línea resultante de la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio con el terreno.

▪ **Dimensión de linderos:**

Es la establecida por estas Normas, o en la Ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General, para uno o varios linderos de parcela, expresada en valor absoluto o como relación entre linderos.

▪ **Superficie de la parcela:**

Es la dimensión, en proyección horizontal, del área comprendida dentro de los linderos de una parcela.

▪ **Parcela mínima:**

Es la superficie que desde el Plan General, en la norma zonal o en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente se defina como mínima para que una parcela pueda ser edificable.

▪ **Parcela edificable:**

Es la parte de la parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

▪ **Solar:**

El art. 6.2.10 establece la definición de uno de los elementos más elementales, el de *solar*, de la siguiente forma:

1. Tienen la consideración de solar aquellas parcelas de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:
 - a) Que esté dotados de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.
 - b) Que las vías previstas en el planeamiento con las que linda la parcela tengan pavimentada la calzada y encintado de aceras.
Se exceptúan aquellas vías que estén incluidas en instrumentos de planeamiento o gestión que no afecten a la parcela, siempre y cuando existan otras vías que cumplan la condición del párrafo anterior.
 - c) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.
2. En los supuestos en los que el presente Plan General requiera, para su ejecución, la aprobación de un instrumento de planeamiento intermedio que afecte a la parcela, se estará en todo caso con carácter general, a los requisitos de urbanización señalados en el apartado 1, así como a los que adicionalmente se establezcan en dicho instrumento de desarrollo.
3. Tendrán también tal consideración .aquellas parcelas que a través de un **ESPACIO INTERPUESTO** aseguren su permanente y funcional conexión con las vías o espacios libres públicos al que necesariamente, dicho espacio dará frente.

En este caso será necesaria la tramitación previa de un Estudio de Detalle y Proyecto de Parcelación asociado que se tramitará simultáneamente, en el que se cumplirán las siguientes condiciones:

- a) El espacio interpuesto tiene carácter privado y estará vinculado permanentemente a cada una de las parcelas ordenadas estableciéndose el régimen jurídico privado que garantice esta vinculación.
- b) El frente del espacio interpuesto en contacto con la vía o espacio público, tendrá una longitud igual o superior a la establecida como frente mínimo de parcela en la norma zonal u ordenanza particular correspondiente, pudiendo inscribirse en su interior un círculo de diámetro igual a dicha longitud. Asimismo, los linderos de las parcelas en contacto con dicho espacio interpuesto, tendrán una longitud igual o superior a la establecida como frente mínimo

de parcela.

- c) El espacio interpuesto garantizará la accesibilidad, seguridad y conexión de las parcelas ordenadas con las infraestructuras de servicios urbanos de abastecimiento de aguas, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.
- d) La vía Pública a que de frente el espacio interpuesto deberá contar con pavimentación de calzada y encintado de aceras.
- e) El espacio interpuesto se destinará sobre rasante a espacio libre o a accesos, pudiéndose edificar bajo rasante con destino a dotaciones o instalaciones al servicio de los edificios de las parcelas a que se vincula.
- f) Sus condiciones de edificación y uso podrán ser distribuidas en las parcelas a las que se vincula dicho espacio, en la forma que se determine en el Estudio de Detalle.
- g) Su mantenimiento y conservación corresponderá a los propietarios de las parcelas a las que se vincula.
- h) Previa o simultáneamente al otorgamiento de la licencia de edificación de cualquiera de las parcelas vinculadas al espacio interpuesto, deberá otorgarse licencia de otras actuaciones urbanísticas para la ejecución de las condiciones funcionales que para dicho espacio se regulan en este artículo, que se tramitará por el procedimiento normal previsto en la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico.

b) CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA:

DEFINICIÓN:

Son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela edificable, y se definen en las normas zonales o en las ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente. Podrán ser de carácter imperativo o dispositivo, según respondan a posicionamientos obligadas desde el Plan General o los instrumentos de planeamiento mencionados o a parámetros que limitan la posición de la edificación en la parcela.

APLICACIÓN:

Las condiciones que, determinan la posición del edificio dentro de las parcelas edificables serán exigibles tanto en obras de nueva edificación, salvo en las de reconstrucción, como en aquellas otras que impliquen modificación de los parámetros de posición.

- **Elementos de referencia.**

Son el conjunto de parámetros según los cuales se determina la posición del edificio en la parcela. Pueden ser referencias planimétricas, altimétricas o propias del edificio.

- **Referencias planimétricas de la parcela.**

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio.

Se emplean en las presentes Normas las siguientes:

- a) **Linderos:** ya definidos en el punto anterior.
- b) **Alineación oficial, exterior o pública:** definida en el art. 6.2.5 ya referido.
- c) **Alineación interior o privada:** Es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.
- d) **Alineación virtual en plantas superiores:** Es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en plantas por encima de la baja.
- e) **Alineación remitida para sustitución o reconstrucción:** Aquella alineación definida en los planeamientos incorporados, específicos o de desarrollo, a la que deberá someterse la nueva edificación.

- **Referencias altimétricas del terreno.**

Sirven para determinar la cota, o nivel de la implantación de la urbanización y de la edificación:

- a) **Rasante:** Es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.
- b) **Cota natural del terreno:** Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra

urbanizadora.

- c) **Cota de origen y referencia:** La que se define en el planeamiento como origen para la medición de la altura del edificio, considerándose en edificación aislada la cota de nivelación de planta baja, que se tomará como cota cero (0) y en edificación en manzana cerrada la rasante de la acera en el punto medio de la línea de fachada.

No obstante, las normas zonales, las ordenanzas particulares de las áreas del planeamiento correspondiente del Plan General, pueden determinar la situación o elemento que se instituye como cota de origen o referencia.

En ningún caso la cota de origen y referencia podrá situarse por encima de la cota de nivelación de la planta baja.

En los edificios existentes a la entrada en vigor del Plan General se considerará como cota de origen y referencia la de nivelación de planta baja, entendiéndose ésta en la forma definida en las Ordenanzas Municipales de 1972, o en las Normas Urbanísticas del Plan General de 1985, según las cuales se otorgó la correspondiente licencia.

Cuando se instituya como cota de origen y referencia la de nivelación de planta baja y por las necesidades de la edificación o por las características del terreno en que se asiente, deba escalonarse la misma, la medición de las alturas se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas que la componga, sin que dicho escalonamiento de planta baja pueda traducirse en exceso de altura.

▪ **Referencias de la edificación.**

En la regulación del Plan General se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

- a) **Cerramiento:** Cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.
b) **Fachadas:** Aquellas superficies que junto con las cubiertas, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, y que contienen en su interior todos los elementos constructivos del edificio, excepción hecha de los vuelos o salientes autorizados, salvo terrazas.
Según su posición en el edificio se clasifican en:

- i) **Exteriores:** Cuando son visibles desde las vías o espacios libres en general, excepción hecha de las que delimitan los patios de parcela cerrados.
ii) **Interiores:** Las que delimitan los patios de parcela cerrados.
iii) **Medianeras:** Aquellas superficies verticales que se sitúan sobre linderos de la parcela que no reúnen la condición de alineación oficial.

- c) **Línea de edificación:** Es el perímetro exterior de la superficie mínima horizontal que comprende en su interior todas las proyecciones horizontales de las fachadas de la edificación sobre rasante.

▪ **Posición de la edificación y/o del cerramiento respecto a la alineación oficial, exterior o pública.**

1. Respecto a la alineación oficial, la edificación y/o el cerramiento podrá estar en alguna de estas situaciones:

- a) **Alineada:** Cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación oficial.
b) **Fuera de alineación:** Cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación oficial.
c) **Remitida o retranqueada:** Cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a la alineación oficial.

2. Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, o en las ordenanzas particulares de las Áreas de planeamiento correspondiente del Plan General, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre o bajo rasante podrá quedar fuera de alineación.

▪ **Separación a linderos.**

Es la distancia entre cada punto de la fachada del edificio y el lindero de referencia más próximo, medida perpendicularmente respecto a un plano vertical apoyado en dicho lindero.

Salvo determinación en contra en la normativa particular del uso al que se destine, de la norma zonal u ordenanza particular de las Áreas de planeamiento correspondiente del Plan General, el espacio de separación a linderos podrá

ocuparse por plantas bajo rasante y en la zona correspondiente a la establecida como separación mínima al lindero dichas plantas serán enteramente subterráneas.

En las zonas de separación a linderos se admiten las instalaciones reguladas en el Art. 6.10.20.

▪ **Retranqueo.**

Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial, u otro elemento de referencia de las vías o espacios libres de uso público que fije la norma zonal de aplicación, la ordenanza particular del planeamiento correspondiente, o instrumento de desarrollo del Plan General. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos en el art. 6.3.8.

Salvo determinación en contra en la normativa particular del uso al que se destine, de la norma zonal u ordenanza particular de las Áreas de planeamiento correspondiente del Plan General, el retranqueo podrá ocuparse por plantas bajo rasante; la zona correspondiente a la establecida como retranqueo mínimo en dichas plantas será enteramente subterránea.

En las zonas de retranqueo se admiten las instalaciones reguladas en el art. 6.10.20, apartado 2.

▪ **Separación entre edificios.**

Es la dimensión que separa a sus fachadas exteriores, bien estén sobre la misma parcela, en parcela colindante o separadas por un vial o espacio libre de uso público.

Se entiende que un edificio cumple una distancia determinada a otro, cuando la distancia entre cualquier par de puntos situados en una y otra línea de edificación es igual o superior a dicha dimensión.

Cuando el edificio tenga cuerpos de edificación de distintas alturas, la anterior condición deberá cumplirse para cada uno de ellos; en este caso las líneas de edificación se entenderán referidas a las fachadas de los correspondientes cuerpos de edificación.

▪ **Fondo edificable.**

Es la distancia entre una superficie vertical situada en la alineación oficial y otra paralela a la misma situada al interior de la parcela.

▪ **Área de movimiento de la edificación.**

Es la que resulta de aplicar las condiciones de posición del edificio dentro de la parcela edificable y determina la zona de ésta susceptible de ser ocupada por la edificación.

▪ **Adosamiento a linderos.**

En normas zonales, ordenanzas particulares de las áreas de planeamiento correspondiente del Plan General, correspondientes a tipología edificatoria de manzana cerrada entre medianerías, la edificación se adosará a los linderos en las condiciones establecidas en las mismas.

Resulta de especial importancia la regulación relativa a otras tipologías edificatorias, en las cuales se podrá adosar a los linderos en las condiciones siguientes:

1. Cumpliendo las condiciones específicas que al efecto determine la norma zonal u ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente del Plan General.
2. Adosándose a los lienzos medianeros de las edificaciones adosadas existentes en las parcelas colindantes.
3. Adosándose a los linderos en la forma que se establezca en un proyecto de edificación conjunto de ejecución simultánea suscrito por los propietarios respectivos de las parcelas colindantes en las que se produce el adosamiento.
4. Adosándose a los linderos en las condiciones que acuerden los propietarios de las parcelas colindantes mediante descripción expresa de la forma de adosamiento que deberá inscribirse en el registro de la propiedad.

c) CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN:

DEFINICIÓN:

Son las que definen la superficie de parcela que pueda ser ocupada por edificación, y la que debe permanecer libre de construcciones.

APLICACIÓN:

Las condiciones que se señalan para determinar la ocupación de la parcela por la edificación, son de aplicación en obras de nueva edificación que supongan nuevas ocupaciones de suelo. Son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine, de la norma zonal, y/o de la ordenanza particular del planeamiento incorporado específico o de desarrollo del Plan General.

▪ **Superficie ocupable.**

Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse:

- a) Indirectamente: Como conjunción de referencias de posición, siendo entonces coincidente con el área de movimiento.
- b) Directamente: Mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y la de las plantas bajo rasante.

Salvo mayores limitaciones fijadas en otras clases de condiciones, en la norma zonal, o en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General, las construcciones bajo rasante, podrán ocupar los espacios correspondientes a retranqueos y de separación a linderos. En los espacios correspondientes de separación mínima a linderos y retranqueos mínimos las construcciones bajo rasante serán enteramente subterráneas.

▪ **Superficie ocupada.**

- a) Sobre rasante: Es la superficie comprendida dentro de la Línea de edificación.
 - i) La superficie de los patios de parcela cerrados se descontará de la superficie ocupada, siempre que no estén edificados sobre rasante.
 - ii) La ocupación será necesariamente inferior o igual al valor de la superficie ocupable fijado en la norma zonal, o en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General.
- b) Bajo rasante: Es la superficie en proyección horizontal de las plantas bajo rasante admitidas por la norma zonal, o la ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General.

▪ **Coeficiente de ocupación.**

Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.

El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

▪ **Superficie libre de parcela.**

Es el resto de la superficie de la parcela edificable no ocupada por la edificación sobre rasante.

d) CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

DEFINICIÓN:

Las condiciones de edificabilidad son aquellas que limitan la dimensión de las edificaciones que pueden construirse en una parcela.

APLICACIÓN:

Las condiciones que se señalen para determinar la edificabilidad son de aplicación para todas las obras de nueva edificación y reestructuración. Se establecen para cada parcela según el uso a que se destine, por la norma zonal, o por la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del Plan General.

▪ **Superficie edificada por planta. (Art. 6.5.3)**

Es el área de la proyección horizontal de la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de la planta considerada, EXCLUIDAS DE ÉSTA LAS ZONAS O CUANTÍAS QUE A CONTINUACIÓN SE ENUMERAN y las que a estos efectos se establecen en las normas zonales o condiciones particulares de los usos:

- a) Los soportales, los entresijos, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios de parcela que no estén cubiertos, salvo lo previsto en el art. 6.7.21, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera de ellas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidos con estructura ligera desmontable, la superficie bajo cubierta si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.
- b) Las superficies destinadas a garaje-aparcamiento en las siguientes situaciones:
 - i) En plantas bajo rasante incluidos los accesos desde la vía pública.
 - ii) En planta baja:
 - Cuando por la configuración de la parcela no sea posible resolver la dotación de aparcamiento al servicio del edificio en situación de plantas bajo rasante:
 - En edificios de uso residencial en la categoría de vivienda unifamiliar, cualquiera que sea su tipología con un límite máximo de quince (15) metros cuadrados útiles por plaza.
 - En tipologías de edificación en manzana cerrada, o edificación en bloques abiertos o pareada con un límite máximo de veinticinco (25) metros cuadrados útiles por plaza, incluida la parte proporcional de accesos.
 - iii) En planta de pisos, en edificios de uso exclusivo no residencial como dotación al servicio del edificio, siempre y cuando, no se supere la altura máxima permitida en unidades métricas ni el número de plantas, sometida la exclusión del cómputo a las condiciones establecidas para los usos autorizables cuando la superficie edificada para este uso supere el veinte por ciento (20%) de la máxima edificable.
- c) En plantas baja, bajo rasante y en construcciones por encima de la altura reguladas en el art. 6.6.11, los locales destinados a alojar las instalaciones al servicio del edificio cuyo dimensionamiento deberá justificarse, tales como cuartos de calderas, maquinarias de ascensores, basuras, contadores y otros análogos; así como aquellas otras instalaciones que sin ser de obligada instalación, contribuyen a mejorar el confort y habitabilidad del edificio.
- d) Los espacios destinados a carga y descarga cuando constituyan la dotación fijada como mínima al servicio de los usos del edificio.
- e) Los locales destinados a albergar centros de transformación según art. 7.13.8.
- f) Los conductos de ventilación o alojamiento de instalaciones con dimensiones superiores a 25 decímetros cuadrados.
- g) Los huecos de aparatos elevadores.
- h) Los balcones, balconadas y miradores autorizados en las normas zonales de aplicación, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del Plan General.
- i) Los primeros 3 metros cuadrados de superficie destinada a terraza-tendedero en cada vivienda, o 4 si incluye preinstalación de aire acondicionado.
- j) Los trasteros que cumplan las condiciones del Art. 7.3.4. d) en categoría de vivienda colectiva:
 - i) Que estén situados en plantas bajo rasante o bajo cubierta

- ii) El acceso a los trasteros se resolverá única y exclusivamente a través de zonas comunes del edificio.
 - iii) El número máximo de trasteros será uno por vivienda.
 - iv) La superficie construida de cada trastero será como máximo de seis metros cuadrados.
 - v) La superficie del conjunto de los trasteros más las zonas de distribución a los mismos, no computable a efectos de edificabilidad, será equivalente a 8 x nº de trasteros admisibles.
 - vi) Cada trastero se considerará como uso asociado a una vivienda concreta, debiendo quedar constancia de tal carácter en el acto de otorgamiento de la licencia.
- Esta condición deberá tener constancia en el Registro de la Propiedad.
Estos locales cumplirán la normativa de aplicación en prevención de incendios.

K) Las zonas comunitarias que cumplan las condiciones del Art. 7.3.4 e) en categoría de vivienda colectiva:

En promociones de uso residencial de más de 30 viviendas o 1.500 metros cuadrados edificados, no computarán a efectos de edificabilidad los locales destinados a usos comunitarios para los residentes del edificio, tales como salas de reunión o espacios deportivos de la comunidad.
Su superficie será inferior o igual a 50 metros cuadrados o equivalente al 1% de la superficie edificada destinada al uso residencial, con un máximo de 200 metros cuadrados, cumpliéndose las condiciones i) y ii) señaladas para trasteros, admitiéndose además en situación de planta baja.
Estos locales cumplirán la normativa de aplicación en prevención de incendios.

l) En vivienda unifamiliar cualquiera que sea su tipología computan a efectos de edificabilidad, todas las superficies edificadas en plantas sobre rasante a excepción de la destinada a garaje aparcamiento en las condiciones reguladas en el apartado b) ii) para vivienda unifamiliar.

m) En obras de rehabilitación que afecten de manera integral a un edificio, los incrementos de espesor de las fachadas de hasta 20 cm., cuando supongan una mejora de su protección frente al ruido, de su aislamiento térmico, de su eficiencia energética, y cumplan las condiciones del art. 6.6.19 "Salientes o vuelos en fachadas". En ningún caso estos incrementos supondrán un aumento de la superficie útil de las plantas afectadas por las obras.

n) En obras de acondicionamiento, con el explícito fin de resolver la adecuación de los edificios a la legislación vigente en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, no computarán a efectos de edificabilidad las rampas que se proyecten con dicho fin.

Resultan de especial importancia estos dos últimos apartados, incorporados recientemente mediante la Modificación Puntual del PGOM, para facilitar la mejora energética y de protección acústica de edificios, (BOCM de 11/10/2016). Para ello esta MPG, introdujo también algunos cambios en la definición de las Obras en los edificios recogidas en el art. 1.4.8, entre otros, la inclusión de la mejora de las condiciones de protección al ruido, eficiencia energética y aislamiento térmico como finalidad de las obras de rehabilitación.

- **Superficie edificada total.**

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio, calculada de acuerdo con las determinaciones del artículo anterior.

- **Superficie útil.**

Se entiende por superficie útil de un local la comprendida en el interior de sus paramentos verticales y que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.

La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.

- **Superficie edificable o edificabilidad.**

Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un área determinada y puede ser fijado en el planeamiento mediante:

- a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.
- b) El coeficiente de edificabilidad.

c) Una cantidad concreta.

▪ **Coeficiente de edificabilidad.**

El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal de referencia.

Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

- a) Edificabilidad bruta: Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de un ámbito de ordenación.
- b) Edificabilidad neta: Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela edificable.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación forma y volumen resultase una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

e) CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS:

DEFINICIÓN:

Son las que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones.

APLICACIÓN:

Son aplicables a las obras de nueva edificación y a las obras en los edificios que supongan una alteración de las propias condiciones reguladas en el presente capítulo, exigiéndose en este último supuesto únicamente el cumplimiento de la condición afectada por la alteración. Se concretan en la normativa propia del uso a que se destine, en la norma zonal de aplicación o en la ordenanza particular de los planeamientos correspondientes.

▪ **Sólido capaz.**

Es el volumen, definido en el planeamiento o norma zonal de aplicación, dentro del cual debe inscribirse la totalidad de la edificación sobre rasante, excepto los alientes autorizados.

▪ **Altura del edificio.**

Es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale de un plano horizontal situado en su cota de origen y referencia. Para su medición se utilizarán unidades métricas o números de plantas del edificio.

▪ **Referencias altimétricas de los edificios.**

Son las que sirven para determinar las distintas alturas en un edificio, tomadas en relación con la cota de origen y referencia, y se distinguen las siguientes:

1. Nivel de cornisa: El de la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con la fachada del edificio.
2. Nivel de coronación: El del plano superior de los petos de protección de cubierta si existieren, o en su defecto el de la cara superior del remate del forjado de la última planta.

En función de estas referencias resultarán la altura de cornisa y la altura de coronación, siendo la altura total la que se mide hasta el elemento más alto del edificio.

▪ **Altura en unidades métricas.**

Es la altura del edificio medida en unidades métricas desde la cota de origen y referencia hasta cualquiera de las demás referencias altimétricas o elementos del edificio y en función de ellos será altura de cornisa, altura de

coronación y altura total.

- **Altura en número de plantas.**

Corresponde al número de plantas por encima de la cota de origen y referencia incluida la planta baja.

- **Altura en relación con el ancho de vía pública.**

Es la medida de la altura del edificio cuando se expresa:

- a) Como valor fijo en metros o números de plantas, en función de un ancho de vía pública determinado.
- b) Como proporción entre la altura del edificio y el ancho de vía pública a que da frente.

Las nuevas construcciones, cuando sitúen su línea de edificación sobre la alineación oficial, no podrán guardar una relación entre la altura de cornisa en metros y ancho de calle superior a la proporción 2:1, salvo para aquellas zonas en que fuera preciso superarla por la aplicación de reglas de colindancia o condiciones estéticas.

3. Para la fijación de la altura, la medición del ancho de la calle se realizará entre las alineaciones definidas en el Plano de Ordenación o en los planos de alineaciones de las figuras de planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del PG, siempre en la perpendicular a la alineación en el punto medio de la alineación oficial de la parcela.

4. Cuando la alineación de una parcela se sitúe directamente en contacto con una dotación pública distinta a vía pública, la altura aplicable será igual al promedio de las alturas del resto de las calles que delimitan la manzana donde se sitúa la parcela. Cuando el promedio resulte con una fracción decimal superior a 0,5 la altura corresponderá al número entero inmediato superior. A dichos efectos se hará abstracción de la estructura parcelaria de la manzana y se tendrá en cuenta la longitud de cada una de las vías o de sus tramos con distintas alturas.

Para su aplicación, se estará a las siguientes condiciones particulares:

- a) Cuando las alineaciones de calles no sean paralelas entre sí, se tomará como ancho el existente en la perpendicular a la alineación de fachada en el punto medio de la parcela.
- b) En parcelas con fachadas a plazas, se tomará el ancho correspondiente a la más ancha de las vías públicas que afluyan a ella.
- c) En embocaduras de vías, no se estimará aumentado el ancho en la parte correspondiente a las mismas, sino que la medición se hará en la línea de prolongación de las alineaciones oficiales.
- d) En el supuesto de colindancia a vías cuya resolución se resuelva en planeamientos remitidos, la ficha de estos planeamientos determinará el ancho a considerar para los ámbitos de colindancia, independientemente de la que finalmente resulte en el planeamiento que definitivamente se apruebe.

No obstante deducida la altura en función de las reglas anteriores, y sin variación de la edificabilidad que en relación con la misma correspondiera de acuerdo con las presentes Normas, **se podrá variar dicha altura por razones compositivas con arreglo al siguiente criterio:**

Cuando la alineación del vial público en el Plano de Ordenación o instrumento de planeamiento presente trazado discontinuo, la altura y número de plantas podrá disponerse coincidente con la que corresponda al tramo o conjunto de tramos que supere el setenta por ciento (70%) del frente de la manzana considerada.

Los criterios para la medición de la altura son fundamentales para aplicar correctamente las disposiciones de las Normas Urbanísticas en este aspecto. El Plan General especifica que, salvo que las normas zonales establezcan criterios específicos o las ordenanzas de los planeamientos de desarrollo los instituyan justificadamente, la medición de la altura se hará con arreglo a los siguientes criterios:

- a) La altura de cornisa se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada, tomando como cota de origen y referencia la rasante de la acera en dicho punto.
- b) Cuando no exista acera, la medición se hará del mismo modo, tomando como cota de origen y referencia el punto de la vertical situado a la cota de rasante de la calle, incrementada con la altura correspondiente al declive transversal de la acera, calculado con pendiente del dos con cinco por ciento (2,5%).
- c) En parcelas de esquina, la altura se tomará para cada una de las fachadas del modo antes descrito.
- d) En calles en pendiente, la altura se medirá en el punto medio de la fachada. Si la longitud de la línea de fachada es superior a veinte (20) metros, se descompondrá la línea de fachada en fracciones de longitud igual o inferior a veinte (20) metros. El número de escalonamientos será el menor posible, salvo que justificadamente por adaptación al entorno circundante sea conveniente incrementar el número de ellos. Ni la altura en metros, ni la expresada en plantas, podrá rebasarse en ninguno de los escalonamientos.
- e) En parcelas con fachadas a calles opuestas, entendiéndose por tales aquellas cuyos ejes forman entre sí un ángulo inferior a noventa (90) grados sexagesimales, la altura se medirá para el ancho de cada calle, manteniéndose esta altura hasta una profundidad determinada por la bisectriz del ángulo formado por la prolongación de las alineaciones oficiales.
- f) En situaciones mixtas, el modo de fijar la altura se establecerá combinando las reglas anteriores.

▪ **Altura máxima.**

Es la señalada por el planeamiento o por la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General, como el valor límite en el que puede situarse el nivel de cornisa o de coronación, o la altura total del edificio correspondiente.

Cuando se establezca la altura por número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse como máximos admisibles.

▪ **Artículo 6.6.10 Consideración de la condición de altura.**

En los casos en que se señalase como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se está agrediendo la imagen urbana, por razones de composición.

Las normas zonales o las ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente del Plan General, podrán fijar como obligatoria un número mínimo de plantas, o una altura mínima en metros.

Construcciones por encima de la altura.

Salvo que las normas zonales o las ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente del Plan General, establezcan criterios particulares, podrán admitirse:

1. Por encima de la altura máxima de coronación, con carácter general, las siguientes construcciones:

- a) Las vertientes de la cubierta que no podrán sobresalir respecto a un plano de una inclinación máxima de cuarenta y cinco grados (45°) trazado por la línea que forman el borde superior del forjado de la última planta con los planos de fachada o por el borde superior de las cornisas y aleros permitidos desde la misma.
 - b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de trescientos setenta y cinco (375) centímetros sobre la altura de cornisa. Se podrá admitir la superación de dicha cota cuando razones técnicas derivadas de otra normativa sectorial lo justifiquen.
2. Por encima de la altura máxima de cornisa que se determine, además de las anteriores, se podrá admitir la construcción de antepechos, barandillas, remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de ciento cincuenta (150) centímetros la altura de cornisa, a excepción de ornamentos aislados o elementos de cerrajería. Asimismo, se permiten construcciones deportivas al aire libre, siempre y cuando ningún elemento constructivo o de cerramiento de los mismos sobresalga de la superficie piramidal formada por planos trazados a cuarenta y cinco grados (45°) desde los bordes del último forjado y un plano horizontal situado a trescientos setenta y cinco (375) centímetros de altura, medidos desde la cota de nivel de cornisa.

2. Por encima de la última planta permitida, los áticos y torreones, cuando sean permitidos en la norma zonal, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del Plan General, con las condiciones que en las mismas se determinen. Por encima de la cara superior del forjado de los torreones se admiten las vertientes de cubierta en las condiciones reguladas en el apartado 1.a u otras que, justificadamente, podrán derivarse por razones de composición; y por encima de la cara superior del forjado de los áticos podrán situarse las construcciones reguladas en el apartado 1 .b con una altura máxima de trescientos setenta y cinco (375) centímetros medidos desde la cara inferior de dicho forjado. Se podrá admitir la superación de dicha cota cuando razones técnicas derivadas de otra normativa sectorial lo justifiquen.
3. Por encima de la altura máxima total que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:
 - a) Los conductos y chimeneas, las antenas de los sistemas de telecomunicación, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la normativa sectorial aplicable y en su defecto el buen hacer constructivo
 - b) Los paneles de captación de energía solar y los anuncios publicitarios en coronación de edificios.

A continuación las Normas desarrollan las definiciones de **Altura de piso**, consistente en la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas; **Altura libre de piso**, definida como la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiese. Es importante destacar que se establece una **altura libre mínima de pisos de 2,50 m. para piezas habitables, que podrá reducirse en piezas no habitables hasta un mínimo de 2,20 m.**, salvo determinación en contra de las condiciones particulares de los usos o de las normas zonales u ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente.

Por otra parte, se entiende por **Cota de planta de piso** la distancia vertical medida entre la cota de origen y referencia y la cara superior del forjado de la planta a la cual se refiera la medición.

Los siguientes artículos desarrollan los tipos de **Planta**, entendida ésta como toda superficie acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

En función de la posición de los niveles de suelo, se definen las siguientes:

- Planta Baja
- Plantas bajas porticadas
- Plantas inferiores a la baja: máximo 4 plantas con profundidad máx. 12 m. desde cota nivelación P.Baja.
- Planta enteramente subterránea
- Planta de piso
- Entreplanta
- Entrepiso
- Áticos
- Torreones

**** ojo, las definiciones de los tipos de planta incluyen numerosos parámetros numéricos que pueden ser objeto de preguntas del test. Ver el esquema adjunto a este tema y Art. 6.6.15 de las NUU en detalle.**

A continuación se define la **Azotea** como cubierta plana transitable acondicionada para acoger un uso.

Seguidamente se recogen las definiciones de **las tipologías edificatorias** que podemos encontrar en los distintos barrios de Madrid, generalmente distribuidas en función de las épocas de construcción, así como en función de los usos.

El Plan General emplea las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:

- a. **Edificación aislada o en bloque abiertos**: La que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.
- b. **Edificación en manzana cerrada o entre medianeras**: La que tiene líneas de edificación coincidentes, con los

linderos laterales.

- c. Edificación agrupada en hilera o adosada: Es la variante de construcción entre medianeras, cuando la edificación se destina a uso residencial en la categoría de vivienda unifamiliar.
- d. Edificación pareada: Aquella en que las edificaciones cumplen la condición de medianeras en un único lindero, estando aislada en los restantes.
- e. Edificación en parque industrial: Aquella organización urbana que posibilitan la implantación de actividades productivas avanzadas, o de alta tecnología.
En esta tipología edificatoria, el uso cualificado es el industrial en coexistencia con el terciario de oficinas. En los planeamientos de desarrollo de áreas afectas a esta tipologías, sus ordenanzas particulares tendrán como régimen de referencia al instituido en la norma zonal 9 grado 3º, sin perjuicio de la introducción de especificaciones necesarias. Análogamente el régimen de usos compatibles responderá a la flexibilidad regulada en la norma zonal expresada, permitiéndose la implantación de las actividades compatibles correspondientes.
- f. Edificación en industria tradicional: Aquellas actividades productivas insertas en espacios urbanos cuyo conjunto no reúne las condiciones características de los parques industriales. Su uso cualificado es el industrial.

Resulta de interés también las definiciones recogidas en el art 6.6.18 relativas a la **Clase de edificios**:

- a) **Edificio existente**: Tendrán esta consideración los edificios construidos, en construcción o pendientes de construir con licencia otorgada de acuerdo con planeamientos anteriores al presente Plan General.
- b) **Edificio exclusivo**: Aquél que todos sus locales se destinan al desarrollo de actividades comprendidas en el mismo uso. Se aclaran las siguientes cuestiones:
En el caso que el régimen de compatibilidades de la norma zonal, o la ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General admita en edificio exclusivo un uso en una clase, categoría o tipo concreto, todos los locales estarán destinados respectivamente al desarrollo de las actividades comprendidas en cada uno de ellos.

Los usos asociados no desvirtúan el carácter de uso exclusivo.

En aquellas normas zonales en que se permitan varios usos no residenciales simultáneamente en edificio exclusivo, se entenderá posible la mezcla de dichos usos permitidos en un único edificio.

Todo ello debe entenderse sin perjuicio de que puedan existir diversos titulares o propietarios en los distintos locales del edificio, sin que éste pierda por ello su carácter de exclusividad.

Seguidamente se recoge una relación de los **salientes o vuelos de fachada**, entendidos como todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, pudiendo ser:

- a) Balcón
- b) Balconada o balconaje
- c) Terrazas
- d) Mirador
- e) Incremento del espesor de las fachadas

Resulta de especial importancia este último apartado, incorporado recientemente mediante la Modificación Puntual del PGOUM, para facilitar la mejora energética y de protección acústica de edificios, (BOCM de 11/10/2016), para las **obras de rehabilitación que afecten de manera integral al edificio**. En estos casos, se admite un **saliente máximo de 20 cm.** para mejorar la protección al ruido, el aislamiento térmico y la eficiencia energética.

Su aplicación se regula en función de las distintas tipologías edificatorias, los distintos tipos de plantas del edificio, y de sus condiciones de posición y ocupación en la parcela.

**** ojo, las definiciones de los salientes o vuelos de fachada incluyen numerosos parámetros numéricos que pueden**

ser objeto de preguntas del test. Ver el esquema adjunto a este tema y Art. 6.6.19 de las NNUU en detalle.

A continuación se recogen los **salientes permitidos** en manzana cerrada, la referencia concreta a la construcción de jardineras en fachadas exteriores, y los salientes permitidos en edificación aislada, distinguiendo las fachadas que se sitúan en la alineación oficial de las restantes fachadas exteriores.

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

Los miradores y galerías guardarán una separación mínima a los linderos laterales y testeros de 3 metros.

Por último se establecen las **condiciones que deben cumplir los salientes permitidos respecto de las fachadas**, salvo otras limitaciones en las Normas Zonales u ordenanzas particulares, y a excepción de lo regulado específicamente para el incremento del espesor de las fachadas:

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

La altura mínima libre de los salientes sobre la rasante de la acera será como máximo de 340 centímetros.

Los incrementos del espesor de las fachadas en obras de rehabilitación se permitirán con las siguientes condiciones:

- Con un proyecto que afecte de manera integral a un edificio, en las plantas superiores a la baja
- En la planta baja solo se permitirá si el plano de la fachada resultante del incremento queda alineado o retranqueado respecto a la alineación oficial.
- Estos incrementos no alteran las condiciones iniciales de posición o de ocupación del edificio en la parcela y no podrán sobrepasar los linderos laterales o testeros.
- En edificios que formen un conjunto con proyecto o composición unitaria, bien en manzana cerrada, o en otros tipos de agrupación de edificios entre medianeras, los proyectos de rehabilitación deberán responder a una solución común para el conjunto de edificios, si bien podrán desarrollarse de forma individualizada. Estos proyectos resolverán la integración arquitectónica de las fachadas rehabilitadas con las de los edificios sin rehabilitar colindantes, para salvaguardar la imagen urbana, conforme a los artículos 6.10.3 Salvaguarda de la estética urbana y 6.10.6 Modificación de fachadas de estas normas.
- En edificación aislada los proyectos de rehabilitación se podrán desarrollar de forma individualizada resolviendo su integración arquitectónica en el entorno urbano conforme a los artículos 6.10.3 Salvaguarda de la estética urbana y 6.10.6 Modificación de fachadas de estas normas.

Por último en este Capítulo 6.6. se establece el **saliente máximo de cornisas y aleros en fachadas situadas sobre la alineación oficial, el cual no excederá de 80 cm.**, salvo mayor limitación en NZ u ordenanza particular. En el resto de fachadas se podrá superar esta dimensión, en cuyo caso computará a efectos de ocupación y posición del edificio y en ningún supuesto podrá rebasarse la alineación oficial en más de 80 cm.

También se definen **las terrazas entrantes** como aquellos espacios edificados cerrados por tres de sus lados. Se admiten con profundidad no superior a su altura ni a su anchura, contando ésta desde la línea de fachada.

f) CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS (Cap. 6.7):

DEFINICIÓN: Se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

APLICACIÓN: en las obras de reestructuración y en las de nueva edificación excepto las especiales, así como en el resto de obras en las que por el nivel de intervención sea oportuno su cumplimiento.

En primer lugar se recogen las **CONDICIONES DE CALIDAD**, que se refieren a la debida calidad de las construcciones, como, de forma más extensa a las condiciones higiénicas de los locales.

Definido el **concepto de pieza y de local**, como conjunto de piezas contiguas y comunicadas dedicadas a una misma actividad, es importante la definición de **pieza habitable** como aquella que reúne las condiciones para desarrollar en ella actividades que impliquen permanencia prolongada de personas.

A continuación se establecen las condiciones de **pieza exterior** como aquella que disponga de al menos un hueco en una fachada a:

- a) Vía pública o espacio libre público
- b) Espacio libre privado que cumpla las condiciones fijadas en la Norma Zonal u ordenanza particular
- c) Patio con las dimensiones reguladas a tal efecto en las NNUU (Art. 6.7.15)

Se definen los tipos de ventilación de las piezas (natural, conducida o forzada)

En lo que se refiere a la iluminación, se establece que **toda pieza y local dispondrá de alumbrado artificial con un nivel de iluminación mínimo de 50 lux medidos sobre un plano horizontal situado a 75 cm. del suelo.**

Es importante destacar que se establece que **toda pieza habitable adscrita a un local de uso residencial reunirá las condiciones de pieza exterior, debiendo disponer de iluminación y ventilación exterior**, en las condiciones del Título 7. En el capítulo 7.3. dedicado al uso Residencial se determinan las piezas que componen el programa de vivienda que reúnen la condición de pieza habitable. A éstas le son exigibles unas condiciones de ventilación e iluminación mínimas reguladas en el art. 7.3.8. (iluminación natural de al menos 12% de la superficie útil de la pieza habitable y ventilación natural directa de al menos 8% de la superficie útil de la pieza).

También se establecen las condiciones para los locales de uso no residencial, así como las de las piezas habitables en plantas inferiores a la baja.

Resulta obligado en el uso residencial la dotación de todas las piezas habitables de sistemas de oscurecimiento temporal.

A continuación se recogen las **CONDICIONES HIGIÉNICAS**, que regula fundamentalmente las condiciones de los PATIOS. Se entiende por PATIO todo espacio no edificado delimitado por fachadas de los edificios, o bien aquél cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión > 2/3 de su longitud total.

Se distinguen distintas clases de patios:

- a) De parcela: cerrado o abierto
- b) De manzana
- c) Inglés
- d) Mancomunado

SE establecen los criterios para la medición de la anchura y la altura de los patios.

Especialmente importante es el art. 6.7.15 por el cual se fijan las dimensiones mínimas de los patios de parcela cerrados en el caso de vivienda unifamiliar, así como en el resto de usos.

**** Importante los parámetros numéricos de este artículo de cara al test.**

Se regulan además las condiciones de los patios ingleses, los accesos a los patios, las construcciones en los patios así como las dimensiones de los patios de parcela abiertos, y de los patios de manzana.

Por último, **el art. 6.7.21 regula el cubrimiento de los patios**, situación que se recoge en el art. 6.5.3. como excepción al cómputo de la edificabilidad.

Salvo prohibición expresa en la normativa de uso o zona, cabrá el cubrimiento de patios de parcela con claraboyas o lucernarios traslúcidos, con las siguientes condiciones:

- a) La cubierta se situará por encima de la cota de coronación del más alto de los paramentos de fachada que delimiten el patio.

Los elementos que integren esta cubierta deberán dejar un espacio en todo o en parte del perímetro del patio desprovisto de cualquier tipo de cierre, con los muros del patio, que permita una superficie mínima de ventilación superior al 25% de la del patio cubierto.

En este caso la superficie cubierta no computará a efectos de edificabilidad.

b) Las condiciones específicas y las características de los materiales de la cubierta, cumplirán con las determinaciones establecidas en la normativa vigente de Prevención de Incendios.

g) CONDICIONES DE LAS DOTACIONES DE SERVICIO DE LOS EDIFICIOS (Cap. 6.8):

DEFINICIÓN: Son aquéllas destinadas a proveer al edificio de las condiciones adecuadas para su buen funcionamiento conforme al uso previsto.

Se clasifican en obligatorias y facultativas.

APLICACIÓN: en las obras de reestructuración general y en las de nueva edificación, así como a los locales resultantes de obras en las que por el nivel de intervención sea oportuno su cumplimiento.

Especialmente importante para la aplicación de este capítulo es estar a lo regulado en la normativa sectorial correspondiente, principalmente el Código Técnico de la Edificación, y en este sentido hay que tener presente la Instrucción 1/2017, del Coordinador General de Planeamiento, Desarrollo Urbano y Movilidad, relativa a los criterios a adoptar en relación con la aplicación del DB-SUA. (BOAM 23/02/2017).

Igualmente la Instrucción 1/2012, del Coordinador de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras relativa a la exigencia de dotación de plazas de aparcamiento.(BOAM 09/02/2012).

También es preciso atenerse a lo establecido en la normativa de accesibilidad y abastecimiento de aguas de aplicación. Mención a la Ordenanza de Instalación de Ascensores en Fachada de Edificios Construidos de Uso Residencial, de 25 de junio de 2014.

El rango de las normativas establece que será de aplicación en primer lugar la legislación de nivel estatal, seguidamente la autonómica, de manera que las disposiciones del PGOUM en estos aspectos se aplicarán en aquellos aspectos no regulados por las normativas de mayor rango.

Se establecen como dotaciones obligatorias en el ámbito de aplicación señalado, las siguientes:

- a) Abastecimiento de agua potable
- b) Energía eléctrica
- c) Calefacción
- d) Agua caliente sanitaria
- e) Servicios higiénicos
- f) Saneamiento
- g) Evacuación de residuos sólidos urbanos
- h) Aparcamiento

Se exceptúan aquellos edificios en los que la obligación de disponer de alguna de las dotaciones señaladas en el apartado anterior sea manifiestamente innecesaria, en función del uso al que se destinen o de la actividad que se desarrolle en los mismos.

Las dotaciones de servicio de evacuación de humos, gases y polvos, comunicaciones y aparatos elevadores serán obligatorias en los edificios, usos y actividades en los que se cumplan las condiciones señaladas en la Sección segunda de este capítulo.

h) CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS (Cap. 6.9):

DEFINICIÓN: Son aquéllas condiciones a las que ha de someterse las edificaciones a efectos de garantizar la adecuada accesibilidad a los distintos locales y piezas que las componen, así como a prevenir daños personales y materiales originados por incendios, descargas atmosféricas o caídas.

APLICACIÓN: a todas las obras, a excepción de las de consolidación y conservación. Cumplirán la legislación supramunicipal vigente en la materia.

Nuevamente resulta fundamental confrontar este capítulo con el resto de normativa de rango estatal y/o autonómico, sectorial, de aplicación, principalmente la Ley de Ordenación de la Edificación, el Código Técnico de la Edificación, y en este sentido hay que tener presente la Instrucción 1/2017, del Coordinador General de Planeamiento, Desarrollo Urbano y Movilidad, relativa a los criterios a adoptar en relación con la aplicación del DB-SUA. (BOAM 23/02/2017).

i) CONDICIONES ESTÉTICAS (Cap. 6.10):

DEFINICIÓN: Son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

APLICACIÓN: Son de aplicación a toda actuación sujeta a licencia municipal, según lo regulado en los art. 151 y siguientes de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid, por los cuales se regulan los actos sujetos a intervención municipal. El Ayuntamiento en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas además de en las presentes condiciones generales, en las normas zonales, así como en las ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente.

En cualquier caso la aplicación de las condiciones reguladas en el presente Capítulo, en edificios sometidos a algún tipo de protección requerirán informe favorable de la CPPHAN.

En el presente capítulo se regula la salvaguarda de la estética urbana así como la protección de los ambientes urbanos. Se definen las condiciones para la **modificación de las fachadas** (Art. 6.10.6) recogiendo aspectos como el acristalamiento de las terrazas existentes, en ningún caso si no están actualmente cubiertas. Se incluye recientemente, en aplicación de la Modificación Puntual del PGOUM, para facilitar la mejora energética y de protección acústica de edificios, (BOCM de 11/10/2016), un apartado por el cual se admite, mediante proyecto conjunto de la fachada, la modificación del diseño de los **miradores** existentes para adecuarlos a un mejor comportamiento acústico y térmico. Para ello se permite combinar partes opacas, translúcidas y transparentes y la implantación de elementos de protección solar (aunque se mantiene la prohibición de instalación de persianas en los paramentos exteriores de los mismos, art. 6.6.19).

Se establecen condiciones para los **soportales**, los cuales deberán tener un ancho libre igual o superior a 3 m. y altura igual o superior a la de la planta baja del edificio.

En lo que se refiere a las **instalaciones en fachada** se dispone que ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de **30 centímetros del plano de fachada**, ni perjudicar la estética de la misma. No obstante, en edificios de uso exclusivo no residencial se podrá superar esta dimensión justificadamente por razones funcionales o compositivas.

La instalación de aparatos de aire acondicionado o de deflectores de salidas de humos de calderas individuales, visibles desde la vía pública, requerirá un **estudio de conjunto para su integración en la fachada** del edificio que deberá presentar la comunidad de propietarios o propietario del mismo.

Estas instalaciones podrán sobresalir **hasta un máximo de 45 centímetros**, siempre que se interpongan elementos no macizos que salvaguarden la integración estética de la fachada, tales como celosías, rejillas, etc., o se haya previsto su integración arquitectónica en el proyecto de nueva edificación.

SE regula también la construcción de **marquesinas**, estableciendo un régimen de prohibición y unas condiciones para las cuales la altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será superior a 340 centímetros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos 60 centímetros y, salvo el caso de marquesinas formadas por elementos translúcidos y con espesor menor a 15 centímetros, únicamente podrán cubrir los vanos de la planta baja, con un saliente máximo de 1 metro. La instalación de una marquesina no causará lesión al ambiente urbano ni al arbolado.

Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública. Su canto no excederá del 15% de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de 10 cm., la cota de forjado de suelo del primer piso.

Se regulan también los toldos, las muestras, los banderines y otros elementos de publicidad exterior, elementos que se regulan en la Ordenanza Reguladora de la Publicidad Exterior.

También son objeto de regulación **las medianeras, y los cerramientos**, para los cuales se dispone que tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante **cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre 2 y 3 metros**, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

Las parcelas podrán cerrarse con **vallas de altura inferior a 2,50 m.**, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse en las formas que se especifican:

- a) Con elementos ciegos de 50 centímetros de altura máxima, completados en su caso, mediante protecciones diáfnas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de 250 centímetros.
- b) Por medio de cerramientos, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a 20 metros, ni rebasen una altura de 2 metros.
- c) Aquellos edificios que por su uso o características del entorno requieran especiales medidas de seguridad o ambientales, podrán ajustar el cerramiento a sus necesidades con autorización del Organismo Municipal competente. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Se dedica un artículo a la **Protección del arbolado**, en el cual cabe destacar, entre otras prescripciones, que cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, **se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de 180 centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.**

Se regula igualmente la **consideración del entorno y el tratamiento de los espacios libres.**

Resulta de especial importancia el **artículo 6.10.20 Acondicionamiento en superficie de los espacios libres privados**, por el cual se determina lo siguiente:

1. Salvo determinación en contra de las condiciones particulares del uso a que se destinen, o en las normas zonales, u ordenanzas particulares de las Áreas de Planeamiento Incorporado o Específico, **los espacios libres privados no ocupados por edificación sobre rasante, deberán ajardinarse al menos en un 50% de su superficie.** La construcción de éstos garantizará la plantación y mantenimiento de los espacios vegetales, a cuyos efectos, en caso de existir edificación subterránea bajo los mismos, **el espesor mínimo de la capa de tierra vegetal será de 60 centímetros, situando la terminación de dicha capa dentro del límite de los 150 centímetros señalado para las plantas bajo rasante.**
2. El resto de los espacios no ajardinados podrá ocuparse por **aparcamientos de vehículos, piscinas o instalaciones deportivas descubiertas. Los cierres laterales de instalaciones deportivas descubiertas no sobresaldrán respecto a la rasante del terreno una altura superior a 2,50 m. con cerramiento opaco**, salvo en la zona correspondiente al retranqueo o separación mínima a linderos, donde no se superarán la cota de coronación de los muros de cerramiento de la parcela. Los cerramientos de instalaciones deportivas podrán tener una mayor altura en parcelas deprimidas respecto a la rasante de la calle, siempre que sobrepasen la cota de coronación de los muros de cerramiento de la parcela.

En aplicación de la Modificación Puntual del PGOUM, para facilitar la mejora energética y de protección acústica de edificios, (BOCM de 11/10/2016), se dispone que:

3. Con carácter excepcional, salvo en edificación unifamiliar, cuando no exista otra opción técnicamente viable, en obras de rehabilitación de edificios se permiten **construcciones auxiliares en los espacios libres de parcela**, para la instalación de sistemas centralizados de climatización.

La construcción auxiliar para estos sistemas centralizados tendrá unas **dimensiones máximas en planta de 3x3 m. y altura de coronación inferior a 3,50 m., no computando a efectos de edificabilidad ni de ocupación.** Se separarán de los linderos de las parcelas al menos la mitad de su altura de coronación.

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

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

En conclusión, en el presente Título 6 se regulan parámetros y condiciones indispensables de la edificación, los cuales deberán no obstante ser confrontados con la profusa normativa de rango estatal, autonómico y local que los completan y definen.

El objetivo fundamental sería regular la edificación de nueva construcción así como las intervenciones en los edificios existentes de manera que se garantice el cumplimiento de las condiciones de situación en la parcela, edificabilidad, altura y demás parámetros básicos a la par que se cumplen los requisitos mínimos de la edificación en cuestión de funcionalidad, seguridad y habitabilidad, así como se garantiza el mantenimiento de la estética e imagen urbana.

FUENTES RECOMENDADAS

- Documento de Memoria del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1997
- Compendio de las Normas Urbanísticas comentado y actualizado a septiembre de 2017
- Instrucción 1/2017, del Coordinador General de Planeamiento, Desarrollo Urbano y Movilidad, relativa a los criterios a adoptar en relación con la aplicación del DB-SUA. (BOAM 23/02/2017).
- Instrucción 1/2012, del Coordinador de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras relativa a la exigencia de dotación de plazas de aparcamiento.(BOAM 09/02/2012).
- Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, para facilitar la mejora energética y de protección acústica de edificios, adoptada en el acuerdo del Consejo de Gobierno de 7 de junio de 2016 (BOCM 11/10/2016)
- Ordenanza de Rehabilitación Urbana y Gestión Ambiental 1996 (ORUGA)
- Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano 1985 y modificaciones posteriores