

GRUPO 2. TEMA 34.

**CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL:
NORMAS ZONALES 3, 4, 5, 7, 8 Y 9.**

0. MARCO NORMATIVO

Este **tema 34** del Grupo II se contiene **íntegro** en el **título 8 de las Normas Urbanísticas** del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid aprobado definitivamente el 17 de abril de 1997. Y lo integran los **capítulos 8.0; 8.3; 8.4; 8.5; 8.7 y 8.9, con TODOS** sus artículos.

Desde la aprobación del Plan en 1997 se han producido **numerosas modificaciones y acuerdos interpretativos** en sus Normas Urbanísticas, por lo que es **imprescindible acudir a la última versión disponible del Compendio de las Normas Urbanísticas del Plan General**, donde se recogen, actualizado a **2 de septiembre de 2017**, todas las **modificaciones normativas y acuerdos interpretativos producidos** desde su aprobación. Se encuentra publicado en www.madrid.es

En el presente tema se realiza un desarrollo resumido del contenido de los capítulos señalados del Título 8 orientado a la preparación del segundo ejercicio, tratando de resaltar los aspectos más relevantes.

Tras una **breve introducción** al contenido del tema, se detallan a continuación cada una de las **normas zonales** objeto del mismo. En **cada una de ellas** se realiza en un **primer apartado** un **resumen general de su contenido**, características y aspectos más relevantes, que las diferencian de otras. **Este primer apartado de síntesis de cada norma zonal esté especialmente redactado para el tema de desarrollo de una hora. Seguidamente** se expone parcialmente y de manera **resumida** el contenido de su **articulado**, en aquellos aspectos que se han considerado más relevantes. Es interesante memorizar la referencia de algunos artículos de mayor interés para completar el contenido del tema.

PARA LA PREPARACIÓN DEL PRIMER EJERCICIO, tipo test, es imprescindible estudiar el **CONTENIDO ÍNTEGRO DE LOS CAPÍTULOS 8.0; 8.3; 8.4; 8.5; 8.7 Y 8.9.; CON TODO SU ARTICULADO**, pues cualquiera de ellos, puede ser objeto de una pregunta tipo test, especialmente al existir en él multitud de parámetros concretos que hacen que sus respuestas no sean interpretables.

Este tema, junto con los correspondientes a las Normas Zonales 1, 2 y 6; las Condiciones de Protección del Patrimonio Histórico, Las Condiciones Generales de la Edificación y las Condiciones generales y particulares de los Usos son también **de gran importancia para la preparación del tercer ejercicio** de carácter práctico, pues constituyen por un lado la normativa de aplicación a licencias urbanísticas y pueden servir de referencia a posibles normativas de planeamientos de desarrollo.

GRUPO 2. TEMA 34.

CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL: NORMAS ZONALES 3, 4, 5, 7, 8 Y 9.

1. INTRODUCCIÓN GENERAL

Las condiciones particulares del suelo Urbano se regulan en el **TÍTULO 8 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOUM-97** y son aquellas a las que junto con las generales que se establecen en los **Títulos 6 y 7** deben someterse los edificios y usos en función de su localización

El Plan General de Ordenación Urbana de Madrid aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 17 de Abril de 1997, como instrumento de Ordenación integral del territorio, clasifica todo el territorio municipal dependiendo de su incorporación o no al proceso urbanístico y de la situación de hecho concurrente, en suelo **urbano, urbanizable y no urbanizable**

El régimen del Suelo Urbano en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 es el que se ha detallado en el **tema 26 de este Grupo II**. Y se define en el título 3 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

De acuerdo con el mismo, tienen la consideración **de suelo urbano**

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

Dentro del suelo urbano el Plan establece las siguientes categorías:

- a) Suelo Urbano común o consolidado.
- b) Áreas de planeamiento incorporado (API).
- c) Áreas de planeamiento específico (APE).
- d) Áreas de planeamiento remitido (APR).

Integran el suelo urbano común aquellos terrenos delimitados en el plano de ordenación y afectos a las **diferentes normas zonales**. En este tipo de suelo el Plan General, en su plano de Ordenación define de forma directa y exclusiva su régimen urbanístico, mediante fijación de alineaciones, calificación de usos dotacionales y adscripción a normas zonales, con sus grados y niveles de forma que puedan ser objeto de licencia directa de edificación.

En general, el suelo urbano común procede del suelo de regulación zonal directa del PGOUM de 1985, al que se han añadido algunas áreas de planeamiento diferenciadas de éste que el PG de 1997 ha considerado finalizadas. El plan general de 1997 no introduce en este tipo de suelo grandes modificaciones y se limita a corregir errores manifiestos en la anterior distribución de normas zonales y a modificar o matizar algunos aspectos concretos de las mismas que han producido disfunciones manifiestas a lo largo de su periodo de vigencia.

• **CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL.**

Como se ha indicado anteriormente, las condiciones particulares del suelo Urbano se regulan en el **TÍTULO 8 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOUM-97** y son aquellas a las que junto con las generales que se establecen en los **Títulos 6 y 7** deben someterse los edificios y usos en función de su localización

Son de aplicación a las **diferentes clases de obras** según queda establecido para cada una de las zonas.

Las condiciones particulares que establecen los **usos incompatibles** no son de aplicación a los usos existentes que, sin embargo, no podrán sustituir su actividad salvo por otra comprendida dentro de los usos cualificados o compatibles en cada zona.

ALTERACIÓN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES (art 8.0.3 de las NNUU)

Mediante la aprobación de un **Estudio de Detalle**, se podrán alterar las condiciones de parcelación, ocupación, volumen y forma de la edificación, y situación de los usos sin afectar negativamente a los edificios y parcelas colindantes, con los siguientes criterios:

- El cambio de las condiciones de parcelación no podrá suponer incremento de la densidad o número de viviendas en las normas zonales de vivienda unifamiliar o colectiva de baja densidad, deducida de la superficie mínima de parcela o el número máximo de viviendas debiendo garantizarse el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y seguridad
- La alteración de las condiciones de **ocupación y altura** se podrá proponer cuando en las condiciones de los **usos** o en las normas u ordenanzas particulares se prevea dicha posibilidad.
- El cambio de situación de los usos, no podrá implicar incremento de sus superficies respecto de las que se deduzcan de aplicar directamente las condiciones establecidas en las normas zonales u ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente para las situaciones previstas sobre rasante.

Nota: a pesar de que el Plan General lo admita, no se pueden cambiar las condiciones de ocupación de suelo con un E. Detalle por no permitirlo la ley 9/ 2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid

CLASES DE ÁREAS

A los efectos de aplicación de los parámetros y condiciones generales de la edificación y régimen de los usos el Plan General distingue en suelo urbano las siguientes áreas:

1. **Área de ordenación directa:** Regulada por **las condiciones particulares establecidas para cada una de las zonas en que se subdivide (normas zonales)**
2. **Áreas de planeamiento incorporado (APJ).** Para estas áreas el Plan General asume genéricamente las determinaciones del planeamiento y su gestión inmediatamente antecedente, en algunos casos con alteraciones parciales de las mismas. Están clasificadas por distritos y cuentan con fichas individualizadas. Corresponden a zonas con el planeamiento aprobado y el suelo generalmente ya equidistribuido (gestión).
3. **Áreas de planeamiento específico (APE)** En este tipo de áreas el Plan General establece una ordenación específica y pormenorizada, que se diferencia del suelo urbano común por constituir unidades de gestión independientes, por establecer un régimen específico de protección de la edificación o por reunir unas condiciones urbanísticas que justifican un tratamiento individualizado. También se clasifican correlativamente por distritos y cuentan con fichas individualizadas. En ellas generalmente queda por resolver la gestión por lo que el suelo está pendiente de equidistribución.
4. **Áreas de planeamiento remitido (APR)** En este tipo de áreas el Plan General no define la ordenación pormenorizada del suelo, sino que remite su resolución a la redacción posterior de un planeamiento de desarrollo que particularice los objetivos que si quedan fijados por el Plan General. Su clasificación es igualmente por distritos contando con fichas individualizadas que establecen unas condiciones normativas concretas, diferenciando entre condiciones vinculantes e indicativas. El suelo en estos casos se encuentra igualmente pendiente de equidistribución.

REGIMEN DE LAS OBRAS EN LOS ELEMENTOS PROTEGIDOS

Cuando en un edificio, su parcela, espacio libre o cualquiera de los elementos que lo formen, se encuentren incluidos en alguno de los catálogos de protección, el régimen de obras previsto en el Título 4 de las Normas Urbanísticas tendrá preferencia sobre las que autorice la norma zonal que las regule.

DIVISIÓN DE ÁREAS EN NORMAS ZONALES

Las **Normas zonales** se constituyen como **sistemas reguladores de las condiciones particulares de los usos y la edificación del suelo urbano de ordenación directa denominado suelo urbano común.**

Asimismo, se conciben como sistemas de **posible referencia para la articulación de las ordenanzas de los planeamientos específicos o de desarrollo del Plan General** por remisión directa de los mismos a una norma zonal concreta.

El Plan General establece para las distintas zonas de suelo urbano de ordenación directa, las siguientes normas zonales:

- **Zona 1** Protección del Patrimonio Histórico
- **Zona 2** Protección de colonias históricas.
- **Zona 3** Volumetría específica.
- **Zona 4** Edificación en manzana cerrada.
- **Zona 5** Edificación en bloques abiertos.
- **Zona 6** Edificación en cascos anexionados
- **Zona 7** Edificación en baja densidad
- **Zona 8** Edificación en vivienda unifamiliar
- **Zona 9** Actividades Económicas
- **Zona 10** Ejes Terciarios
- **Zona 11** Remodelación

Se desarrollan en el presente tema las normas zonales **3, 4, 5, 7, 8 Y 9**. Las normas zonales **1,2 y 6** corresponden a **áreas de protección de patrimonio o de colonias o cascos históricos y se desarrollan en los temas 36 y 37**

La **zona 10** corresponde a una serie de tramos de calles en los que se persigue un objetivo de localización de uso diferencial, que se recogen en el Capítulo 8.10. Se refiere a las **condiciones de los ejes terciarios** y las propuestas que realiza el Plan General en relación con los mismos. En las **calles pertenecientes a los ejes terciarios**, se admite como **uso alternativo**, en régimen de edificio exclusivo, **el uso de servicios terciarios**.

La **zona 11** recoge una serie de **condiciones particulares para la remodelación** que serán de aplicación a posibles remodelaciones que afecten a polígonos residenciales, distinguiéndose distintos grados y consecuentes instrumentos de planeamiento en función de la magnitud de la actuación. Estas condiciones se recogen en el Capítulo 8.11

Se analizan a continuación las diferentes normas zonales objeto de este tema.

• NORMA ZONAL 3.VOLUMETRÍA ESPECÍFICA.(Capítulo 8.3 de las NNUU)

CARACTERÍSTICAS GENERALES (apartado resumen de las principales condiciones de la NZ3)

En la norma zonal 3 de Plan General, se reconoce la **ciudad consolidada en su situación actual**, entendiendo que, con carácter general, las áreas sobre las que se despliega **han culminado el proceso de ocupación y utilización del espacio y, consecuentemente, en la misma medida se ha agotado el aprovechamiento urbanístico.**

En esta zona el Plan General asume la consolidación de la ciudad resultante de la aplicación de una diversidad de instrumentos y regulaciones de ordenación pormenorizada precedentes, dispersos en el espacio y en el tiempo, sin imponer un nuevo modelo pero articulando medidas para la adecuación, mejora funcional y renovación del tejido urbano existente.

En esta norma zonal, se introduce un factor que la diferencia radicalmente de la norma zonal 3 Mantenimiento de la Edificación, del Plan General de 1985, que rompe el estatismo con que esta fue concebida, referido a la aceptación de la renovación urbana como un hecho consustancial a la ciudad consolidada.

Concretamente, **se admite la obra de sustitución** sin que esté ligada a la, situación de ruina, libremente, incluso articulando, vía Estudio de Detalle, la Posibilidad de variar la forma y posición de la nueva edificación para la mejora del tejido urbano

Se diferencian dos grados y en el segundo, se prevé una situación intermedia para determinadas zonas que coincidentes total o parcialmente con ámbitos de áreas de planeamiento diferenciado (APD) del Plan General de 1985, pueden albergar parcelas susceptibles de ser objeto de obras de nueva planta o de ampliación, así como de primera implantación en locales existentes, cuya regulación se someterá a las condiciones establecidas en los planeamientos de origen.

Asimismo, particularmente determinadas áreas incluidas en el ámbito del APE 00.01 (centro histórico) y de los cascos y colonias históricas, se han remitido a esta norma zonal en función de sus características específicas.

Debido a las sentencias del **Tribunal superior de Justicia de Madrid de 31 de julio y 31 de diciembre de 2002** por las que se anuló el artículo **8.3.5.3.b de las NNUU, relativo a las obras de nueva edificación en la norma zonal 3** se creó un vacío normativo, que obligó a que se tramitara una modificación Puntual del Plan General relativa al capítulo 8.3 del las NNUU (aquel en el que se regula la Norma zonal 3), que fue aprobada definitivamente el **10 de mayo de 2016**, dando lugar desde entonces, a una nueva redacción de este capítulo, que difiere en determinadas cuestiones de la redacción inicial del PG de 1997.

La modificación fundamental que se ha producido con su nueva redacción, se refiere a la determinación del uso cualificado, que si bien en su redacción inicial siempre era el residencial, ahora se corresponde con **derivado de la calificación de las parcelas** en las regulaciones o instrumentos de ordenación de mayor pormenorización inmediatamente anteriores a su inclusión en la Zona 3. Además se han producido ligeras variaciones en las **posibilidades de sustitución de edificaciones**, especialmente las de **uso industrial** que en su redacción inicial mediante un Estudio de Detalle podían sustituirse por edificaciones residenciales en determinadas condiciones, ahora esta regulación ha sido eliminada.

PRINCIPALES CONDICIONES DE LA ZONA 3: VOLUMETRÍA ESPECÍFICA.

Se definen en el CAPÍTULO 8.3 DE LAS NNUU. Comprende esta zona las áreas a ella adscritas en el Plano de Ordenación, donde aparecen rotuladas con el código 3

Uso cualificado

El **uso cualificado** en los **suelos no calificados como dotacionales** por el Plan General de 1997, es el **derivado de la calificación de las parcelas** en las regulaciones o instrumentos de ordenación de mayor pormenorización inmediatamente anteriores a su inclusión en la Zona 3 (Mantenimiento de la Edificación) instaurada por el Plan General de 1985 o, en su defecto, en la presente Zona 3 (Volumetría Específica) del vigente Plan General de 1997.

Subsidiariamente, podrá considerarse como **uso cualificado** el que se encuentre **implantado con licencia** como uso principal de la correspondiente parcela.

En conjuntos edificatorios o enclaves residenciales consolidados en tipología de **vivienda unifamiliar**, en consonancia con la referida calificación antecedente de las parcelas, el **uso cualificado residencial se encuentra pormenorizado en su categoría de vivienda unifamiliar**

Tipología edificatoria

La tipología edificatoria se corresponde generalmente con la de edificación aislada o en bloques abiertos, si bien se presentan otras tipologías como la edificación entre medianeras y las correspondientes a vivienda unifamiliar e industria tradicional.

Clasificación en grados

A efectos de la aplicación de las condiciones de edificación y uso en la zona, se distinguen **dos grados**

Los **grados se corresponden con las siguientes situaciones:**

Grado 1º: Suelos, en su **mayor parte provenientes de la Zona 3** (Mantenimiento de la Edificación) del **Plan General de 1985**, en los que se considera **totalmente concluido el proceso de desarrollo urbanístico**. Además, el Plan General de 1997 ha incluido en este grado múltiples suelos dotacionales existentes que no figuraban englobados en dicha Zona 3.

Grado 2º: Suelos **regulados por ordenaciones específicas del Plan General de 1985**, coincidentes total o parcialmente con ámbitos de áreas de planeamiento diferenciado o con áreas remitidas a planeamiento ulterior de dicho Plan General, en los que se considera **prácticamente agotado** el desarrollo urbanístico, **puediendo, no obstante, existir parcelas edificables** susceptibles de ser objeto de obras de nueva planta o locales pendientes de primera ocupación, conforme a las referidas ordenaciones específicas asumidas por el Plan General de 1997.

Obras admisibles

- En el grado 1º:
 - Se admiten **obras en los edificios** sin ampliar la edificabilidad , salvo mínimas excepciones y **obras de demolición**
 - Como obras de **nueva edificación** se admiten:
 - a. **Obras de sustitución**
 - Se admite la obra de sustitución cuando la **nueva edificación** se destine al **uso cualificado** establecido para la parcela y a cualquiera de los usos compatibles admitidos en el nivel de aplicación:
La nueva edificación deberá **inscribirse dentro de la envolvente** exterior del edificio existente, y respetará la superficie total edificada del mismo. La volumetría específica de la nueva edificación, configurada virtualmente conforme a las anteriores condiciones, podrá variar su posición respetando los parámetros correspondientes establecidos por la **Norma Zonal 5 para edificación aislada y por la Norma Zonal 8, Grado 4º, para la edificación en vivienda unifamiliar**.
Podrá plantearse, **mediante Estudio de Detalle, sin sobrepasar la superficie total edificada existente, una nueva ordenación** sujeta a determinadas condiciones:
 - Las **condiciones particulares para la sustitución de edificios industriales por edificaciones destinadas a uso residencial o dotacional de servicios colectivos que regulaba el Plan general de 1997 en su redacción inicial han quedado suprimidas, si bien, los Estudios de Detalle aprobados con anterioridad conforme a aquellas condiciones permanecen vigentes.**
 - b. **Obras de nueva planta**
 - Podrán autorizarse obras de **nueva planta para edificaciones o instalaciones que contribuyan a mejorar la funcionalidad y calidad urbanística de su entorno**, destinadas a:

- **Servicios infraestructurales y garajes-aparcamientos:** En edificación enteramente subterránea, salvo los dispositivos y construcciones auxiliares imprescindibles para su funcionalidad. La superficie sobre rasante deberá destinarse a espacio libre acondicionado como área estancial. La implantación de estas edificaciones subterráneas, que no podrá ocupar más del 70 por 100 de la parcela, tendrá la consideración de uso autorizable y deberá someterse a la tramitación del correspondiente Plan Especial,
 - **Torres de ascensores:** En espacios libres colindantes con edificios residenciales existentes, carentes de ascensor
 - En **parcelas con calificación dotacional** Se admiten obras de nueva planta sometidas a las condiciones reguladas para la correspondiente clase de uso dotacional en el Título 7 de estas normas.
 - En **parcelas sin calificación dotacional destinadas a ser parcelas edificables no constitutivas de espacios libres interbloqueo** por el planeamiento antecedente señalado en el art. 8.3.2.2.

Se admiten obras de nueva planta en parcelas donde se aprecie la concurrencia de las circunstancias enunciadas. **Mediante la tramitación de un Plan Especial** se completarán las condiciones de edificación necesarias para materializar la edificabilidad y uso asignados por el planeamiento antecedente,
 - c. **Obras de ampliación:**
 - Se admiten **obras de ampliación destinadas a mejorar la funcionalidad de los edificios existentes** mediante la implantación d instalaciones, dependencias o locales excluidos del cómputo de edificabilidad,
 - Se admiten con determinadas condiciones la **ampliación** de:
 - **edificios industriales:**
 - **edificios exclusivos existentes destinados a usos dotacionales**
 - **edificios exclusivos existentes destinados a vivienda unifamiliar**
 - d. **Reconfiguración total de fachadas:**
 - i) Con la finalidad de **mejorar el comportamiento bioclimático** de la edificación existente y sin que de ello derive incremento de su superficie edificada total regulada en el artículo 6.5.4, podrá autorizarse la reconfiguración total de sus fachadas acompañada de la **formación de salientes o vuelos** , con u mínimo incremento de volumen que se regula
- **Condiciones de edificación en el grado 2º**
 - a) **Obras en los edificios:** Se regulan por las condiciones del **grado 1º** de esta zona.
 - b) **Obras de demolición:** Se regulan por las condiciones del **grado 1º** de esta zona.
 - c) **Obras de nueva edificación:** Se regulan por las condiciones específicas del **planeamiento inmediatamente anterior** al presente Plan General que pueden complementarse con las condiciones establecidas en el artículo 8.3.5.3 para obras de nueva edificación del grado 1º que no resulten contradictorias con las referidas condiciones específicas.

En parcelas con **calificación dotacional**, las obras de **nueva planta y ampliación** se regulan conforme a lo establecido en parcelas dotacionales del **grado 1º**
- **Régimen de usos**

En el **grado 1º**, se establecen **tres niveles a, b y c** para los que se definen diferentes **compatibles**: usos **asociados** (aquellos vinculados directamente al principal y que contribuyen a su desarrollo); **complementarios**

(aportan una diversidad funcional a los ámbitos de ordenación, complementando el régimen de actividades y se desarrollan mayoritariamente en las plantas bajas de la edificación) **alternativos** (usos directamente admitidos en un determinado ámbito de ordenación y que puntualmente pueden sustituir al uso cualificado, generalmente en edificio exclusivo) . Se establecen particularidades para los ámbitos de vivienda unifamiliar,

Se establecen también **usos autorizables** (se prevé su posible implantación a través de un Plan Especial) mayoritariamente en edificio exclusivo

Con carácter general los usos asociados pueden ocupar hasta el 25% de la superficie del uso al que se asocia; los complementarios hasta el 50%, sin superar entre complementarios y asociados el 50%; los alternativos y autorizables hasta el 100% de la edificabilidad de la parcela. (ver tema 32 Grupo II)

Las parcelas reguladas por la Norma zonal 3 e incluidas en el APE 00.01, las APE de Colonias Históricas y las APE de Cascos Periféricos, se regulan por los regímenes de usos compatibles y, en su caso, autorizables establecidos específicamente para dichas áreas

En el grado segundo Las condiciones referentes a los usos compatibles y autorizables se regulan conforme a lo establecido para las API en el artículo 3.2.7 de las NNUU. Esta regulación podrá ser sustituida, sin desvirtuar el uso cualificado, por lo establecido en los sistemas de usos compatibles y autorizables del grado 1º para el nivel a) y, en su caso, para ámbitos de vivienda unifamiliar.

Las parcelas incluidas en el ámbito del **APE 00.01** se regulan por los regímenes de usos compatibles y autorizables **del nivel específicamente asignado en el Plano de Usos y Actividades (UA) de dicho APE 00.01.**

• **NORMA ZONAL 4.EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA.(Capítulo 8.4 de las NNUU)**

CARACTERÍSTICAS GENERALES (apartado resumen de las principales condiciones de la NZ4)

Esta norma zonal regula áreas de suelo urbano donde **la ordenación volumétrica se concibe en directa relación con la estructura viaria**. A tal efecto se establecen parámetros de la edificación que llevan a disponer la edificación con sus fachadas exteriores situadas en la alineación oficial en toda su altura y longitud salvo actuaciones por manzana o frente de manzana completos, conformando manzanas cerradas o semi-cerradas con alturas establecidas en función del ancho de las vías a que den frente.

Su **edificabilidad** y consecuente **aprovechamiento** real, viene definida por **parámetros formales**.

Su **tipología edificatoria** corresponde a edificación en **manzana cerrada**

Su **uso cualificado** es el **residencial** y el régimen de compatibilidades de uso es homogéneo para las áreas sometidas a dicho sistema.

PRINCIPALES CONDICIONES DE LA ZONA 4: EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA

Obras admisibles

Las **obras admisibles** en esta norma zonal son las que se realicen en **edificios preexistentes**, las de **demolición y las de nueva edificación**.

Los edificios existentes de uso **exclusivo industrial** podrán **augmentar su superficie edificada mediante obras reestructuración o ampliación**, con sujeción a la siguiente regulación:

- a) Ampliación sobre espacio libre de parcela: Cumpliendo las condiciones de separación linderos establecidas en el art, 8.4.5, así como las condiciones que fija la Ordenanza de Prevención de Incendios.
- b) Por ampliación en altura: Sin rebasar las alturas admisibles en función del ancho de calle.

- c) Las obras de ampliación cumplirán las condiciones de obras de nueva planta fijadas en el art, 8.4.15 para el uso autorizable industrial
- d) No podrán realizarse ampliaciones de edificios que alberguen actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, o que incumplan los niveles de impacto, salvo que se contemple la adopción -de -las medidas correctoras correspondientes.
- e) En ningún caso, la edificabilidad total resultante podrá rebasar los dos con cuatro (2,4) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela edificable.

Condiciones para las obras de nueva edificación

Parcela mínima:

Si la parcela es existente deberá ser capaz de albergar una vivienda mínima definida en el artículo 7.3.4 apartado 1 de las NNUU por el Plan General. Y entonces será edificable. Y no son de aplicación a parcelas destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

Sin embargo si se trata de una nueva creación de parcelas deberá tener una **superficie mínima de 90 m²**, un **lindero frontal de más de 450 cms** y su forma deberá permitir que pueda inscribirse en su interior un círculo de 450 cm de diámetro.

Posición de la edificación

Las edificaciones generalmente pueden y deben adosarse a las medianerías de las fincas colindantes, estableciéndose un fondo máximo edificable (12 m), que limita las condiciones de ocupación.

El edificio debe situar una de sus fachadas exteriores sobre y a lo largo de la alineación oficial en toda su altura, salvo algunas excepciones

Fondo edificable

Se establece un fondo máximo edificable de doce (12) metros. que solo puede superarse con algunos pequeños salientes

Ocupación

La ocupación sobre rasante viene limitada por las condiciones de posición y el fondo máximo de 12 m y posibles salientes

Bajo rasante se podrá ocupar la totalidad de la parcela edificable

Edificabilidad

La superficie edificable de la parcela viene definida por el resultado de multiplicar la altura en número de plantas que le corresponda en función del ancho de calle, según el art. 8.4.10., por la superficie de parcela edificable comprendida dentro del polígono definido por la alineación oficial, los linderos laterales y una línea paralela a dicha alineación trazada a doce (12) metros de distancia, medidos perpendicularmente en todos sus puntos

Altura de la edificación

La altura de la edificación en plantas será de 3, 4, 5 o 6 plantas y su correspondiente altura de cornisa en función del ancho de la calle, en el que se ubique el edificio.

Condiciones estéticas

En esta norma zonal el diseño y tratamiento de fachadas es libre.

Régimen de usos

El régimen de usos es el mismo para todas las parcelas que integran la norma zonal 4 estableciéndose para ellas distintos usos compatibles y autorizables en los arts 8.4.15 y 8.4.16 respectivamente.

• **NORMA ZONAL 5.EDIFICACIÓN EN BLOQUES ABIERTOS.(Capítulo 8.5 de las NNUU)**

CARACTERÍSTICAS GENERALES (apartado resumen de las principales condiciones de la NZ5)

Se mantienen con carácter general las características, de la **norma zonal 5** del Plan General de **1985**.

La **tipología edificatoria** corresponde a **edificación aislada** en **bloques abiertos** exenta en el interior de la parcela, con o sin patios de parcela cerrados o sernicerrados, si bien los parámetros de forma y disposición de la edificación, de carácter flexible, abren la posibilidad de dar lugar a **soluciones arquitectónica más variadas, incluso a ordenaciones en alineación a vial**.

La **altura de la edificación no se correlaciona con los viarios circundantes**, regulándose los distintos **grados en número de plantas y en unidades métricas**. Se establecen unas condiciones de posición y separación a fincas colindantes así como entre edificios dentro de una misma parcela en función de las las alturas coronación.

El **uso cualificado es el residencial**, y el **régimen de compatibilidades es homogéneo** para los tres grados que se establecen en esta norma.

PRINCIPALES CONDICIONES PARA LAS OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona, se distinguen tres (3) grados que comprenden cada uno de ellos, los terrenos de la zona señalados en el plano de ordenación con los códigos 1°, 2° y 3° respectivamente.

Grado 1°

- A efectos de **nuevas parcelaciones** reparcelaciones o segregaciones para usos distintos del dotacional o infraestructural las parcelas deberán tener una **superficie mínima de mil (1 000) metros cuadrados, frente mínimo 10 m** y diámetro de círculo inscribible superior a **veinte (20) metros**.
- El coeficiente máximo de **edificabilidad** neta sobre parcela edificable se establece en **Dos (2) metros cuadrados por cada metro cuadrado**
- La altura máxima de la edificación será de catorce (14) plantas y cincuenta y un (51) metros de altura de coronación.

Grado 2°

- A efectos de **nuevas parcelaciones** reparcelaciones o segregaciones para usos distintos del dotacional o infraestructural las parcelas deberán tener una **superficie mínima de quinientos (500) metros cuadrados, frente mínimo 10 m** y diámetro de círculo inscribible superior a **quince (15) metros**.
- El coeficiente máximo de **edificabilidad** neta sobre parcela edificable se establece en **uno con seis (1,6) metros cuadrados por cada metro cuadrado**
- La altura máxima de la edificación será de **ocho (8) plantas** y treinta (30) metros de altura de coronación.

Grado 3º

- A efectos de **nuevas parcelaciones** reparcelaciones o segregaciones para usos distintos del dotacional o infraestructural las parcelas deberán tener una **superficie mínima de quinientos (500) metros cuadrados, frente mínimo 10 m** y diámetro de círculo inscribible superior a **quince (15) metros**.
- El coeficiente máximo de **edificabilidad** neta sobre parcela edificable se establece en **uno con cuatro (1,4) metros cuadrados por cada metro cuadrado**
- La altura máxima de la edificación será de **cuatro (4) plantas** y quince (15) metros de altura de coronación.

Áticos

En los tres grados, sobre la última planta permitida, cabrá la construcción de **una planta de ático**, incluido en el cómputo de la edificabilidad

Ocupación de parcela por la edificación

En **todos los grados** la superficie de ocupación no podrá rebasar:

- a) En plantas **sobre rasante**: El **cincuenta por ciento (50%)** de la superficie de la parcela edificable.
- b) En plantas **bajo rasante**: La **totalidad** de la superficie de la parcela edificable.

Posición de la edificación

1. Las nuevas edificaciones guardarán las separaciones, medidas en proyección horizontal a partir de las fachadas, que se regulan en los apartados que siguen.
2. La posición de la nueva edificación se define en relación a su **altura (H) de coronación**, medida desde la **cota de nivelación de la planta baja**. Cuando la edificación tenga cuerpos de distinta altura de coronación, se tomará como valor de la altura, el correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación enfrentados con el lindero, viario o espacio público al que hace frente la parcela.
3. La edificación guardará una separación igual a H/2 de su altura de coronación respecto al eje de la calle o del espacio libre público al que hace frente la parcela. En el caso de la existencia de una zona verde de acompañamiento de viario interpuesta entre la parcela edificable y la correspondiente vía, la separación se medirá al eje del conjunto de ambas.

En los espacios libres además de las instalaciones reguladas en el art. 6.10.20, podrán realizarse construcciones destinadas a portería con dimensiones máximas en planta de trescientos (300) centímetros por trescientos (300) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros, no computando a efectos de edificabilidad ni de ocupación.

Posición respecto a parcelas colindantes

- La edificación se dispondrá de modo que sus fachadas guarden una separación igual o superior a **H/2 de su altura de coronación**, respecto del lindero correspondiente, **con mínimo de cinco (5) metros**.
- La edificación **podrá adosarse** a los linderos de parcela en las condiciones generales reguladas en el artículo 6.3.13

Separación entre edificios dentro de una misma parcela:

Cuando en una parcela, se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus fachadas **igual o superior a la mayor de sus alturas de coronación, con mínimo de seis (6) m** admitiéndose una reducción de esta separación en algunos casos

Se definen también, la Cota de origen y referencia (art 8.5.10); **Altura de Pisos** art 8.5.11; **Espacio libre interior** (art 8.5.12); **Salientes y vuelos** (art 8.5.13); **Condiciones de estética** (art 8.5. 14):

Régimen de Usos: art 8.5.15

El régimen de usos compatibles es el mismo para los tres grados de la norma zonal 5. Se definen usos asociados, complementarios, alternativos y autorizables

• **NORMA ZONAL 7.EDIFICACIÓN EN BAJA DENSIDAD (Capítulo 8.7 de las NNUU)**

CARACTERÍSTICAS GENERALES (apartado resumen de las principales condiciones de la NZ7)

Esta norma zonal regula **las condiciones de edificación y uso de áreas, en las que se pretende una mayor presencia del espacio libre sobre el edificado**, mediante **tipología edificatoria aislada**, salvo excepciones puntuales, **retranqueada de la alineación oficial**, edificios de **baja altura con cuatro (4) plantas en el grado 1º, y en grados segundo y tercero tres (3) plantas** más otra de superficie inferior a aquella sobre la que se sitúa (10 %)

A fin de potenciar la apertura de perspectivas diáfnas, **se acotan las dimensiones máximas de la edificación o conjuntos edificatorios**, propiciando la mayor presencia de superficies arboladas. También se obliga a ajardinar al menos el 60 % de los espacios libres de parcela

Los parámetros de edificación se estructuran en **tres grados**, referidos a las áreas reguladas por esta norma zonal en función de sus características intrínsecas, acotándose **la densidad de población en el grado segundo y tercero**, pero no en el grado primero que corresponde a la Ciudad Lineal, donde el número de viviendas es libre.

El **uso cualificado es el residencial, excepto en el grado 2º nivel e**, en el que el **uso cualificado es el Terciario** en sus clases de **Oficina y Hospedaje**.

En el **régimen de compatibilidad de usos** se establecen en el **grado primero dos niveles** que se corresponde con las áreas reguladas con los **niveles a y b de la anterior norma zonal 7, Regeneración de la Ciudad Lineal del Plan General de 1985**, y en las que se mantienen, en general, las condiciones de uso compatibles reguladas en ella.

En el **grado segundo se establece**, para áreas muy localizadas en tomo a la carretera Nacional VI, **un nivel especial en el que se prevé, el uso terciario en las categorías de hospedaje y oficinas**, sujeto a unas condiciones de edificabilidad específicas, **excluyéndose el uso residencial**.

PRINCIPALES CONDICIONES DE LA ZONA 7: EDIFICACIÓN EN BAJA DENSIDAD

Pertenece a esta zona las áreas grafiadas en el Plano de Ordenación, con el código 7.

Condiciones de la nueva edificación

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona, se distinguen tres (3) grados

Grado 1º

- A efectos de **nuevas parcelaciones** reparcelaciones o segregaciones para usos distintos del dotacional o infraestructural las parcelas deberán tener una **superficie mínima de cuatrocientos (400) metros cuadrados, frente mínimo 20 m** y diámetro de círculo inscribible superior a **veinte (20) metros**.
- El coeficiente máximo de **edificabilidad** neta sobre parcela edificable se establece en **ocho (8) metros cuadrados por cada diez metros cuadrados**

La edificabilidad en grado 1º en las parcelas con fachada a las calles del General Aranz, Mesena, Asura y Agastia, podrá incrementarse con cuerpos de edificación en planta baja con una superficie de cuatro (4) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados aplicados sobre la superficie de la franja paralela a la alineación oficial de las calles señaladas, de fondo máximo de veinte (20) metros, destinados a uso terciario en clase de comercio y oficina o a uso industrial

- En el grado 1º, la **ocupación** sobre rasante será inferior o igual al treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie edificable y la ocupación bajo rasante podrá alcanzar el sesenta por ciento (60%), pudiendo en plantas enteramente subterráneas, en parcelas con superficie hasta mil seiscientos (1.600) metros cuadrados, ocuparse la totalidad de la parcela edificable y en parcelas con superficie superior a mil seiscientos (1.600) metros cuadrados, dicha ocupación será el resultado de aplicar el cien por cien (100%) a los mil seiscientos (1.600) metros cuadrados primeros, incrementados con el sesenta por ciento (60%) sobre el resto de la superficie
- La edificación no podrá superar una altura de cuatro (4) plantas, ni una altura de cornisa superior a mil cuatrocientos cincuenta (1.450) centímetros, medida desde la rasante de la acera en el punto medio de la línea de fachada.
- El número de viviendas es **libre**

Grado 2º

- A efectos de **nuevas parcelaciones** reparcelaciones o segregaciones para usos distintos del dotacional o infraestructural las parcelas deberán tener una **superficie mínima de cuatrocientos (2500) metros cuadrados, frente mínimo 10 m** y diámetro de círculo inscribible superior a treinta **(30) metros**.
- El coeficiente máximo de **edificabilidad** neta sobre parcela edificable se establece en **cinco (5) metros cuadrados por cada diez metros cuadrados**
- La **ocupación** de la parcela por el conjunto de edificaciones situadas sobre y bajo rasante, no podrá ser superior al **treinta por ciento (30%)** de la superficie de parcela edificable
- La edificación no podrá superar una altura de tres (3) plantas, ni una altura de cornisa de mil cincuenta (1.050) centímetros, midiendo ambos valores desde la cota de nivelación de planta baja. Sobre la última planta permitida, se consiente una (1) planta con una superficie máxima construida del diez por ciento (10%) de la superficie construida de la planta sobre la que se sitúa, siempre que su altura de coronación no supere los mil doscientos cincuenta (1.250) centímetros, medidos desde la cota de nivelación de planta baja.
- El número de viviendas por parcela no podrá ser superior al número que se obtenga de multiplicar por seis (6) el resultado de dividir la superficie de la parcela edificable por dos mil quinientos (2.500).

Grado 3º

- A efectos de **nuevas parcelaciones** reparcelaciones o segregaciones para usos distintos del dotacional o infraestructural las parcelas deberán tener una **superficie mínima de cuatrocientos (2500) metros cuadrados, frente mínimo 10 m** y diámetro de círculo inscribible superior a treinta **(30) metros**.
- El coeficiente máximo de **edificabilidad** neta sobre parcela edificable se establece en siete **(7) metros cuadrados por cada diez metros cuadrados**
- La **ocupación** de la parcela por el conjunto de edificaciones situadas sobre y bajo rasante, no podrá ser superior al **cuarenta por ciento (40%)** de la superficie de parcela edificable
- La edificación no podrá superar una altura de tres (3) plantas, ni una altura de cornisa de mil cincuenta (1.050) centímetros, midiendo ambos valores desde la cota de nivelación de planta baja. Sobre la última planta permitida, se consiente una (1) planta con una superficie máxima construida del diez por ciento (10%) de la superficie construida de la planta sobre la que se sitúa, siempre que su altura de coronación no supere los mil doscientos cincuenta (1.250) centímetros, medidos desde la cota de nivelación de planta baja.
- El número de viviendas por parcela no podrá ser superior al número que se obtenga de multiplicar por doce (12) el resultado de dividir la superficie de la parcela edificable por dos mil quinientos (2.500).

La limitación de número de viviendas mencionada es importante pues es la **única ordenanza de vivienda COLECTIVA** (más de una vivienda por parcela) **CON LIMITACION DE NÚMERO DE VIVIENDAS**

Para todos los grados, se establecen diferentes **condiciones de posición para la edificación** (artículo 8.7.6), **salientes admisibles** (Art 8.7.14) **estéticas** (art 8.7.15) y **para los espacios libres de parcela** (art 8.7.16)

Régimen de los usos

A los efectos de aplicación de las condiciones referentes a los usos compatibles y autorizables, se distinguen en función de los grados diferenciados en el art. 8.7.3, los siguientes niveles:

- a) En el grado 1º, niveles a y b.
- b) En el grado 2º, un nivel "e" especial.
- c) En el grado 3º, no se establecen niveles.

Para cada uno de ellos se establecen diferentes **compatibles**: usos **asociados; complementarios y alternativos** (algunas clases de terciarios y dotacionales). Se establecen también **usos autorizables** (terciarios)

Deben señalarse las condiciones particulares de uso del **grado 2º nivel "e" especial**, donde el **uso cualificado es, el terciario en sus clases de oficinas y hospedaje**.

En este grado y nivel, la edificabilidad máxima es de un (1) metro cuadrado por metro cuadrado de parcela edificable, pudiendo implantarse en planta baja el resto de usos terciarios, excepto el mediano comercio y grandes superficies comerciales. **Queda prohibido expresamente el uso residencial**.

• **NORMA ZONAL 8 . EDIFICACION EN VIVIENDA UNIFAMILIAR.** Capítulo 8.8 de las NNUU del PGOUM

CARACTERÍSTICAS GENERALES (apartado resumen de las principales condiciones de la NZ8)

La norma zonal 8 del PGOUM de 1997 regula áreas destinadas a **uso residencial** en su categoría de **vivienda unifamiliar**.

Su **tipología** corresponde a edificación **aislada o pareada**, admitiéndose la tipología **agrupada en hilera o adosada** en vivienda unifamiliar en algunas condiciones

La edificación se concibe con **baja altura y poca ocupación** de parcela por la edificación, primando la presencia del espacio libre sobre lo edificado

La densidad de población y consecuentemente el **número de viviendas es limitado**, regulándose en general, salvo situaciones muy concretas, un sistema de compatibilidad de usos acotados, habida cuenta del carácter eminentemente residencial de estas zonas.

No obstante, el Plan General resta importancia al régimen de utilización individualizada de las parcelas, dando cabida a modelos comunitarios, siempre y cuando se respeten las características ambientales, formales, y en general, funcionales de las áreas.

En este sentido, la norma zonal, en determinados grados (hay 6) y niveles, admite, en condiciones específicas la implantación de vivienda unifamiliar en un régimen especial, o en régimen de vivienda colectiva, dando satisfacción a las demandas que en este sentido se habían planteado reiteradamente en el Plan General de 1985.

PRINCIPALES CONDICIONES DE LA ZONA 8: EDIFICACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR

En las áreas reguladas por esta norma zonal se pueden llevar a cabo **todas las obras en los edificios, obras de demolición y obras de nueva edificación**, reguladas en las normas Urbanísticas.

A efectos de aplicación de sus **condiciones de edificación** se distinguen **seis grados diferentes**, que corresponden generalmente a tipologías de edificación unifamiliar diferentes y porcentajes de ocupación de suelo y superficie mínima de parcela distintos

El **grado primero** requiere a efectos de **nuevas parcelaciones** que las unidades resultantes tengan una superficie mínima de parcela de **2500 m²** (con frente mínimo de 10 m diámetro mínimo de círculo inscribible de 30 m). Estas condiciones no son aplicables para usos dotacionales e infraestructurales.

Su **tipología** es de **edificación aislada** sin posibilidad de adosamiento a los linderos

La **ocupación** máxima de parcela será de **20 % sobre y bajo rasante** y la **edificabilidad de 3 m²** edificables por cada **10 m²** de superficie de suelo.

Las edificaciones en este grado deben separarse un mínimo de **10 m de la alineación oficial** y **7 m a los linderos laterales**.

Al linderos testero deben separarse un tercio de su altura de cornisa (H/3) con un mínimo de 4m

El **grado segundo** requiere a efectos de **nuevas parcelaciones** que las unidades resultantes tengan una superficie mínima de parcela de **1000 m²** (con frente mínimo de 10 m diámetro mínimo de círculo inscribible de 20 m). Estas condiciones no son aplicables para usos dotacionales e infraestructurales.

Dentro de este grado se definen **dos niveles** denominados **a y b**.

Su **tipología** es de **edificación aislada** sin posibilidad de adosamiento a los linderos excepto en el nivel b, donde en actuaciones de **proyecto unitario y ejecución simultánea** es admisible en parcelas de superficie superior a 1000 m² la tipología de edificación **unifamiliar pareada** sobre parcelas de dimensión igual o superior a 500m², respetando en cada una de ellas el resto de parámetros de edificación y usos fijados para el grado 2º, excepto las condiciones de parcelación que se aplicarán al conjunto de las dos parcelas.

La ocupación máxima de parcela será de 30 % sobre y bajo rasante y la edificabilidad de 5 m² edificables por cada 10 m² de superficie de suelo.

Las edificaciones en este grado deben separarse un mínimo de 7 m de la alineación oficial y 5 m a los linderos laterales, sin posibilidad de adosamiento.

Al linderos testero deben separarse un tercio de su altura de cornisa con un mínimo de 4m

A las parcelas del **grado 2 nivel a** que constaran ya inscritas en el registro como un unidad predial independiente respondiendo su deslinde a un acto de parcelación urbanística con aprobación municipal le serán de aplicación las condiciones de posición del grado 3º.

El **grado tercero** requiere a efectos de **nuevas parcelaciones** que las unidades resultantes tengan una superficie mínima de parcela de **250m²** (con frente mínimo de 8 m lineales y 5 m en la tipología de vivienda en hilera o adosada y diámetro mínimo de círculo inscribible de 10 m y en la tipología de vivienda en hilera o adosada según interpretación de la comisión de Seguimiento del Plan general el diámetro mínimo podrá ser de 5 m). Estas condiciones no son aplicables para usos dotacionales e infraestructurales.

En parcelaciones de vivienda unifamiliar adosada, agrupada o en hilera en el grado 3º, la proporción entre el fondo de la parcela y su frente no excederá de cinco a uno (5:1).

La **ocupación** máxima de parcela será de **40 % sobre y bajo rasante** y la **edificabilidad de 7 m2** edificables por cada **10 m2** de superficie de suelo.

Las edificaciones en este grado deben separarse un mínimo de **4 m de la alineación oficial** y **3 m a los linderos laterales**.

Las edificaciones pueden adosarse a uno de los linderos laterales o a ambos linderos laterales en solución de vivienda unifamiliar agrupada en hilera o adosada, en las condiciones del art 6.3.13 de las NNUU del PGOUM

Al lindero testero deben separarse un tercio de su altura de cornisa (H/3) con un mínimo de 4m

El **grado cuarto** requiere a efectos de **nuevas parcelaciones** que las unidades resultantes tengan una superficie mínima de parcela de **250m2** (con frente mínimo de 8 m lineales y 5 m en la tipología de vivienda en hilera o adosada y diámetro mínimo de círculo inscribible de 8 m y en la tipología de vivienda en hilera o adosada según interpretación de la comisión de Seguimiento del Plan general el diámetro mínimo podrá ser de 5 m). Estas condiciones no son aplicables para usos dotacionales e infraestructurales.

La **ocupación** máxima de parcela será de **50 % sobre y bajo rasante** y la **edificabilidad de 1 m2** edificables por cada **m2** de superficie de suelo.

Las edificaciones en este grado deben separarse un mínimo de **4 m de la alineación oficial** y **3 m a los linderos laterales**.

Las edificaciones pueden adosarse a uno de los linderos laterales o a ambos linderos laterales en solución de vivienda unifamiliar agrupada en hilera o adosada, en las condiciones del art 6.3.13 de las NNUU del PGOUM

Al lindero testero deben separarse un tercio de su altura de cornisa (H/3) con un mínimo de 4m

Condiciones particulares de los grados tercero y cuarto

Para los **grados 3º y 4º** se establecen unas condiciones particulares permitiendo por un lado, **un régimen especial de vivienda unifamiliar** y por el otro la implantación de **vivienda colectiva** en determinadas condiciones:

Las condiciones que el P G impone para la edificación de la citada vivienda unifamiliar en régimen especial y para la edificación en vivienda colectiva son las siguientes:

Edificación en régimen especial de vivienda unifamiliar.

A través de un **proyecto de parcelación**, podrán admitirse actuaciones sometidas al régimen especial de vivienda unifamiliar, regulado en el art. 7.3.1,(que es aquel en el que en **una parcela se distinguen dos superficies, una propia y otra integrada en un elemento común de las diferentes parcelas afectadas**) con las siguientes condiciones adicionales:

- a. Será necesario tramitar simultáneamente un Estudio de Detalle que resuelva la ordenación de conjunto.
- b. La superficie del espacio libre privado de la parte de cada parcela donde se sitúa cada vivienda unifamiliar, deberá cumplir las condiciones impuestas a los patios.

- c. La superficie del elemento común de la parcelación tendrá la consideración de espacio libre, y su forma permitirá en su interior, la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a veinte (20) metros. Dicho espacio libre podrá destinarse a uso de jardín, piscinas o instalaciones deportivas al aire libre, no pudiendo resolverse a su costa y en superficie la dotación de plazas de aparcamiento. Podrá ser ocupado bajo rasante por una planta enteramente subterránea destinada, exclusivamente, a garaje e instalaciones al servicio de las edificaciones. Su cubierta permitirá el ajardinamiento.
- d. El garaje-aparcamiento será común para todas las viviendas unifamiliares ordenadas, no permitiéndose acceso exclusivo directo desde la vía pública a ninguna de ellas.
- e. Se centralizará la recogida de basuras en un único espacio, con situación inmediata a la vía pública.
- f. En actuaciones sometidas a este régimen únicamente se admiten los usos asociados

Edificación en vivienda colectiva.

Con carácter alternativo, se podrá implantar el uso residencial en categoría de vivienda colectiva, en edificaciones sometidas a las siguientes condiciones:

- a. El número máximo de viviendas no superará el número entero que resulte de dividir, la superficie de la parcela edificable, por la superficie mínima de parcela establecida para el grado correspondiente.
- b. Se mantienen íntegramente las condiciones de edificabilidad, ocupación, altura y número máximo de plantas sobre y bajo rasante, establecida para cada grado de aplicación.
- c. Cada edificio deberá inscribirse en un círculo de diámetro no superior a treinta (30) metros, y sus fachadas no tendrán una longitud superior a veinte (20) metros.
- d. Los edificios respetarán las separaciones a linderos y retranqueos a la alineación oficial, determinados para cada grado. En ningún caso las nuevas edificaciones podrán adosarse a las parcelas colindantes.
- e. En el caso de que en la parcela se sitúen varios edificios, cada uno de ellos cumplirá con las condiciones fijadas en el punto c). Para el caso de que estén enfrentados guardarán una separación igual o superior a la altura de cornisa del más alto, con un mínimo de cinco (5) metros. Se aplicará este parámetro a cada uno de los cuerpos de edificación. Para el caso de que los edificios no estén enfrentados, la distancia mínima entre ellos será de cinco (5) metros lineales.
- f. El garaje-aparcamiento destinado a dotación de aparcamiento al servicio de la edificación, será común para todas las viviendas, quedando prohibido el acceso exclusivo desde la vía pública a cualquiera de ellas. Su situación será enteramente subterránea en una sola planta.
- g. El espacio libre deberá destinarse a jardín, piscinas o instalaciones deportivas descubiertas, no pudiendo ocupar estas últimas una superficie superior al cincuenta por ciento (50%) de dicho espacio libre. El espacio libre no podrá destinarse a aparcamientos en superficie, cumpliéndose el resto de las condiciones reguladas por el artículo 6.10.20.

El **grado quinto** requiere a efectos de **nuevas parcelaciones** que las unidades resultantes tengan una superficie mínima de parcela de **150m²** (con frente mínimo de 8 m y diámetro mínimo de círculo inscribible de 5 m). Estas condiciones no son aplicables para usos dotacionales e infraestructurales.

La **ocupación** máxima de parcela será de **50 % sobre y bajo rasante** y la **edificabilidad de 8 m²** edificables por cada **10 m²** de superficie de suelo.

Las edificaciones en este grado deben separarse un mínimo de **5 m de la alineación oficial** y **3 m a los linderos laterales**.

Las edificaciones pueden adosarse a uno de los linderos laterales o a ambos linderos laterales en solución de vivienda unifamiliar agrupada en hilera o adosada, en las condiciones del art 6.3.13 de las NNUU del PGOUM

Al lindero testero deben separarse un tercio de su altura de cornisa (H/3) con un mínimo de 4m

El **grado sexto** requiere a efectos de **nuevas parcelaciones** que las unidades resultantes tengan una superficie mínima de parcela de **750m²** (con frente mínimo de 10 m). Estas condiciones no son aplicables para usos dotacionales e infraestructurales.

La **ocupación máxima** de parcela será de **30 % sobre y bajo rasante** y la edificabilidad , para parcelas de superficie menor o igual a quinientos (500) metros, siete (7) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados y Para parcelas de superficie mayor de quinientos (500) metros cuadrados, siete (7) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados sobre los primeros quinientos (500) metros cuadrados de superficie, y de cinco (5) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados sobre la superficie que exceda de quinientos (500) metros cuadrados.

Las edificaciones en este grado deben separarse un mínimo de 4 m de la alineación oficial y la separación de la línea de edificación a los linderos laterales será igual o superior a la mitad de su altura (H/2) con un **mínimo de tres (3) metros**, tomando como valor de H la altura de cornisa correspondiente al lindero.

Al lindero testero deben separarse un tercio de su altura (H/3) con un mínimo de 4m

Las edificaciones pueden adosarse a uno de los linderos laterales o al testero en las condiciones del art 6.3.13 de las NNUU del PGOUM

La **altura** para **todos los grados** no podrá superar las **tres plantas y 1050 cm de altura de cornisa** excepto en el **grado 5º** que la altura máxima será de **dos plantas y 7 m a cornisa**.

En todos los grados menos en el 5º, sobre la última planta permitida puede construirse una planta con una superficie máxima igual o inferior al 10% de la planta sobre la que se ubique y con una altura de coronación que no supere los 1250 cm

La altura de pisos en todos los grados será superior a 285 cm.

En lo que se refiere a **condiciones estéticas**, en esta norma zonal el diseño y tratamiento de fachadas es libre.

El conjunto continuo de planos de fachadas no podrá superar los 48m lineales pudiéndose superar esta dimensión mediante un estudio de detalle, sin rebasar en ningún caso los 64 m lineales.

En vivienda unifamiliar **únicamente se admite una planta bajo rasante**.

Régimen de usos

Respecto al régimen de usos compatibles y autorizables está muy limitado al tratarse de preservar el uso residencial en estas áreas. En muchos grados ni siquiera se admiten usos complementarios. El único uso que se admite como alternativo de manera generalizada es el dotacional en edificio exclusivo y el terciario hospedaje en algunas situaciones

Su régimen se regula en los artículos 8.1.17 y 8.1.18 de las NNUU

• **NORMA ZONAL 9 . ACTIVIDADES ECONÓMICAS.** Capítulo 8.9 de las NNUU del PGOUM

CARACTERÍSTICAS GENERALES (apartado resumen de las principales condiciones de la NZ8)

La norma Zonal 9 del Plan General constituye un sistema regulador diversificado por grados (5), con características diferenciadas para las distintas áreas sobre las que opera. Se aplica a todas las zonas señaladas en el Plano de Ordenación del Plan General

Se extiende sobre **zonas destinadas a usos industriales o industriales en coexistencia con terciario en su categoría de oficinas**, englobables en el sector correspondiente a actividades económicas.

En general la norma zonal se concibe en un sentido abierto no excluyente, que propicie la diversificación funcional no solo entre los usos calificados, sino mediante un régimen más amplio en la compatibilidad de usos, que evite la excesiva especialización con que el Plan General anterior regulaba las áreas industriales.

Los edificios responderán a la **tipología en manzana cerrada o entre medianeras**, con alineaciones de fachada a vial **o en edificación aislada**.

En las áreas reguladas por esta norma zonal se pueden llevar a cabo **todas las obras en los edificios, obras de demolición y obras de nueva edificación**, reguladas en las normas Urbanísticas.

A efectos de aplicación de sus **condiciones de edificación** se distinguen en la norma zonal 9 **cinco grados diferentes (con dos niveles dentro del grado 4)**.

Su **uso cualificado** es el **industrial**, en los **grados 1º, 2º, 4º y 5º**, admitiéndose en el primero y segundo, con carácter alternativo sujetos a condiciones y edificabilidad específicas, el uso residencial, terciario en sus categorías de oficina y hospedaje, y el dotacional. En el **grado 3º el uso cualificado es el industrial en coexistencia con terciario en su clase de oficinas**, entendiéndose como coexistencia la posibilidad de implantación de uno u otro uso, o de ambos en edificios diferenciados o en un mismo edificio en proporción libre

PRINCIPALES CONDICIONES DE LA ZONA 9: ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Condiciones de parcelación

- En los **grados 1º, 2º, 3º, 5º y nivel a del grado 4** se requiere a efectos de **nuevas parcelaciones** que las unidades resultantes tengan una superficie de parcela superior a **500 m²** (con frente mínimo de 10 m diámetro mínimo de círculo inscribible de 10 m).
- En el **nivel b del grado 4** las unidades resultantes tengan una superficie de parcela superior a **1000 m²** (con frente mínimo de **20 m** y diámetro mínimo de círculo inscribible de 20 m)

Estas condiciones no son aplicables para usos dotacionales e infraestructurales.

Separación a linderos

- En los **grados 1º y 2º**: La edificación deberá construirse **entre medianeras en los doce (12) primeros metros de fondo**, debiendo separarse en el resto, un mínimo de tres (3) metros, de cada uno de los linderos laterales. No obstante, si las características de la edificación colindante lo hiciera necesario, se admite la separación a los linderos laterales en los doce (12) primeros con un ancho mínimo de tres (3) metros, con determinadas condiciones.

La edificación se separará del **lindero testero** una distancia igual o superior a **H:3 de la altura de coronación** de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados al mismo, con un mínimo de tres (3) metros.

- En el **grado 3º y 4º nivel a**: La separación entre el plano de fachada considerado y el lindero correspondiente no podrá ser inferior a tres (3) metros.
- En **grado 4º nivel b**: Esta separación será de seis (6) metros.

- En **grado 5º**: Esta separación será de cuatro (4) metros.

Adosamiento a linderos

La edificación podrá adosarse a un lindero lateral en los grados 4º y 5º, y en los grados 1º y 2º a partir de los doce (12) primeros metros de fondo, de acuerdo con las determinaciones del art. 6.3.13.

En el grado 3º: La edificación podrá adosarse a los linderos laterales, de acuerdo con las determinaciones del art. 6.3.13.

Posición del edificio respecto a la alineación oficial

- En los **grados 1º y 2º**: El edificio situará una de sus fachadas exteriores sobre y a lo largo de la alineación oficial en toda su altura, salvo en algunas situaciones en las que se podrá separar paralelamente
- En los **grados 3º y 4º nivel a**: La nueva edificación podrá separarse de la alineación oficial en función de sus necesidades.
- En los **grados 4º nivel b y 5º**: El plano de fachada de la edificación respetará una separación mínima a la alineación oficial de Ocho (8) metros en el grado 4 nivel b y 6 metros en el grado 5º

Separación entre edificios

En todos los grados, cuando en una parcela existan varias construcciones que tengan planos de fachada enfrentados o solapados, cumplirán una separación relativa igual o superior a la establecida para patios de parcela en el art. 6.7.15.

Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad neta por parcela edificable se establece en:

- Grados 1º, 2º y 4º: Dos con cuatro (2,4) metros cuadrados por metro cuadrado.
- Grado 3º: Uno con seis (1,6) metros cuadrados por metro cuadrado.
- Grado 5º: Dos (2) metros cuadrados por metro cuadrado.

Esta edificabilidad es para el uso cualificado. Para algunos usos alternativos y autorizables se emplean edificabilidades distintas

Altura de la edificación

- En grados **1º y 2º**: El número de plantas y altura máxima de cornisa vendrá determinado en función del ancho de la calle y será de:
 - **3 plantas y 11,50m** de altura de cornisa en calles de **menos de 12 m de ancho**;
 - **4 plantas y 15,00m** de altura de cornisa en calles de **entre 12 m y menos de 18 m de ancho**
 - **5 plantas y 18,50m** de altura de cornisa en calles de **más de 18 m de ancho**
- En grados **3º y 4º nivel b**: La altura máxima de la edificación será de siete (7) plantas y veintiocho (28) metros al nivel de cornisa.
- En grados **4º nivel a y 5º**: La altura máxima de la edificación será de cinco (5) plantas y veinte (20) metros al nivel de cornisa.

En los grados 3º, 4º y 5º: La altura máxima de edificación podrá superarse cuando por las características especiales de la actividad industrial así lo requiera.

Altura de pisos

- En grados 1º, 2º, 3º y 4º nivel a: La altura mínima de pisos será de tres (3) metros.
- En grados 4º nivel b y 5º: La planta baja tendrá una altura mínima de cuatro (4) metros y la planta de pisos de tres (3) metros

Condiciones estéticas

La composición y tratamiento de fachadas es libre.

En los grados 3º, 4º y 5º se establecen unas condiciones de protección del arbolado

Régimen de usos Ver art 8.9.17

Se establece un régimen de **usos asociados y complementarios muy amplio**.

La norma zonal 9, aunque el uso cualificado es el industrial, permite en determinadas situaciones en los grados **1º y 2º** mediante **obras de nueva planta y sustitución** la implantación en edificio exclusivo de los usos **residencial, dotacional y terciario en determinadas clases** aplicando en este caso las **condiciones de edificabilidad de la norma zonal 4 y las alturas establecidas la 9 en el grado primero**, y con un **índice de edificabilidad de 1.6 m²/ m² en el grado segundo**. **Ambas edificabilidades menores que las que se establece en la Norma zonal 9 para uso industrial**,

Además **mediante la tramitación de un Plan Especial** se admite la **implantación de estos usos en edificios existentes, manteniendo todo su edificabilidad** (aunque se supere la definida para la NZ 4 e incluso la de la 9) y llevando a cabo determinadas **cesiones de edificabilidad y aprovechamiento y redes** **Ver art 8.9.17**

En el grado 3º se admite el uso **dotacional y el terciario en todas sus clases salvo Gran Superficie Comercial, con la misma edificabilidad que correspondería al uso cualificado (éste es el grado en el que el cualificado es el industrial en coexistencia con el terciario de oficinas)**

En los grados 4º y 5 se admite el **terciario en todas sus clases incluso GSC** con una edificabilidad máxima de 1.6 m² / m² y el **dotacional**.

Además se establece un régimen de usos autorizables en las que mediante Plan Especial , en los grados 4º y 5 se permite implantar GSC también con una edificabilidad máxima de 1.6 m² / m².

Esta regulación de usos alternativos y autorizables no es la aprobada inicialmente por el Plan General, ya que fue modificada por el PE 00/311 (aprobación definitiva 28.11.2012, ampliándose el régimen admisibles (arts 8.9.17 y art 8.9.18)

CONCLUSIÓN

Éstas son por tanto las **condiciones particulares del Suelo Urbano en las Normas Urbanísticas del Plan General y la regulación correspondiente a las normas zonales 3, 4, 5, 7, 8 y 9 del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid aprobado definitivamente el 17 de abril de 1997.**

FUENTES RECOMENDADAS

- *Documento de Memoria del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1997*
- *Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1997 Titulo 8: Capítulos 8.0; 8.3; 8.4: 8.5: 8.7; 8.8 y 8.9 Íntegros*
- *Compendio de las Normas Urbanísticas comentado y actualizado a septiembre de 2017 (incluye Acuerdos Comisión de Seguimiento e interpretación del Plan General; modificaciones normativas....) Titulo 8: Capítulos 8.0; 8.3; 8.4: 8.5: 8.7; 8.8 y 8.9 Íntegros*
 - *Arts. 8.0.1 a 8.0.6*
 - *Arts. 8.3.1 a 8.3.14*
 - *Arts. 8.4.1 a 8.4.16*
 - *Arts. 8.5.1 a 8.5.16*
 - *Arts. 8.7.1 a 8.7.20*
 - *Arts. 8.8.1 a 8.8.18*
 - *Arts. 8.9.1 a 8.9.18*

www.madrid.es

Algunos documentos de modificación de las NNUU

- *MPG 00/335 (aprobación definitiva 10.05.2016 BOCM 19.05.2016 (Modificación norma zonal 3)*
- *MPG 00/314 (aprobada definitivamente 21.4.2005 BOCM 31.5.2005) (elimina obligatoriedad de E. Detalle para vivienda colectiva en Norma zonal 8)*
- *PE 00/308 (aprobado definitivamente 27.01.2005 BOCM 11.03.2005 (amplía la compatibilidad del uso hospedaje)*
- *PE 00/311 (aprobación definitiva 28.11.2012*