PROTOCOLO Y GUÍA METODOLÓGICA EN MATERIA DE URBANISMO

Elaborado por: ÁREA DE GOBIERNO DE URBANISMO Y VIVIENDA	Fecha: 18 de diciembre de 2009

Aprobado por: DECRETO DE LA DELEGADA DEL ÁREA DE GOBIERNO DE URBANISMO Y VIVIENDA	Fecha: 18 de diciembre de 2009

Control de modificaciones		
Nº edición	Fecha	Modificaciones

ÍNDICE.

1. ABREVIATURAS.
2. OBJETO.
3. NORMATIVA BÁSICA APLICABLE.
4. ÁMBITO DE APLICACIÓN.
5. VERIFICACIÓN A REALIZAR POR LA ECLU. GUÍA GENERAL DE PROCESO.
6. MAPA DE PROCESOS
7. FICHA 1. FICHA DE DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA ACTIVIDAD Y OBRA SOLICITADAS.
8. FICHA 2. FICHA DE VIABILIDAD DEL USO.
9. FICHA 3. FICHA DE VIABILIDAD DE LA OBRA.
10. FICHA 4. FICHA DE CONDICIONES DE LOS ÁMBITOS DE LAS NORMAS ZONALES.
11. FICHA 5. FICHA DE CONDICIONES GENERALES DE LA OBRA
12. FICHA 6. FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

1. ABREVIATURAS.

NNUU	Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997 (BOCM 19/4/1997).
OGLUA	Ordenanza por la que se establece el régimen de Gestión y Control de las Licencias Urbanísticas de Actividades, de 29 de junio de 2009 (BOAM 6/7/2009) – (BOCM 6/7/2009).
OMTLU	Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, de 23 de diciembre de 2004 (BOAM 13/1/2005) - (BOCM 7/1/2005).
LSCM	Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOCM 27/7/2001).

2. OBJETO.

El proceso edificatorio y de implantación, modificación o cambio de actividades en el que se incardina la licencia urbanística, se caracteriza por ser una actuación administrativa en la que confluyen aspectos y cuestiones cuya regulación y control corresponde a los diferentes actores intervinientes en dicho proceso, a saber: técnicos redactores de los proyectos y Colegios Profesionales, contratistas y subcontratistas, constructores, promotores, Administración del Estado, Administración Autonómica y Administración Municipal.

Como consecuencia de lo anterior, el proceso desde que se programa una actuación hasta que la misma ha sido efectivamente ejecutada es largo y prolijo, al tiempo que se encuentra regulado por una extensa y profusa cantidad de textos normativos (Leyes, Decretos, Normas, Ordenanzas, Reglamentos, Acuerdos, Instrucciones…) que inciden en la ejecución de obras e implantación de actividades. Todo ello provoca una dispersión de responsabilidades entre los distintos órganos administrativos que intervienen en las distintas fases del proceso, no por falta de regulación, sino todo lo contrario, por exceso.

Este exceso de normativa ha provocado una importante inseguridad jurídica derivada de la falta de homogeneidad en los criterios de selección y aplicación de las regulaciones que efectivamente han de ser objeto de control municipal en la tramitación de licencias urbanísticas, y las que han de ser objeto de control por otras Administraciones Públicas o en otros momentos del proceso edificatorio y de implantación de actividades.

En este contexto, se ha realizado un importante trabajo de recopilación y compendio comprensivo de los textos normativos referidos anteriormente, con el objeto de deslindar cuales se consideran Normativa Urbanística de aplicación a la tramitación de licencias urbanísticas, y cuales son Normativa Técnica, cuyo control de cumplimiento corresponde a otros órganos diferentes del competente para resolver la licencia.

A efectos de delimitar, con carácter general, el alcance que tienen cada uno de estos bloques normativos en el procedimiento de verificación a través de la licencia urbanística es preciso acudir al artículo 10 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, y en concreto a lo dispuesto en sus apartados 1, 2, 3 y 4, los cuales resultan del siguiente tenor literal:

> *1. La intervención municipal, a través de la licencia urbanística, se circunscribirá estrictamente a la comprobación de la integridad formal y la suficiencia legal del proyecto técnico y cualquier otra documentación exigible para ser ejecutadas las obras e instalaciones e implantadas las actividades, así como la habilitación legal, mediante el visado del colegio profesional correspondiente, del autor o los autores de dicho proyecto, en el caso de que la actuación lo requiriese y de la conformidad o no de lo proyectado o pretendido con la ordenación urbanística de pertinente aplicación.*
>
> *2. En ningún caso la intervención municipal, a través de la licencia urbanística, controlará los aspectos técnicos relativos a la seguridad estructural de las construcciones o la calidad de los elementos o materiales empleados.*

> *3. El control de legalidad realizado a través de la licencia urbanística alcanzará a las condiciones de la edificación establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid y en las ordenanzas municipales de aplicación, así como a las exigidas por otras normativas sectoriales cuando expresamente sometan la observancia de su cumplimiento a la misma.*
>
> *4. La intervención municipal en el control de las instalaciones especializadas de los edificios que no sean objeto de regulación específica por ordenanza municipal se limitará a la comprobación de su existencia como dotación al servicio de los edificios, así como de la reserva de espacios o locales técnicos con condiciones reglamentarias para su alojamiento y del cumplimiento de las disposiciones contenidas en la normativa aplicable para aminorar sus repercusiones ambientales. No incluirá la comprobación de las normativas específicas, cuando su control mediante autorizaciones, certificados o boletines, corresponda a otra Administración Pública.*

En coherencia con lo descrito anteriormente cabe concluir que *el control de legalidad realizado a través de la licencia urbanística comprenderá* ***las condiciones de volumen, composición y uso de la edificación establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid y en las ordenanzas municipales de aplicación, así como las restantes condiciones exigidas en otras normativas sectoriales que sometan expresamente la observancia de su cumplimiento a la misma.*** La referencia a las ordenanzas municipales, se ha de entender referida de manera coherente exclusivamente a aquellos aspectos de las mismas que inciden o condicionan lo urbanístico, esto es, los elementos físicos o morfológicos de los locales o edificaciones.

Esta previsión supone que control municipal a través de la licencia urbanística se realiza en **dos niveles**:

1.- El común: En el que se comprueba el cumplimiento de la normativa urbanística en sentido estricto, esto es, la que afecta a las *condiciones de volumen y composición de la edificación*, y que es la que se ha de aplicar con carácter general para el uso residencial y con carácter básico para el resto de los usos.

2.- El sectorial: En el que se comprueba el cumplimiento del resto de la normativa específica de aplicación que se ha de considerar en la implantación o modificación de otros usos distintos del residencial, la cual variará en función de la actividad concreta que se pretenda desarrollar.

Es importante precisar que ambos niveles funcionan de forma cumulativa de modo que el nivel común se habrá de considerar siempre y en todo caso, con las especificidades que para los distintos usos desarrollen o complementen la distinta normativa sectorial.

En el momento actual y como consecuencia del nuevo modelo de gestión de licencias urbanísticas, previsto en la OGLUA, se plantea la necesidad de ofrecer instrumentos que aclaren y faciliten la adecuada aplicación de la normativa que ha de ser objeto de verificación por las ECLU en las solicitudes de licencias urbanísticas.

Para dar respuesta a esta necesidad se elabora el presente protocolo de urbanismo.

Para su elaboración, se ha partido de un trabajo de recopilación y revisión de las Leyes, Decretos, Ordenanzas, Reglamentos, Instrucciones, etc. que se consideran de aplicación tanto en el nivel Común (Normativa Urbanística básica y Normativa de Seguridad y Salubridad que se integra en la urbanística por remisión de la misma) como en el nivel Sectorial de usos, todo ello en coherencia con lo prescrito en el Art. 152 de la Ley 9/2001 del Suelo y en el Artículo 10, apartados 2, 3 y 4 de la OMTLU.

La verificación realizada en relación con estos dos niveles normativos permitirá catalogar, de manera residual, como Normativa Técnica el resto de regulaciones que inciden en la ejecución material de las edificaciones y construcciones. Esta normativa afecta exclusivamente a técnicos profesionales (y sus respectivos Colegios Oficiales) y constructores, de manera que el control de su cumplimiento en ningún caso corresponderá a la Administración Local.

3. NORMATIVA APLICABLE.

3.1. Alcance de la normativa.

En el proceso de comprobación de la suficiencia documental y técnica de una solicitud de licencia urbanística, se tendrán en cuenta, tal y como ya se ha señalado anteriormente dos **NIVELES NORMATIVOS:**

A.- EL COMÚN
B.- EL SECTORIAL.

A.- EL COMUN: Que comprende todos aquellos aspectos urbanísticos en sentido estricto, en concreto las ***condiciones de edificación (*volumen y composición)**, y todos aquellos aspectos sectoriales que son referidos expresamente por la propia normativa urbanística por su estrecha vinculación a la misma, es decir, las **condiciones de seguridad en caso de incendio; higiénicas; medioambientales y de accesibilidad**, que son de aplicación al uso residencial con carácter general y al resto de los usos con carácter básico.

Dentro del mismo cabe diferenciar a su vez los siguientes **BLOQUES**:

- ***Legislación General***: En la que se integran las normas que constituyen el marco jurídico legal de referencia al que se han de ajustar el resto de Normas, por ser la regulación de partida o de origen. Su aplicación es general e ineludible a cualquier uso.
- ***Normativa concreta o de desarrollo***: En la que se integran las normas que constituyen el desarrollo reglamentario del primer bloque o regulaciones en materias concretas de aplicación general e ineludible a cualquier uso.
- ***Normativa particular***: En la que se integran normas de aplicación a todos los usos en general pero para supuestos concretos.

B.- EL SECTORIAL: Engloba la normativa específica de aplicación para la implantación, modificación o desarrollo de una actividad concreta. La aplicación de este nivel normativo se hará de forma cumulativa al nivel Común.

Dentro del mismo cabe diferenciar a su vez los siguientes **BLOQUES**:

- ***Normativa sectorial básica:*** Abarca el conjunto de normas sectoriales que son de aplicación a todos aquellos usos distintos del residencial, y con carácter general a cualquier implantación, modificación o cambio de actividades
- ***Normativa sectorial específica***: Integra las normas sectoriales que resultan de aplicación en función de la actividad específica a desarrollar.

La determinación de los aspectos que entran dentro del control municipal ejercido mediante la licencia urbanística, permite a su vez delimitar el contenido de los distintos documentos técnicos exigidos por la normativa como documentación necesaria en procedimientos de tramitación de licencias urbanísticas.

En este sentido, y en función de la actuación urbanística a ejecutar se exigirá la presentación de un proyecto básico, en el que se especificarán y describirán las características de localización, diseño, volumen y composición del edificio o local, así como sus relaciones con el entorno, justificándose el cumplimiento de las condiciones urbanísticas y de seguridad en caso de incendio; higiénicas; medioambientales y de accesibilidad, que se desarrollará en el correspondiente proyecto de ejecución, en el que se definirán las características estructurales, constructivas y de instalaciones precisas para poder ejecutar materialmente las determinaciones del Proyecto Básico, y en el que se justificará el cumplimiento de la Normativa Técnica de aplicación, y cuyo contenido en ningún caso será objeto de control municipal.

Partiendo de estas premisas, el esquema normativo a seguir, sin por ello excluir la necesidad de aplicación de otras normas, es el que se indica en los apartados siguientes.

3.2. Normativa urbanística común de aplicación a todos los usos.

3.2.1 Legislación general.

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto Legislativo 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y sus Reglamentos de desarrollo (Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística).
- Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

- Ley 2/1999, de 17 de marzo, de la Comunidad de Madrid, que establece Medidas para la Calidad de la Edificación.
- Decreto 349/1999, de 30 de diciembre, de la Comunidad de Madrid, que regula el Libro del Edificio.
- Ley 8/1993, de 22 de junio, de la Comunidad de Madrid, de Promoción de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, y Decreto 138/1998, de 23 de julio, que la modifica.
- Ley 10/1998, de 9 de julio, del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y Biodiversidad, desarrollada por el Real Decreto 263/2008, de 22 de febrero.
- Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos e Inmuebles Objeto de Preservación de Madrid.
- Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.

3.2.2 Normativa concreta o de desarrollo.

- Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas de, 23 de diciembre de 2004.
- Ordenanza por la que se establece el Régimen de Gestión y Control de las Licencias Urbanísticas de Actividades, de 29 de junio de 2009.
- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997, y sus modificaciones e interpretaciones aprobadas y publicadas con posterioridad.
- Planes de desarrollo aprobados en ejecución del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.
- Real Decreto 314/2006, de 17 marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación y sus modificaciones aprobadas y publicadas con posterioridad. Documentos Básicos DB–SI “Seguridad en caso de incendios” y DB–SU “Seguridad de Utilización”, así aquellos preceptos que puedan resultar de aplicación por regular materias contempladas en las NNUU.
- Ordenanza de Prevención de Incendios de 28 de junio de 1993 y modificaciones posteriores.
- Real Decreto 312/2005, de 18 de marzo, por el que se aprueba la Clasificación de los Productos de la Construcción y de los Elementos Constructivos en Función de sus Propiedades de Reacción y de Resistencia al Fuego.
- Real decreto 1942/1993, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios y Orden del 16 de abril de 1998.
- Decreto 13/2007, de 15 de marzo, que aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.
- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las Condiciones Básicas de Accesibilidad y No Discriminación de las Personas con Discapacidad para el Acceso y Utilización de los Espacios Públicos Urbanizados y Edificaciones

- Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid, de 31 de mayo de 2006.
- Orden 2726/2009, de 16 de julio, que regula la Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición en la Comunidad de Madrid.

3.2.3. Normativa particular.

- Ordenanza Reguladora de las Condiciones Higiénico-Sanitarias, Técnicas y de Seguridad de las Piscinas, de 28 de enero de 1999.
- Decreto 80/1998, de 14 de mayo, que regula las Condiciones Higiénico-Sanitarias de las Piscinas de Uso Colectivo.
- Ordenanza Reguladora de la Publicidad Exterior, de 30 de enero de 2009, e Instrucción de 30 de julio de 2009.
- Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, de 24 de julio de 1985 y sus modificaciones aprobadas y publicadas con posterioridad.
- Ordenanza de Protección de la Atmósfera Contra la Contaminación por Formas de Energía, de 31 de mayo de 2004.
- Ordenanza de Limpieza de los Espacios Públicos y Gestión de Residuos, de 27 de febrero de 2009.
- Ordenanza Reguladora de los Pasos de Vehículos, de 26 de abril de 2006.
- Ordenanza Reguladora de la Señalización y Balizamiento de las Ocupaciones de las Vías Públicas por Realización de Obras y Trabajos, de 27 de mayo de 1992.
- Ordenanza Sobre Uso y Conservación de Espacios Libres, de 29 de junio de 1984.
- Real Decreto 401/2003, de 4 de abril, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de las Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones para el Acceso a los Servicios de Telecomunicación en el Interior de los Edificios.
- Decreto de 5 de marzo de 2007, por el que se aprueban las Normas Reguladoras de la Comisión de Calidad Urbana y de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico Artístico de la Ciudad de Madrid.
- Instrucción 4/2008, de 10 de noviembre de 2008, relativa a la Instalación de Ascensores en Fachadas de Edificios Existentes.

3.3 Normativa urbanística sectorial de aplicación para otros usos distintos del residencial.

3.3.1 Normativa sectorial básica.

- Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
- Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid que modifica parcialmente la Ley 2/2002.

- Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero.
- Ordenanza sobre Evaluación Ambiental de Actividades de 27 de Enero de 2005.
- Instrucción 3/2009, de 17 de marzo, relativa a la Adaptación del Procedimiento Ambiental de la Ley 3/2008.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, desarrollada por el Reales Decretos 1513/2005, de 15 de diciembre, de Evaluación y Gestión del Ruido Medioambiental y 1367/2007 de 19 de octubre del Ruido.
- Decreto 78/1999, de 27 de mayo, que regula el Régimen de Protección contra la Contaminación Acústica de la Comunidad de Madrid.
- Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.
- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.
- Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, que establece la Relación de Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo y los Criterios y Estándares para la Declaración de Suelos Contaminados.
- Real Decreto 393/2007, de 23 de marzo, por el que se aprueba la Norma Básica de Autoprotección de los Centros, Establecimientos y Dependencias dedicados a Actividades que puedan dar origen a Situaciones de Emergencia.
- Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las Disposiciones Mínimas de Seguridad y Salud en los Lugares de Trabajo.
- Real Decreto 865/03, de 4 de julio, por el que se establecen los Criterios Higiénico-Sanitarios para la Prevención y Control de la Legionelosis.
- Real Decreto 2817/1983, de 13 de octubre, por el que se aprueba la Reglamentación Técnico-Sanitaria de los Comedores Colectivos.
- Ley 28/2005, de 26 de diciembre, de Medidas Sanitarias Frente al Tabaquismo y Reguladora de la Venta, el Suministro, el Consumo y la Publicidad de los Productos del Tabaco.
- Ordenanza Reguladora de las Condiciones Urbanísticas de la Instalación y Funcionamiento de los Elementos y Equipos de Telecomunicación en el Término Municipal de Madrid, de 30 de noviembre de 1999.
- Instrucción de 30 de octubre de 2001, sobre Concesión de los Distintos Tipos de Licencia para Locales Ubicados en Edificios de Nueva Construcción.

3.3.2 Normativa sectorial específica.

A) **Uso terciario recreativo: Salas de reunión, establecimientos para el consumo de bebidas y comidas y espectáculos.**

- Instrucciones de 12 de marzo de 1999 y de 6 de septiembre de 2001, sobre la Incidencia de la Normativa Sobre Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas en las Licencias de Actividades y Funcionamiento.

- Instrucción 4/2009, de 20 de marzo de 2009, relativa a los Criterios de Adaptación de los Locales de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas en la Normativa de Seguridad Contra Incendios.
- Orden 1562/1998, de 23 de Octubre, de la Comunidad de Madrid, por la que se establece el Régimen relativo a los Horarios de los Locales de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
- Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas.
- Real Decreto 3484/2000, de 29 de diciembre, por el que se establecen las normas de higiene para la elaboración, distribución y comercio de comidas preparadas (BOE 12/01/2001).
- Decreto 184/1998, de 22 de octubre, por el que se aprueba el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas, Establecimientos, Locales e Instalaciones.
- Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
- Ordenanza Reguladora de las Terrazas de Veladores y Quioscos de Hostelería, de 21 de diciembre de 2006.
- Ordenanza Reguladora de las Condiciones Higiénico-Sanitarias y Protección de los Consumidores en Establecimientos donde se Consumen Comidas y Bebidas, de 28 de febrero de 1990.
- Normas Reguladoras del Régimen de Instalación y Funcionamiento de las Actividades de Espectáculos Públicos y Recreativas en la Zona de Actuación Acústica del Distrito de Centro, de 26 de Septiembre de 2002.
- Zona Ambientalmente Protegida (ZAP) del Distrito de Chamartín, según Acuerdo del Ayuntamiento Plano de 25 de abril de 1997.
- Zona Ambientalmente Protegida (ZAP) del Distrito de Vicálvaro, según Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 25 de junio de 1997.
- Zona Ambientalmente Protegida (ZAP) del Distrito de Salamanca, según Acuerdos del Ayuntamiento Pleno de 29 de julio y 30 de octubre de 1997.
- Zona Ambientalmente Protegida (ZAP) del Distrito de Chamberí, según Acuerdos del Ayuntamiento Pleno de 9 de septiembre de 1990 y 26 de abril de 1996.
- Decreto 105/2004, de 24 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de los Juegos Colectivos de Dinero y Azar en la Comunidad de Madrid.
- Decreto 106/2006, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Apuestas en la Comunidad de Madrid.
- Ley 28/2005, de 26 de diciembre, de Medidas Sanitarias Frente al Tabaquismo y Reguladora de la Venta, el Suministro, el Consumo y la Publicidad de los Productos del Tabaco.
- Instrucción sobre la Incidencia de la Normativa sobre Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas en las Licencias de Actividades y Funcionamiento (06/09/01).

B) **Uso terciario comercial.**

- Ley 16/1999, de 29 de abril, de Comercio Interior de la Comunidad de Madrid, desarrollada por el Decreto 130/2002, de 18 de julio.
- Decreto 47/1999 de 8 de abril por el que se aprueba el procedimiento para la solicitud de licencia de Grandes Centros Comerciales (BOCM 09/04/99).

Comercio alimentario.

- Ordenanza de Centros Comerciales de Barrio de 27 de marzo de 2003.
- Ordenanza de Mercados de Distrito de 27 de marzo de 2003.
- Ordenanza de Comercio Minorista de Alimentación de 27 de marzo de 2003.
- Ordenanza Reguladora de los Establecimientos de Aves, Huevos y Caza de 25 de marzo de 1994.
- Real Decreto 618/1998, de 17 de abril, sobre Reglamentación Técnico-Sanitaria para la Elaboración, Circulación y Comercio de Helados y Mezclas Envasadas para Congelar.
- Real Decreto 2507/1983, de 4 de agosto, por el que se aprueba la Reglamentación Técnico-Sanitaria para la Elaboración y Comercialización de Masas Fritas.
- Real Decreto 1137/84, de 28 de marzo, sobre Reglamentación Técnico-Sanitaria para la Fabricación, Circulación y Comercio de Pan, modificado por los Reales Decretos 2627/1985, 285/1999, 1202/2002 y 1975/2004.
- Real Decreto 3484/2000, de 29 de diciembre, por el que se establecen las Normas de Higiene para la Elaboración, Distribución y Comercio de Comidas Preparadas.
- Orden 1531/2005, de 6 de octubre, por la que se regulan las Condiciones y el Procedimiento de Autorización de los Establecimientos de Comercio al Por Menor de Carne Fresca y sus Derivados de la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto 1376/2003, de 7 de noviembre, por el que se establecen las Condiciones Sanitarias de Producción, Almacenamiento y Comercialización de Carnes Frescas y sus Derivados en los Establecimientos de Comercio al Por Menor.
- Real Decreto 2419/1978, de 19 de mayo, sobre Reglamentación Técnico-Sanitaria para la Elaboración, Fabricación, Circulación y Comercio de Productos de Confitería, Pastelería, Bollería y Repostería, modificado por los Reales Decretos 1355/1983 y 1909/1984.
- Real Decreto 607/2006, de 19 de mayo, por el que se modifica el Real Decreto 2064/2004, de 15 de octubre, por el que se regula la primera venta de los productos pesqueros.
- Real Decreto 618/1998, de 17 de abril, por el que se aprueba la Reglamentación técnico- sanitaria para la elaboración, circulación y comercio de helados y mezclas envasadas para congelar.

- Real Decreto 1385/2009, de 28 de agosto, por el que se modifica el Real Decreto 1521/1984, de 1 de agosto, por el que se aprueba la reglamentación técnico-sanitaria de los establecimientos y productos de la pesca y acuicultura con destino al consumo humano.

Comercio no alimentario.

- Decreto 14/2003, de 13 de febrero, por el que se regulan los requisitos para las autorizaciones, el régimen de funcionamiento y el registro de los establecimientos de Óptica en la Comunidad de Madrid.

C) **Uso terciario hospedaje – establecimientos hoteleros.**

- Decreto 159/2003, de Ordenación de Establecimientos Hoteleros de la Comunidad de Madrid.

D) **Otros servicios terciarios – peluquerías, institutos de belleza, centros de tatuaje, mircropigmentación, perforación cutánea y otros servicios de estética.**

- Ordenanza Reguladora de las Condiciones Higiénico-Sanitarias y Técnicas de Peluquerías, Institutos de Belleza y otros Servicios de Estética de 29 de mayo de 2000.
- Decreto 10/2007, de 22 de febrero, por el que se regulan los Centros que utilizan Aparatos de Bronceado mediante Radiaciones Ultravioleta en la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto 1002/2002, de 27 de septiembre, por el que se regula la Venta y Utilización de Aparatos de Bronceado mediante Radiaciones Ultravioletas.
- Decreto 35/2005, de 10 de marzo, por el que se regulan las prácticas de Tatuaje, Micropigmentación, Perforación Cutánea u otras similares de Adorno Corporal.

E) **Uso industrial – talleres de reparación de automóviles.**

- Decreto 2/1995, sobre Talleres de Reparación de Automóviles de la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto 227/2006, de 24 de febrero, sobre Limitación de las Emisiones de COVs en Productos del Acabado de Vehículos.
- Real Decreto 117/2003, de 31 de enero, sobre Limitación de Emisiones de Compuestos Orgánicos Volátiles debidas al Uso de Disolventes.

F) **Varios.**

Piscinas.

- Decreto 128/1989, de 20 de diciembre, por el que se regulan las condiciones higiénico-sanitarias de los parques acuáticos.
- Decreto 80/1998 de 14 de mayo por el que se regulan las condiciones higiénico-sanitarias de piscinas de uso colectivo de la Comunidad de Madrid (BOCM 27/05/1998).
- Ordenanza Reguladora de las condiciones higiénico-sanitarias técnicas y de seguridad de las piscinas (BOCM 23/02/1999).
- Real Decreto 379/2001 de 6 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Almacenamiento de Productos Químicos y sus Instrucciones Técnicas Complementarias (BOE 10/05/2001).

Centros, servicios y establecimientos sanitarios.

- Decreto 51/2006, de 15 de junio, del Consejo de Gobierno, Regulador del Régimen Jurídico y Procedimiento de Autorización y Registro de Centros, Servicios y Establecimiento Sanitarios de la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto 1981/1991, de 30 de diciembre, sobre Instalación y Utilización de Aparatos de Rayos X con Fines Médicos.

Centros de cuidado y recreo infantil y escuelas infantiles.

- Ordenanza Reguladora de las Condiciones Higiénico-Sanitarias y Técnicas de los Centros de Cuidado y Recreo Infantil, 30 de julio de 1998.
- Decreto 18/2008, de 6 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se establecen los requisitos mínimos de los centros que imparten primer ciclo de Educación Infantil en el ámbito de la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto 332/1992, de 3 de abril, sobre Autorizaciones de Centros docentes privados para impartir enseñanzas de régimen general no universitarias (BOE 09/04/1992).
- Acuerdo Plenario del Ayuntamiento de Madrid de 22 de noviembre de 2001, sobre instalaciones y elementos de juegos en parques infantiles.

Centros y servicios de acción social.

- Ley 11/2002, de 18 de diciembre, de Ordenación de la Actividad de los Centros y Servicios de Acción Social y de Mejora de la Calidad en la Prestación de los Servicios Sociales de la Comunidad de Madrid.

Establecimientos sanitarios, higiénicos y de venta de animales.

- Ley 1/1990 de 1 de febrero, de Protección de Animales Domésticos (BOCM 15/02/90).
- Decreto 44/1991, de 30 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Protección de los Animales Domésticos, de 1 de febrero de 1990. (1)
- Orden de 28 de julio de 1980 del Ministerio de Agricultura, que desarrolla el Decreto de 24 de abril de 1975 sobre Autorización y Registro de Núcleos Zoológicos y Centros para el fomento y cuidado de animales de compañía. (BOE 11/09/80).
- Real Decreto 1981/1991, de 30 de diciembre, sobre Instalación y Utilización de Aparatos de Rayos X con Fines Médicos.
- Ordenanza Reguladora de la Tenencia y Protección de los Animales (26/07/01)

4. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El protocolo establece los requisitos técnicos a tener en cuenta para realizar una correcta verificación en materia de urbanística de las actuaciones a las que resulte de aplicación la OGLUA. De esta forma, el protocolo se aplicará a las solicitudes de licencia urbanística que hayan de tramitarse por el procedimiento ordinario común, por el procedimiento ordinario abreviado, por el procedimiento para la implantación o modificación de actividades o mediante comunicación previa.

5. VERIFICACIÓN A REALIZAR POR LA ECLU. GUÍA GENERAL DE PROCESO

La guía general de proceso se inserta en el presente protocolo con el fin de facilitar la función de valoración de la viabilidad urbanística de las solicitudes de licencias urbanísticas por las ECLU.

Para ello, tomando como punto de partida el mapa de procesos contenido en el protocolo, se establece la secuencia a seguir en la función de verificación, que precisará de las siguientes comprobaciones: clasificación y calificación, viabilidad del uso, viabilidad de la obra, condiciones generales de la obra, condiciones particulares de los usos y actividades.

Conforme a esta premisa en está guía se integran las siguientes fichas:

- **Ficha 1: Descripción y Características de la Actividad y Obra solicitadas**: Se trata de una ficha en la que a través de un texto libre se definirán los aspectos más importantes de la actuación solicitada por el particular.

- **Ficha 2: Viabilidad del uso**: Una vez descrito en qué consiste exactamente la actuación solicitada es preciso, mediante esta ficha, definirla y encuadrarla en el uso urbanístico correspondiente, determinando su viabilidad y procedimiento de tramitación. Los aspectos a verificar son los relativos a:
    - La clase del uso (naturaleza, régimen de interrelación, grado de pormenorización)
    - En función de la clasificación y calificación de la parcela, régimen de usos permitidos en la Norma Zonal u Ordenanza Particular del Planeamiento correspondiente.
    - Las condiciones de los usos compatibles y autorizables.
    - Necesidad de tramitación previa de un Plan Especial de Control Urbanístico Ambiental de Usos (PECUAU)
    - Condiciones especiales para implantar usos en edificios protegidos y establecimientos catalogados; en Áreas de protección geológica y en jardines de interés.

Una vez verificados estos aspectos del uso se estará en condiciones de determinar si la actividad requiere de:

- algún *control ambiental* para lo que se incluye al final de la ficha un cuadro con remisión al protocolo de análisis ambiental si procede.
- o de la aplicación de *condiciones especiales*, para lo que se incluye al final de la ficha un cuadro con distintos supuestos.

- **Ficha 3: Viabilidad de la obra:** Esta ficha permite encuadrar, a su vez, las obras cuya ejecución se solicita, en alguna de las definidas en las Normas Urbanísticas del Plan General y las condiciones o limitaciones a su ejecución. Los aspectos a verificar son los relativos a:
    - Delimitación y determinación del tipo de obra.
    - Régimen de obras admisibles en las Normas Zonales u Ordenanza Particular del Planeamiento correspondiente.
    - Condiciones especiales para edificios catalogados con algún nivel de protección.

  Verificados estos aspectos se está en disposición de determinar si la obra o actuación solicitada es admisible y, en su caso, el procedimiento de tramitación procedente.
- **Ficha 4: Condiciones de los ámbitos de las Normas Zonales**: Esta ficha señala las condiciones particulares de cada Norma Zonal, que habrán de tenerse en cuenta para la ejecución de obras.
- **Ficha 5: Condiciones generales de la Obra**: En la que se recogen los parámetros y condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno que pueden resultar de aplicación a la actuación pretendida.
- **Ficha 6: Condiciones particulares de los Usos:** En la que se indican las condiciones reguladas para cada uno de los usos urbanísticos en el título 7 de las

Normas Urbanísticas del Plan General, y a las que deberá adecuarse la actividad solicitada.

A efectos de su mejor comprensión, es importante destacar que, dada la amplitud de los posibles aspectos a valorar a través de esta guía de proceso, la sistemática seguida ha optado por incorporar:

- En la columna izquierda una casilla en la que se indica la referencia normativa concreta a verificar.
- En la columna derecha, un texto en el que se realizan comentarios, aclaraciones y observaciones al tenor literal del precepto.

Es importante destacar que los comentarios, aclaraciones y observaciones que se recogen en esta columna derecha en ningún caso sustituyen el tenor literal del precepto normativo de aplicación.

Al objeto de sistematizar el proceso de revisión y permitir posteriores labores de control y supervisión, las **Fichas números 2, 3, 5 y 6, descritas anteriormente, incorporan su correspondiente Ficha de Control** que, debidamente cumplimentadas, garantizarán la verificación de que las distintas fases del proceso han sido realizadas correctamente.

5.1. Descripción del proceso.

La ECLU verificará que la documentación aportada junto con la solicitud de licencia urbanística justifica el cumplimiento de los requisitos técnicos en materia urbanística. Para ello, deberá cumplimentar las Fichas de Control, que se adjuntan, reflejando en ellas el resultado de las distintas comprobaciones realizadas.

En el apartado de observaciones podrán realizarse las que se consideren convenientes respecto del cumplimiento o no aplicación de cada uno de los requisitos.

En particular, para cumplimentar las Fichas de Control se seguirá el itinerario descrito en el mapa de procesos, debiendo realizarse las siguientes comprobaciones.

5.1.1. Clasificación y calificación:

En primer lugar, debe procederse a la localización del inmueble en el que se pretende la actuación, determinando, de acuerdo con el plano de Ordenación del Plan General, y en su caso, el Plano de Calificación del Plan de desarrollo correspondiente, la clasificación del suelo (urbano, urbanizable, no urbanizable) y su calificación (uso cualificado, ordenanza de aplicación y régimen de usos compatibles), de las que se desprenderán los usos y obras permitidos.

Acto seguido se cumplimentará el acta de descripción y características de la actividad y obras solicitados (Ficha 1)

5.1.2. Viabilidad del Uso:

En esta fase se determinará, en primer término, si la implantación de la actividad o el uso serían admisibles y con que condiciones previas.

Una vez descrita la actuación en la Ficha 1 de descripción y características de la actividad y obra solicitadas, se procederá a encuadrarla, usando la Ficha 2 de viabilidad del uso, en el uso urbanístico correspondiente, que será en función de:

- Su naturaleza (artículo 7.2.2 NNUU)
  - Residencial
  - Industrial
  - Garaje aparcamiento
  - Servicios Terciarios
  - Dotacional

- Su grado de pormenorización (artículo 7.2.5 NNUU)
  - Clase.
  - Categoría.
  - Tipo.

- Según su régimen de interrelación (artículo 7.2.3 NNUU)
  - Cualificados
  - Compatibles
    - Asociados
    - Complementarios
    - Alternativos
  - Autorizables
  - Provisionales
  - Prohibidos
  -

La identificación de la naturaleza del uso ofrece una definición global de lo que se entiende por cada clase de uso. A su vez, cada una de éstas, según el grado de pormenorización se subdivide en categorías y tipos.

Dependiendo del régimen de interrelación, se establecen una serie de condiciones generales, que pueden completarse o alterarse por las recogidas en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento correspondiente, a las que deben someterse, en especial los usos compatibles y autorizables.

Respecto al control medioambiental de las actividades, las NNUU, establecen los supuestos en que su implantación requiere la aprobación de un Plan Especial de Control Urbanístico Ambiental de Usos, con carácter previo a la tramitación administrativa de la licencia urbanística. Por otro lado, se estará a lo previsto en la legislación medioambiental de aplicación, respecto a las actividades cuya implantación precise de algún procediendo de evaluación ambiental.

Además, procederá la aplicación de una serie de determinaciones especiales en los supuestos de obras en inmuebles protegidos y en edificios fuera de ordenación o con infracción urbanística prescrita.

Una vez finalizada esta fase del proceso, la ECLU cumplimentará la correspondiente Ficha de Control (nº2).

5.1.3 Viabilidad de la Obra:

Con la Ficha de viabilidad de la obra, Ficha 3, se identificará en las NNUU el tipo de obra solicitado, acudiendo a sus artículos 1.4.7 y siguientes:

- Obras en los edificios
  - De restauración
  - De conservación
  - De consolidación
  - De rehabilitación
    - De acondicionamiento
    - De reestructuración (puntual, parcial, general o total)
  - Exteriores
  - De reconfiguración

- De demolición (total o parcial)

- De nueva edificación
  - De sustitución
  - De nueva planta
  - De ampliación
  - Especiales (reconstrucción o recuperación tipológica)
  -

Una vez establecida la clase de obra, partiendo de la clasificación y calificación del suelo, se verificará si la obra está permitida, acudiendo al régimen de obras admitidas por la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento correspondiente, lo que permitirá conocer, en primer término, si la obra solicitada es admisible, así como las condiciones a las que debe someterse.

Finalmente, al igual que en las actividades, deberá tenerse en cuenta, en su caso, las condiciones específicas que para el régimen de obras se deriven del nivel de protección arquitectónica del inmueble o ambiental de la zona de actuación y la necesidad de de informe de la CPPHAN.

Igualmente que en el caso de viabilidad de uso, una vez finalizada esta fase del proceso, la ECLU cumplimentará la correspondiente Ficha de Control (nº3).

5.1.4 Condiciones Generales de la Obra:

Según el tipo de obra que se pretenda llevar a cabo, de acuerdo con la Ficha 5 de condiciones generales de la obra y la Ficha 4 de condiciones de los ámbitos de las normas zonales, deben comprobarse las diferentes condiciones establecidas tanto de la

norma zonal de aplicación u ordenanza particular del planeamiento de correspondiente, como en el Título 6 de las NNUU, pudiendo distinguirse entre:

- Condiciones de la parcela edificable. Capítulo 6.2
- Condiciones de posición de la edificación en la parcela. Capítulo 6.3
- Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación. Capítulo 6.4
- Condiciones de edificabilidad. Capítulo 6.5
- Condiciones de volumen y forma de los edificios. Capítulo 6.6
- Condiciones de calidad e higiene de los edificios. Capítulo 6.7
- Condiciones de las dotaciones de servicios de los edificios. Capítulo 6.8
- Condiciones de acceso y seguridad de los edificios. Capítulo 6.9
- Condiciones estéticas. Capítulo 6.10

Respecto de todas ellas y continuando con la misma sistemática, el protocolo indica la definición del tipo de condiciones en concreto, reseñando cuándo estas determinaciones deben ser aplicadas, así como el resto de normativa urbanística común y sectorial que resulte también aplicable.

Al igual que en fases anteriores, la ECLU cumplimentará la correspondiente Ficha de Control (nº5), una vez finalizada esta parte del proceso.

5.1.5 Condiciones Particulares de los Usos y Actividades.

En función del uso urbanístico en el que se encuadre la actividad, una vez comprobada su viabilidad respecto del emplazamiento concreto donde se va a desarrollar, se analizarán, con la ayuda de la Ficha 6 de condiciones particulares de los usos, las condiciones específicas que sobre el uso establecen las NNUU:

- Condiciones Particulares del uso industrial. Capítulo 7.4
- Condiciones Particulares del uso garaje-aparcamiento. Capítulo 7.5
- Condiciones Particulares del uso de Servicios Terciarios. Capítulo 7.6
    - Hospedaje: Artículos 7.6.3.
    - Comercial: Artículo 7.6.4 y siguientes.
    - Oficinas: Artículos 7.6.8 y siguientes.
    - Terciario Recreativo y Otros Servicios Terciarios: Artículos 7.6.10 y 7.6.11.
- Condiciones Particulares del uso dotacional de servicios colectivos para el nivel privado de implantación territorial.
    - Uso deportivo: Capítulo 7.9
    - Uso equipamiento: Capítulo 7.10

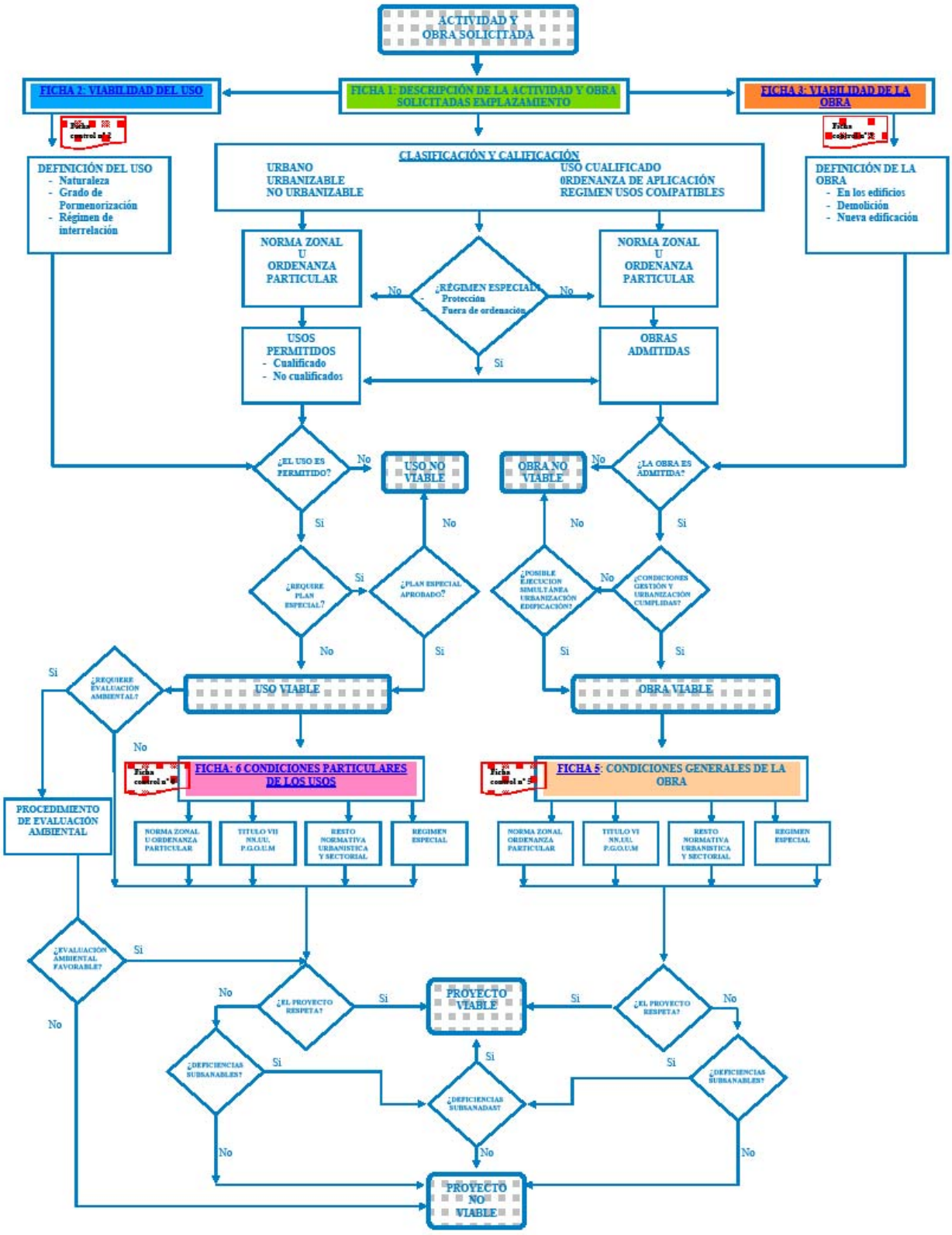
Tanto los preceptos citados, como los recogidos en el resto de normativa común y sectorial aplicable, se indican en la Ficha de condiciones particulares de los usos.

Por último al finalizar esta fase del proceso, la ECLU deberá cumplimentar la correspondiente Ficha de Control (nº6)

MAPA DE PROCESOS

¡MADRID! ÁREA DE GOBIERNO DE URBANISMO Y VIVIENDA

MAPA DE PROCESO



FICHA 1. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA ACTIVIDAD Y OBRA SOLICITADA

FICHA 1 DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA ACTIVIDAD Y OBRA SOLICITADAS

ACTIVIDAD SOLICITADA

Breve descripción:

Nueva implantación

Cambio o transformación de uso

Modificación

Ampliación

Emplazamiento

Ámbito Urbanístico

Horario de Funcionamiento (desde/hasta)

RELACIÓN DE LA ACTIVIDAD CON EL EDIFICIO

La actividad ocupa parte de un edificio residencial

La actividad ocupa parte de un edificio no residencial

Ubicación dentro del edificio:

Edificio exclusivo

Edificio exclusivo exento

ACCESOS

Directo desde la vía pública

Por calle particular

A través de portal

Desde espacios interiores comunes de circulación

A través de patio

Otros (indicar):

Implica la realización de obras **(SI/NO)**

Breve descripción

Zona afectada por las Obras

Nueva edificación

Local o Locales

Edificio en su conjunto

Fachadas

Espacios libres de parcela

FICHA 2. FICHA DE VIABILIDAD DEL USO

FICHA DE CONTROL Nº 2
VIABILIDAD DEL USO

EMPLAZAMIENTO:	

1 DATOS DEL PROYECTO

1.1. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD SOLICITADA

1.2. DEFINICIÓN DEL USO

1.2.1. NATURALEZA

1.2.2. GRADO DE PORMENORIZACIÓN

CLASE	
CATEGORÍA	
TIPO	

1.2.3. GRADO DE INTERRELACIÓN

PROVISIONALES		
EDIFICIO EXCLUSIVO	CUALIFICADO	☐
	ALTERNATIVO	☐
	AUTORIZABLE	☐
ESTABLECIMIENTO	CUALIFICADO	☐
	COMPLEMENTARIO	☐
	ALTERNATIVO	☐
	AUTORIZABLE	☐

USO ADMITIDO	**SI**		**NO**	
REQUIERE PLAN ESPECIAL DE CONTROL AMBIENTAL	SI	☐	NO	☐
PLAN ESPECIAL APROBADO	SI	☐	NO	☐
USO VIABLE	**SI**	☐	**NO**	☐

2. DATOS DE PLANEAMIENTO

2.1. CLASIFICACIÓN

2.2. CALIFICACIÓN

NORMA ZONAL	
ÁMBITO DE PLANEAMIENTO	

2.3. USOS PERMITIDOS

CUALIFICADO	
ASOCIADOS	
COMPLEMENTARIOS	
ALTERNATIVOS	
AUTORIZABLES	
PROHIBIDOS	
PROVISIONALES	

2.4. RÉGIMEN ESPECIAL

PROTECCIÓN	SI	☐	NO	☐
TIPO DE PROTECCIÓN				
LIMITACIONES DE USO				
FUERA DE ORDENACIÓN	SI	☐	NO	☐
TIPO				
LIMITACIONES DE USO				

OBSERVACIONES:

	SI	NO
INFORME FAVORABLE	☐	☐

DEFICIENCIAS DETECTADAS	
1.	
2.	
3.	
4.	
5.	
6.	
7.	

EL TÉCNICO DE LA ENTIDAD COLABORADORA

Fdo.

FICHA 2: VIABILIDAD DEL USO

Art.NN.UU PGOUM	PARÁMETRO / DESCRIPCIÓN	
	IDENTIFICACIÓN DEL USO URBANÍSTICO	
7.2.2	**SEGÚN SU NATURALEZA**	
	Se corresponde con la función intrínseca de los usos, determinante fundamental del destino urbanístico de los suelos.	Uso residencial, s/ art. 7.3.1 NN.UU. Uso industrial, s/ art. 7.4.1 NN.UU. Uso de garaje-aparcamiento, s/ art. 7.5.1 NN.UU. Uso de servicios terciarios, s/ art. 7.6.1 NN.UU. Uso dotacional de servicios colectivos, s/ art. 7.7.1 NN.UU. Uso dotacional de servicios infraestructurales, s/ art. 7.13.1 NN.UU. Uso dotacional para la vía pública, s/ art. 7.14.1 NN.UU. Uso dotacional para el transporte, s/ art. 7.15.1 NN.UU.
7.2.3	**SEGÚN SU RÉGIMEN DE INTERRELACIÓN**	
	Usos cualificados: Son aquéllos que se corresponden directamente con el destino urbanístico de los suelos concretado en la calificación de los mismos por los instrumentos de Ordenación	
	Usos compatibles: Son aquellos usos supeditados a los cualificados, que, en unos casos, contribuyen a su correcto funcionamiento y, en otros, complementan colateralmente el conjunto de usos cualificados de los ámbitos de ordenación. A los efectos de pormenorización en el espacio se subdividen en:	Usos asociados: Respecto a un determinado uso se consideran como asociados aquéllos vinculados directamente al mismo y que contribuyen a su desarrollo, por lo que quedan integrados funcional y jurídicamente con aquél Usos complementarios: Son los que aportan una diversidad funcional a los ámbitos de ordenación, complementando el régimen de actividades

Usos alternativos: Son usos directamente admitidos en un determinado ámbito de ordenación y que puntualmente pueden sustituir al uso cualificado

Usos autorizables: Son usos que el Plan General prevé su posible implantación a través de un Plan Especial que analizará su viabilidad en función de la incidencia urbanística en su ámbito de implantación

Usos provisionales: De conformidad con el art. 136.1 del TRLS [La referencia debe entenderse realizada a los artículos 13.2.a) Ley 8/2007 y 20.2.b) y 23 Ley 9/2001] se podrán autorizar usos y obras, con carácter provisional, siempre que no dificulten la ejecución del planeamiento, que deberán demolerse cuando lo acuerde el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. La autorización, con las condiciones señaladas, se inscribirá en el Registro de la Propiedad

Usos prohibidos: Son usos no admitidos de forma expresa desde el Plan General o desde las ordenanzas particulares de los planeamientos de desarrollo. Los usos existentes podrán mantenerse en las condiciones reguladas en el capítulo 2.3

7.2.5 SEGÚN SU GRADO DE PORMENORIZACIÓN

Los usos identificados según su naturaleza se pormenorizan en función de la creciente acotación de su expresión funcional, (s/ art. 7.4.1, 7.5.1, 7.6.1, 7.7.1, 7.8.1, 7.9.1, 7.9.3, 7.10.1, 7.11.1, 7.11.6, 7.13.1, 7.14.1 y 7.15.3 NN.UU; MPG 00.304) en:

Clases

Categorías

Tipos

7.2.6 SEGÚN SU INCIDENCIA EN LA CARACTERIZACIÓN DE UN EDIFICIO

En caso de la existencia simultánea de diversos usos en un edificio se dividen en:

Principal

Secundarios

CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS COMPATIBLES Y AUTORIZABLES

7.2.7 Definición: Son las condiciones a que han de someterse los usos compatibles admitidos en las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes con competencia en dicha materia, si bien en dichas normas zonales u ordenanzas particulares se podrán imponer condiciones distintas en razón de las características específicas de los mismos

7.2.8 Condiciones generales

Comunes:

Salvo excepciones reguladas en la sección segunda del Capítulo 7.2, Título 7, en ningún caso la superficie total edificada del conjunto de los usos compatibles en un edificio, o conjunto edificatorio de una parcela podrá superar el cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, en dicho edificio o conjunto edificatorio salvo en parcelas dotacionales en las que no sobrepasarán el veinticinco por ciento (25%)

Cuando en el régimen de usos compatibles, se admita un determinado uso como autorizable o alternativo, en edificio exclusivo, éste podrá sustituir al uso cualificado en las condiciones específicas que en su caso se articulen al efecto. En el supuesto de un uso autorizable, éste se someterá en cualquier caso a las condiciones que se deriven del Plan Especial correspondiente al que preceptivamente ha de someterse para su admisión. Por ello, en ambos casos dichos usos quedan excluidos de los límites anteriormente expresados

De los distintos usos compatibles

Uso asociado: Su superficie edificada no podrá superar el veinticinco por ciento (25%) de la superficie edificada total del uso al que se asocia, pudiendo implantarse en las mismas situaciones previstas para éste; s/ art. 7.2.8.2.a) de las NN.UU

Uso complementario: Su superficie edificada será inferior o igual al cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del edificio donde se ubica; s/ art. 7.2.8.2.b) de las NN.UU

Uso alternativo: Puede sustituir al uso cualificado y desarrollar la edificabilidad específica regulada, en su caso, para la implantación del uso alternativo; s/ art. 7.2.8.2.c) de las NN.UU

Uso autorizable: Su situación se determina en la Norma Zonal u ordenanzas particulares de las Aéreas de Planeamiento Específico. En las Aéreas de Planeamiento Remitido y planeamientos de desarrollo, sus ordenanzas particulares determinarán su situación, teniendo en cuenta en el primero de los casos las condiciones que en su caso figuren en su correspondiente ficha; s/ art. 7.2.8.3 de las NN.UU. Para la implantación de este uso será preceptiva la previa aprobación del Plan Especial correspondiente.

5.2.7 Aplicación de Planes Especiales para el Control Urbanístico-Ambiental de Usos

Con carácter previo a la concesión de las licencias de edificación o actividad y con objeto de valorar la incidencia sobre el medio ambiente urbano, requerirán la redacción de un Plan Especial los siguientes usos:

(VER PROTOCOLO DE ANÁLISIS AMBIENTAL)

a) Los usos autorizables y autorizables especiales establecidos directamente por el Plan General o planeamientos de desarrollo del mismo

b) El uso de garaje-aparcamiento cuando tenga una superficie superior a doce mil (12.000) metros cuadrados, y en su clase de aparcamiento público en tanto no se redacte el Plan Especial de Aparcamientos

c) El uso terciario-comercial en la categoría de Gran Superficie Comercial, que por su superficie no tenga la consideración de Gran Establecimiento, en tanto no se redacte el Plan Especial de Grandes Superficies Comerciales

d) Los usos Terciario-Recreativo y otros Servicios Terciarios en las categorías y tipos regulados en el art. 7.6.11.

e) La tipología de tanatorios de la categoría de Servicios Funerarios de Uso Dotacional de Servicios Públicos, excepto cuando la actividad se localice en parcelas calificadas como uso dotacional de Servicio Singular (ISS) [añadido por la MPG00.304 de 2.11.2000 (BOCM 21.2.2001)]

e) El uso hotelero en edificio exclusivo cuando trate de implantarse en edificios protegidos con nivel 1 ó 2 de catalogación [añadido por el Plan Especial 00.308, aprobado definitivamente el 27.01.2005 (BOCM 11.03.2005)].

f) El desarrollo de edificios industriales multiempresariales sobre parcelas de uso cualificado industrial con superficie superior a dos mil (2000) metros cuadrados, cuya edificabilidad se desglose en más de veinte (20) locales diferenciados, susceptibles de admitir la implantación de actividades específicas bajo titularidad diferenciada [añadido en virtud de MPG 00.321, de 30 de julio de 2007 (B.O.C.M. de 4 de febrero de 2008)].

		g) s/ art. 7.6.11 Para las actividades comprendidas en el uso Terciario-Recreativo, categorías i), y en el uso de otros servicios terciarios, tipos III, IV, V y VI, en edificios con otros usos, se formulará Plan Especial según el procedimiento regulado en el Título 5 de NN.UU. También será preciso la formulación de dicho Plan Especial para las actividades comprendidas en la clase de uso Terciario-Recreativo, categorías i), ii) e iii) y para las actividades comprendidas en la clase de uso de otros Servicios Terciarios, para los tipos IV, V y VI, en cualquier situación. h) s/art. 7.11.6 las parcelas calificadas como dotación de Servicios Infraestructurales, Vía Pública y Servicio de Transporte cuando en su régimen de compatibilidades admiten como compatibles las instalaciones de suministro de combustible para vehículos, éstas tendrán el carácter de uso autorizable especial
	RÉGIMEN DE LOS USOS PERMITIDOS	
	Se corresponde con los usos admitidos en las Normas Zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes con competencia en dicha materia	
Título 8, Capítulos 8.1 a 8.10	**NORMA ZONAL**	
	1.PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO	Uso cualificado (residencial), s/ art. 8.1.2; Usos compatibles, s/ art. 8.1.30; Usos autorizables, s/ art. 8.1.31; teniendo en cuenta, a su vez, Artículo 8.1.32 Otras condiciones de uso, la MPG 00.301, el Plan Especial 00.308; la MPG 00.310 y la MPG 00.325.
	2. PROTECCION DE LAS COLONIAS HISTORICAS	Uso cualificado (residencial), s/ art. 8.2.1 y 8.2.19; Dotaciones compatibles: Son compatibles los usos dotacionales existentes en edificios, siempre que tengan licencia de actividad y se señalen expresamente como tales en el plano de Calificación y Regulación de Usos de las APE; Compatibilidad y localización de otros usos: Las APE, en sus normas particulares y planos de Calificación y Regulación de Usos asignan una configuración general de usos compatibles y su localización al conjunto de edificaciones de cada colonia; además, en el mismo se señalan expresamente aquellas cuya configuración de usos compatibles difiere respecto a la general de la Colonia.
	3. VOLUMETRÍA ESPECÍFICA	Uso cualificado (residencial), s/ art. 8.3.2; Sistema de usos compatibles, s/ art. 8.3.11, 8.3.12 y 8.3.14; sistema de usos autorizables, s/ art. 8.3.13 y 8.3.14
	4.EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA	Uso cualificado (residencial), s/ art. 8.4.1; Sistema de usos compatibles, s/ art. 8.4.15; sistema de usos autorizables, s/ art. 8.4.16

5.EDIFICACIÓN EN BLOQUES ABIERTOS	Uso cualificado (residencial), s/ art. 8.5.1; Sistema de usos compatibles, s/ art. 8.5.15; sistema de usos autorizables, s/ art. 8.5.16
6.EDIFICACIÓN EN LOS CASCOS HISTÓRICOS DISTRITOS PERIFÉRICOS	Uso cualificado (residencial), s/ art. 8.6.1; A los efectos de la aplicación de las condiciones referentes a los usos compatibles, se distinguen dos niveles a y b, correspondientes a los suelos del área señalados en el plano de Alineaciones y Condiciones de la Edificación de cada APE: Sistema de usos compatibles, s/ art. 8.6.17; Otras condiciones de uso, s/ art. 8.6.18: Cuando por la aplicación de las condiciones impuestas en el artículo 8.6.17 resulte que los usos complementarios ocupen una superficie cuyo porcentaje supere dos tercios del edificio, será admisible su implantación en edificio exclusivo con el carácter de autorizable
7. EDIFICACIÓN EN BAJA DENSIDAD	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, s/art. 8.7.1; Usos compatibles, s/ art. 8.7.17 y 8.7.18; Usos autorizables, s/ art. 8.7.19; teniendo en cuenta, a su vez, el Plan Especial 00.308
8.EDIFICACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR	Uso cualificado es residencial en su categoría de vivienda unifamiliar, s/ art. 8.8.1; Usos compatibles, s/ art. 8.8.16 8.8.17; Usos autorizables, s/ art. 8.8.18; teniendo en cuenta, a su vez, el Plan Especial 00.308
9. ACTIVIDADES ECONÓMICAS	Uso cualificado es el industrial, en los grados 1º, 2º, 4º y 5º, y en grado 3º industrial en coexistencia con terciario de oficinas, entendiendo 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; s/ art. 8.9.1; Sistema de usos compatibles, s/ art. 8.9.17; sistema de usos autorizables, s/ art. 8.9.18; teniendo en cuenta, a su vez, el Plan Especial 00.307, la MPG 00.316
10. EJES TERCIARIOS	S/ art. 8.10.2, en las calles pertenecientes a los ejes terciarios (definidas en el art. 8.10.1), se admite como uso alternativo, en régimen de edificio exclusivo, el uso de servicios terciarios. Se admite además como complementario el uso terciario en la clase de comercial, en las categorías de pequeño y mediano comercio en situación de planta inferior a la baja, baja y primera, s/ MPG 00.320. El régimen de usos en los ejes terciarios es de aplicación, tanto en implantaciones de usos resultantes de obras de nueva edificación, como en transformaciones de usos en la edificación existente A los efectos de compatibilidad de usos terciarios en el ámbito del APE.00.01 se estará a lo dispuesto en el Plano de Usos y Actividades

		En las parcelas con frente a las calles San Francisco de Sales, Reina Victoria, Raimundo Fernández Villaverde, Francisco Silvela, Plaza de Manuel Becerra y Doctor Esquerdo, no incluidas en el APE 00.01, se permite como uso autorizable el terciario en régimen de edificio exclusivo, salvo el hospedaje que se admite como uso alternativo (Plan Especial 00.308)
Título 3, Capítulo 3.2; sección 2ª	**RÉGIMEN DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)**	Normativa particular del planeamiento incorporado correspondiente, cuyas referencias se relacionan en la Ficha de Planeamiento Incorporado, con las modificaciones o adaptaciones que, en su caso, se especifican en la casilla de Observaciones y Determinaciones Complementarias y con las posibles modificaciones aprobadas durante la vigencia del actual Plan General. Art. 3.2.5 a 3.2.7
Título 3, Capítulo 3.2; sección 3ª	**RÉGIMEN DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO (APE)**	Condiciones particulares y ordenaciones incluidas en las correspondientes Fichas de Condiciones Art. 3.2.8 a 3.2.10
Título 3, Capítulo 3.2; sección 4ª	**RÉGIMEN DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)**	Normativa particular del planeamiento de desarrollo correspondiente aprobado en cumplimiento de las previsiones del Plan General. Art. 3.2.11 a 3.2.13
Título 3 Capítulo 3.3 sección 2ª	**RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE INCORPORADO (UZI)**	Normativa particular del planeamiento inmediatamente antecedente que el Plan General incorpora, cuyas referencias se indican en la Ficha de Condiciones Particulares con las variaciones, que en su caso, se incluyan en la casilla de observaciones y determinaciones y con las posibles modificaciones aprobadas durante la vigencia del actual Plan General. Art. 3.3.3 a 3.3.6
Título 3 Capítulo 3.3 sección 3ª	**RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO (UZP)**	Normativa particular del planeamiento de desarrollo correspondiente aprobado en cumplimiento de las previsiones del Plan General. Art. 3.3.7 a 3.3.12
Título 3 Capítulo 3.3 sección 4ª	**RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO (UNP)**	Normativa particular del planeamiento de desarrollo correspondiente aprobado en cumplimiento de las previsiones del Plan General. Art 3.3.13 a 3.3.15 Actuaciones anteriores a la aprobación de Plan de Sectorización, previa obtención de Calificación Urbanística de la Comunidad de Madrid (art. 147 y 148 Ley 9/2009 del Suelo de la Comunidad de Madrid).
Título 3 Capítulo 3.4	**RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE**	Previa obtención de Calificación Urbanística de la Comunidad de Madrid (art. 147 y 148 Ley 9/2009 del Suelo de la Comunidad de Madrid). Incluido en los artículos del 3.4.1 al 3.4.17

Capítulo 5.3. Sección tercera. Art. 5.3.7	Régimen especial de los usos de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas en zonas de actuación acústica	Zona de actuación acústica del Distrito Centro; ZAP de Chamartín, ZAP de Chamberí, ZAP de Vicálvaro, ZAP de Salamanca. (VER PROTOCOLO DE ANÁLISIS AMBIENTAL)
7.5.34	Régimen de los usos compatibles y autorizables del uso de garaje-aparcamiento	En función de los usos cualificados, se establece el régimen de compatibilidad para el uso de Garaje-Aparcamiento, s/ art. 7.5.34, que, salvo determinación en contra de las condiciones específicas de los usos de las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes, complementa el régimen de compatibilidades establecido para los mismos
Capítulos 7.7 a 7.15	Régimen de compatibilidad de usos no cualificados en parcelas de uso dotacional nivel privado	s/ art. 7.7.4, 7.9.8 (deportivo), 7.10.4 y 7.10.8 (equipamiento), 7.11.4 (Servicios públicos, categoría servicios funerarios)
Anexo II del RSCIEI	Ubicaciones no permitidas para establecimientos industriales	En el Anexo II del RD 2267/2004, de 3 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales (RSCIEI) y su Guía Técnica de Aplicación se definen ubicaciones no permitidas de sectores de incendio con actividad industrial. (VER PROTOCOLO DE PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS)
Capítulo 7.3. Sección primera	Régimen de los usos en edificios fuera de ordenación o con infracción urbanística prescrita	S/ art. 2.3.3; art. 25 de la OMTLU y art. 58 y 60 TRLS/76 y 64 b) de la Ley 9/2001
8.0.1	Las condiciones particulares del SUELO URBANO que, junto con las generales que se establecen en los Títulos VI y VII, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios y usos en función de su localización	
8.0.2	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 entre los usos cualificados o compatibles en cada zona	
Disposición Transitoria Tercera	Las disposiciones sobre usos contenidas en el presente Plan, no impedirán a los edificios o locales en construcción o construidos con licencia ajustada al anterior planeamiento, que vinculará la edificación o el local a un uso o clase de uso determinado, la instalación de los mismos respectivamente, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones ambientales fijadas en el presente Plan *(PGOUM-97)*, y de las establecidas para la sustitución de la actividad en el Capítulo preliminar del Título 8 (art. 8.0.2.)	

Título 4; Capítulo 4.3 y Capítulo 4.4	**Condiciones especiales de uso para edificios protegidos y establecimientos catalogados**	
	Condiciones especiales de los usos para edificios catalogados con algún nivel de protección	La Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico-Artístico y Natural debe emitir dictamen preceptivo con carácter previo a los cambios de uso y licencias de actividades en edificios o locales de edificios con algún tipo de protección, con establecimientos comerciales incluidos dentro de algún nivel de protección, o con usos obligatorios, de las normas del Plan General. En particular deberá pronunciarse sobre la oportunidad de admitir los usos alternativos a que se hace referencia en el artículo 4.3.8. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid o la conveniencia de mantener los que señale la ficha correspondiente
	Cascos Históricos	Centro Histórico, (APECH, APE 00.01), s/ la norma de carácter general; la Norma Zonal 1, cuyas especificaciones les son de aplicación; así las determinaciones de los art. 4.3.8, 4.3.20; teniendo, a su vez, en cuenta la MPG 00.312; el Plan Especial 00.308 Cascos Históricos Periféricos, s/ La norma de carácter general; la Norma Zonal 6, cuyas especificaciones les son de aplicación a todos ellos y la normativa específica de cada Área de Planeamiento Específico, (art. 4.3.21 a 4.3.24)
	Conjuntos Homogéneos, s/ art. 4.3.25 a 4.3.34	Colonias históricas, s/ La Norma Zonal 2, descrita en el Capítulo 8.2, cuyas especificaciones se aplican a todas ellas con carácter general y la normativa de cada área de planeamiento específico Bloques en altura, no tienen normativa propia, por lo que, además de las normas de carácter general y las que puedan corresponder a cada edificio en función de su nivel de catalogación, se rigen por la norma zonal en cuyo ámbito se encuentren, salvo los edificios catalogados en el nivel 1, grado singular, que se rigen por lo dispuesto en la norma zonal 1ª grado 5º
	Edificación Dispersa	La norma zonal que corresponda al ámbito en que se ubique el edificio, salvo en el caso de los catalogados en el nivel 1, grado singular, que se rige por lo dispuesto en la norma zonal 1ª, grado 5º; s/ art. 4.3.39

	Condiciones especiales de los usos para los establecimientos catalogados, atendiendo a los niveles de protección	s/art. 4.4.1 a 4.4.9
Título 4; Capítulo 4.2, Sección tercera	**Condiciones especiales de uso para Áreas de Protección Geológica**	
	Descripción y ámbito: Cerro Almodóvar, Cerro Fraternidad, Vallecas (Cantera Cañada), Fuente del Berro, Fuente del Rey, Estación de Pitis, Mercamadrid, Carretera de Valencia (Colonia Hogar del Taxista), Ribera del Manzanares, Cerro de la Herradura (Para cada área geológica en concreto se desarrollarán las normas que permitan su mejor preservación y conocimiento, mediante los planes especiales)	s/art. 4.2.5 y 4.2.7
	Usos y transformaciones permitidas	s/ art. 4.2.6; Estas áreas deben ser destinadas preferentemente a aquellos usos compatibles con su mantenimiento. Esto es, los propios del suelo no urbanizable de especial protección o suelo urbano para parques y jardines. Antes de cualquier actuación será preceptivo el informe previo positivo del Instituto Geológico y Minero de España o institución de carácter análogo
Título 4; Capítulo 4.6, Sección tercera	**Condiciones especiales de uso para jardines de interés**	
Artículo 4.6.8	Niveles de protección: se clasifican en cuatro niveles según el artículo 4.6.2 Usos e intervenciones permitidas en los jardines de interés no calificados de zona verde en el Plano de Ordenación	Se permiten los mismos usos e intervenciones que para los calificados de zona verde, art. 4.6.7 de las NN.UU, con la flexibilidad propia que se deriva de su carácter privado. De acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo 4.10, Normas y Planes Especiales, podrán realizarse intervenciones sobre rasante con las condiciones que en él se contemplan; (Plan Especial de Protección con alcance s/ art. 4.10.6.3)

FICHA 3. FICHA DE VIABILIDAD DE LA OBRA.

FCIHA DE CONTROL Nº 3
VIABILIDAD DE LA OBRA

EMPLAZAMIENTO

1. DATOS DEL PROYECTO

1.1. DESCRIPCIÓN DE LA OBRA SOLICITADA

1.2. DEFINICIÓN DE LA OBRA

1.2.1. EN LOS EDIFICIOS

1.2.2. DEMOLICIÓN

1.2.3. NUEVA EDIFICACIÓN

OBRA ADMITIDA	**SI** ☐	**NO** ☐

1.3. CONDICIONES GESTIÓN Y URBANIZACIÓN

1.3.1. INCLUIDA EN UNIDADES ACTUACIÓN		
1.3.2. GESTIÓN RESUELTA	SI ☐	NO ☐
1.3.3. URBANIZACIÓN RECIBIDA	SI ☐	NO ☐
1.3.4. NO INCLUIDA EN UNIDADES ACTUACIÓN		
CONCLUIR URBANIZACIÓN	SI ☐	NO ☐
EJECUCIÓN SIMULTANEA	SI ☐	NO ☐

OBRA VIABLE	**SI** ☐	**NO** ☐

OBSERVACIONES:

2. DATOS DE PLANEAMIENTO

2.1. CLASIFICACIÓN

2.2. CALIFICACIÓN

2.1. NORMA ZONAL	
2.2.ÁMBITO DE PLANEAMIENTO	

2.3. OBRAS ADMITIDAS

2.3.1. EN LOS EDIFICIOS	RESTAURACIÓN		☐
	CONSERVACIÓN		☐
	CONSOLIDACIÓN		☐
	REHABILITACIÓN	ACONDICIONAMIENTO	☐
		REESTRUCTURACIÓN	☐
		PUNTUAL	☐
		PARCIAL	☐
		GENERAL	☐
		TOTAL	☐
	EXTERIORES		☐
	RECONFIGURACIÓN		☐
2.3.2. DEMOLICIÓN	TOTAL		☐
	PARCIAL		☐
2.3.3. NUEVA EDIFICACIÓN	SUSTITUCIÓN		☐
	NUEVA PLANTA		☐
	AMPLIACIÓN		☐
	ESPECIALES		☐

2.4. RÉGIMEN ESPECIAL

2.4.1. PROTECCIÓN	**SI** ☐	**NO** ☐
TIPO DE PROTECCIÓN		
LIMITACIONES DE OBRAS		
2.4.2. FUERA DE ORDENACIÓN	**SI** ☐	**NO** ☐
TIPO		
LIMITACIONES DE OBRAS		

	SI	NO
INFORME FAVORABLE	☐	☐

DEFICIENCIAS DETECTADAS	
1.	
2.	
3.	
4.	
5.	
6.	
7.	

EL TÉCNICO DE LA ENTIDAD COLABORADORA

Fdo.

FICHA 3 VIABILIDAD DE LAS OBRAS

Art.NN.UU PGOUM	PARÁMETRO / DESCRIPCIÓN
IDENTIFICACIÓN DE LA OBRA	
1.4.7	Las obras de edificación se integran en los grupos siguientes: a) Obras en los edificios b) Obras de demolición c) Obras de nueva edificación
1.4.8	Obras en los edificios. Son aquéllas que se efectúan sobre un edificio, sin alterar las posiciones de sus fachadas y cubiertas, que definen el volumen de la edificación, excepto las salvedades que se indican en cada tipo de obras respecto a su capacidad para variar alguno de dichos elementos. Según afecten a todo el edificio o parte del mismo, tendrán carácter general, parcial o puntual a) Obras de restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio, o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original. s/art. 1.4.8.3.a) b) Obras de conservación: Son aquéllas cuya finalidad es la de mantener al edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, sin alterar sus características morfológicas o distribución. s/art. 1.4.8.3.b) c) Obras de consolidación: Son aquéllas que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución. s/art. 1.4.8.3.c) d) Obras de rehabilitación,: Serán consideradas como rehabilitación todas aquellas intervenciones sobre un edificio que mejoren sus condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad, seguridad y ornato, y modifiquen su distribución y/o alteren sus características morfológicas y distribución interna s/art. 1.4.8.3.d). Comprendidas dentro de la rehabilitación se encuentran: i) Obras de acondicionamiento: las que mejoran las condiciones de habitabilidad mediante la introducción de nuevas instalaciones, la modernización de las existentes o la redistribución del espacio interior ,pudiendo variar el número de viviendas o locales, sin intervenir sobre las características morfológicas o estructura portante, ni alterar la envolvente del edificio. Tendrá el carácter de puntual cuando no afecte a más del 25% de la superficie del edificio.

ii) Obras de reestructuración: Las que afectan a las condiciones morfológicas del edificio, pudiendo alterar el número de viviendas o locales, pueden ser:

Reestructuración Puntual

Reestructuración Parcial

Reestructuración General

Reestructuración Total: en el caso de vaciado del edificio con mantenimiento de fachada recayente a vía o a espacio libre de uso público

Las obras de Reestructuración General y Total se someterán a las condiciones de obra de Nueva Edificación

e) Obras exteriores: Son las obras que afectan, de forma puntual o limitada, a las fachadas y cubiertas de los edificios, modificando su configuración exterior sin afectar a la volumetría. s/art. 1.4.8.3.e)

f) Obras de reconfiguración: Son aquéllas que, sin alterar cuantitativamente el volumen de un edificio, lo modifican en su disposición, con pequeñas intervenciones, que tendrán como finalidad principal la de eliminar impactos negativos existentes. s/art. 1.4.8.3.f)

1.4.9 Obras de demolición

Son aquéllas que se realizan para hacer desaparecer un edificio o parte del mismo por lo que se dividen en:

1.4.10

a) Demolición total: Cuando suponga la desaparición completa de un edificio, aunque en la parcela sobre la que estuviera implantado permanezcan otros, siempre que estos puedan seguir funcionando independientemente.

b) Demolición parcial: Cuando solamente se elimine parte de una edificación.

Obras de nueva edificación

a) Obras de sustitución: Son aquellas en las que se derriba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva.

b) Obras de Nueva Planta: Son aquellas mediante las cuales se edifica un solar libre de edificación.

c) Obras de ampliación: Son aquellas en las que se incrementa la ocupación o el volumen construidos.

d) Obras especiales: Son aquellas obras de características particulares que sólo se pueden realizar en el caso de que sean exigidas por la propia Normativa aplicable, estableciéndose dos grupos:

		i) Obras de reconstrucción: Son las que tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción de un edificio preexistente en el mismo lugar y posición, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo fielmente sus características morfológicas. Solo se contemplan este tipo de obras en edificios sometidos a algún régimen de protección que las exija, quedando exentas del cumplimiento de las condiciones de nueva planta que las imposibiliten, aunque no de las de seguridad. ii) Obras de recuperación tipológica: Son aquellas obras de nueva edificación que deben realizarse de acuerdo con un modelo tipológico preestablecido por el planeamiento. Estas obras vendrán impuestas en la normativa correspondiente, según casos específicos.
1.4.11 y 1.4.12	Otras actuaciones urbanísticas: Son aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las Secciones anteriores	
	OBRAS ADMISIBLES	
	NORMA ZONAL	
8.1.5	1. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO	Obras en los edificios: Se admiten todo tipo de obras en los edificios. Obras de demolición parcial cuando sean precisas para alcanzar los objetivos de las autorizadas en el número anterior. Las de demolición total, serán admisibles para los edificios no catalogados, declarados en ruina o fuera de ordenación absoluta. Obras de nueva edificación. Están permitidas las de: Sustitución Nueva planta, si ha desaparecido el edificio que ocupaba la parcela. Ampliación En edificios protegidos las obras admisibles y sus condiciones se regulan en el Título 4
8.2.7 y 8.2.8	2. PROTECCION DE LAS COLONIAS HISTORICAS	En edificios protegidos: Obras en los edificios: Se admiten todas las definidas en las NN.UU, sujetas a las limitaciones s/art. 8.2.7 y siempre conforme al Catálogo de la Edificación (Modelos) del APE

		Obras de demolición: Se podrán ejecutar obras de demolición parcial, siempre que estén ligadas a alguna de las obras admisibles o se trate de partes o edificación añadida. La demolición total será admisible cuando se vincule a la obra de sustitución y reconstrucción, siempre que éstas estén admitidas. Obras de nueva edificación: Se admiten las definidas s/art. 8.2.7 y siempre conforme al Catálogo de la Edificación (Modelos) del APE. <u>Obras admisibles en edificios no protegidos:</u> Se admiten todas las definidas en las NN.UU, sujetas a las limitaciones s/art. 8.2.8 y las normas reguladoras del APE
8.3.5 a 8.3.10	3. VOLUMETRÍA ESPECÍFICA	<u>Grado 1º:</u> Obras en los edificios: Todas las incluidas en el art. 1.4.8. Obras de demolición: Las incluidas en el art. 1.4.9. Obras de nueva edificación: conforme a las limitaciones de los art. 8.3.5 a 8.3.8 El apartado 3.b) relativo a obras de nueva planta está derogado por Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera de fecha 25 Julio 2006 <u>Grado 2º</u>: Obras en los edificios: Se regulan por las condiciones del grado 1º. Obras de demolición: Se regulan por las condiciones del grado 1º. Obras de nueva edificación: Se regulan por las condiciones específicas del planeamiento inmediatamente anterior al presente Plan General, salvo las de sustitución que se regulan por las condiciones del grado 1º de esta norma zonal.
8.4.2	4. EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA	Son obras admisibles todas las reguladas en los arts. 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10; para los edificios existentes de uso exclusivo industrial se permiten las ampliaciones según las reglas del art. 8.4.2.2
8.5.2	5. EDIFICACIÓN EN BLOQUES ABIERTOS	Son obras admisibles todas las reguladas en los arts. 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10

8.6.3	6.EDIFICACIÓN EN LOS CASCOS HISTÓRICOS DISTRITOS PERIFÉRICOS	En edificios catalogados serán admisibles aquellas obras que figuren como permitidas en el Capítulo 4.3 de las presentes normas con las precisiones señaladas en los planos de Análisis de la Edificación de cada APE. En edificios sin catalogación: Obras en los edificios: Se admiten todo tipo de obras en los edificios. Obras de demolición: Se podrán ejecutar obras de demolición parcial cuando sea preciso para alcanzar los objetivos de las autorizadas en el Capítulo 4.3 y en cada APE. Las de demolición total, serán admisibles para los edificios declarados en ruina o fuera de ordenación absoluta. También cuando esté vinculada a la obra de sustitución. Obras de nueva edificación están permitidas las de: i) Obras de sustitución ii) Obras de nueva planta iii) Obras de ampliación Hasta alcanzar las condiciones que se establezcan en el APE para las obras de nueva planta.
8.7.2	7. EDIFICACIÓN EN BAJA DENSIDAD	Son obras admisibles todas las reguladas en los arts. 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10
8.8.2	8. EDIFICACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR	Son obras admisibles todas las reguladas en los arts. 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10
8.9.2	9. ACTIVIDADES ECONÓMICAS	Son obras admisibles todas las reguladas en los arts. 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10
	ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)	Las permitidas por la normativa particular del planeamiento incorporado correspondiente, cuyas referencias se relacionan en la Ficha de Planeamiento Incorporado, con las modificaciones o adaptaciones que su caso, se especifican en la casilla de Observaciones y Determinaciones Complementarias y con las posibles modificaciones aprobadas durante la vigencia del actual Plan General.
	ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO (APE)	Las permitidas según las condiciones particulares incluidas en las correspondientes Fichas de Condiciones, en caso de remisión a Norma Zonal, las admisibles en ésta.
	ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)	Las permitidas por la normativa particular del planeamiento de desarrollo correspondiente aprobado en cumplimiento de las previsiones del Plan General.

SUELO URBANIZABLE INCORPORADO (UZI)	Las permitidas por la normativa particular del planeamiento inmediatamente antecedente que el Plan General incorpora, cuyas referencias se indican en la Ficha de Condiciones Particulares con las variaciones, que en su caso, se incluyan en la casilla de observaciones y determinaciones y con las posibles modificaciones aprobadas durante la vigencia del actual Plan General.
SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO (UZP)	Las permitidas por la normativa particular del planeamiento de desarrollo correspondiente aprobado en cumplimiento de las previsiones del Plan General.
URBANIZABLE NO PROGRAMADO (UNP)	Las permitidas por la normativa particular del planeamiento de desarrollo correspondiente aprobado en cumplimiento de las previsiones del Plan General. Actuaciones anteriores a la aprobación de Plan de Sectorización según Calificación Urbanística de la Comunidad de Madrid (art. 147 y 148 Ley 9/2009 del Suelo de la Comunidad de Madrid).
SUELO NO URBANIZABLE	Según Calificación Urbanística de la Comunidad de Madrid (art. 147 y 148 Ley 9/2009) y artículos del 3.4.1 al 3.4.17 NNUU.
Condiciones especiales para edificios catalogados con algún nivel de protección	La Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico-Artístico y Natural debe emitir dictamen preceptivo con carácter previo a las licencias de obras o actuaciones de carácter análogo referidas a todos los bienes protegidos a los que hace referencia el Título IV, de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, como son los espacios naturales, edificios y conjuntos homogéneos, colonias históricas, cascos periféricos, parques y jardines, arbolado singular, cementerios históricos y espacios urbanos catalogados
Cascos Históricos	Centro Histórico, (APECH, APE.00,01), s/ la norma de carácter general; la Norma Zonal 1, cuyas especificaciones les son de aplicación; así las determinaciones de los art. 4.3.9 a 4.3.20 Cascos Históricos Periféricos, s/ La norma de carácter general; la Norma Zonal 6, cuyas especificaciones les son de aplicación a todos ellos y la normativa específica de cada Área de Planeamiento Específico, (art. 4.3.9 a 4.3.13 y 4.3.21 a 4.3.24)

	Conjuntos Homogéneos, s/ art. 4.3.25 a 4.3.34	Colonias históricas, s/ La Norma Zonal 2, descrita en el Capítulo 8.2, cuyas especificaciones se aplican a todas ellas con carácter general y la normativa de cada área de planeamiento específico Bloques en altura, no tienen normativa propia, por lo que, además de las normas de carácter general y las que puedan corresponder a cada edificio en función de su nivel de catalogación, se rigen por la norma zonal en cuyo ámbito se encuentren, salvo los edificios catalogados en el nivel 1, grado singular, que se rigen por lo dispuesto en la norma zonal 1ª grado 5º
	Edificación Dispersa	La norma zonal que corresponda al ámbito en que se ubique el edificio, salvo en el caso de los catalogados en el nivel 1, grado singular, que se rige por lo dispuesto en la norma zonal 1ª, grado 5º; s/ art. 4.3.39
4.4.6 a 4.4.8	Condiciones especiales para los establecimientos catalogados, atendiendo a los niveles de protección	obras admitidas conforme al nivel de protección s/art. 4.4.6 a 4.4.8
Título 4, Capítulo 4.2, Sección Cuarta	**Condiciones especiales para Áreas de Protección Arqueológica y Paleontológica**	s/ art. 4.2.8, Descripción y ámbito, Las áreas de protección arqueológica son: Terrazas del Manzanares, Cantera del Trapero, Área del Centro Histórico. A su vez se califican en grados como Área A, Área B y Área C, s/ art. 4.2.9 con regulación específica en los art. 4.2.10 a 4.2.13.
	El titular de la licencia deberá obtener de la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura, Deporte y Turismo de la Comunidad de Madrid, (DGPH), los permisos preceptivos, de conformidad con lo dispuesto en el art. 41 de la Ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, y artículos 4.2.8 a 4.2.14 del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, a fin de efectuar las prospecciones, y en su caso excavaciones arqueológicas pertinentes	s/ art. 4.2.14, a propuesta de la DGPH se podrá denegar licencia para la construcción de sótanos en las fincas que se encuentren adosadas a los restos de las murallas islámica y cristiana, e intramuros de ellas, siempre que aparezcan restos que puedan ser considerados de singular relevancia histórica, artística, arqueológica o científica. Estas fincas serán de especial protección y, en su caso, quedarán eximidas de la obligatoriedad de cumplir con la dotación obligatoria de garaje aparcamiento
Título 4, Capítulo 4.2, Sección tercera	**Condiciones especiales para Áreas de Protección Geológica**	s/ art. 4.2.6; Estas áreas deben ser destinadas preferentemente a aquellos usos compatibles con su mantenimiento. Esto es, los propios del suelo no urbanizable de especial protección o suelo urbano para parques y jardines. Antes de cualquier actuación será preceptivo el informe previo positivo del Instituto Geológico y Minero de España o institución de carácter análogo

Título 4; Capítulo 4.6, Sección tercera	**Condiciones especiales para jardines de interés**	s/ art. 4.6.2
	Usos e intervenciones permitidas en los jardines de interés no calificados de zona verde en el Plano de Ordenación	Se permiten las mismas intervenciones que para los calificados de zona verde, art. 4.6.7 de las NN.UU, con la flexibilidad propia que se deriva de su carácter privado. De acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo 4.10, Normas y Planes Especiales, podrán realizarse intervenciones sobre rasante con las condiciones que en él se contemplan; (Plan Especial de Protección con alcance s/ art. 4.10.6.3)
Título 4, Capítulo 4.7,	**Condiciones especiales para árboles recogidos en el catálogo de árboles singulares**	Cada árbol o conjunto protegido dispone de una ficha individualizada, donde quedan reflejadas sus características más significativas, (Sobre la descripción del arbolado vid., art. 5.3 de la Ley 8/2005 de 26 de diciembre de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de Madrid)
	Con carácter general se prohíbe: a) La corta y recolección de ramas, frutos o semillas, excepto para el caso en que se pretenda la multiplicación del ejemplar. b) Realizar movimientos de tierras, de cualquier tipo a menos de quince metros del elemento protegido, salvo que el departamento municipal correspondiente autorice menores distancias para ello, garantizándose siempre que el sistema radicular quede correctamente tratado y debidamente protegido. c) Efectuar obras sobre o bajo rasante, que afecten de algún modo al árbol o conjunto protegido, cuidando siempre la debida aireación en un radio suficiente para garantizar las mejores condiciones para el ejemplar	**s/ Normas de Protección , art. 4.7.4 a 4.7.8.** **s/ art 4.7.7 Conservación del nivel freático, en todas las actuaciones será necesario justificar técnicamente que la obra proyectada no alterará el nivel freático en el entorno del árbol o conjunto catalogado** Sobre las obligaciones de los propietarios de arbolado urbano y del Ayuntamiento, vid. art. 4.2 Ley 8/2005 de 26 de diciembre sobre Protección y Fomento del Arbolado Urbano s/ art. 4.7.8, el Departamento de Parques y Jardines intensificará los cuidados en los ejemplares catalogados de su competencia (podas, corta de ramas secas, chupones, controles fitosanitarios, entrecavado de alcorques, eliminación de malas hierbas, etc.) y dará las precisas instrucciones a los propietarios de ejemplares catalogados
Capítulo 7.3. Sección primera	Régimen de obras en edificios fuera de ordenación o con infracción urbanística prescrita	S/ art. 2.3.3; art. 25 de la OMTLU, art. 58 y 60 TRLS/76 y art. 64 b) de la Ley 9/2001

Título 1, Capítulo 1.4, Sección segunda	**Necesidad de finalizar obras que resten para completar la urbanización** artículos 20.3 y 23, en relación con artículo 19.3.a), de la Ley 9/2001, que permiten la edificación simultánea a la ejecución de las obras de urbanización cuando medie asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de toda la urbanización pendiente y la edificación y de formalización, en su caso, de la cesión de superficie de vial asimismo pendiente, así como de no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras, la materialización, en su caso, de la cesión y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanos correspondientes	La urbanización y edificación simultánea de unidades de ejecución, se regulará por lo establecido en el RGU, así como por lo establecido en el art. 1.4.4 Acuerdo de la Comisión de seguimiento nº 35 de 16 de abril de 1998: 1º Con carácter general, se podrá conceder licencia de edificación cuando en toda la unidad de ejecución correspondiente esté ejecutada al menos la urbanización básica, y ésta integrada por los elementos de urbanización expresamente referidos. 2º Con carácter excepcional, a fin de poder resolver situaciones singulares, se podrá conceder licencia de edificación en ámbitos inferiores a la unidad de ejecución cuando por extensión del concepto establecido en el art. 180.2 del RGU constituyan una “unidad funcional directamente utilizable” y siempre que se garantice la urbanización de toda la unidad de ejecución y se cumplan las condiciones contempladas en el art. 41 del RGU referidas a al totalidad de la unidad funcional

FICHA 4. CONDICIONES DE LOS ÁMBITOS DE LAS NORMAS ZONALES

FICHA 4: CONDICIONES DE LOS ÁMBITOS DE LAS NORMAS ZONALES

art.NN.UU PGOUM	PARÁMETRO / DESCRIPCIÓN	OBSERVACIONES
	Las condiciones particulares reguladas para las distintas Normas Zonales; API, APE, APR, UZI, UZP Y UNP se completarán con las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno que se regulan en el Título 6 y condiciones particulares de los usos que se regulan en el Título 7.	
	s/ art. 8.0.6 y Plan Especial 00.308, cuando un edificio, su parcela, espacio libre adyacente 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 estas Normas tendrá preferencia sobre las que autorice la norma zonal por la que se regule. Igualmente las condiciones especiales del uso de hospedaje regulado en el artículo 4.3.8, apartado 7, tendrán preferencia respecto a las condiciones de usos regulados en la norma zonal correspondiente	
	El CTE resulta de aplicación en toda obra de edificación definida en su art. 2, 3 y 4 de la Parte I en función del grado de actuación	
CAPITULO 8.1	CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 1. PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTÓRICO	s/ art. 8.0.6 y Plan Especial 00.308, cuando un edificio, su parcela, espacio libre adyacente 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 estas Normas tendrá preferencia sobre las que autorice la norma zonal por la que se regule. Igualmente las condiciones especiales del uso de hospedaje regulado en el artículo 4.3.8, apartado 7, tendrán preferencia respecto a las condiciones de usos regulados en la norma zonal
8.1.1	Ámbito y grados	
8.1.2	Uso y tipología característica	
8.1.3	Parcelaciones	
Sección Primera.	Obras	
8.1.4	Obras admitidas	s/ art.8.1.4 y 4.3.9 a 4.3.20
Sección Segunda.	Condiciones para las Obras en los Edificios	

8.1.6	Modificación de usos	Todo cambio de uso característico de un edificio o establecimiento debe conllevar el cumplimiento de las exigencias básicas del CTE
8.1.7	Recuperación de espacios libres	s/ art. 8.1.7 y 6.10.20. Si se trata de un espacio libre incluido en el catálogo de jardines de interés se estará a lo dispuesto en el Capítulo 4.6
8.1.8	Tratamiento de fachadas, condiciones estéticas	s/ art. 8.1.8 y 6.10.5 y criterios que, en su caso, se deriven de los Dictámenes de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico-Artístico y Natural.
8.1.9	Condiciones de las obras en función de las modificaciones de usos	El CTE resulta de aplicación cuando se realicen obras de rehabilitación definidas en su art. 2, 3 y 4 de la Parte I; teniendo, a su vez, en cuenta las determinaciones de los Capitulos 6.7 a 6.9 en función del tipo de actuación.
Sección Tercera	Condiciones para la Nueva Edificación	
8.1.10	Condiciones de edificabilidad	s/ los criterios del Capítulo 6.5 y en especial el art. 6.5.3
8.1.11	Posición respecto a la alineación	s/ los criterios del Capítulo 6.3
8.1.12	Posición de la edificación	s/ los criterios del Capítulo 6.3
8.1.13	Ocupación	s/ los criterios del Capítulo 6.3 y 6.4
8.1.14	Fondo máximo	s/ los criterios del Capítulo 6.3
8.1.15	Altura de la edificación	s/ los criterios del Capítulo 6.6 y criterios que, en su caso, se deriven de los Dictámenes de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico-Artístico y Natural para los grados 1º a 5º.
8.1.16	Altura de pisos	Se deberá tener en cuenta los art. 6.6.12, 6.6.13; RD 486/97 Seguridad e Higiene
8.1.17	Salientes y vuelos	s/ los criterios del Capítulo 6.6 y en especial art. 6.6.19 a 6.6.21; así como la Ordenanza Reguladora de la Publicidad Exterior .

8.1.18	Criterios de composición	s/ art. 8.1.18 y criterios que, en su caso, se deriven de los Dictámenes de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico-Artístico y Natural.
8.1.19	Materiales de fachada	s/ art. 8.1.19 y criterios que, en su caso, se deriven de los Dictámenes de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico-Artístico y Natural.
8.1.20	Tratamiento de los espacios libres o patios de manzana	s/ art. 8.1.7, 6.10.20. Si se trata de un espacio libre incluido en el catálogo de jardines de interes se estará a lo dispuesto en el Capítulo 4.6
Sección Cuarta.	Condiciones para la Ampliación y Reestructuración General	
8.1.21	Condiciones para la ampliación y reestructuración general	El CTE resulta de aplicación cuando se realicen obras de rehabilitación definidas en su art. 2, 3 y 4 de la Parte I; así como el Decreto 13/2007
Sección Quinta.	Recuperación de los Patios de Manzana y Espacios Libres	Los artículos 8.1.22, 8.1.23 y 8.1.28 están afectados por la MPG 00.325 (aprobación definitiva 08.05.2008, BOCM de 17.06.08)
CAPITULO 8.2.	CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 2. PROTECCIÓN DE LAS COLONIAS HISTÓRICAS	Normas reguladores del APE correspondiente tendrán preferencia y matizan las de la norma zonal, junto con los criterios que, en su caso, se deriven de los Dictámenes de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico-Artístico y Natural
CAPITULO 8.3.	CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 3: VOLUMETRIA ESPECÍFICA	
8.3.1	Definición general	
8.3.2	Ámbito y uso cualificado	
8.3.3	Clasificaciones en grados	Grado 1 y Grado 2
Sección Primera.	Referida a Norma Zonal 3 Grado 1º	

8.3.4	Condiciones de parcelación	Se admite la parcelación de parcelas calificadas como dotacionales de servicios colectivos en las condiciones establecidas en el arts. 7.9.6, 7.10.4 y 7.10.6.
8.3.5	Obras admisibles	Las admitidas en el artículo 8.3.5 El apartado 3.b) relativo a obras de nueva planta está derogado por Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera de fecha 25 Julio 2006
8.3.6	Condiciones de ampliación de los edificios exclusivos destinados a industria	Se tendrá en cuenta el RSCIEI
8.3.7	Condiciones de ampliación de edificios exclusivos existentes destinados a usos dotacionales	El CTE resulta de aplicación cuando se realicen obras de rehabilitación definidas en su art. 2, 3 y 4 de la Parte I; así como el Decreto 13/2007
Sección Segunda.	Referida a la Norma Zonal 3 Grado 2º	
8.3.10	Obras admisibles	las Obras en los edificios y las de demolición se regulan por las condiciones del grado 1º de esta zona; las de nueva edificación por las condiciones específicas del planeamiento inmediatamente anterior al presente Plan General, salvo las de sustitución que se regulan por las condiciones del grado 1º
CAPITULO 8.4.	CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 4: EDIFICACION EN MANZANA CERRADA	
8.4.1	Ámbito y características	
Sección Primera	Obras	
8.4.2	Obras admisibles	Las admitidas s/art. 8.4.2 El CTE resulta de aplicación cuando se realicen obras de rehabilitación definidas en su art. 2, 3 y 4 de la Parte I; así como el Decreto 13/2007 y el RSCIEI para uso industrial.

Sección Segunda	Condiciones de las Obras de Nueva Edificación	
8.4.3	Parcela mínima	s/ art. 8.4.3 a 8.4.8 y condiciones generales del Capítulo 6.2, 6.3 y 6.4
8.4.4	Condiciones de la parcela	
8.4.5	Separación a los linderos	
8.4.6	Posición respecto a la alineación oficial	
8.4.7	Fondo edificable	
8.4.8	Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación	
8.4.9	Condiciones de edificabilidad	Se deben tener en cuenta las condiciones generales del Capítulo 6.5
8.4.10	Altura de la edificación	s/ art. 8.4.10 y 8.4.11 y condiciones generales del Capítulo 6.6
8.4.11	Altura de pisos	s/ art. 8.4.11, 6.6.12 y 6.6.13; RD 486/97
8.4.12	Condiciones higiénicas	Se deben tener en cuenta las condiciones generales del Capítulo 6.7; DB HS 3; RITE y RD 486/97
8.4.13	Salientes y vuelos en fachadas recayentes a la alineación oficial	Se deben tener en cuenta las condiciones generales de los art. 6.6.19 a 6.6.21; DB SU
8.4.14	Condiciones de estética	Se deben tener en cuenta las condiciones generales del Capítulo 6.10
CAPITULO 8.5	CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 5: EDIFICACION EN BLOQUES ABIERTOS	
8.5.1	Ámbito y características	
Sección Segunda	Condiciones de la Nueva Edificación	

8.5.3	Clasificación en grados	
8.5.4	Parcela mínima	s/ art. 8.5.4 a 8.5.8 y condiciones generales del Capítulo 6.2, 6.3, 6.4 y 6.5
8.5.5	Condiciones de la parcela	
8.5.6	Posición de la edificación	
8.5.7	Ocupación	
8.5.8	Coeficiente de edificabilidad	
8.5.9	Altura de la edificación	s/ art. 8.5.9 y 8.5.10 y condiciones generales del Capítulo 6.6
8.5.10	Cota de origen y referencia	
8.5.11	Altura de pisos	s/ art. 8.5.11, 6.6.12 y 6.6.13; RD 486/97
8.5.12	Espacio libre interior	
8.5.13	Salientes y vuelos	Se permite sobresalir de las fachadas exteriores con los salientes contemplados en el art. 6.6.19; art. 8.5.13, 6.6.20 a 6.621; DB SU.s/ los criterios del Capítulo 6.6 y en especial art. 6.6.19 a 6.6.21; así como la Ordenanza Reguladora de la Publicidad Exterior
8.5.14	Condiciones de estética	Se deben tener en cuenta las condiciones generales del Capítulo 6.10
CAPITULO 8.6	CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 6. EDIFICACIÓN EN CASCOS HISTÓRICOS DE LOS DISTRITOS PERIFÉRICOS	s/ art. 8.6.2 esta norma no tiene el alcance de aplicación directa para regular las condiciones a que debe sujetarse la edificación y usos, que se concretan en las normas particulares de cada una de las APE, junto con los criterios que, en su caso, se deriven de los Dictámenes de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico-Artístico y Natural.

CAPITULO 8.7	EDIFICACION EN BAJA DENSIDAD	
8.7.1	Ámbito y características	
8.7.2	Obras admisibles	
Sección Segunda	Condiciones de la Nueva Edificación	
8.7.3	Clasificación en grados	Grado 1º, 2º y 3º
8.7.4	Condiciones de la parcela	s/ art. 8.7.4 a 8.7.8 y condiciones generales del Capítulo 6.2, 6.3, 6.4
8.7.5	Condiciones de la parcelación	
8.7.6	Posición de la edificación en el grado 1º	
8.7.7	Posición de la edificación en los grados 2º y 3º	
8.7.8	Ocupación	
8.7.9	Coeficiente de edificabilidad	s/ art. 8.7.9 y condiciones definidas en el Capítulo 6.5
8.7.10	Número máximo de viviendas	
8.7.11	Altura de cornisa	s/ art. 8.711 y 8.7.12 y condiciones generales del Capítulo 6.6
8.7.12	Altura de pisos	s/ art. 8.7.12, 6.6.12 y 6.6.13; RD 486/97
8.7.13	Acceso a los garajes en el grado 1º	s/ Plan Especial 15.306
8.7.14	Salientes permitidos	Se permite sobresalir de las fachadas exteriores con los vuelos contemplados en el art. 6.6.19.s/ los criterios del Capítulo 6.6 y en especial art. 6.6.19 a 6.6.21; así como la Ordenanza Reguladora de la Publicidad Exterior
8.7.15	Condiciones estéticas	Se deben tener en cuenta las condiciones generales del Capítulo 6.10

8.7.16	Espacios libres de parcela	
CAPITULO 8.8.	CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 8: EDIFICACION EN VIVIENDA UNIFAMILIAR	
8.8.1	Ámbito y características	
8.8.2	Obras admisibles	
Sección Segunda	Condiciones de la Nueva Edificación	
8.8.3	Clasificación en grados	Grados 1º, 2º, 3º,4º ,5º y 6º
8.8.4	Parcela mínima	s/ art. 8.8.4 a 8.8.8 y condiciones generales del Capítulo 6.2, 6.3, 6.4
8.8.5	Condiciones de parcelación	
8.8.6	Separación a linderos	
8.8.7	Retranqueos	
8.8.8	Ocupación	
8.8.9	Coeficiente de edificabilidad	s/ art. 8.8.9 y condiciones definidas en el Capítulo 6.5
8.8.10	Altura de cornisa	s/ art. 8.8.10 y condiciones generales del Capítulo 6.6
8.8.11	Altura de pisos	s/ art. 8.8.11, 6.6.12 y 6.6.13 RD 486/97
8.8.12	Tratamiento de medianeras	Se deben tener en cuenta las condiciones generales del Capítulo 6.10
8.8.13	Condiciones estéticas	

CAPITULO 8.9	CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 9: ACTIVIDADES ECONOMICAS	
Sección Segunda	Condiciones de la Nueva Edificación	
8.9.3	Clasificación en grados	Grados 1º, 2º, 3º, 4º y 5º
8.9.4	Parcela mínima	s/ art. 8.9.4 a 8.9.8 y condiciones generales del Capítulo 6.2, 6.3, 6.4
8.9.5	Condiciones de parcelación	
8.9.6	Separación a linderos	
8.9.7	Posición del edificio respecto a la alineación oficial	
8.9.8	Separación entre edificios	
8.9.9	Coeficiente de edificabilidad	s/ art. 8.9.9 y condiciones definidas en el Capítulo 6.5
8.9.10	Altura de la edificación	s/ art. 8.9.10 y 8.9.12 y condiciones generales del Capítulo 6.6
8.9.11	Medición de la altura	
8.9.12	Altura de pisos	s/ art. 8.9.12, 6.6.12 y 6.6.13; RD 486/97
8.9.13	Condiciones higiénicas	Se deben tener en cuenta las condiciones generales del Capítulo 6.7 DB HS 3, RITE, RD 486/97
8.9.14	Prevención de incendios	Se deben tener en cuenta DB SI, DB SU, RSCIEI y en aquellos aspectos no regulados por esta normativa, la OPI/93
8.9.15	Salientes permitidos	En grados 1º y 2º: Se admiten los salientes regulados en el art. 8.4.13
	s/ los criterios del Capítulo 6.6 y en especial art. 6.6.19 a 6.6.21; así como la Ordenanza Reguladora de la Publicidad Exterior	En grados 3º, 4º y 5º: No se admiten vuelos distintos de los aleros o cornisas, con saliente máximo 75 cm
8.9.16	Condiciones estéticas	Se deben tener en cuenta las condiciones generales del Capítulo 6.10

FICHA 5. CONDICIONES GENERALES DE LA OBRA

FICHA DE CONTROL Nº 5
CONDICIONES GENERALES DE LA OBRA

EMPLAZAMIENTO	
TIPO DE OBRA	

CONDICIONES	NORMA Y/O ARTICULADO		COMPROBACIÓN			
			CUMPLIMIENTO		SUBSANACIÓN	
			SI	NO	SI	NO
NORMA ZONAL U ORDENANZA PARTICULAR			☐	☐	☐	☐
TÍTULO VI NN.UU. DEL P.G.O.U.M CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS RELACIONES CON EL ENTORNO	PARCELA EDIFICABLE (CAPÌTULO 6.2)		☐	☐	☐	☐
	POSICIÓN (CAPÍTULO 6.3)		☐	☐	☐	☐
	OCUPACIÓN (CAPÍTULO 6.4)		☐	☐	☐	☐
	EDIFICABILIDAD (CAPÍTULO 6.5)		☐	☐	☐	☐
	VOLUMEN Y FORMA (CAPÍTULO 6.6)		☐	☐	☐	☐
	CALIDAD E HIGIENE (CAPÍTULO 6.7)		☐	☐	☐	☐
	DOTACIONES DE SERVICIO DEL EDIFICIO (CAPÍTULO 6.8)		☐	☐	☐	☐
	ACCESO Y SEGURIDAD (CAPÍTULO 6.9)		☐	☐	☐	☐
	ESTÉTICAS (CAPÍTULO 6.10)		☐	☐	☐	☐
RESTO NORMATIVA URBANÍSTICA Y SECTORIAL	DB SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO DEL CTE		☐	☐	☐	☐
	DB SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN DEL CTE		☐	☐	☐	☐
	REGLAMENTO PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD		☐	☐	☐	☐
	ORDENANZA USO EFICIENTE DEL AGUA		☐	☐	☐	☐
	OTRAS		☐	☐	☐	☐
			☐	☐	☐	☐
			☐	☐	☐	☐
			☐	☐	☐	☐
			☐	☐	☐	☐
RÉGIMEN ESPECIAL	PROTECCIÓN (TÍTULO IV NN.UU.)		☐	☐	☐	☐
	FUERA DE ORDENACIÓN (ART 2.3.1 AL 2.3.3 NN.UU.)		☐	☐	☐	☐
	PLAN ESPECIAL		☐	☐	☐	☐
	OTRAS		☐	☐	☐	☐
			☐	☐	☐	☐

CONDICIONES URBANIZACIÓN RESUELTAS	SI	☐	NO	☐	**OBSERVACIONES Y COMENTARIOS**
PROYECTO VIABLE	**SI**	☐	**NO**	☐	

	SI	NO
INFORME FAVORABLE	☐	☐

DEFICIENCIAS DETECTADAS	
1.	
2.	
3.	
4.	
5.	
6.	
7.	

FICHA 5: CONDICIONES GENERALES DE LA OBRA

Art.NN.UU PGOUM	PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
Título 6, Capítulo 6.2	**CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE**	
6.2.1	Definición	Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable. Se entiende por parcela la superficie real de terreno deslindada como unidad predial e independiente [*artículo 17.1, apartados a) y b) Real Decreto Legislativo 2/2008, que define a la parcela como la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso, o sólo uso urbanístico independiente*].
6.2.2	Aplicación	Son de aplicación en las obras de nueva edificación salvo en las de reconstrucción y se regulan en el régimen correspondiente al uso a que se destina, en la norma zonal de aplicación o en las figuras de planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del Plan General
6.2.3	Delimitación e identificación de las parcelas	Definición s/ art.6.2.3
6.2.4	Linderos	Definición s/ art.6.2.4
6.2.5	Alineación oficial, exterior o pública	Definición s/ art.6.2.5
6.2.6	Dimensión de linderos	Definición s/ art.6.2.6,
6.2.7	Superficie de la parcela	Definición s/ art.6.2.7
6.2.8	Parcela mínima	Definición s/ art.6.2.8; 8.1.3, 8.2.12, 8.4.3, 8.5.4, 8.6.5, 8.7.4, 8.8.4, 8.9.4 o normativa específica correspondiente.
6.2.9	Parcela edificable	Definición s/ art.6.2.9
6.2.10	Solar	Definición s/ art.6.2.10 En las parcelas incluidas en unidades de ejecución, previa a su edificación, será necesaria la aprobación definitiva del instrumento de equidistribución correspondiente y la ejecución de las obras

		de urbanización o en su caso, autorización de ejecución y urbanización simultánea, según Art. 41 y 42 del RGU y 1.4.4 N.N.U.U. En el supuesto de parcelas no incluidas en unidades de ejecución, deberá acreditarse la cesión de los terrenos, si fuera el caso, y el abono de los costes de urbanización necesarios para que la parcela adquiera la condición de solar.
Título 6, Capítulo 6.3	**CONDICIONES DE POSICION DEL EDIFICIO EN LA PARCELA**	
6.3.1	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
6.3.2	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.
6.3.3	Elementos de referencia	Definición s/ art.6.3.3
6.3.4	Referencias planimétricas de la parcela	Definición s/ art.6.3.4
6.3.5	Referencias altimétricas del terreno	Definición s/ art.6.3.5
6.3.6	Referencias de la edificación	Definición s/ art.6.3.6
6.3.7	Posición de la edificación y/o del cerramiento respecto a la alineación oficial, exterior o pública	Definición s/ art.6.3.7, 8.1.11, 8.2.13, 8.4.6, 8.5.6, 8.6.7, 8.7.6, 8.9.7 o normativa específica correspondiente.
6.3.8	Separación a linderos	Definición s/ art.6.3.8, 8.1.11, 8.2.13, 8.3.5, 8.4.5, 8.5.6, 8.6.9, 8.7.6, 8.8.6, 8.9.6 o normativa específica correspondiente.
6.3.9	Retranqueo	Definición s/ art.6.3.9, 8.1.11, 8.2.13, 8.4.6, 8.5.6, 8.6.7, 8.7.6, 8.9.7 o normativa específica correspondiente.

6.3.10	Separación entre edificios	Definición s/ art.6.3.10, 8.1.11, 8.2.13, 8.4.6, 8.5.6, 8.6.7, 8.7.6, 8.9.7 o normativa específica correspondiente.
6.3.11	Fondo edificable	Definición s/ art.6.3.11, 8.1.14, 8.2.13, 8.4.7, 8.5.6, 8.6.8, 8.7.6, 8.9.6 o normativa específica correspondiente.
6.3.12	Área de movimiento de la edificación	Definición s/ art.6.3.12, 8.1.13, 8.2.14, 8.3.4, 8.4.8, 8.5.7, 8.6.10, 8.7.8, 8.8.8, 8.9.7 o normativa específica correspondiente.
6.3.13	Adosamiento a linderos	Definición s/ art.6.3.13, 8.2.13, 8.4.6, 8.5.6, 8.6.7, 8.7.6, 8.9.6 o normativa específica correspondiente.
CAPITULO 6.4	**CONDICIONES DE OCUPACION DE LA PARCELA POR LA EDIFICACION**	
6.4.1	Definición	Definen la superficie de parcela que puede ser ocupada por la edificación y la que debe permanecer libre de construcción
6.4.2	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
6.4.3	Superficie ocupable	Definición s/ art.6.4.3, condiciones establecidas en art.8.1.13, 8.2.14, 8.4.8, 8.5.7, 8.6.10, 8.7.8, 8.8.8 o normativa específica correspondiente.
6.4.4	Superficie ocupada	Definición s/ art.6.4.4
6.4.5	Coeficiente de ocupación	Definición s/ art.6.4.5
6.4.6	Superficie libre de parcela	Definición s/ art.6.4.6

CAPITULO 6.5	**CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD**	
6.5.1	Definición	Son las que limitan la dimensión de las edificaciones que pueden construirse en una parcela
6.5.2	Aplicación	Las condiciones que se señalen para determinar la edificabilidad son de aplicación para todas las obras de nueva edificación y reestructuración
6.5.3	Superficie edificada por planta	Definición s/ art.6.5.3
6.5.4	Superficie edificada total	Definición s/ art.6.5.4
6.5.5	Superficie útil	Definición s/ art.6.5.5
6.5.6	Superficie edificable o edificabilidad	Definición s/ art.6.5.6, condiciones establecidas en 8.1.10, 8.2.15, 8.4.9, 8.5.8, 8.6.11, 8.7.9, 8.8.9, 8.9.9 o normativa específica correspondiente.
6.5.7	Coeficiente de edificabilidad	Definición s/ art.6.5.7
CAPITULO 6.6	**CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS**	
6.6.1	Definición	Las que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones
6.6.2	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
6.6.3	Sólido capaz	Definición s/ art.6.6.3
6.6.4	Altura del edificio	Definición s/ art.6.6.4
6.6.5	Referencias altimétricas de los edificios	Definición s/ art.6.6.5
6.6.6	Altura en unidades métricas	Definición s/ art.6.6.6
6.6.7	Altura en número de plantas	Definición s/ art.6.6.7

6.6.8	Altura en relación con el ancho de vía pública	Definición s/ art.6.6.8
6.6.9	Altura máxima	Definición s/ art.6.6.9, condiciones establecidas en 8.1.15, 8.2.16, 8.4.10, 8.5.9, 8.6.12, 8.7.11, 8.8.10, 8.9.10 o normativa específica correspondiente.
6.6.10	Consideración de la condición de altura	Definición s/ art.6.6.10
6.6.11	Construcciones por encima de la altura	Definición s/ art.6.6.11
6.6.12	Altura de piso	Definición s/ art.6.6.12
6.6.13	Altura libre de piso	Definición s/ art.6.6.10. Se deberá tener en cuenta el RD 486/97
6.6.14	Cota de planta de piso	Definición s/ art.6.6.114
6.6.15	Planta	Definición s/ art.6.6.15
6.6.16	Azotea	Definición s/ art.6.6.16
6.6.17	Tipologías edificatorias	Definición s/ art.6.6.17
6.6.18	Clase de edificios	Definición s/ art.6.6.18
6.6.19	Salientes o vuelos en fachadas	Definición s/ art.6.6.19
6.6.20	Cornisas y aleros	Definición s/ art.6.6.20
6.6.21	Terrazas entrantes	Definición s/ art.6.6.21
. Título 6, Capítulo 6.7	**CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS**	
6.7.1	Definición	Las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas
6.7.2	Aplicación	Obras de nueva edificación y reestructuración y en locales cuando en función del nivel de intervención sea oportuno exigir su cumplimiento

SECCIÓN 1	Calidad	Definición s/ art. 6.7.3
SECCIÓN 2	Higiene	En los locales: Definición s/ art. 6.7.4 a 6.7.11 (excepto 6.7.8. sólo uso residencial)
6.7.4 a 6.7.7	Definiciones, pieza exterior, ventilación e iluminación	Definición s/ art. 6.7.4, 6.7.5, 6.7.6 y 6.7.7
		Ordenanza general de protección del medio ambiente urbano. título III ventilación forzada y/o acondicionamiento de locales y viviendas.
		Ordenanza general de protección del medio ambiente urbano Art. 27.1. salida de humos. (VER PROTOCOLO DE ANÁLISIS AMBIENTAL)
		Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid. Art. 28. (VER PROTOCOLO DE GESTIÓN Y USO EFICIENTE DEL AGUA)
		DB-HS 3 del CTE (aplicable a los edificios de viviendas, al interior de las mismas, a los almacenes de residuos, trasteros, aparcamientos-garajes. En los edificios de cualquier otro uso, a los aparcamientos y garajes. Se considera que forman parte de los aparcamientos y garajes las zonas de circulación de los vehículos).
		RD 486/97 Seguridad y Salud en el Trabajo
		Otras actividades:
		Ordenanza general de protección del medio ambiente urbano. Capítulo 2. Título V. (VER PROTOCOLO DE ANÁLISIS AMBIENTAL)
6.7.9	Condiciones de ventilación e iluminación en locales de uso no residencial	Definición s/ art 6.7.9 RD 486/97 DB HS 3 DB SU.
6.7.12 a 6.7.21	Condiciones higiénicas en los edificios (patios)	Definición s/ art. 6.7.12 a 6.7.21

Título 6, Capítulo 6.8	CONDICIONES DE LAS DOTACIONES DE SERVICIO DE LOS EDIFICIOS	
6.8.1 y 6.8.3	Definición y clasificación	Las dotaciones de servicio son aquellas destinadas a proveer al edificio de las condiciones adecuadas para su buen funcionamiento, conforme al uso previsto. Pueden ser obligatorias o facultativas
6.8.2	Aplicación Para las instalaciones especializadas de los edificios se acreditará el cumplimiento de las dotaciones reglamentarias e indicando su posible incidencia en el medio ambiente (ruidos, vibraciones, humos, vertidos, etc.) y la seguridad, así como las medidas correctoras propuestas para evitar o atenuar esta incidencia y su adecuación a las exigencias reglamentarías	Obras de nueva edificación y de reestructuración, y en locales cuando en función del nivel de intervención sea oportuno exigir su cumplimiento
6.8.4	Abastecimiento y distribución interior de agua potable	Definición s/ art. 6.8.4
		Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid (VER PROTOCOLO DE GESTIÓN Y USO EFICIENTE DEL AGUA)
		DB HS 4
6.8.5	Dotación de servicio de energía eléctrica.	Definición s/ art. 6.8.5
6.8.6	Dotación de servicio de calefacción y climatización	Definición s/ art. 6.8.6
		Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano TÍTULO II . generadores de calor para calefacción y agua caliente sanitaria (VER PROTOCOLO DE ANÁLISIS AMBIENTAL)
6.8.7	Dotación de agua caliente sanitaria	Definición s/ art. 6.8.7
		Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano título II . Generadores de calor para calefacción y agua caliente sanitaria. (VER PROTOCOLO DE ANÁLISIS AMBIENTAL)

		Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid (VER PROTOCOLO DE GESTIÓN Y USO EFICIENTE DEL AGUA)
6.8.8	Servicios higiénicos	Definición s/ art. 6.8.8 de aplicación supletoria en defecto de regulación en normativa sectorial específica
		Ordenanza de Comercio Minorista de la Alimentación
		Ordenanza Reguladora de las Condiciones Higiénico Sanitarias y Técnicas de Peluquerías, Institutos de Belleza y otros Servicios de Estética
		Ordenanza Municipal de Protección de los Consumidores
		RD 486/97, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo. (duchas)
		Decreto 13/2007 de 15 de marzo, por el que se aprueba el reglamento técnico de desarrollo en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas. (VER PROTOCOLOS DE CONDICIONES TÉCNICO SANITARIAS)
6.8.9	Servicio de evacuación de residuos sólidos urbanos	Definición s/ art. 6.8.9
		Ordenanza de Limpieza de los Espacios Públicos y Gestión de Residuos.
		DB HS 2
6.8.10	Servicio de saneamiento.	Definición s/ art 6.8 10
		Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid. Título III. (VER PROTOCOLO DE GESTIÓN Y USO EFICIENTE DEL AGUA)

6.8.11	Evacuación de gases, humos y polvos.	Definición s/ art. 6.8.11
		Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano (art. 27.1;27.2;28; 32 a 35;50.1 y 50.2)
		(VER PROTOCOLO DE ANÁLISIS AMBIENTAL)
6.8.12	Dotación de servicios de comunicaciones	Definición s/ art. 6.8.12
		Se requiere proyecto de la instalación de infraestructuras comunes de telecomunicaciones suscrito por técnico competente y visado por el colegio oficial correspondiente de acuerdo con el Real Decreto Legislativo 1/1998, realizado de acuerdo con la normativa aplicable (Real Decreto 401/2003, de 4 de abril, y Orden de CTE/1296/2003, de 14 de mayo
6.8.13	Dotación de servicio de aparatos elevadores	Definición s/ art. 6.8.13
		Decreto 13/2007 de 15 de marzo, por el que se aprueba el reglamento técnico de desarrollo en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
6.8.14	Dotación de servicio aparcamiento	Definición s/ art 6.8.14 y Capítulo 7.5
Título 6, Capítulo 6.9	**CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD DE LOS EDIFICIOS**	
6.9.1	Definición	Son aquellas que garantizan la adecuada accesibilidad a los distintos locales y piezas de las edificaciones, a la vez que previenen daños personales y materiales originados por incendios, descargas atmosféricas o caídas
6.9.2	Aplicación	A todas las obras salvo las de consolidación y conservación
6.9.3 a 6.9.7	Condiciones de acceso a las edificaciones	Definición s/ art 6.9.3 a 6.9.7
		DB-SI del CTE (SI.3 y SI.5)
		DB SU

		Decreto 13/2007 de 15 de marzo, por el que se aprueba el reglamento técnico de desarrollo en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas. (Aplicable a centros sanitarios y asistenciales, centros de enseñanza, garajes y aparcamientos, instalaciones deportivas, establecimientos comerciales a partir de 500 metros cuadrados de superficie, centros religiosos, instalaciones hoteleras, a partir del número de plazas reglamentariamente establecidas en el Decreto 13/2007, centro de trabajo, de acuerdo con el art. 17,3 de la Ley 8/1993 de 22 de Junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas) (VER PROTOCOLO DE PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS)
6.9.8 y 6.9.9	Condiciones de seguridad contra incendios.	Definición s/ art 6. 9.8 y 6.9.9
		DB-SI del CTE
		RD 2267/2004, de 3 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales (RSCIEI) y su Guía Técnica de Aplicación
		OPI/93 RD 1942/1993 Reglamento de instalaciones de protección contra incendios (VER PROTOCOLO DE PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS)
6.9.10	Condiciones de seguridad contra descargas atmosféricas y contra caídas	Definición s/ art 6.9.10 y 6.9.11
		DB-SU del CTE secciones SU 1,2,3,4 y 5.

Título 6, Capítulo 6.10	**CONDICIONES ESTÉTICAS**	
6.10.1	Definición	Son las que se imponen en la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad
6.10.2	Aplicación	A toda actuación sujeta a licencia municipal
6.10.3 a 6.10.20	Condiciones	Definición s/ art 6.10.3 a 6.10.20
		Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano (instalaciones en fachada)
		Ordenanza Reguladora de la Publicidad Exterior (VER PROTOCOLO PARA LA INSTALACIÓN DE ELEMENTOS DE SEÑALIZACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE ACTIVIDADES Y ESTABLECIMIENTOS)

FICHA 6. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

FICHA DE CONTROL Nº 6

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

EMPLAZAMIENTO	
CLASE, TIPO Y CATEGORIA DEL USO	

CONDICIONES	NORMA Y/O ARTICULADO		COMPROBACIÓN			
			CUMPLIMIENTO		SUBSANACIÓN	
			SI	NO	SI	NO
NORMA ZONAL U ORDENANZA PARTICULAR			☐	☐	☐	☐
TÍTULO VII NN.UU. DEL P.G.O.U.M RÉGIMEN DE LOS USOS	INDUSTRIAL (CAPÍTULO 7. 4)		☐	☐	☐	☐
	GARAJE APARCAMIENTO (CAPÍTULO 7. 5)		☐	☐	☐	☐
	SERVICIOS TERCIARIOS (CAPÍTULO 7. 6)		☐	☐	☐	☐
	DOTACIONAL (CAPÍTULOS 7.7, 7.9 Y 7.10)		☐	☐	☐	☐
RESTO NORMATIVA URBANÍSTICA Y SECTORIAL	DB-SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO DEL CTE		☐	☐	☐	☐
	DB-SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN DEL CTE		☐	☐	☐	☐
	REGLAMENTO DE PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD		☐	☐	☐	☐
	ORDENANZA USO EFICIENTE DEL AGUA		☐	☐	☐	☐
	ORDENANZA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO		☐	☐	☐	☐
	ORDENANZA PROTECCIÓN ATMÓSFERA FORMAS ENERGÍA		☐	☐	☐	☐
	OTRAS		☐	☐	☐	☐
			☐	☐	☐	☐
			☐	☐	☐	☐
			☐	☐	☐	☐
			☐	☐	☐	☐
			☐	☐	☐	☐
			☐	☐	☐	☐
RÉGIMEN ESPECIAL	PROTECCIÓN (TÍTULO IV NN.UU.)		☐	☐	☐	☐
	FUERA DE ORDENACIÓN (ART. 2.3.1 AL 2.3.3)		☐	☐	☐	☐
	ESPECTACULOS PUBLICOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS		☐	☐	☐	☐
	PLAN ESPECIAL		☐	☐	☐	☐
	OTRAS		☐	☐	☐	☐
			☐	☐	☐	☐

ACTIVIDAD REQUIERE EVALUACIÓN AMBIENTAL	SI	NO	**OBSERVACIONES Y COMENTARIOS**:
PROCEDIMIENTO EVALUACIÓN AMBIENTAL			
EVALUACIÓN AMBIENTAL FAVORABLE	SI	NO	
PROYECTO VIABLE	**SI**	**NO**	

	SI	NO
INFORME FAVORABLE	☐	☐

DEFICIENCIAS DETECTADAS	
1.	
2.	
3.	
4.	
5.	
6.	
7.	

FICHA 6:CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

Art.NN.UU PGOUM	PARÁMETRO /	DESCRIPCIÓN
CAPITULO 7.4.	**CONDICIONES PARTICULARES DEL USO INDUSTRIAL**	
7.4.1	Definición	Aquel que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales, así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares.
7.4.2	Aplicación (VER PROTOCOLOS DE ANÁLISIS AMBIENTAL, PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS, GESTIÓN Y USO EFICIENTE DEL AGUA Y DE CONDICIONES TÉCNICO SANITARIAS, EN SU CASO)	Obras de nueva edificación o de reestructuración general. Serán asimismo de aplicación en el resto de obras en las que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia del cumplimiento; además de las precisiones del art. 7.4.2
7.4.3	Condiciones constructivas	s/ art. 7.4.3; Título 6 y Título 8; Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la ciudad de Madrid; RD 486/97; OGPMAU
7.4.4	Dimensiones de los locales	s/ art. 7.4.4 y 6.5.3
7.4.5	Circulación interior	s/art. 7.4.5, DB SU, en sus Secciones 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª; Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales y DB SI; RD 486/97
7.4.6 y MPG 00.321	Edificio Industrial Multiempresarial	Se define como edificio industrial multiempresarial, aquel que se configura principalmente como un conjunto de locales acondicionados para la implantación de diversas actividades industriales independientes, susceptibles de desarrollarse bajo titularidad diferenciadas, con las condiciones señaladas en MPG 00.321.

CAPITULO 7.5	USO DE GARAJE-APARCAMIENTO	
7.5.1	Definición	Espacio destinado a la estancia de vehículos, que no constituye estacionamiento en la vía pública. Cuando se ubica en un espacio edificado adquiere la condición de garaje.
7.5.2	Aplicación (VER PROTOCOLOS DE ANÁLISIS AMBIENTAL, PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS Y GESTIÓN Y USO EFICIENTE DEL AGUA)	Las condiciones que se señalan para el uso de garaje-aparcamiento serán de aplicación a obras de nueva edificación y a los edificios o locales resultantes de obras de reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras si su ejecución implica cambio de uso que aconseje la exigencia de su cumplimiento
7.5.3	Movilidad interna en los garajes-aparcamientos	
Sección Primera, Capítulo 7.5	Condiciones de Dotación de Plazas de Aparcamiento	Definición y criterios sobre Estándares de dotación de plazas de aparcamiento al servicio de los usos; cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento; Cómputo de la dotación global; y Criterios de excepcionalidad, s/art. 7.5.4 a 7.5.8
Capítulo 7.5. Sección Segunda	Condiciones Particulares de los Aparcamientos Privados	
7.5.9	Soluciones de implantación	Salvo determinación en contra de las condiciones particulares de los usos o de las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes, los aparcamientos privados podrán implantarse en situaciones definidas en art. 7.5.9
7.5.10	Plaza de aparcamiento	Definición de dimensiones mínimas s/art. 7.5.10 y Decreto 13/2007 por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas
7.5.11	Accesos de vehículos a garajes-aparcamientos	s/art. 7.5.11 y DB SU

7.5.12	Accesos de peatones a los aparcamientos	s/ art. 7.5.12; DB SI 3; DB SU y Decreto 13/2007
7.5.13	Condiciones de diseño de los espacios de circulación interior de los aparcamientos privados	
7.5.14	Altura libre en garajes privados	
7.5.15	Ventilación	s/ art. 7.5.15; DB HS 3; DB SI 3; OGPMAU art. 47 a 50 y norma UNE 100166
7.5.16	Saneamiento	s/ art. 7.5.16; DB HS 1 y 5; Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la ciudad de Madrid.
7.5.17	Iluminación en garajes privados	s/ art. 7.5.17; DB SU 4; DB HE 3
7.5.18	Seguridad contra incendios	s/ DB SI y OPI/93 en aquellas materias no reguladas en el CTE
7.5.19	Condiciones especiales	Para los aparcamientos de capacidad superior a 6.000, 12.000 m^2 y los de las Grandes Superficies Comerciales s/ art.7.5.19
Capítulo 7.5. Sección Tercera	Condiciones Particulares de los Aparcamientos Públicos	
	Con carácter previo a la concesión de las licencias de edificación o actividad y con objeto de valorar la incidencia sobre el medio ambiente urbano, requerirán la redacción de un Plan Especial	S/ las determinaciones del Plan Especial de aprobación previa completadas con las determinaciones de las art. 7.5.20 a 7.5.26
Capítulo 7.5. Sección Cuarta.	Condiciones Particulares de los Aparcamientos Mecánicos	
	Se denominan aparcamientos mecánicos todos aquellos sistemas que permiten, mediante equipos de elevación y transporte, almacenar vehículos en un espacio determinado	

7.5.28	Implantación de los aparcamientos mecánicos	
7.5.29	Clasificación de los aparcamientos mecánicos	s/ art. 7.5.29, clase I, II y III
7.5.30	Condiciones de los aparcamientos clase I	s/ art. 7.5.30 relativo a Accesos y salidas de vehículos, Accesos y salidas de peatones, Ventilación, Transmisión de ruidos y vibraciones, Saneamiento, Condiciones de seguridad; con remisión a condiciones de aparcamientos convencionales, DB SI
7.5.31	Condiciones de los aparcamientos clase II	s/ art. 7.5.31 relativo a Accesos y salidas de vehículos, Accesos y salidas de peatones, Ventilación, iluminación, Transmisión de ruidos y vibraciones, Saneamiento, Condiciones de seguridad; con remisión a condiciones de aparcamientos convencionales, DB SI y DB SU
7.5.32	Condiciones de los aparcamientos mecánicos mixtos	Estos aparcamientos cumplirán las condiciones que les sean aplicables en función de la solución de aparcamiento o almacenamiento de vehículos prevista en cada zona de los mismos
Capítulo 7.5. Sección Quinta.	Condiciones Particulares de los Aparcamientos Especiales	
7.5.33	Aparcamientos Especiales	Son aparcamientos especiales los destinados predominantemente a vehículos de dos ruedas, vehículos industriales y autobuses. Serán de aplicación las condiciones de los garajes-aparcamientos, (en función de las características y prestaciones de los vehículos)
capítulo 7.5. Sección Sexta.	Régimen General de Compatibilidad y Localización del Uso de Garaje Aparcamiento	

7.5.34	Régimen de los usos compatibles y autorizables del uso de garaje-aparcamiento	Se establece el régimen de compatibilidad para el uso de Garaje-Aparcamiento con las salvedades específicas de los usos de las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes
7.5.35	Dotación de plazas de aparcamiento en función de los usos de los edificios-(estándares)	
CAPITULO 7.6.	**CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE SERVICIOS TERCIARIOS**	
7.6.1	Definición y categorías	s/ art. 7.6.1 y DB SI Anejo SI A.
7.6.2	Aplicación	Las condiciones de los servicios terciarios son de aplicación a los locales resultantes de llevar a cabo obras de nueva edificación y de reestructuración general. Serán de aplicación al resto de obras que por el nivel de intervención sea oportuna su exigencia.
	Hospedaje	
7.6.1	Definición y categorías	s/ art. 7.6.1 y DB SI Anejo SI A; teniendo en cuenta el Decreto 159/2003, Ordenación de Establecimientos Hoteleros de la Comunidad de Madrid.
7.6.3	Condiciones particulares (VER PROTOCOLOS DE ANÁLISIS AMBIENTAL, PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS, GESTIÓN Y USO EFICIENTE DEL AGUA Y DE CONDICIONES TÉCNICO SANITARIAS)	Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente; teniendo en cuenta el Plan Especial 00.308 y la MPG 00.316. El CTE resulta de aplicación en toda obra de edificación definida en su art. 2, 3 y 4 de la Parte I en función del grado de actuación. El Decreto 13/2007. Ordenanza Reguladora de las Condiciones Higiénico-Sanitarias y Protección de los Consumidores en Establecimientos donde se Consumen Comidas y Bebidas. Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la ciudad de Madrid. OGPMAU.
		Es recomendable requerir el informe previo sobre la clasificación turística que podría corresponder al establecimiento emitido por la Dirección General de Turismo.

	Comercial	
7.6.1	Definición y categorías (VER PROTOCOLOS DE ANÁLISIS AMBIENTAL, PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS, GESTIÓN Y USO EFICIENTE DEL AGUA Y DE CONDICIONES TÉCNICO SANITARIAS, EN SU CASO)	s/ art. 7.6.1 y DB SI Anejo SI A; teniendo en cuenta MPG 00.308, la Ordenanza del Comercio Minorista de alimentación; Ordenanza de Centros Comerciales de Barrio, Ordenanza de Mercados de Distrito y Ley 16/1999 del Comercio Interior de la Comunidad de Madrid.
Sección Segunda	Condiciones del Comercio	Teniendo en cuenta la Ordenanza del Comercio Minorista de alimentación; Ordenanza de Centros Comerciales de Barrio, Ordenanza de Mercados de Distrito; OGPMAU anexo III-1 y Ley 16/1999 del Comercio Interior de la Comunidad de Madrid.
7.6.4	Superficie de venta	Definición s/ art. 7.6.4; teniendo en cuenta la Ordenanza del Comercio Minorista de alimentación; Ordenanza de Centros Comerciales de Barrio, Ordenanza de Mercados de Distrito y Ley 16/1999 del Comercio Interior de la Comunidad de Madrid.
7.6.5	Circulación interior	S/ art. 7.6.5; DB SU; DB SI y Decreto 13/2007.000.
7.6.6	Almacenaje de productos comerciales	s/ art. 7.6.6; teniendo en cuenta la Ordenanza del Comercio Minorista de alimentación; Ordenanza de Centros Comerciales de Barrio, Ordenanza de Mercados de Distrito, DB SI RSCIEI.
7.6.7	Grandes superficies comerciales (Tercera)	s/ art. 7.6.7; teniendo en cuenta MPG 00.308, la Ordenanza del Comercio Minorista de alimentación; Ordenanza de Centros Comerciales de Barrio, Ordenanza de Mercados de Distrito y Ley 16/1999 del Comercio Interior de la Comunidad de Madrid.
	Oficinas	
7.6.1	Definición	s/ art. 7.6.1; DB SI Anejo SI A.
SECCIÓN TERCERA	Condiciones de las oficinas (VER PROTOCOLOS DE ANÁLISIS AMBIENTAL, PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS, GESTIÓN Y USO EFICIENTE DEL AGUA)	

7.6.8	Dimensiones	s/ art. 7.6.8; RD 486/97
7.6.9	Circulación interior	S/ art. 7.6.9; DB SU; DB SI y Decreto 13/2007.
	Recreativo	
7.6.1	Definición, categorías y tipos	s/ art. 7.6.1; Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas, Establecimientos, Locales e Instalaciones, de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 184/1998, DB SI 3 y Anejo SI A;
SECCIÓN CUARTA	Condiciones de los terciarios recreativos (VER PROTOCOLOS DE ANÁLISIS AMBIENTAL, PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS, GESTIÓN Y USO EFICIENTE DEL AGUA Y DE CONDICIONES TÉCNICO SANITARIAS)	
7.6.10	Condiciones de aplicación	
	Cumplirán las condiciones exigidas por la normativa sectorial aplicable	
	Recreativo	LEPAR, Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas, Establecimientos, Locales e Instalaciones, de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 184/1998; CTE con sus DB s/ámbito de aplicación (en especial DB SI y DB SU); Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas; Decreto 13/2007; Ordenanza Reguladora de las Condiciones Higiénico-Sanitarias y Protección de los Consumidores en Establecimientos donde se Consumen Comidas y Bebidas; Ordenanza Reguladora de Terrazas de veladores y quioscos de hostelería; Reglamento de los juegos colectivos de dinero y azar (Decreto 105/2004); Ley 28/2005 de 26 de diciembre, y condiciones especificadas en las normas reguladoras de Zona de actuación acústica del Distrito Centro; ZAP de Chamartin, ZAP de Chamberí, ZAP de Vicálvaro y ZAP de Salamanca.
	Otros Servicios Terciarios	
7.6.1	Definición	s/ art. 7.6.1; MPG 00.305;Ordenanza reguladora de las Condiciones Higiénico-Sanitarias y Técnicas de Peluquerías, Institutos de Belleza y Otros servicios de Estética; Decreto 35/2005; Ordenanza reguladora de las Condiciones Higiénico-Sanitarias y Técnicas de centros de cuidado y recreo infantil; DB SI 3 y Anejo SI A;

SECCIÓN CUARTA	Condiciones de otros servicios terciarios (VER PROTOCOLOS DE ANÁLISIS AMBIENTAL, PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS, GESTIÓN Y USO EFICIENTE DEL AGUA Y DE CONDICIONES TÉCNICO SANITARIAS)	
7.6.10	Condiciones de aplicación	
	Cumplirán las condiciones exigidas por la normativa sectorial aplicable	
	Otros Servicios Terciarios	Ordenanza reguladora de las Condiciones Higiénico-Sanitarias y Técnicas de Peluquerías, Institutos de Belleza y Otros servicios de Estética; Decreto 35/2005; Ordenanza reguladora de las Condiciones Higiénico-Sanitarias y Técnicas de centros de cuidado y recreo infantil; Ordenanza Reguladora de las Condiciones Higiénico-Sanitarias y Protección de los Consumidores en Establecimientos donde se Consumen Comidas y Bebidas; CTE con sus DB s/ámbito de aplicación (en especial DB SI y DB SU); Decreto 13/2007
	USO DOTACIONAL DE SERVICIOS COLECTIVOS PARA EL NIVEL PRIVADO DE IMPLANTACIÖN TERRITORIAL.	
CAPITULO 7.9.	**CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DEPORTIVO**	
7.9.1 a 7.9.4	Definición y categorización del uso	
7.9.5	Parcela mínima	s/ art. 7.9.5, 6.2.8; 8.1.3, 8.2.12, 8.4.3, 8.5.4, 8.6.5, 8.7.4, 8.8.4, 8.9.4
	Regulación (VER PROTOCOLOS DE ANÁLISIS AMBIENTAL, PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS, GESTIÓN Y USO EFICIENTE DEL AGUA Y DE CONDICIONES TÉCNICO SANITARIAS, EN SU CASO)	s/ art. 7.9.6; 4.3.20; CTE con sus DB s/ámbito de aplicación (en especial DB SI y DB SU); Decreto 13/2007. Si se trata de una instalación de piscinas, además, la Ordenanza reguladora de las Condiciones Higiénico-Sanitarias, Técnicas y de Seguridad de las piscinas. Para actividades deportivas definidas en la Clase III, categoría 3 y Clase IV, categoría 5 del Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas, Establecimientos, Locales e Instalaciones, de la Comunidad de Madrid, se regularan, a su vez, por la LEPAR, el Decreto 184/1998; Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas

7.9.7	Altura de pisos	s/ art. 7.9.7; 6.6.12, 6.6.13; 8.1.16; 8.4.11; 8.5.11; 8.6.13; 8.7.12; 8.8.11; 8.9.12; RD 486/97
CAPITULO 7.10.	**CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE EQUIPAMIENTO**	
7.10.1 a 7.10.4	Definición y categorización del uso	
7.10.5	Parcela mínima	s/ art. 7.10.5, 6.2.8; 8.1.3, 8.2.12, 8.4.3, 8.5.4, 8.6.5, 8.7.4, 8.8.4, 8.9.4
7.10.6	Regulación (VER PROTOCOLOS DE ANÁLISIS AMBIENTAL, PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS, GESTIÓN Y USO EFICIENTE DEL AGUA Y DE CONDICIONES TÉCNICO SANITARIAS, EN SU CASO)	s/ art. 7.10.6; CTE con sus DB s/ámbito de aplicación (en especial DB SI y DB SU); Decreto 13/2007. Si se trata de una instalación de piscinas, ademas, la Ordenanza reguladora de las Condiciones Higiénico-Sanitarias, Técnicas y de Seguridad de las piscinas. Para actividades deportivas definidas en la Clase III, categoría 3 y Clase IV, categoría 5 del Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas, Establecimientos, Locales e Instalaciones, de la Comunidad de Madrid, se regularan, a su vez, por la LEPAR, el Decreto 184/1998; Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas
	Para todas las actividades encuadrables en el uso dotacional de equipamiento se requiere copia del informe o autorización previa emitida por el organismo sectorial competente que garantice el cumplimiento de los requisitos establecidos para la actividad en la normativa sectorial competente	i) Educativo: Orden 2879/2004 de 23 de julio; Real Decreto 1537/2003; Real Decreto 2817/1983; Ordenanza Reguladora de las Condiciones Higiénico-Sanitarias y Protección de los Consumidores en Establecimientos donde se Consumen Comidas y Bebidas
		ii) Cultural: MPG 00.312
		iii) Salud: Decreto 51/2006; Real Decreto 2817/1983; Ordenanza Reguladora de las Condiciones Higiénico-Sanitarias y Protección de los Consumidores en Establecimientos donde se Consumen Comidas y Bebidas
		iv) Bienestar social: Ley 11/2002;Real Decreto 2817/1983; Ordenanza Reguladora de las Condiciones Higiénico-Sanitarias y Protección de los Consumidores en Establecimientos donde se Consumen Comidas y Bebidas
		v) Religioso:
7.10.7	Altura de pisos	s/ art. 7.10.7; 6.6.12, 6.6.13; 8.1.16; 8.4.11; 8.5.11; 8.6.13; 8.7.12; 8.8.11; 8.9.12; RD 486/97