

FM/1471

AYUNTAMIENTO DE MADRID

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

ORDENANZAS MUNICIPALES

SOBRE USO DEL SUELO Y EDIFICACION

MODIFICACIONES PARCIALES APROBADAS



M A D R I D

ARTES GRAFICAS MUNICIPALES

—
1975

Ayuntamiento de Madrid

AYUNTAMIENTO DE MADRID

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

ORDENANZAS MUNICIPALES
SOBRE USO DEL SUELO Y EDIFICACION
MODIFICACIONES PARCIALES APROBADAS



M A D R I D
ARTES GRAFICAS MUNICIPALES
—
1975



Ayuntamiento de Madrid

AYUNTAMIENTO DE MADRID
GENEALIA MUNICIPAL DE URBANISMO

ORDENANZAS MUNICIPALES
SOBRE USO DEL SUELO Y EDIFICACION
ADICIONALES PARAJES PROHIBIDOS

ISBN: 84-500-6.843-6

Depósito legal: M. 18.272 - 1975.

Ayuntamiento de Madrid

ORDENANZAS MUNICIPALES

SOBRE USO DEL SUELO Y EDIFICACION

Modificaciones parciales aprobadas por acuerdo de la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Area Metropolitana de Madrid, adoptado en sesión de 1 de marzo de 1974, publicado en el "Boletín Oficial de la Provincia" números 179, de 29 de julio de 1974, y 286, de 30 de noviembre del propio año

ADVERTENCIA PREVIA.—Solamente se transcriben aquellos particulares que han experimentado cualquier modificación. Consiguientemente, se mantiene la redacción actual del texto en cuanto no figure rectificado en esta separata.



ORDEN DE ASESORAMIENTO

DE LA COMISIÓN DE ASESORAMIENTO

El Sr. D. ...

El Sr. D. ...



Art. 1. *Ambito de aplicación.*

Apartado 4, párrafo 9.

— Ordenanza sobre Contaminación, a la Ordenanza reguladora de la actuación municipal para combatir en Madrid la Contaminación Atmosférica.

Art. 14. *Conservación de servicios y espacios libres.*—En el momento de la recepción de las obras de urbanización que se cedan al Ayuntamiento se comprobará si los servicios e instalaciones, etc., así como los espacios libres y zonas ajardinadas que no hayan de ser cedidas al Ayuntamiento, se encuentran en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Posteriormente a este acto, la obligación de conservar los espacios libres privados será de cuenta de los propietarios o copropietarios, en su caso, debiendo hacerse constar expresamente esta condición en los Estatutos de la Comunidad. El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones, pudiendo, en caso de que no se efectuase debidamente, realizar su conservación con cargo a la propiedad de las fincas. No obstante, mediante el oportuno convenio, podrá establecerse que la conservación de los espacios libres de uso público se realice a cargo de los particulares.

Art. 20. *Condiciones.*

g) Las calles en fondo de saco tendrán una longitud máxima de 100 metros y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas; en su final se proyectarán raquetas que permitan el giro de los vehículos. Se unirán por senderos de peatones que permitan enlaces cómodos.

Art. 22. *Calles particulares.*

2. Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotores de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios

urbanos que señala la ley del Suelo, además de los de jardinería y redes de riego. Requerirán licencia municipal, previo informe de los Servicios correspondientes. Su conservación será de cuenta de los propietarios.

Art. 45. *Condición previa.*—No podrá aprobarse ningún proyecto de urbanización si no se justifica lo siguiente: la aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial, la formalización de los compromisos de la totalidad de las cesiones, libres de cargas y gravámenes, previstas en el mismo y el haber solicitado las correspondientes licencias municipales de obras.

Art. 46. *Documentación.*—1. El proyecto de urbanización estará integrado por los documentos siguientes:

a) Copia oficial de los documentos del Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente, en el que se basa el proyecto de urbanización que se pretende ejecutar.

b) Plano, debidamente acotado, en el que se fijen los límites del área afectada por el Plan Parcial y del Polígono cuya urbanización se proyecta. En este plano se reflejará también la situación de las obras, los espacios viales, parques y jardines, motivo de cesión al Ayuntamiento y los que quedan de propiedad privada.

c) Memoria resumen que defina las características principales del conjunto de los proyectos específicos parciales que integran el proyecto general.

d) Proyecto específico o capítulo independiente para cada clase de obras o servicios, que contendrá:

1.º Memoria descriptiva del proyecto con el detalle de las soluciones técnicas adoptadas, los criterios seguidos para cumplir los Reglamentos e Instrucciones nacionales y las normas municipales, los criterios generales de cálculo, las características de las obras, la conexión con el exterior, los reajustes con relación al Plan Parcial, revisión de precios, presupuestos, coordinación con las restantes obras de urbanización, y que irá acompañada de anejos de cálculos justificativos, reajustes respecto al Plan Parcial, características del proyecto y conformidad previa y expresa a los proyectos de las instalaciones en el caso en que la ejecución, conservación o explotación de las mismas dependan de Organismos distintos del Ayuntamiento.

- 2.º Planos de planta y de los perfiles longitudinales y transversales necesarios, así como los de detalle de cada uno de sus elementos y cuantos sean necesarios para definir concretamente las obras que se pretenden ejecutar.
 - 3.º Presupuestos, con sus correspondientes mediciones, y cuadros de precios simples y descompuestos.
- e) Pliego de condiciones económico-facultativas, análogo a los pliegos municipales vigentes, en el que se recogerá además lo siguiente: plazo y etapas de realización de las obras de urbanización; plazo de ejecución de los servicios mínimos que señalan los artículos 63 y 67 de la Ley del Suelo para que puedan iniciarse las obras de edificación y plazo de garantía de las obras de urbanización.
 - f) Presupuesto general.
 - g) Pliego de condiciones económico-facultativas de cada proyecto parcial.
2. Todos los documentos citados deberán ajustarse a la normativa que para los mismos señala el "Pliego General de Condiciones para la redacción y tramitación de los proyectos de urbanización en el término municipal de Madrid".

Art. 47. *Condiciones y garantías.*

2. En ningún caso se permitirá la edificación en cualquier parcela si no se cumplen los siguientes requisitos:
 - a) Haber realizado la urbanización de las vías de acceso dentro del Polígono, y de las exteriores de enlace con los restantes servicios generales de la ciudad.
 - b) Haber instalado los servicios mínimos que señalan los artículos 63 y 67 de la Ley del Suelo, en las etapas de la urbanización general, en que esté incluida la referida parcela.
 - c) Haber formalizado la totalidad de las cesiones, libres de cargas y gravámenes, fijadas en el Plan Parcial correspondiente.

Art. 51. *Servicio eléctrico.*

9. Las subestaciones de transformación, teniendo en cuenta que su ubicación viene obligada por razones técnicas, deberán estar aisladas, en todo su perímetro, de los edificios colindantes, de tal manera que la separación entre cimientos y muros sea, como mí-

nimo, de tres metros. Además adoptarán cuantas medidas correctoras sean necesarias contra ruidos, vibraciones, ventilación, seguridad, etc., a fin de hacer la instalación tolerable para los vecinos.

11. Las vías públicas, clasificadas en el artículo 19, deberán tener las iluminancias y uniformidades sobre la calzada que se indican a continuación:

- a) Autopistas, autovías, vías arteriales y colectoras con tránsito intenso, igual o superior a 30 lux en servicio, entendiéndose éste como el mínimo que debe alcanzarse en todo momento. La uniformidad (relación de mínima a media) será superior a 0,3.
- b) Colectoras con tránsito moderado y elemental, igual o superior a 15 lux y uniformidad superior a 0,3.
- c) Restantes vías, parques y jardines, igual o superior a siete lux en servicio, siendo la uniformidad superior a 0,2.

Las lámparas que se utilicen permitirán una discriminación de los colores, suficiente para no exigir un alumbrado especial de las señales de tráfico.

Art. 102. *Superficie ocupada.*—Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso la subterránea y cuerpos volados cerrados. Las construcciones subterráneas debajo de los espacios libres destinados exclusivamente a aparcamientos se considerarán, a efectos de estas Ordenanzas, excluidos de la superficie ocupada.

Art. 121. *Alturas en función del ancho de calle.*

3. Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada si su longitud no llega a los 20 metros. Si sobrepasara, se tomarán a los 10 metros del punto más bajo, pudiéndose escalar la construcción, en forma que en cada escalón se cumpla lo establecido en este párrafo.

Art. 128. *Entreplantas.*

1. Se permite la construcción de entreplantas en las plantas bajas que no estén destinadas a viviendas o portales de éstas. La entreplanta no podrá ocupar más del 50 por 100 de la superficie del local al que esté vinculada.

3. La entreplanta tendrá siempre acceso por el local de planta baja donde se desarrolla, a excepción de la que pudiera construirse en los cinco primeros metros, en el acceso al garaje-aparcamiento.

Art. 129. *Edificabilidad.*

2. En la medición de la edificabilidad han de incluirse también los cuerpos volados; las terrazas cerradas por sus dos costados; los sótanos y semisótanos cuando no estén destinados a aparcamientos o a alguna de las siguientes instalaciones para el servicio exclusivo del edificio: calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de basuras, de contadores y centros de transformación. Cuando el paramento inferior del forjado de techo del semisótano se encuentre a una altura igual o superior a 1,90 metros, en cualquier punto, sobre la rasante de la acera o de la del terreno en contacto con la edificación, se incluirá, también, cualquiera que se su uso.

Art. 130. *Patios de manzana.*

- b) La forma de la planta del patio de manzana será tal que permita trazar en su interior una circunferencia con un diámetro mínimo igual a la altura máxima que, de acuerdo con las Ordenanzas Municipales, pueda edificarse en cualquiera de las parcelas recayentes a este patio de manzana.
2. En cada parcela, cuya manzana no tenga fijada alineación interior, ni pueda señalarse con las condiciones anteriores, dejando fondos edificables superiores a 15 metros, se dejará al fondo un patio que ocupe todo el ancho de la parcela y que cumpla las prescripciones que para patios de parcela establecen estas Ordenanzas. En parcelas con fachadas opuestas a dos calles se dejará, al menos, un patio con una superficie equivalente al ancho de la parcela por seis metros de fondo mínimo. En las parcelas de esquina a dos calles se dejará en el fondo y contiguo a las parcelas colindantes un patio que cumpla las prescripciones que para patios de parcela establecen estas Ordenanzas.

Art. 138. *Condiciones de los locales.*—Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación superiores a dos metros de ancho, siempre que el fondo total, contado a partir del hueco, no exceda de 10 metros.

Art. 141. *Entrantes, salientes y vuelos.*

4. Se consienten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura ni a su ancho. Esta profundidad se contará a partir de la línea exterior del saliente del balcón o terraza, si la hubiere.

Art. 147. *Muestras.*

2. 2.^a En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a 0,90 metros, situada sobre el dintel de los huecos, y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 metros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 0,25 por 0,25 y 0,02 metros de grueso, podrán situarse en las jambas. Cumplirán las condiciones estéticas que se determinan en cada Ordenanza, no permitiéndose en la zona de conservación Histórico-Artística, Monumental y Estética (Ordenanza 11) más que las de letras sueltas de tipo clásico, sobrepuestas directamente a la fachada. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas.

Art. 148. *Banderines.*

2. En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,25 metros. Su saliente máximo será igual al fijado para los balcones. Podrán tener una altura máxima de 0,90 metros. Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas. En las plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

Art. 154. *Energía eléctrica.*—Todo edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual habrá de cumplir la reglamentación vigente sobre la materia. En el caso de existir centros de transformación, no se podrán establecer por debajo del segundo sótano, y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización, térmicas, vibraciones, ventilación y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública con ninguna instalación auxiliar. Podrán autorizarse estas instalaciones auxiliares en la vía pública cuando en el centro de transformación se prevea la instalación de un cuadro de mandos para el alumbrado público o no sea posible su acceso fácilmente desde el exterior.

Art. 171. *Vallado de obras.*

1. En toda obra de nueva planta o de derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas habrá de colocarse una valla de protección de dos metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de dos metros de la alineación oficial. En todo caso deberá quedar en la acera un paso libre de 0,60 metros de ancho para peatones.

Art. 172. *Construcciones provisionales.*

1. En el interior de los solares, en los que se vayan a efectuar obras, se permitirán, con carácter provisional, construcciones dentro de las alineaciones y de las líneas de edificación, destinadas a guarderías, depósitos de materiales o elementos de la construcción y pisos pilotos. El otorgamiento de la licencia de la obra principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas, siempre que el solicitante hubiese especificado su emplazamiento y características.

Art. 186. *Definiciones.*

3. Se consideran "Talleres del Automóvil" los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil.

Art. 188. *Condiciones.*

3. Los garajes-aparcamientos, sus establecimientos anexos y los locales del servicio del automóvil, dispondrán en todos sus accesos de un espacio de tres metros de ancho y cinco metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.

Art. 193. *Aseos.*

4. Cuando exista más de un servicio higiénico se instalará con entera independencia para señoras y caballeros.

Art. 195. *Construcción.*

1. Todos los elementos que constituyan la estructura de la edificación destinada a garaje o aparcamiento habrán de ser resistentes al fuego tipo de tres horas de duración o estar debidamente prote-



gidos con material aislante, teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura que pueda alcanzar dicha estructura a través de su protección, debiendo especificarse en los proyectos correspondientes la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores.

2. El recinto del garaje-aparcamiento deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados, resistentes al fuego, y con aislamiento acústico de acuerdo con la Ordenanza sobre Ruidos, sin huecos directos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.
3. Podrá comunicarse el garaje-aparcamiento con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros u otros servicios, autorizados del inmueble, cuando éstos tengan otro acceso y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento, con puertas blindadas de cierre automático, resistentes a la temperatura y estancias al humo. Se exceptúan los situados debajo de salas de espectáculos, los cuales estarán totalmente aislados, no permitiendo ninguna comunicación interior con el resto del inmueble, y cualquier hueco de éste deberá estar a una distancia al menos de cuatro metros de otro del edificio o de los linderos con las fincas colindantes.

Art. 196. *Ventilación.*

1. La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, en proporción superior a las cifras que señala el Reglamento de Actividades Molestas, siendo obligatorio, cuando exista ventilación forzada, disponer de un aparato detector de CO por cada 500 metros cuadrados, situándolo en los puntos más desfavorablemente ventilados, que accionen automáticamente dichas instalaciones. Se hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva, contruidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un metro la altura máxima permitida por las Ordenanzas Municipales, alejados 15 metros de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes, y si desembocan en lugares de uso o acceso al público tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de 2,50 metros, debiendo estar protegida horizontalmente en un radio de 2,50 metros, de manera que en el punto más afectado no se superen los niveles de inmisión.
2. Se entiende por ventilación natural aquella en que existe un metro cuadrado de sección en los huecos o conductos de aireación por cada 200 metros cuadrados de superficie del local, y por ventilación

forzada a aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales con una capacidad mínima de seis renovaciones/hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que exista cuando menos dos bocas en proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadros de 15 metros de lado en que idealmente pueda ser dividido el local. El mando de los extractores se situará en local de fácil acceso.

Art. 198. *Iluminación.*

1. La iluminación artificial se realizará solo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia. El Ayuntamiento podrá exigir la instalación de alumbrado supletorio de emergencia en los garajes de más de 2.000 metros cuadrados, con un nivel mínimo de cinco lux. En los garajes de más de 6.000 metros cuadrados además existirá una señalización luminosa en el suelo.

Art. 199. *Instalaciones contra incendios.*

1. Se instalarán aparatos de extinción de incendios de cinco kilogramos de nieve carbónica o preferentemente polvo seco, en todo tipo de garaje, o garaje-aparcamiento, de forma que correspondan cuatro, como mínimo, por cada 500 metros cuadrados o fracción. Están exentos de esta obligación los de dimensiones inferiores a 50 metros cuadrados. En los garajes de más de 6.000 metros cuadrados se contará con un carro extintor de polvo seco de 50 kilogramos de capacidad y otro más por cada 3.000 metros cuadrados de exceso.

En los garajes superiores a 500 metros cuadrados se instalará una red interior de agua para incendios, conectada en su caso a los hidrantes. Esta red mantendrá en todo momento una presión de 3,5 atmósferas y estará dotada de los correspondientes equipos de presurización cuando la red general no garantice tal presión. A esta red se enganchará un puesto de agua por cada 500 metros cuadrados de planta, con mangaje suficiente para alcanzar toda la superficie.

7. Los garajes-aparcamientos de tres o más plantas contarán con un sistema especial de detectores de incendios, con cuadro centralizado en las proximidades de los accesos principales en su parte más cercana a la vía pública.
8. En garajes-aparcamientos de más de 2.000 metros cuadrados se instalará un sistema eficaz de evacuación de humos.



Art. 209. *Talleres del automóvil (categoría 8.^a).*

- b) El local tendrá una superficie mínima de 100 metros cuadrados y dispondrá, dentro del mismo, de una plaza de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados.
- c) En los locales de servicio de lavado y engrase que formen parte de edificios de viviendas, la potencia instalada no excederá de 25 CV. En los restantes no excederá de 60 CV., y en edificios exclusivos para uso del automóvil no existirá limitación. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 3 CV. de potencia instalada.
- d) Los garajes y talleres de reparaciones de vehículos del transporte de viajeros y mercancías (autobuses y camiones) solo se permitirán en zonas de Ordenanzas que autorice la categoría 9.^a, en su grupo correspondiente, y con las condiciones específicas de éstas.

Art. 213. *Clasificación.*

- 1.^a *Talleres domésticos o de explotación familiar.*—Actividades de escasa entidad industrial enclavadas en edificios de otros usos.

Art. 214. *Condiciones.*

- 4.^a El acceso se proyectará de forma que no se causen molestias a los vecinos. En categoría 2.^a, cuando se utilice el portal como acceso, éste deberá tener una latitud mínima de 2,75 metros.
- 10. En categoría 1.^a se permitirán las siguientes actividades o análogas.
 - 1. Talleres de confección del vestido y adorno.
 - 2. Talleres de relojería, bisutería y platería, sin tratamiento de baños.
 - 3. Talleres de prótesis dental.
 - 4. Peluquerías
 - 5. Laboratorios fotográficos.
- 11. En categorías 2.^a y 3.^a se permitirán las siguientes actividades o análogas.

GRUPO VII.—*METAL*

- 35. Reparación de vehículos automóviles y bicicletas. La actividad de reparación de vehículos automóviles se regula exclusivamente por el uso de "Garaje-aparcamiento y Servicios del automóvil".

Art. 215. *Definición.*

2. Se incluyen también en este Uso de Industrias los "almacenes", comprendiendo como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, con exclusivo suministro a mayoristas, minoristas, instaladores fabricantes y distribuidores, y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen, en parte, los productos almacenados. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios y oficinas.

Art. 216. *Clasificación.*—Se establecen dos categorías:

- 1.^a *Industrial.*—Comprende nueve grupos, que se reseñan en el artículo siguiente.
- 2.^a *Almacenes.*—Comprende dos grupos:
 - 1.º El correspondiente a la definición del artículo 215.
 - 2.º El anterior, con las siguientes limitaciones: La superficie máxima será de 300 metros cuadrados y la potencia será inferior a 6 CV. Además no se permitirá el almacenamiento de materias de gran combustibilidad. Los productos almacenados estarán sujetos a las restantes condiciones de uso específicas de cada Ordenanza.

Art. 217. GRUPO VIII.—*METAL*

114. Reparación de vehículos automóviles y de bicicletas. La actividad de reparación de vehículos automóviles se regula exclusivamente por el uso de garaje-aparcamiento y servicios del automóvil.

Art. 221. *Dimensiones y condiciones de los locales.*

1. La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad. No se computará la superficie de las oficinas, zona de exposición y venta, si éstas tienen acceso independiente de los locales destinados a trabajo industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución. Cuando en un mismo

taller se desarrollen actividades comprendidas en diversos epígrafes del Reglamento, la superficie total no superará a la más alta de las máximas permitidas por aquéllos, ni las parciales excederán al específico que le corresponda.

Art. 225. *Energía eléctrica.*

2. La potencia electromecánica está determinada por la suma de los motores que accionan las máquinas y aparatos y se expresará en caballos de vapor (CV.). No se evaluará como potencia la de las máquinas portátiles con fuerza no superior a 1/3 CV. cuando el número de éstas no exceda de cuatro, ni la de las instalaciones de aire acondicionado, aparatos elevadores de cualquier tipo, ventilación forzada, transportes interiores, bombas para elevación de agua, aire comprimido, y en zonas industriales la destinada a la conservación de alimentos o géneros. Cuando en un mismo taller se desarrollen actividades comprendidas en diversos epígrafes del Reglamento, la potencia total no superará a la más alta de las máximas permitidas por aquéllos, ni las parciales excederán al específico que le corresponda.

Art. 226. *Evacuación.*

3. La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, productos de combustiones o de actividades, se realizará a través de adecuada chimenea, cuya desembocadura sobrepasará un metro la altura del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros y específicamente para los correspondientes a generadores de calor cuya potencia sea superior a 50.000 Kcal.; estará, asimismo, a nivel no inferior al del borde superior del hueco más alto, visible desde dicha desembocadura, de los edificios ubicados entre 15 y 50 metros. Las condiciones de emisión cumplirán, en todo momento, las establecidas en la Ordenanza de Contaminación, y cuando la emisión de polvos o pavesas produzcan molestias podrá exigirse la colocación de adecuados sistemas de depuración.
4. La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de locales, se realizará de forma que cuando el volumen del aire evacuado sea inferior a 0,2 metros cúbicos por segundo, el punto de salida de aire distará, como mínimo, dos metros de cualquier hueco de ventana situada en plano vertical, pero si este volumen está comprendido entre 0,2 y un metro cúbico por segundo distará, como mínimo, tres metros de cualquier ventana en

el plano vertical de dos metros de las situadas en su plano horizontal; si, además se sitúan en fachada, la altura mínima sobre la acera será de dos metros y estarán provistos de una rejilla de 45 grados de inclinación que oriente el aire hacia arriba en el caso de que su distancia a la acera sea inferior a cuatro metros. Para volúmenes de aire superiores a un metro cúbico por segundo, la evacuación tendrá que ser a través de chimenea cuya altura supere un metro la del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 10 metros. Todo aparato o sistema de acondicionamiento que produzca condensación tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz que impida que se produzca goteo al exterior. La evacuación de gases en el punto de salida al exterior tendrá una concentración de CO inferior a 50 partes por millón. En ningún caso podrá sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores ni constituir un elemento discordante en la composición.

Art. 232. *Definición.*

2. También se considera uso comercial a la actividad mixta con industria calificada como no peligrosa, incómoda o insalubre, en la que predomine la parte comercial, con las limitaciones del comercio, la industria o artesanía que rijan en la zona de Ordenanza correspondiente.

Art. 233. *Clasificación.*

- 2.^a Edificios con más del 60 por 100 de la superficie total edificada, destinada a usos comerciales, con posibilidad de otros usos, excepto el de vivienda.

Art. 236. *Condiciones de los locales.*

1. Los locales de uso comercial, además de las condiciones establecidas en la legislación vigente, en cuanto le fueren de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones de carácter general, y en cada caso las de carácter específico que les corresponda, que, a continuación de las generales, se establecen por categorías.
2. 10. Las estructuras de la edificación serán resistentes a un fuego tipo de tres horas de duración y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos y vibraciones cuyos niveles se determinen en la Ordenanza Municipal sobre la materia.



12. En categorías 1.^a, 2.^a, 3.^a y 6.^a, en todos los casos, y los de las restantes 4.^a y 5.^a, cuando la superficie total de los locales, incluidas sus dependencias, sobrepasen los 1.000 metros cuadrados, dispondrán, dentro de su establecimiento, además de los aparcamientos obligatorios, de espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministro y reparto, con un número de plazas mínimas del 10 por 100 de los aparcamientos obligatorios.
3. 2.^a Los de 2.^a, 3.^a y 4.^a categorías que se establezcan en primer sótano no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, al que se unirán mediante escaleras y otros huecos. En el piso del local superior deberá dejarse una abertura de comunicación con el sótano con una superficie superior al 15 por 100 de la zona destinada a público en este sótano. Este 15 por 100 podrá obtenerse por la suma de toda clase de huecos y escaleras. La superficie, de al menos una de las aberturas, no podrá ser inferior a 15 metros cuadrados, siempre que esta dimensión no exceda del 15 por 100 obligatorio. En los locales que se establezcan en condiciones satisfactorias la ventilación y el fácil desalojo del sótano y planta baja no son obligatorias estas aberturas.

Art. 238. *Clasificación.*—Se consideran las siguientes categorías:

- 1.^a Edificios en los que la parte destinada al uso de oficinas ocupa una superficie superior a 2.000 metros cuadrados. El resto podrá destinarse a otros usos.
- 2.^a Edificios en los que la parte destinada al uso de oficinas ocupa una superficie igual o inferior a 2.000 metros cuadrados. El resto podrá destinarse a otros usos.
- 3.^a Locales de oficinas en primer sótano, semisótano, planta baja y primera.
- 4.^a Oficinas profesionales anexas a la vivienda del titular.

Art. 240. *Dimensiones y condiciones de los locales.*—Además de las establecidas en la legislación vigente, en cuanto le fueren de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:

7. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y la estructura resistente a un fuego tipo de tres horas

de duración y con características tales que no permitan llegar al exterior ruidos ni vibraciones, cuyos niveles se determinen en la Ordenanza Municipal sobre la materia.

12. Los ordenadores electrónicos destinados para el tratamiento, procesos o centralización de datos, sólo se permitirán en los edificios en los que no exista el uso de vivienda. En las plantas bajas de los edificios en donde exista este último uso se podrán instalar ordenadores electrónicos destinados exclusivamente para Centros de Cálculo de Proyectos o análogos, en los que no sea necesaria la instalación específica de aire acondicionado ni un gran almacenamiento de papel, siempre que su horario de funcionamiento esté comprendido entre las nueve y las veintiuna horas.

Art. 248. *Dimensiones y condiciones de los locales.*

1. Cumplirán las establecidas para el Uso Comercial y sus instalaciones las aplicables al Uso de Industria.
2. En los edificios en los que exista el Uso de Vivienda solo podrán ubicarse en planta baja o inferior y en primera cuando ésta esté unida al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia.
3. Las escaleras que hayan de ser utilizadas por el público tendrán un ancho mínimo de 1,30 metros para los locales de categoría primera, y de un metro para los restantes.
4. Se sujetarán a las disposiciones vigentes. Como mínimo existirán con absoluta independencia aseos para señoras y caballeros, y, en cualquier caso, estos servicios no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

Art. 252. *Condiciones.*

1. En los edificios en los que exista el Uso de Vivienda solo podrá ubicarse en planta baja o inferior y en primera cuando ésta esté unida al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia.
2. Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

Art. 256. *Condiciones.*

1. En los edificios en los que exista el Uso de Vivienda solo podrá ubicarse en planta baja o inferior y en primera cuando ésta esté unida al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia.
2. Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y, en su caso, las de Oficinas, que le fueren de aplicación.

Art. 260. *Condiciones.*

1. En los edificios en los que exista el Uso de Vivienda solo podrá ubicarse en planta baja o inferior y en primera cuando ésta esté unida al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia.
2. Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

Art. 264. *Condiciones.*

1. En los edificios en los que exista el Uso de Vivienda solo podrá ubicarse en planta baja o inferior y en primera cuando ésta esté unida al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia. Se exceptuarán los consultorios profesionales, con superficie inferior a 250 metros cuadrados.
2. Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

Art. 265. *Usos existentes.*

1. Los edificios o instalaciones con usos existentes con anterioridad a la aprobación del Plan General o Parcial que resultaren disconformes con el mismo, se considerarán fuera de ordenación y no se autorizará en los edificios ni en sus instalaciones la realización de obras de consolidación, aumento de volumen, ampliación, modificación o incremento de su valor de expropiación, pero sí pequeñas reparaciones que exigiere la higiene, ornato y conservación del inmueble.
2. Estos usos podrán extinguirse por el Ayuntamiento mediante expropiación, indemnizándoles, si procede, con arreglo a Derecho.
3. En los locales autorizados por el Ayuntamiento de acuerdo con las antiguas Ordenanzas Municipales podrán ser concedidas licencias para las actividades regidas por dichas Ordenanzas con las limita-

ciones establecidas en el número 1, respecto a la renuncia al incremento de su valor de expropiación, sin que vengan obligados a disponer de las plazas de aparcamientos establecidas en las actuales Ordenanzas, si la ordenación anterior no exigiera este requisito.

Art. 266. *Normas de estética.*

1. La responsabilidad del conjunto estético de la ciudad corresponde al Ayuntamiento y, por tanto, cualquier clase de actuación que le afecte deberá someterse a su criterio, que se acomodará a lo establecido en el artículo 60 de la Ley del Suelo. Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas.
2. La tramitación de cualquier licencia comprende necesariamente la comprobación, por el Servicio Municipal que corresponda, si la obra, instalación o actividad de que se trate se halla afectada estéticamente, ya sea por sus propias características o por estar comprendida en algún recinto histórico, artístico, arqueológico o estético o en sus zonas de influencia, en cuyo caso deberá ser objeto de atención especial por dicha Dependencia, que informará sobre las condiciones de cualquier clase que deban imponerse e incluso su prohibición. Estas condiciones podrán referirse tanto al uso y dimensiones del edificio y sistema de cubiertas como a la composición y materiales a emplear y a los detalles de todos los elementos, en forma, calidad y color.
3. En los sectores ya edificados, las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley del Suelo. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y en su entorno podrá exigirse la aportación de fotografías del conjunto de las calles o plazas a que aquéllas dieren frente.
4. En los sectores de nueva Ordenación y a través de los oportunos Planes Parciales o Estudios de Detalle, se tenderá a la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal. Sobre la base de un análisis del sitio en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o cerrar, las siluetas características, así como

los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar, al menos, los siguientes aspectos:

- a) Creación de una estructura espacial básica comprensiva, tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).
- b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su perfección visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.
- c) Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permisibles para los mismos.

Las determinaciones o condicionamientos a que la solución adoptada dé lugar deberán plasmarse gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o alzado a escalas de 1:500 a 1:2.000, así como en explicaciones o comentarios escritos que permitan orientar el carácter del futuro desarrollo.

Art. 278. *Solicitud de licencias.*

1. Las licencias que sean precisas para la realización de las obras de urbanización se solicitarán ante el Ayuntamiento de Madrid, previo pago de los derechos correspondientes, una vez que haya sido aprobado definitivamente por el Organismo urbanístico competente, según los artículos 28 y 32 de la Ley del Suelo, tanto el Plan Parcial como el Proyecto de Urbanización.
2. La solicitud de licencia irá acompañada de los Proyectos de Urbanización formulados de acuerdo con las condiciones especificadas en los artículos 44 y siguientes de las presentes Ordenanzas.

Art. 279. *Documentación.*

1. Se presentarán cinco ejemplares del Proyecto, redactados de acuerdo con el Pliego General de Condiciones para la redacción y tramitación de los Proyectos de Urbanización, en el término municipal de Madrid, suscrito por facultativo competente y visado por el Colegio Oficial que corresponda, acompañado de una copia certificada del Plan Parcial aprobado definitivamente.

2. Una vez tramitado y aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización, se devolverá al interesado un ejemplar, debidamente autorizado, otro se quedará en el Area Metropolitana y los tres restantes se remitirán al Ayuntamiento de Madrid, que se distribuirán en la siguiente forma: uno quedará unido al expediente, otro se remitirá a la Gerencia Municipal de Urbanismo, a los efectos de la inspección urbanística, y el tercero quedará en la Delegación de Obras y Servicios Urbanos, a los efectos del otorgamiento de licencia, de la inspección técnica de las obras y posterior recepción de las mismas, en su caso.



ORDENANZA 1. EDIFICACION CERRADA EN EL CASCO ANTIGUO

1,24 *Edificabilidad.*

Ancho de la calle en metros	Número de plantas	Altura en metros
Menos de 6	4	12,90
De 6 a menos de 9	5	15,80
De 9 a menos de 14	6	18,70
De 14 a menos de 25	7	21,60
De 25 en adelante	8	24,50

1,26 *Altura de pisos.*—La altura de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja, medida en el punto que establecen las Normas Generales para la medición de alturas de la edificación, será, en todos los casos, como mínimo, de 3,40 metros. Se permite la construcción de falsos techos, por motivos decorativos, cuando la altura desde la cara del pavimento a la inferior del falso techo sea como mínimo de 2,70 metros.

1,3102 *Garaje-aparcamiento y Servicios del automóvil.*

En categoría 8.^a, en planta baja, sótano o semisótano, ocupando una superficie máxima de 500 metros cuadrados. Se permite también en edificio exclusivo con superficie máxima de 2.000 metros cuadrados. En ambos casos la potencia no será superior a 6 CV.

1,3104 *Industria.*

La correspondiente al epígrafe 123 del grupo IX, pudiéndose permitir con carácter precario el establecimiento de centros de transformación en el subsuelo de las vías públicas cuando la demanda de energía obligue a su establecimiento, el suministro sirva solo a las necesidades de los inmuebles inmediatos y esté justificada la imposibilidad de alojarlos en



el interior de alguno de éstos. Los almacenes de categoría 2.^a, grupo 2.^o Estos últimos dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados y en los superiores a 100 metros cuadrados se habilitarán también en el interior de la parcela espacio expresamente dispuesto para efectuar operaciones de carga y descarga, con una superficie mínima de 20 metros cuadrados.

1,34 *Aparcamientos.*

Para supuestos en que razones de tránsito, forma o dimensiones de los solares no permitan una solución constructiva adecuada, el Ayuntamiento, ponderando dichas circunstancias, decidirá lo procedente en relación con la obligatoriedad de la construcción de los aparcamientos.

ORDENANZA 2. EDIFICACION CERRADA EN LOS ANTIGUOS ENSANCHE Y EXTENSION

2,24 *Edificabilidad.*

Ancho de la calle en metros	Número de plantas	Altura en metros
GRADO 1. ^o		
Menos de 6	4	12,90
De 6 a menos de 9	5	15,80
De 9 a menos de 14	6	18,70
De 14 a menos de 25	7	21,60
De 25 en adelante	8	24,50
GRADO 2. ^o		
Menos de 10	4	12,90
De 10 a menos de 14	5	15,80
De 14 a menos de 16	6	18,70
De 16 a menos de 25	7	21,60
De 25 en adelante	8	24,50
GRADO 3. ^o		
Menos de 8	2	6,50
De 8 a menos de 10	3	9,10
De 10 a menos de 15	4	11,70
De 15 en adelante	5	14,30
GRADO 4. ^o		
Menos de 6	2	6,50
De 6 en adelante	3	9,10

En los grados 3.º y 4.º, la construcción será sin patios de parcela cerrados, con un fondo máximo de 10 metros. Podrán admitirse cuerpos salientes, siempre que la superficie total ocupada no sobrepase el 40 por 100 de la parcela edificable. Los entrantes en fachada habrán de cumplir con las condiciones que se fijan para patios abiertos.

2,26 *Altura de pisos.*—En los grados 1.º y 2.º, la altura de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja, medida en el punto que establecen los artículos 119 y siguientes de las Normas Generales para la medición de alturas de la edificación, será, como mínimo, de 3,40 metros. En los grados 3.º y 4.º esta altura será, como mínimo, de 2,70 metros. Se permite la construcción de falsos techos, por motivos decorativos, cuando la altura desde la cara del pavimento a la inferior del falso techo sea, como mínimo, de 2,70 metros.

2,27 *Patios de manzana.*—Se regirán por las condiciones que se establecen en el artículo 130 de las presentes Ordenanzas. En los grados 3.º y 4.º los patios de manzana vienen definidos por las condiciones que se especifican en el epígrafe 2,24. No se admitirán más construcciones en los mismos que las que se especifican en el artículo 130.

2,3102 *Garaje-aparcamiento y Servicios del automóvil.*

En la categoría 8.ª, en planta baja, sótano o semisótano, ocupando una superficie máxima de 500 metros cuadrados. Se permite también en edificio exclusivo con superficie máxima de 2.000 metros cuadrados. En ambos casos la potencia no será superior a 6 CV.

En categoría 9.ª, grupo 1.º, en los grados 2.º, 3.º y 4.º en planta baja, sótano o semisótano, ocupando una superficie máxima de 500 metros cuadrados.

2,3104 *Industria.*—La correspondiente al epígrafe 123 del grupo IX, pudiéndose permitir con carácter precario el establecimiento de centros de transformación en el subsuelo de las vías públicas, cuando la demanda de energía obligue a su establecimiento, el suministro sirva solo a las necesidades de los inmuebles inmediatos y esté justificada la imposibilidad de alojarlos en el interior de alguno de éstos. Los almacenes de categoría 2.ª, grupo 2.º Estos últimos dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados y en los superiores a 100 metros cuadrados se habilitará también en el interior de la parcela espacio expresamente dispuesto para efectuar operaciones de carga y descarga, con una superficie mínima de 20 metros cuadrados.



- 2,34 *Aparcamientos.*—Para supuestos en que razones de tránsito, forma o dimensiones de los solares, no permitan una solución constructiva adecuada, el Ayuntamiento, ponderando dichas circunstancias, decidirá lo procedente en relación con la obligatoriedad de la construcción de los aparcamientos.

ORDENANZA 3. EDIFICACION ABIERTA

- 3,205 *Edificabilidad.*—En la superficie de los terrenos calificados por el Plan General de edificación abierta no podrá sobrepasar:
- En el grado 1.º, de 1,18 metros cuadrados por metro cuadrado.
En el grado 2.º, de 1,08 metros cuadrados por metro cuadrado.
En el grado 3.º, de 0,98 metros cuadrados por metro cuadrado.
- Al final de este epígrafe se añade el siguiente párrafo:*
- Las entreplantas que puedan construirse, de acuerdo con el artículo 128, se computarán a efectos de edificabilidad.
- 3,209 *Altura de pisos.*—En el grado 1.º la altura libre mínima de la planta baja cuando no esté destinada al Uso de Vivienda será de 3,40 metros y en los grados 2.º y 3.º de 2,70 metros, con un máximo, en ambos casos, de cinco metros.
- La altura de pisos será en el grado 1.º de 2,80 metros, como mínimo, y en los grados 2.º y 3.º de 2,60 metros, con un máximo, en ambos casos, de 3,50 metros. Se permite la construcción de falsos techos, por motivos decorativos, cuando la altura desde la cara del pavimento a la inferior del falso techo sea, como mínimo, de 2,70 metros.
- 3,3102 *Garaje-aparcamiento y Servicios del automóvil.*
- En categoría 8.ª, en planta baja, sótano o semisótano, ocupando una superficie máxima de 500 metros cuadrados. Se permite también en edificio exclusivo, con superficie máxima de 2.000 metros cuadrados. En ambos casos la potencia no será superior a 6 CV.
- 3,3104 *Industria.*—La correspondiente al epígrafe 123 del grupo IX, en edificio exclusivo y exento, totalmente aislado por una faja de protección para uso de jardín y un ancho mínimo de 20 metros. La altura máxima será de dos plantas (siete metros). Los de categoría 2.ª, grupo 2.º, dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados. En los superiores a 100 metros cuadrados se habilitará también en el interior de la parcela espacio expresamente dispuesto para efectuar las operaciones de carga y descarga, con una superficie mínima de 20 metros cuadrados.

3,5 **ORDENANZA ESPECIAL DEL PASEO DE LA CASTELLANA.**

Se añade un nuevo epígrafe, con la denominación de "Alturas", con el número 3,524, y en su consecuencia, "Arbolado" pasará a ser el 3,525.

3,524 *Altura.*—La altura máxima permitida será de nueve plantas (28 metros.)

ORDENANZA 4. EDIFICACION UNIFAMILIAR

4,3102 *Garaje-aparcamiento y Servicios del automóvil.*

En categoría 8.^a, en edificio exclusivo y exento con superficie máxima de 2.000 metros cuadrados y potencia máxima de 10 CV., totalmente aislado por una faja de protección para uso exclusivo de jardín, de un ancho mínimo de 20 metros. La altura máxima será de dos plantas (seis metros).

ORDENANZA 5. COMERCIAL

5,3202 *Garaje-aparcamiento y Servicios del automóvil.*

En categoría 8.^a, con superficie máxima de 500 metros cuadrados y potencia máxima de 6 CV.

5,3204 *Industria.*—La correspondiente al epígrafe 123 del grupo IX. Los de categoría 2.^a, grupo 2.^o, dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados. En los superiores a 100 metros cuadrados se habilitará también en el interior de la parcela espacio expresamente dispuesto para efectuar las operaciones de carga y descarga, con una superficie mínima de 20 metros cuadrados.

5,4 **CONDICIONES ESTETICAS.**

Composición libre, a excepción de aquellos casos en que por su emplazamiento puedan dar lugar a composición obligada.

ORDENANZA 6. NUCLEOS INDUSTRIALES

6,22 *Retranqueos.*—En los nuevos Planes de Ordenación el retranqueo, en todas las calles, será de ocho metros y en las vías de contorno se ampliará a 15 metros, y puede computarse a los efectos de cesión obligatoria del 10 por 100 de zona verde.

6,313. *Industria.*

Grupo IV.—Con superficie menor de 1.500 metros cuadrados y potencia no superior a 50 CV., los epígrafes 49 a 54, 58 y 59.

Grupo IX.—Epígrafe 123.

En categoría 2.^a, hasta 2.500 metros cuadrados de superficie edificable, con prohibición de almacenar artículos inflamables. Se permiten las instalaciones industriales anexas al almacén que no correspondan a las operaciones secundarias definidas en el artículo 215, siempre que sus características generales se ajusten a las especificadas en la categoría 1.^a de esta Ordenanza.

Se incluye el Uso Cultural, con el número 6,318, y, en su consecuencia, el "Sanitario" pasará a ser el 6,319.

6,318 *Cultural.*—En todas sus categorías, solo para actividades vinculadas a industrias permitidas en la Zona. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 150 metros cuadrados.

6,4 *CONDICIONES ESTETICAS.*

Composición libre, a excepción de aquellos casos en que por su emplazamiento puedan dar lugar a composición obligada.

ORDENANZA 7. INDUSTRIA LIMPIA

7,3103 *Industria.*

Grupo VIII.—Con limitación de 1.500 metros cuadrados y 50 CV., el epígrafe 104, y sin limitación de potencia ni superficie los epígrafes 107 a 112, 114, 115, 118 a 122.

ORDENANZA 8. INDUSTRIA EN GENERAL

8,22 *Retranqueos.*—En los nuevos Planes de Ordenación el retranqueo, en todas las calles, será de ocho metros y en las vías de contorno se ampliará a 15 metros, y puede computarse a los efectos de cesión obligatoria del 10 por 100 de zonas verdes. También se preverán pasos al interior de las manzanas, con un ancho mínimo de cinco metros, para su posible utilización por el Servicio de Incendios.

8,3103 *Industria.*

Grupo IX.—Epígrafe 123.

Penúltimo párrafo debe decir: En categoría 2.^a, sin limitación de potencia ni superficie, siempre que se utilicen para el servicio de la zona industrial. Se permiten las instalaciones industriales anexas al almacén que no correspondan a las operaciones secundarias definidas en el artículo 215, siempre que sus características generales se ajusten a las especificadas en la categoría 1.^a de esta Ordenanza.

ORDENANZA 9. ALMACENES

9,22 *Retranqueos.*—En los nuevos Planes de Ordenación el retranqueo, en todas las calles, será de ocho metros y en las vías de contorno se ampliará a 15 metros, y podrán computarse a los efectos de cesión obligatoria del 10 por 100 de zonas verdes. También se preverán pasos al interior de las manzanas con un ancho mínimo de cinco metros, para su posible utilización por el Servicio de Incendios.

9,313 *Industria.*—En categoría 1.^a, instalaciones industriales de primera transformación de los productos almacenados, anexas al almacén, con una limitación del 20 por 100 de la superficie total, sin sobrepasar de 500 metros cuadrados y con una potencia inferior a 50 CV. El epígrafe 123 del grupo IX. En segunda categoría, sin limitación.

ORDENANZA 11. CONSERVACION HISTORICO-ARTISTICA, MONUMENTAL Y ESTETICA

11,3104 *Industria.*—La correspondiente al epígrafe 123 del grupo IX, pudiéndose permitir con carácter precario el establecimiento de centros de transformación en el subsuelo de las vías públicas cuando la demanda de energía obligue a su establecimiento, el suministro sirva solo a las necesidades de los inmuebles inmediatos y esté justificada la imposibilidad de alojarlos en el interior de alguno de éstos. Los almacenes de categoría 2.^a, grupo 2.^o Estos últimos dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados y en los superiores a 100 metros cuadrados se habilitará también en el interior de la parcela espacio expresamente dispuesto para efectuar operaciones de carga y descarga, con una superficie mínima de 20 metros cuadrados.

11,3105 *Hotelero*.—En todos sus grupos. Los de 1.º, 2.º y 3.º dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada tres dormitorios. Los de 4.º y 5.º, por cada cinco dormitorios.

En los edificios de nueva planta, el primer grupo solo se permitirá en los emplazamientos fijados en los Planes.

Los siguientes Usos pasarán a ser:

- 11,3106 Comercial.
- 11,3107 Oficinas.
- 11,3108 Espectáculos.
- 11,3109 Salas de reunión.
- 11,3110 Religioso.
- 11,3111 Cultural.
- 11,3112 Deportivo.
- 11,3113 Sanitario.

Se suprime el último párrafo de este Uso.

11,34 *Aparcamientos*.—Para supuestos en que razones de tránsito, forma o dimensiones de los solares no permitan una solución constructiva adecuada, el Ayuntamiento, ponderando dichas circunstancias, decidirá lo procedente en relación con la obligatoriedad de la construcción de los aparcamientos.

ORDENANZA 13. REMODELACION

13,12 *Actuación*.

2. No se concederá ninguna licencia de obras hasta tanto se hayan suprimido las industrias existentes y derribado sus edificaciones.

13,207 *Alturas*.

Ancho de la calle en metros	Altura en metros
Menos de 6	12,90
De 6 a menos de 9	15,80
De 9 a menos de 14	18,70
De 14 a menos de 25	21,60
De 25 en adelante	24,50

- 13,208 *Altura de pisos.*—La altura libre mínima de la planta baja, cuando no esté destinada al Uso de Vivienda, será de 3,40 metros, con un máximo de cinco metros. Se permite la construcción de falsos techos, por motivos decorativos, cuando la altura desde la cara del pavimento a la inferior del falso techo sea, como mínimo, de 2,70 metros.
- 13,3104 *Industria.*—La correspondiente al epígrafe 123 del grupo IX. Los de categoría 2.^a, grupo 2.^o, dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados. En los superiores a 100 metros cuadrados se habilitará también dentro del local espacio expresamente dispuesto para efectuar las operaciones de carga y descarga, con una superficie mínima de 20 metros cuadrados.

ANEXO 1

APLICACION DE USOS EN LAS ORDENANZAS ESPECIFICAS DE LAS ZONAS

- P. PERMITIDO.
- L. PERMITIDO CON LIMITACIONES.
- X. PROHIBIDO.

U S O S			O R D E N A N Z A													
C L A S E		C A T E G O R I A	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	VIVIENDAS	1. Unifamiliar.....	P	X	L	P	X	L	L	L	L	L	P		X	
		2. Colectiva.....	P	P	P	X	L	L	L	L	L	L	P		P	
		3. Apartamento.....	P	P	P	X	L	L	L	L	L	L	P		P	
2	GARAJE-APARCAMIENTO	1. En vivienda unifamiliar.....	P	X	P	P	X	X	P	P	P	L	P		X	
		2. En planta baja, semisótano y sótano	P	P	P	X	P	P	P	P	P	L	P		P	
		3. En patio, manz. y espacios libres.	P	P	P	X	P	P	P	P	P	X	P		P	
		4. Edificio exclusivo.	P	P	P	X	P	P	P	P	P	X	X		P	
		5. Manzana completa	P	P	X	X	P	X	X	P	P	X	X		P	
		6. Promovidos por el Ayuntamiento.	L	L	L	L	L	L	L	L	L	L	L		L	
		7. Estaciones de servicio.....	L	L	L	L	P	P	P	P	P	L	X		P	
		8. Talleres del automóvil.....	L	L	L	L	L	P	P	P	P	X	X		P	
		9. Servicio público de transp. (G. 1.º).	X	L	L	X	L	L	L	L	L	X	X		L	
3	ARTESANIA	1. Talleres domésticos.....	L	L	L	L	X	X	X	X	X	X	L		P	
		2. Artesanía de servicio.....	P	P	P	L	P	X	X	X	X	X	P		P	
		3. En edificio exclusivo.....	X	X	L	L	P	X	X	X	X	X	P		P	
		4. Talleres de artesanía.....	L	L	L	P	P	X	X	X	X	X	L		P	
4	INDUSTRIAL	1. Industrial.....	L	L	L	L	L	L	L	L	L	X	L		L	
		2. Almacenes.....	L	L	L	X	L	L	L	L	P	X	L		L	
5	HOTELERO	1. Con más de 100 d. o más de 4.000 m².	X	P	P	X	P	X	X	X	X	X	L		P	
		2. De 51 a 100 dorm. o 1.501 a 4.000 m².	P	P	P	X	P	X	P	P	X	X	P		P	
		3. De 26 a 50 dorm. o 501 a 1.500 m²..	P	P	P	L	P	X	P	P	P	X	P		P	
		4. De 11 a 25 dorm. o 201 a 500 m²..	P	P	P	L	P	X	P	P	P	X	P		P	
		5. De 10 dormitorios o 200 m².....	P	P	P	L	P	X	X	X	X	X	P		P	
6	COMERCIAL	1. Mercados.....	X	X	X	X	P	X	X	X	X	X	X		P	
		2. Edif. (más 60 % superf. edifi.)....	X	X	L	X	P	X	X	X	X	X	L		P	
		3. Edificio exclusivo máximo 2 plantas.	X	X	P	X	P	X	P	P	X	X	P		P	
		4. Locales comer. s. s. s., planta b. y l.	L	L	L	X	P	X	P	P	P	X	P		P	
		5. Locales comerciales en planta baja.	P	P	P	X	P	L	P	P	P	L	P		P	
		6. Locales comerciales en pasajes...	P	P	L	X	P	X	X	X	X	X	P		P	
7	OFICINAS	1. Edif. más 60 % sup. edif. y más de 2.000 m².	L	L	L	X	P	L	L	L	L	X	L		P	
		2. Edif. (más 60 % sup. edif. hasta 2.000 m²),...	L	L	P	X	P	L	L	L	L	X	L		P	
		3. Locales en semis. p. b. y p. 1.º.....	L	P	P	X	P	L	L	L	L	L	P		P	
		4. Ofic. Profes. en vivienda.....	P	P	P	P	P	L	L	L	L	X	P		P	

U S O S		O R D E N A N Z A															
CLASE	CATEGORIA	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
8	ESPECTACULOS	1. Más de 5.000 esp.	X	X	X	X	L	X	X	X	X	X			P		
		2. De 1.501 a 5.000 espect.	X	X	X	X	P	X	X	X	X	X	X			P	
		3. de 501 a 1.500 esp.	X	P	P	X	P	X	X	X	X	X	X			P	
		4. De 251 a 500 esp.	P	P	P	X	P	X	X	X	X	X	P			P	
		5. Hasta 250 esp. ...	P	P	P	X	P	X	X	X	X	X	P			P	
		6. Parque de atracciones, etc.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	L	X			X	
9	SALAS DE RE-UNION	1. Casinos, cafés, bares más 500 m².	X	P	L	X	P	L	L	L	X	X	P		P		
		2. Usos anteriores hasta 500 m².	P	P	L	X	P	L	L	P	P	X	P		P		
		3. Usos anteriores hasta 250 m².	P	P	L	X	P	P	P	L	X	X	P		P		
		4. Bares y bailes al aire libre.	P	P	L	X	P	X	X	L	X	L	P		P		
10	RELIGIOSO	1. Conventos.	X	P	X	X	X	X	X	X	X	X	P		X		
		2. Centros parroquiales.	P	P	P	X	P	X	X	X	X	X	P		P		
		3. Templos.	P	P	P	P	P	X	X	X	X	X	P		P		
		4. Capillas.	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P		P		
11	CULTURAL	1. Centros oficiales, museo, biblioteca	L	L	L	X	P	P	L	L	X	L	P		P		
		2. Academias oficiales 1.ª y 2.ª Enseñ.	L	L	L	X	P	P	L	L	X	X	P		P		
		3. Parf. con menos de 50 alumnos. ...	P	P	L	L	P	P	L	L	X	X	P		P		
12	DEPORTIVO	1. Deportes con más de 25.000 espect..	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X		
		2. De 10.001 a 25.000 espect....	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X		
		3. De 501 a 10.000 espectadores.	X	P	P	X	X	X	X	X	X	X	X		X		
		4. Hasta 500 espect.	P	P	P	X	P	X	X	X	X	X	X		P		
		5. Deportes sin espectadores.	P	P	P	P	P	X	L	L	X	P	P		P		
13	SANITARIO	1. Enfermedades infecciosas.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			X		
		2. Con más de 100 camas.	X	X	L	X	X	X	X	X	X	X	X		X		
		3. De 20 a 100 camas	X	P	L	X	X	X	X	X	X	X	X		L		
		4. Con menos de 20 camas.	P	P	L	X	X	X	X	X	X	X	P		L		
		5. Clínicas de urgencia.	P	P	L	P	P	P	P	P	P	L	P		L		
		6. Clínicas veterinarias.	P	P	L	X	P	X	X	X	X	X	P		L		

ANEXO 2

APLICACION DE LOS APARCAMIENTOS OBLIGATORIOS EN LAS ORDENANZAS ESPECIFICAS DE LAS ZONAS

E. CONDICIONES ESPECIFICAS.

ANEXO 2

ESPECIFICAS DE LAS ZONAS
OBLIGATORIAS EN LAS ORDENANZAS
DE APARCAMIENTO DE LOS APARCAMIENTOS

N.º DE PLAZAS		O R D E N A N Z A														
C L A S E	CATEGORIA	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
7	ESPECTACULOS (Por localidades)	1. Más de 5.000 espectadores.	—	—	—	—	1/25	—	—	—	—	—	—	E S P E C T A C U L O S	1/25	E S P E C T A C U L O S
		2. De 1.500 a 5.000 espectadores.	—	—	—	—	1/25	—	—	—	—	—	—		1/25	
		3. De 500 a 1.500 espectadores.	—	1/25	1/25	—	1/25	—	—	—	—	—	—		1/25	
		4. De 250 a 500 espectadores.	1/25	1/25	1/25	—	1/25	—	—	—	—	—	1/25		1/25	
		5. Menos de 250 espectadores.	1/25	1/25	1/25	—	1/25	—	—	—	—	—	1/25		1/25	
		6. Parque de Atracciones, etcétera.	—	—	—	—	—	—	—	—	—	E	—		—	
8	SALAS DE REUNION (Por m²)	1. Casinos, cafés, bailes (más de 500 m²).	—	1/50	1/50	—	1/25	1/150	1/150	1/150	—	—	1/50	S A L A S D E R E U N I O N	1/50	S A L A S D E R E U N I O N
		2. Usos anteriores hasta 500 m².	1/50	1/50	1/50	—	1/25	1/150	1/150	1/150	1/150	—	1/50		1/50	
		3. Usos anteriores hasta 250 m².	1/50	1/50	1/50	—	1/25	1/150	1/150	1/150	—	—	1/50		1/50	
		4. Bares y bailes al aire libre.	1/50	1/50	1/50	—	1/25	—	—	1/150	—	E	1/50		1/50	
9	RELIGIOSO (Por m²)	1. Conventos.	—	1/100	—	—	—	—	—	—	—	—	1/100	R E L I G I O S O	—	R E L I G I O S O
		2. Centros parroquiales.	1/100	1/100	1/100	—	1/50	—	—	—	—	—	1/100		1/50	
		3. Templos.	1/100	1/100	1/100	1/50	1/50	—	—	—	—	—	1/100		1/50	
		4. Capillas.	1/100	1/100	1/100	1/50	1/50	1/150	1/150	1/150	1/150	1/50	1/100		1/50	
10	CULTURAL (Por m²)	1. Centro Est. Esp. museos y bibliotecas.	1/50	1/50	1/100	—	1/50	—	1/150	1/150	—	—	1/50	C U L T U R A L	1/50	C U L T U R A L
		2. Academias Oficiales y Academias 1.ª y 2.ª Enseñanza.	1/50	1/50	1/100	—	1/50	—	1/150	1/150	—	—	1/50		1/50	
		3. Particulares con menos de 50 alumnos.	1/50	1/50	1/100	1/100	1/50	—	1/150	1/150	—	—	1/50		1/50	
11	DEPORTIVO (Por localidades)	1. Deportes con más de 25.000 espectadores.	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	D E P O R T I V O	—	D E P O R T I V O
		2. De 10 a 25.000 espectadores.	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		—	
		3. De 500 a 10.000 espectadores.	—	1/25	1/25	—	—	—	—	—	—	—	—		—	
		4. Menos de 500 espectadores.	1/25	1/25	1/25	—	1/25	—	—	—	—	—	—		1/25	
		5. Deportes sin espectadores.	1/25	1/25	1/100	1/50	1/50	—	—	—	—	—	1/50		1/25	
12	SANITARIO (Por camas)	1. Establecimientos enfermedades infecciosas.	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	S A N I T A R I O	—	S A N I T A R I O
		2. Hospitales con más de 100 camas.	—	—	1/3	—	—	—	—	—	—	—	—		—	
		3. De 20 a 100 camas.	—	1/3	1/3	—	—	—	—	—	—	—	—		1/2	
		4. Menos de 20 camas.	1/3	1/3	1/3	—	—	—	—	—	—	—	1/3		1/2	
		5. Clínicas de urgencia.	1/50	1/50	1/50	1/50	1/50	1/150	1/150	1/150	1/150	—	1/50		1/25	
		6. Clínicas veterinarias.	1/50	1/50	1/50	—	1/50	—	—	—	—	—	1/50		1/25	

CANTON DE MADRID					CANTON DE MADRID	
NUMERO	DESCRIPCION	VALOR	CLASIFICACION	IMPORTE	IMPORTE	
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	
31	
32	
33	
34	
35	
36	
37	
38	
39	
40	
41	
42	
43	
44	
45	
46	
47	
48	
49	
50	

N.º DE PLAZAS		O R D E N A N Z A														
C L A S E		CATEGORIA	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	VIVIENDAS (Por vivienda o por m²)	1. Unifamiliar	1	—	1	E	—	1/150	1	1/150	1	1	1	S	—	S
		2. Colectiva.	1/3	E	1	—	1	1/150	1	1/150	1	1	1/3		1	
		3. Apartamento.	1/3	E	1	—	1	1/150	1	1/150	1	1	1/3		1	
2	ARTESANIA (Por taller o por m²)	1. Talleres domésticos.	1	1	1/100	1/50	—	—	—	—	—	—	1	L	1/100	L
		2. Artesanía de servicio.	1	1	1/100	1/50	1/50	—	—	—	—	—	1		1/100	
		3. En edificio exclusivo.	—	—	1/100	1/50	1/50	—	—	—	—	—	1		1/100	
		4. Talleres de artesanía.	1	1	1/100	1/50	1/50	—	—	—	—	—	1		1/100	
3	INDUSTRIA (Por m²)	1. Industrial.	—	—	—	—	—	1/150	1/150	1/150	—	—	—	C	—	C
		2. Almacenes.	1/100	1/100	1/100	—	1/100	1/150	1/150	1/150	E	—	1/100		1/100	
4	HOTELERO (Por dormitorio)	1. Establecimiento (más de 100 dormitorios o 4.000 m²).	—	1/3	1/2	—	1/2	—	—	—	—	—	1/3	P	1/2	P
		2. Establecimiento (50 a 100 dormitorios o 1.500 a 4.000 m²).	1/3	1/3	1/2	—	1/2	—	1/2	1/2	—	—	1/3		1/2	
		3. Establecimiento (25 a 50 dormitorios o 500 a 1.500 m²).	1/3	1/3	1/2	1/2	1/2	—	1/2	1/2	1/2	—	1/3		1/2	
		4. Establecimiento (10 a 25 dormitorios o 200 a 500 m²).	1/5	1/5	1/3	1/2	1/3	—	1/2	1/2	1/2	—	1/5		1/3	
		5. Establecimientos (10 dormitorios o 200 m²).	1/5	1/5	1/3	—	1/3	—	—	—	—	—	—		1/5	
5	COMERCIAL (Por m²)	1. Mercados.	—	—	—	—	1/50	—	—	—	—	—	—	M	1/50	M
		2. Edificios (más 60 % superficie edificable).	—	—	E	—	1/50	—	—	—	—	—	1/100		1/50	
		3. Edificio exclusivo máximo dos plantas.	—	—	1/100	—	1/50	—	1/150	1/150	—	—	1/100		1/50	
		4. Locales comerciales en semisótano, planta baja y primera planta.	1/100	1/100	E	—	1/50	—	1/150	1/150	1/150	—	1/100		1/50	
		5. Locales comerciales en planta baja.	1/100	1/100	1/100	—	1/50	1/150	1/150	1/150	1/150	—	1/100		1/50	
		6. Locales comerciales en pasajes.	1/100	1/100	E	—	1/50	—	—	—	—	—	—		1/100	
6	OFICINAS (Por m²)	1. Edificios (más 60 % superficie edificable y más 2.000 m²).	—	—	E	—	1/50	1/150	1/150	1/150	1/150	—	1/50	N	1/50	N
		2. Edificios (más 60 % superficie edificable y menos 2.000 m²).	1/50	1/50	1/50	—	1/50	1/150	1/150	1/150	1/150	—	1/50		1/50	
		3. Locales en semisótano, planta baja y primera planta.	1/50	1/50	1/50	—	1/50	1/150	1/150	1/150	1/150	—	1/50		1/50	
		4. Profesionales en vivienda.	1/50	1/50	1/50	1/50	1/50	1/150	1/150	1/150	1/150	—	1/50		1/50	

NORMAS QUE DESARROLLAN LOS ARTICULOS 173 y 269.3 DE LAS VIGENTES ORDENANZAS SOBRE USO DEL SUELO Y EDIFICACION, EN RELACION CON LA INSTALACION Y UTILIZACION DE GRUAS EN LAS OBRAS DE CONSTRUCCION, APROBADAS POR EL AYUNTAMIENTO PLENO EN SESION DE 21 DE MARZO DE 1975

Primera.—La instalación y utilización de las grúas de las obras de construcción, para el transporte de materiales, requerirá la autorización municipal, conforme a lo establecido en el número 3 del artículo 269 de las Ordenanzas Municipales sobre Uso del Suelo y Edificación.

Segunda.—A la solicitud de licencia deberán acompañarse los siguientes documentos:

- a) Fotocopia de la licencia de obras.
- b) Plano de ubicación de la grúa, con las áreas de barrido de la pluma, firmado por el Arquitecto director de las obras.
- c) Póliza de seguros, con cobertura total de cualquier género de accidentes que pudieran producirse durante el funcionamiento y su estancia en obra.
- d) Certificación de buen funcionamiento y seguridad de la grúa, durante todo el transcurso y hasta la paralización de las obras o su desmontaje, expedida por técnico competente, de acuerdo con las disposiciones legales en vigor y visada por el Colegio Oficial que corresponda (1).
- e) Certificación de la casa instaladora, acreditativa del perfecto estado de montaje y funcionamiento de la grúa.

(1) En su nueva redacción, conforme al acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 27 de junio de 1975.

Tercera.—La Dirección de Edificación Privada examinará la documentación presentada, y a su vista informará sobre la procedencia de autorizar o denegar la instalación.

Cuarta.—Será obligatorio para la propiedad o el contratista la existencia en la obra de la autorización municipal.

Quinta.—Con carácter general se prohíbe que el carro del que cuelga el gancho de la grúa rebase el área del solar de la propiedad de quien realice la obra. En el supuesto de que el área de funcionamiento del brazo sobrepasara el vuelo de la superficie de vía pública que las Ordenanzas Municipales sobre Uso del Suelo y Edificación permite ocupar con la valla exigida para las obras, deberá hacerse constar expresamente la autorización en la licencia, siendo facultad discrecional del Ayuntamiento su concesión o denegación.

Sexta.—También con carácter general será obligatorio que los elementos transportados por la grúa vayan alojados o suspendidos de forma que guarden la necesaria garantía de seguridad, a juicio del director facultativo de las obras.



Ayuntamiento de Madrid

Precio: **100** pesetas

Ayuntamiento de Madrid

