



COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES
Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MADRID



INCIDENCIAS HABITUALES EN LA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS Y DECLARACIONES RESPONSABLES



SOCIEDAD TÉCNICA DE TRAMITACIÓN

WWW.STTMADRID.ES





COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES
Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MADRID



HOSPEDAJE (viabilidad)

1) PLAN ESPECIAL DE REGULACIÓN DEL USO DE
SERVICIOS TERCARIOS EN LA CLASE DE
HOSPEDAJE (PEH)

2) NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOUM



SOCIEDAD TÉCNICA DE TRAMITACIÓN



COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES
Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MADRID



PLAN ESPECIAL DE HOSPEDAJE



- Distritos: Centro, Arganzuela, Retiro, Salamanca, Chamartín, Tetuán, Chamberí, Moncloa-Aravaca, Latina, Carabanchel y Usera.
- Tres anillos
- Viabilidad en toda la edificación o en parte de la edificación



SOCIEDAD TÉCNICA DE TRAMITACIÓN



NORMAS PLAN ESPECIAL DE HOSPEDAJE

En toda la edificación (art. 6.1 PEH)

- Parcelas uso no residencial: PGOUM 97
- Parcelas con uso residencial:
 - Uso alternativo: según uso edificio, nivel de usos de norma zonal y grado de protección
 - Uso autorizable (PECUAU): según uso edificio, nivel de usos de norma zonal y grado de protección
 - Uso autorizable con plan especial de protección: para edificios con niveles de protección 1 y 2
- No permitido

En parte de la edificación (art. 6.2 PEH)

- Parcelas uso no residencial: PGOUM 97
- Parcelas con uso residencial: según uso edificio, norma zonal, nivel de usos de norma zonal, ubicación y acceso (se pide acceso independiente en todos los casos en edificios residenciales)
- No permitido.





COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES
Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MADRID



Incidencias habituales en materia de CTE-DB-SUA

Existencia de barreras arquitectónicas que impiden el cumplimiento del CTE-DB-SUA

Obligatoriedad de adaptarse a partir del 4 de diciembre del 2017

REQUISITOS:

1. Acceso accesible
2. Itinerario interior y aseo accesible
3. Itinerario vertical accesible



EJEMPLOS:

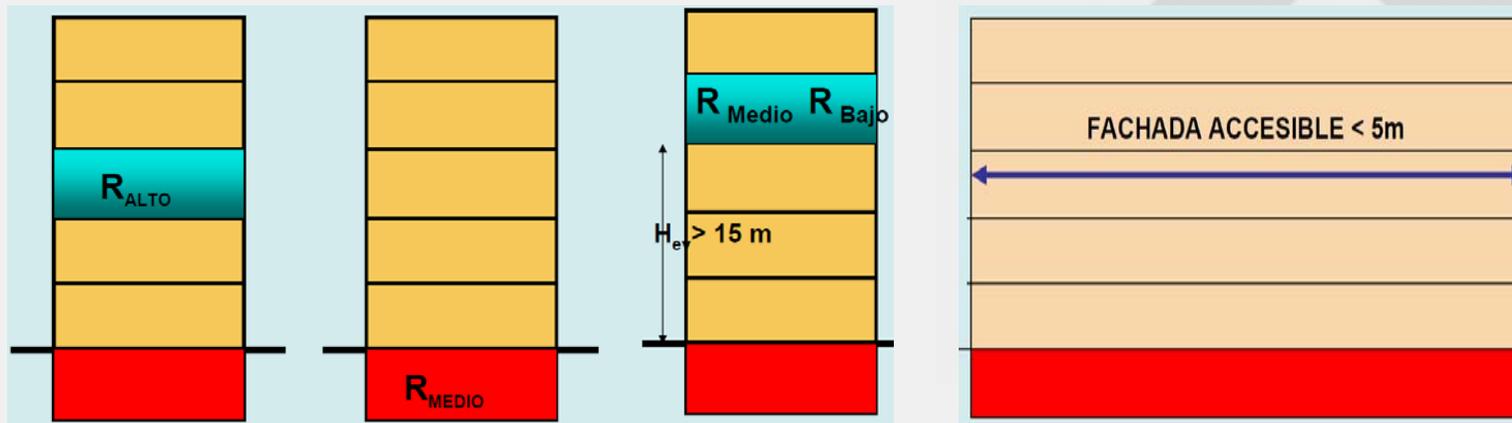
1. Peldaño en acceso al local
2. Ancho de pasillos < 1,20m
Espacio de giro de 1,50m
3. Varias plantas no accesibles

DA-SUA 2 Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes



Incidencias habituales en materia de RSCIEI

Ubicaciones no permitidas de usos industriales en edificios de otros usos



Ejemplo

- Implantación de usos minialmacenes en plantas sótanos de edificios de uso residencial:
 - Está limitada a riesgo bajo



COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES
Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MADRID



Incidencias habituales en materia de CTE-DB-SI

Limitaciones de la longitud de los recorridos de evacuación.

Ejemplos

- Salidas de emergencia a elementos de evacuación comunes del edificio: necesitan vestíbulo de independencia si son comercios o pública concurrencia de cualquier superficie
- Concepto de origen de evacuación y salida de planta
- Origen de evacuación en locales de riesgo



COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES
Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MADRID



Incidencias habituales en materia de medio ambiente

Limitaciones de implantación de actividades LEPAR en ZAP y ZPAE

- Comprobar si la ubicación se encuentra dentro del ámbito de alguna ZAP ó ZPAE

ZAP DE SALAMANCA
ZAP DE CHAMBERÍ
ZPAE DE CENTRO
ZAP DE CHAMARTÍN
ZAP DE GAZTAMBIDE
ZPAE DE AZCA
ZAP DE VICÁLVARO

- Comprobar si se permite la implantación, y en tal caso, las limitaciones o requisitos de a cumplir



SOCIEDAD TÉCNICA DE TRAMITACIÓN



COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES
Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MADRID



Incidencias habituales en materia de medio ambiente

Limitaciones de implantación de actividades LEPAR en ZAP y ZPAE. ZAP DE SALAMANCA-LIMITACIONES

- No se admitirán solicitudes de licencia por implantación/ampliación de actividades con funcionamiento nocturno cuando:
 - Existan actividades a una **distancia** < 200 metros
 - Existan centros sanitarios de asistencia continuada en régimen de internado a una distancia \leq 300 metros
- Se podrá limitar el horario de cierre de las terrazas de veladores a las 24:00 h. si concurre alguna de las circunstancias mencionadas o existen vecinos afectados a una distancia < 50 metros.
- Deberán estar dotadas de **vestíbulo acústico eficaz**
- No debe disponer de ningún hueco susceptible de ser abierto.

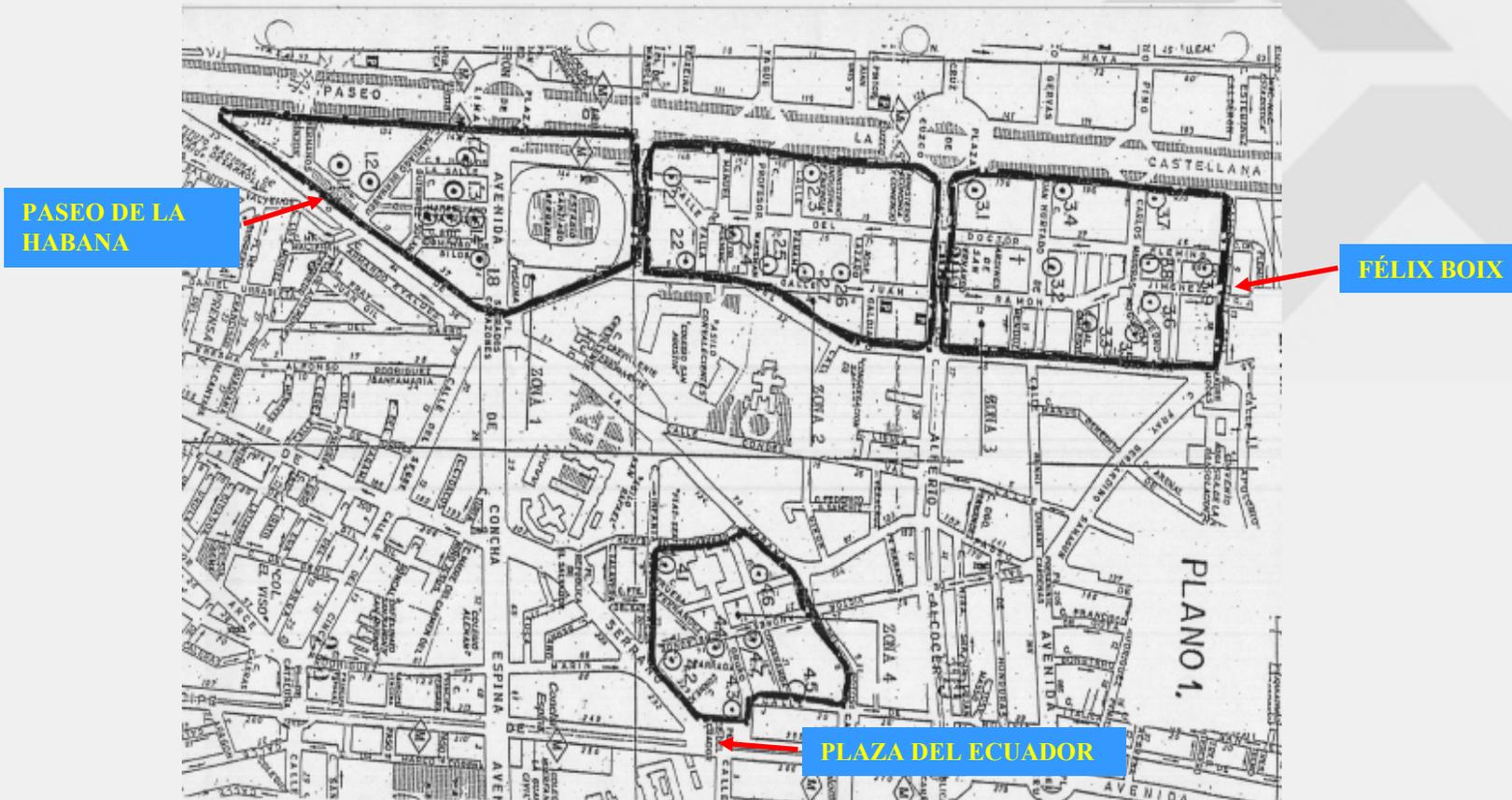


COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES
Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MADRID



Incidencias habituales en materia de medio ambiente

Limitaciones de implantación de actividades LEPAR en ZAP y ZPAE. **ZAP DE CHAMARTÍN-ZONAS**





Incidencias habituales en materia de medio ambiente

*Limitaciones de implantación de actividades LEPAR en ZAP y ZPAE. ZAP DE **CHAMARTÍN-LIMITACIONES***

- No se permitirá la existencia de huecos practicables al exterior distintos de los accesos al local.
- Deberán estar dotadas de **vestíbulo acústico** eficaz de 3 metros lineales de longitud con doble puerta de cierre automático.
- Deberán estar dotadas de **plazas de aparcamiento** en la proporción del 25 % de su aforo ubicadas en un radio máximo de 200 metros.



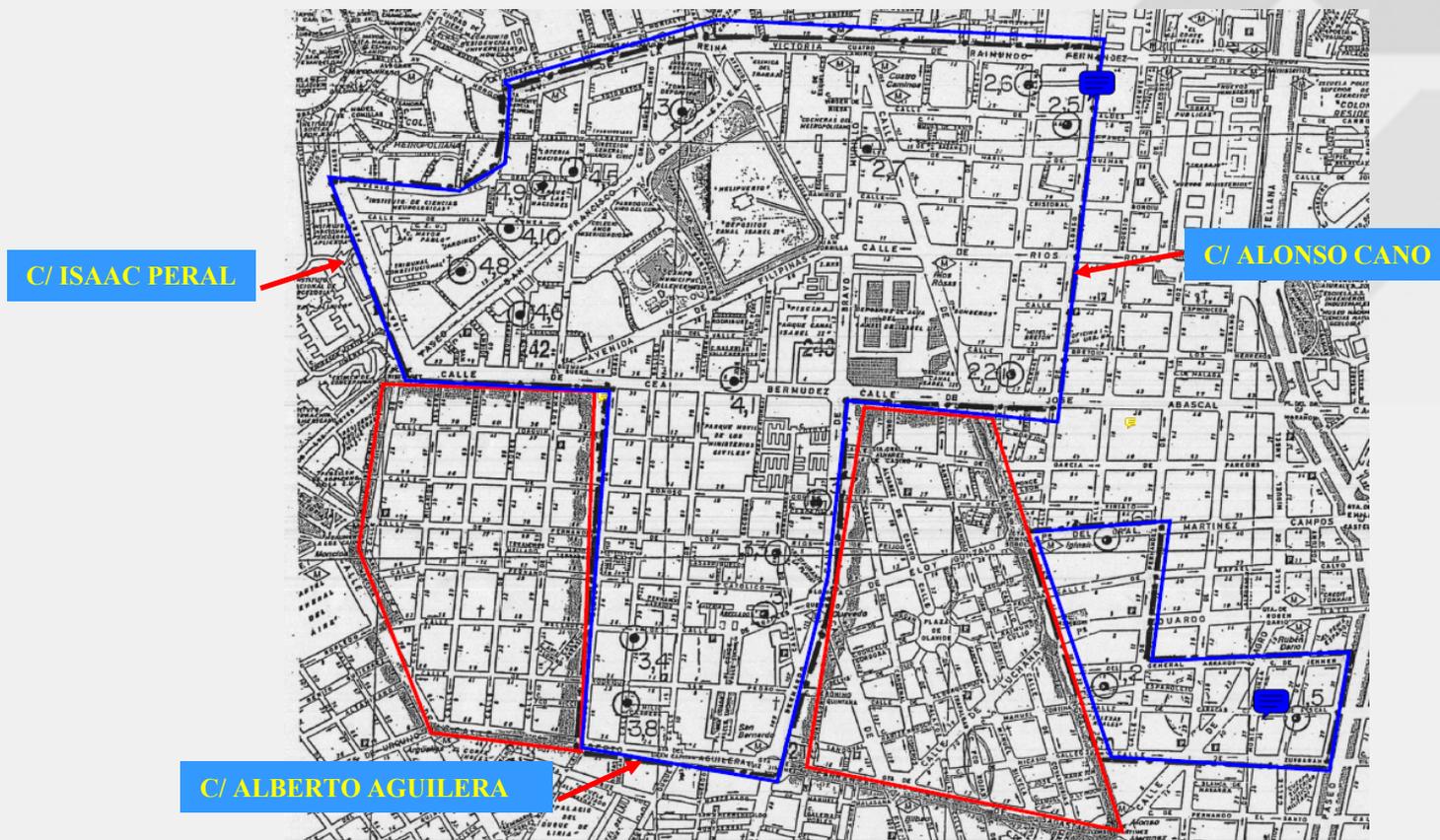


COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES
Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MADRID



Incidencias habituales en materia de medio ambiente

Limitaciones de implantación de actividades LEPAR en ZAP y ZPAE. **ZAP DE CHAMBERÍ-ZONAS**





COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES
Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MADRID



Incidencias habituales en materia de medio ambiente

Limitaciones de implantación de actividades LEPAR en ZAP y ZPAE. ZAP DE CHAMBERÍ-LIMITACIONES

- Deberá disponer de un aislamiento perimetral exterior que garantice que los niveles de ruido transmitido al exterior no superen, en ningún caso, el nivel más restrictivo entre el resultante de restar al nivel de inmisión existente en el momento de declaración de ZAP, 12 dB(A), o 5 dB(A) menos que el nivel marcado en OPCAT.
- Deberán estar dotadas de **vestíbulo acústico** eficaz en todos los accesos del local.
- No debe disponer de ningún hueco susceptible de ser abierto
- Las actividades de nueva implantación deberán estar dotadas de **plazas de aparcamiento** igual al 27% de su aforo, en el mismo edificio en el que se encuentre la actividad o en edificios situados a no más de diez veces la anchura de la calle de su ubicación



SOCIEDAD TÉCNICA DE TRAMITACIÓN



COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES
Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MADRID



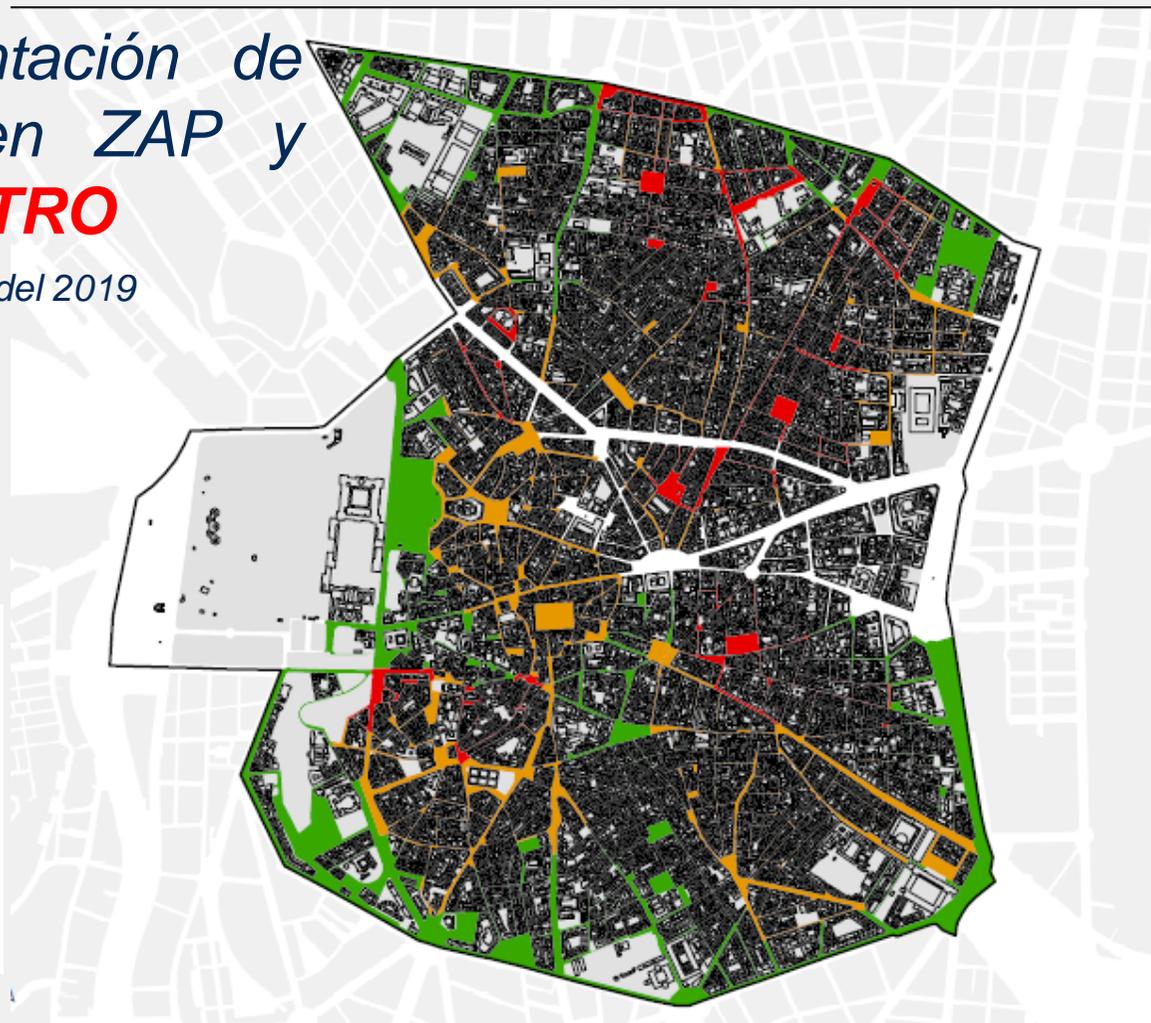
Incidencias habituales en materia de medio ambiente

Limitaciones de implantación de actividades LEPAR en ZAP y ZPAE. **ZPAE DE CENTRO**

Modificación del 30 de abril del 2019

ZPAE. Zonas

-  Contaminación Acústica Baja
-  Contaminación Acústica Moderada
-  Contaminación Acústica Alta
-  Zona sin superación de Objetivos por Ocio





COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES
Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MADRID



Incidencias habituales en materia de medio ambiente

*Limitaciones de implantación de actividades LEPAR en ZAP y ZPAE. **ZPAE DE CENTRO.** Modificación del 30 de abril de 2019*

- Prohibición de implantar, modificar o ampliar prácticamente todas las actividades LEPAR en **zonas de contaminación acústica alta** (cafeterías, bares, restaurantes, bodegas, salas de fiesta...).
Sí que se permiten cambios de actividades existentes a otras de “hostelería y restauración”
- Prohibición de implantar, modificar o ampliar actividades LEPAR cuando tengan música en zonas de **contaminación acústica moderada**.
Sí se permiten las actividades de “hostelería y restauración” siempre que se cumpla un régimen de distancias.
- Limitación de distancias a actividades LEPAR existentes para implantar, modificar o ampliar actividades en **zonas de contaminación acústica baja**
- Horario de **terrazas de veladores limitado**
- **No es necesaria dotación de plazas de aparcamiento.**
- Artículo 21: prohíbe la implantación, modificación o ampliación en cualquier calle de la ZPAE a ciertas distancias de las diferentes zonas de protección acústica (alta, moderada y baja)



COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES
Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MADRID



Incidencias habituales en materia de medio ambiente

Artículo 32 de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano (OGPMAU)

- No se permite la evacuación por fachada de caudales superiores a 1m³/s.
- En caso de instalar varias unidades o rejillas los caudales se suman si están separados una distancia inferior a 5m
- Para caudales superiores a 1m³/s la evacuación se realizará a través de la cubierta. La chimenea o condensadora deberá situarse 1m por encima del propio edificio y de los colindantes en un radio de 15m.
- La **Instrucción 1/2019** relativa a los criterios generales de aplicación en relación con las disposiciones establecidas en el artículo 32 de la OGPMAU **permite flexibilizar estas distancias** previa aprobación de los servicios municipales.



SOCIEDAD TÉCNICA DE TRAMITACIÓN



Incidencias habituales en materia de URBANISMO

1.- Uso no permitido por la Norma Zonal u ámbito de ordenación correspondiente

EJEMPLOS

- Usos compatibles complementarios en Norma Zonal 1, nivel A (art. 8.1.30 NNUU):
 - No se permiten usos complementarios en planta 1ª (excepto el uso terciario hospedaje), siendo viable su implantación únicamente en planta baja e inferior a la baja.
 - Únicamente se permite la categoría de establecimientos para el consumo de comidas y bebidas hasta tipo II (hasta 99 personas de aforo)
- Oficinas en Norma Zonal 9 (uso cualificado industrial en grados 1º, 2º, 4º y 5º, y en grado 3º industrial en coexistencia con oficinas: art. 8.9.1 NNUU)
 - El uso terciario oficinas, no es asimilable al uso industrial en su categoría de servicios empresariales.
 - El uso terciario oficinas solo es admisible como uso compatible complementario en planta baja e inferior a la baja con una superficie <10% de la superficie edificada.





COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES
Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MADRID



Incidencias habituales en materia de URBANISMO

2.1.- Obras no viables urbanísticamente

EJEMPLOS

- Obras de reestructuración parcial para la ejecución de entreplanta

- Comprobar que se cumplen las condiciones establecidas para las entreplantas en el art. 6.6.15.6 de las NNUU.
- Comprobar que se dispone de edificabilidad remanente para la ejecución de la entreplanta.



SOCIEDAD TÉCNICA DE TRAMITACIÓN



COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES
Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MADRID



Incidencias habituales en materia de URBANISMO

2.2.- Obras no viables urbanísticamente

EJEMPLOS

- Ejecución de una estructura tipo pérgola cubierta con elementos superficiales pero sin cerramientos laterales.
 - Se considera una obra de ampliación que no computaría edificabilidad.
 - Comprobar que se cumplen las condiciones de ocupación.
 - Comprobar que se cumplen los retranqueos y separación a linderos.



- Acondicionamiento de espacio libre de parcela.
 - Comprobar el cumplimiento del artículo 6.10.20 de las NNUU por el que los espacios libres no ocupados con edificaciones sobre rasante deberán ajardinarse en al menos el 50% de su superficie.



COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES
Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MADRID



Incidencias habituales en materia de URBANISMO

3.1.- Indicios razonables de obras ilegales o infracciones urbanísticas.

EJEMPLOS

- Ocupaciones de patios por construcciones no amparadas en licencias anteriores o que no estén señaladas como tal en el plano parcelario.
- Entreplantas que no cumplan las condiciones establecidas en el art. 6.6.15.6 de las NNUU y/o no tengan altura libre suficiente.
- Plantas sótanos que no aparecen en la licencia de construcción del edificio.



SOCIEDAD TÉCNICA DE TRAMITACIÓN



COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES
Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MADRID



Incidencias habituales en materia de URBANISMO

3.2.- Indicios razonables de obras ilegales o infracciones urbanísticas.

PROCEDIMIENTO DE ACTUACIÓN

- En estos casos será necesario buscar licencias de obras y/o actividades que permitan delimitar lo que está amparado por licencia de lo que está construido ilegalmente.
- Las obras ilegales deberán ser legalizadas (en el caso que esto sea posible) o demolidas.
- En el caso que las obras no sea legalizables y se pueda demostrar que estas tienen una antigüedad >4 años, se podrá solicitar la prescripción de la infracción urbanística.



COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES
Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MADRID



Incidencias habituales en materia de URBANISMO

4.1- Elementos añadidos en fachadas.

EJEMPLOS

- Marquesinas no amparadas por licencias antecedentes (según el artículo 6.10.9 de las NNUU las marquesinas únicamente se admiten en proyectos de nueva planta o cuando se trate de actuaciones conjuntas en la totalidad de la fachada del edificio).
- Portadas, cierres, escaparates o capialzados que sobrepasen en 15 cm. la alineación oficial y que no estén documentados en licencias antecedentes (artículo 6.10.10 de las NNUU).



SOCIEDAD TÉCNICA DE TRAMITACIÓN



COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES
Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MADRID



Incidencias habituales en materia de URBANISMO

4.2.- Elementos añadidos en fachadas.

EJEMPLO

- Elementos de identificación de actividades que no cumplan las condiciones establecidas en la Ordenanza Reguladora de la Publicidad Exterior.
- Toldos, tejadillos y cubretoldos (deberán cumplir el artículo 6.10.11 de las NNUU)
- Equipos de climatización en fachadas de plantas de pisos o en NZ 1



SOCIEDAD TÉCNICA DE TRAMITACIÓN



COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES
Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MADRID



Incidencias habituales en materia de URBANISMO

5.- Altura libre insuficiente (artículo 6.6.13 de las NNUU y Real Decreto 486/1997 que establece las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo).

EJEMPLOS

- ALTURA LIBRE (de suelo a techo o falso techo si lo hubiera):
 - Piezas habitables > 2,50 m.
 - Piezas no habitables > 2,20 m.
 - En usos industriales > 3,00 m.
 - En usos dotaciones en parcelas dotacionales > 3,00 m.



SOCIEDAD TÉCNICA DE TRAMITACIÓN



Incidencias habituales en materia de URBANISMO

6.- Limitaciones en el régimen de obras en función del nivel o grado de protección de los edificios (art. 4.3.12 NNUU).

EJEMPLOS

- En todos los niveles de catalogación se admiten obras de conservación, consolidación y restauración.
- **NIVEL 1:** En edificios con **protección singular** se admiten obras muy localizadas de reestructuración puntual para adaptar el edificio a las condiciones PCI y eliminar barreras arquitectónicas y obras de acondicionamiento puntual. En edificios con **protección integral**, además de las anteriores, se admiten obras de reestructuración puntual. El resto tipo de obras requiere tramitación de Plan Especial.
- **NIVEL 2:** En edificios con **protección estructural**, además de las anteriores, se admiten obras de reestructuración parcial y reconfiguración. En edificios con **protección volumétrica**, además de las anteriores, se admiten obras de reestructuración general, pudiendo llegar al vaciado interior. En cualquier caso las obras estarán condicionadas a realizar las obras de restauración que el edificio precise en la zona de actuación.
- **NIVEL 3:** En edificios con **protección parcial**, además de las anteriores, se admiten obras de ampliación. En edificios con **protección ambiental**, además de las anteriores, se podrá plantear la sustitución de la fachada y del edificio.

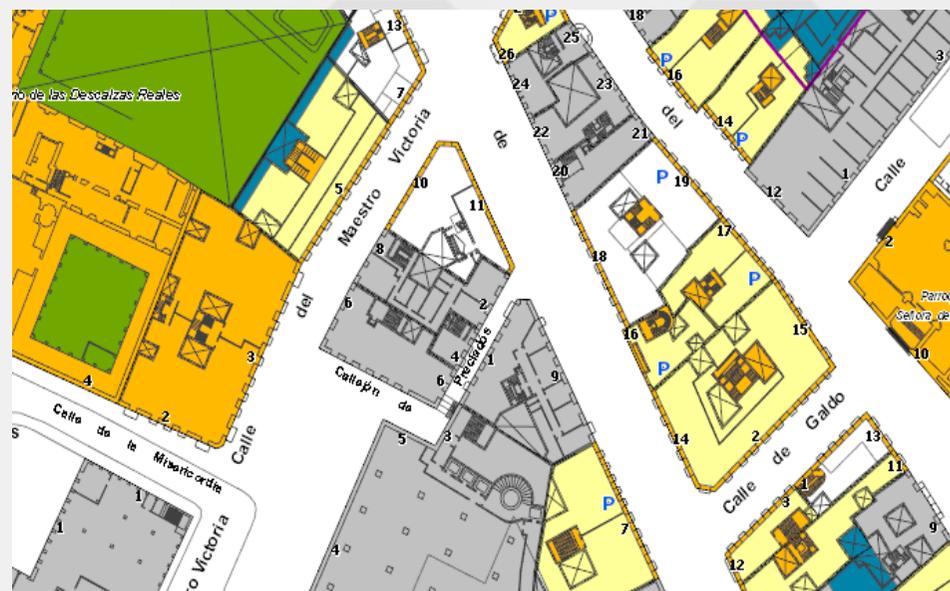


Incidencias habituales en materia de URBANISMO

7.1.- Necesidad de restauración de elementos protegidos arquitectónicamente (art. 4.3.12 NNUU).

CASUÍSTICA

- El artículo 4.3.9.1 de las NNUU establece que las obras de restauración serán siempre obligatorias en las fachadas de los edificios, así como en las otras zonas en las que se determinen en los planos y ficha correspondientes (elementos de restauración obligatoria del Plano de Análisis de la Edificación).





COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES
Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MADRID



Incidencias habituales en materia de URBANISMO

7.2.- Necesidad de restauración de elementos protegidos arquitectónicamente (art. 4.3.12 NNUU).

PROCESO DE ANÁLISIS

- Consulta del **catálogo de edificios protegidos**, catálogo de locales protegidos, catálogo de jardines protegidos, Cascos Históricos, zonas de protección arqueológica, etc.
- Solicitud de **antecedentes históricos** (Archivo de la Villa)
- Estudio de **licencias antecedentes** con fecha posterior a la aprobación del actual PGOUM de 1997 que cuenten con informe favorable de CPPHAN.
- Estudio de la adecuación de los elementos protegidos a la **Instrucción 4/2012** que marca los criterios de intervención establecidos por la CPPHAN en edificios catalogados.
- En los ámbitos de que son objeto de informe de **CLPH** siempre se requiere su informe.



SOCIEDAD TÉCNICA DE TRAMITACIÓN



Incidencias habituales en materia de URBANISMO

8.1.- Edificios fuera de ordenación (art. 2.3.1, 2.3.2 y 2.3.3 NNUU)

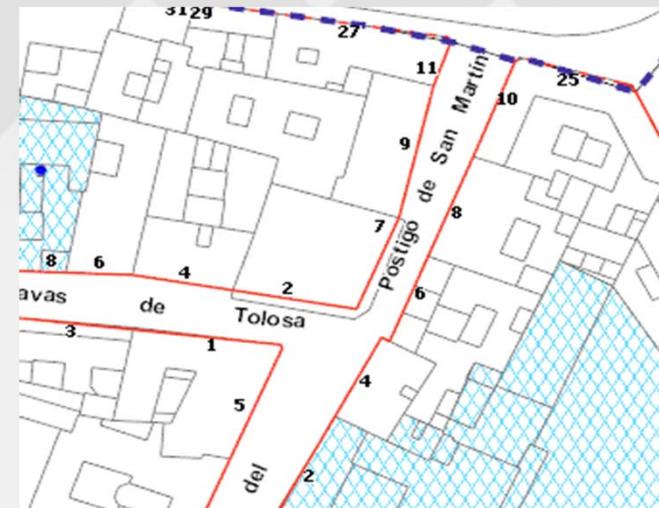
EJEMPLOS

- Fuera de ordenación absoluta: Situaciones que se dan en aquellos edificios que ocupen suelo afecto a dotaciones públicas (por ejemplo edificios que en el plano de ordenación se encuentran fuera de la alineación oficial “pisando” por tanto la vía pública)

Se podrán admitir únicamente **obras** encaminadas a cumplir **condiciones de seguridad**.

Las actividades existentes podrán mantenerse hasta que su expropiación o demolición.

Se podrán implantar los usos que permita la NZ u ámbito de planeamiento pero como únicamente como **usos provisionales**.





COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES
Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MADRID



Incidencias habituales en materia de URBANISMO

8.2.- Edificios fuera de ordenación (art. 2.3.1, 2.3.2 y 2.3.3 NNUU)

EJEMPLOS

- Fuera de ordenación relativa: Edificios construidos con licencia anteriores al actual planeamiento en los que se da alguna circunstancia disconforme con el mismo (por ejemplo un edificio con licencia que supere en nº de plantas las admitidas por el PGOUM 1997).

Se admiten la obras permitidas por la NZ o el ámbito urbanístico correspondiente, excepto obras de reestructuración que afecten a mas del 50% de la superficie edificada del edificio.

Se admite la nueva implantación o cambio de de actividades.



SOCIEDAD TÉCNICA DE TRAMITACIÓN