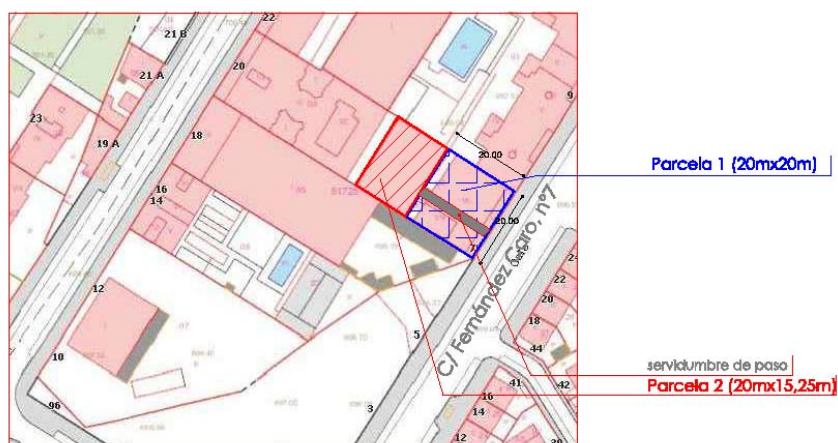


A.MEMORIA:

01. INTRODUCCIÓN Y ESTADO ACTUAL DEL EDIFICIO.

En el número 7 de Fernández Caro y por su situación singular, existen dos parcelas registrales independientes, aunque en el Catastro figura como una única parcela.

La primera tiene su fachada sobre la alineación oficial a la calle. La segunda está situada en el testero de la primera y tiene acceso a la calle mediante una servidumbre de paso a través de la planta baja del edificio situado en la primera parcela. Ambas parcelas se van a agrupar en una única parcela ya que se ha llegado a un acuerdo con la propiedad de la segunda parcela y es esa única parcela la que tratamos en este plan especial.



Los propietarios del conjunto de edificios situados en ambas parcelas con fachada a la calle Fernández Caro, 7 de Madrid (Distrito de Ciudad Lineal) pretenden la incorporación en los usos de la trama urbana del edificio. Este edificio se encuentra prácticamente sin ejercicio desde hace varios años ya que actualmente no hay demanda de uso industrial en esta zona.

La escasa actividad industrial que existía en la manzana industrial (fábrica de Mallorca, taller Los Sanabreses) ha desaparecido, y está siendo sustituida por el uso residencial, que es el que tiene sentido en esta manzana y su destino lógico es la reconversión de sus parcelas al uso residencial, hecho que está ocurriendo ya. Para ello se redacta este Plan Especial.

El edificio se encuentra en buen estado de conservación y así queda demostrado en el Acta Favorable de la última ITE realizada que se adjunta como (doc. nº 1)

Según datos de Registro, en la parcela 1 de 400m², con alineación sobre la calle Fernández Caro 7 de 20,00ml, el edificio existente tiene la siguiente superficie construida:

Planta sótano	20,00 x 20,00ml =	400,00m ²
Planta baja	20,00 x 18,00 ml=	360,00m ²
Plantas 1ª a 5ª	20,00 x 18,00ml = 360,00m ² x 5plantas =	1.800,00m ²
Planta 6ª (ático retranqueado)	= 20,00 x 15,00ml =	300,00m ²
Planta cubierta =		47,32m ²
TOTAL=		2.907,32m²

Los últimos dos metros los ocupa, sobre rasante, un patio interior de separación con la parcela trasera. El edificio tiene una planta bajo rasante y seis plantas sobre rasante más un ático retranqueado 3m sobre la calle (B+5+ático retranqueado).

Según datos de Registro, la segunda parcela de 305,00m², tiene dos naves industriales construidas formando una única edificación en una única planta sobre rasante; de 147,00m² y 153,00m², que en total suman 300m². Posteriormente se hizo una ampliación en altura de aprox.

25,00m² según la licencia de 28 de julio de 1969 que se adjunta. La superficie construida de la parcela 2 es que 325,00m²

La superficie total construida del edificio es de 2.907,32m² a la que hay que sumar los 325,00m² de la parcela 2. En total la superficie total construida actualmente es de **3.232,32m²**
Ambas parcelas se van a agrupar formando una única parcela de **705,00m²**.

Se adjunta información Registral con la D.P.H. donde se recogen todos estos datos. (doc. N°2)

Identificación catastral y datos registrales

plantas/puerta		Referencia Catastral	superficie construida	Local N°	CRU
6	A	5172504VK4757A0010US	355	9	28117000448483
5	A	5172504VK4757A0009OF	380	8	28117000448476
4	A	5172504VK4757A0008ID	380	7	28117000383999
3	A	5172504VK4757A0007US	380	6	28117000259997
2	A	5172504VK4757A0006YA	380	5	
1	A	5172504VK4757A0005TP	380	4	
0	B	5172504VK4757A0004RO	253	3	
-1	B	5172504VK4757A0002WU	306	2	28117000379091
-1	A	5172504VK4757A0001QY	17	1	C.Transformacion

PARCELA 1		año de construcción 1967			
0		5172504VK4757A0003EI	401	Loc. Ind.	28117000379091
TOTAL ambas parcelas			3.232,00		

Fotografías de fachadas del edificio.



Fachada a calle Fernández Caro, 7



Medianera a solar sin construcción



Fotografía fachada a patio trasero



Medianera con edificio de viviendas.

El edificio se encuentra adosado en su fachada medianera derecha (desde la calle) con un edificio residencial de reciente construcción situado en el nº 9 de la calle Fernández Caro, en todas sus plantas. Su fachada medianera izquierda linda con un solar sin edificar.

Fachadas del Edificio:

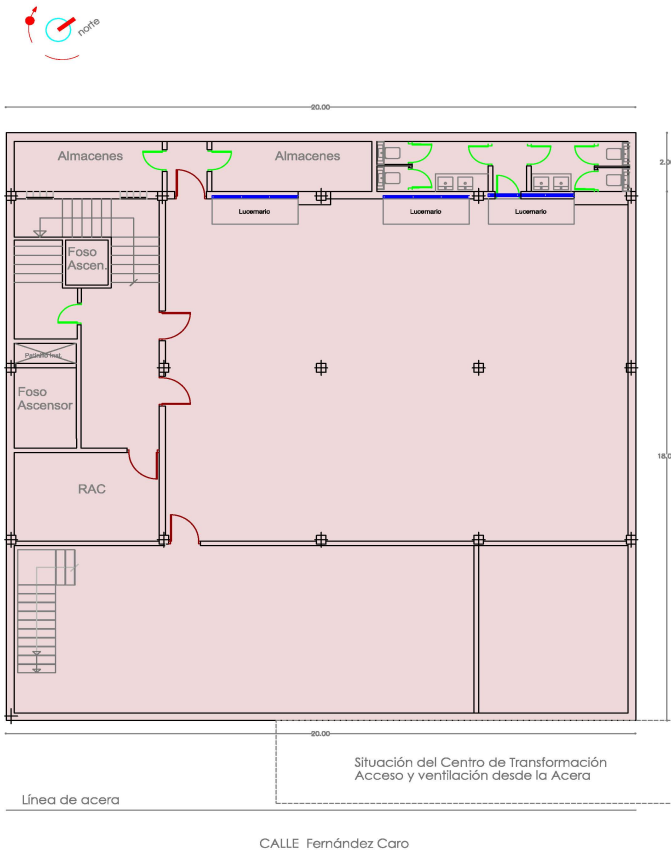
- **Fachada Sureste.** Linda toda la finca por su frente o Fachada principal con la calle Fernández Caro, 7 en línea de 20,00ml. Consta de Planta baja, cinco plantas sobre la alineación oficial y una planta retranqueada (ático) sobre la planta quinta.
- **Fachada Noroeste.** Fachada posterior del edificio. Linda con patio interior de parcela en una línea de 20,00ml. El patio tiene un ancho de 17,25ml hasta el testero de la parcela.
Fachada Noreste. Se adosa con el edificio situado en la calle Fernández Caro, nº9 en los 12 primeros metros desde la calle. Consta de planta baja y cinco plantas más ático retranqueado en los primeros 3ml sobre la fachada principal. No existe ningún tipo de abertura sobre la misma.
- **Fachada Suroeste.** Medianera de 18ml de fondo sobre parcela sin edificar. Consta de planta baja más cinco plantas más ático retranqueado 3ml sobre la calle. Sobre la cubierta del edificio en esta fachada está situada la caja de escaleras y ascensores que da acceso a la cubierta.

Al edificio se accede por la fachada principal a la calle Fernández Caro, 7, mediante un portal de acceso que lleva a los dos ascensores existentes actualmente y a la escalera de comunicación con todas las plantas del edificio.

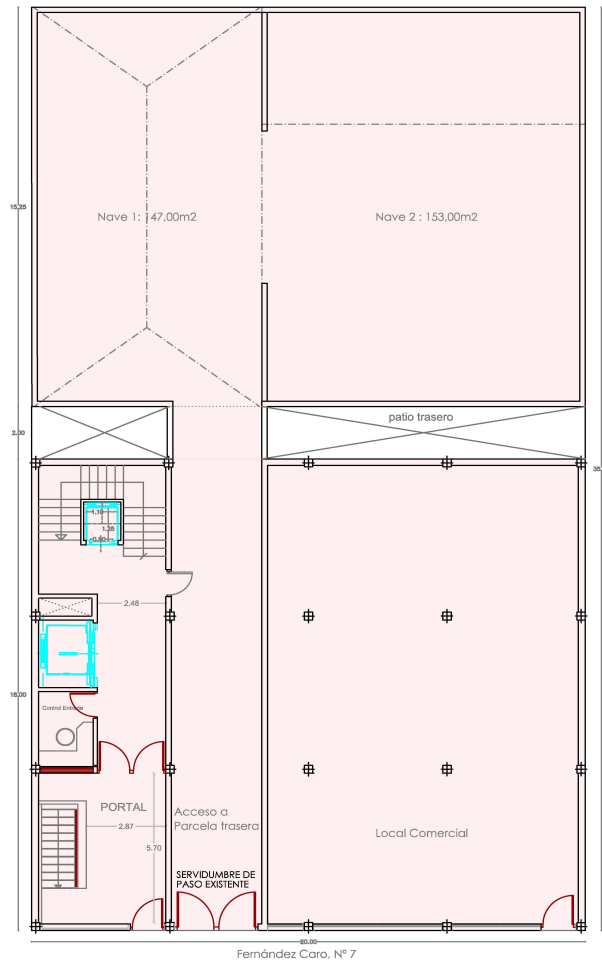
El edificio consta de una planta sótano y siete (7) plantas sobre rasante que consisten en una planta baja más cinco plantas completas. Sobre la última planta hay construido un planta ático adicional retranqueada 3m sobre la calle Fernández Caro. En la planta de cubiertas hay construida una superficie de 47,32m² donde se ubica la caja de escaleras y la maquinaria de los ascensores y tiene acceso a la cubierta del edificio.

A continuación se describen cada una de las plantas del edificio en su estado actual:

SÓTANO-1: Planta bajo rasante que ocupa una superficie de **400,00m²**. Se distribuye mediante una escalera de acceso, los fosos de los dos ascensores. El resto de la planta se distribuye en un local industrial con dos unidades de aseos diferenciados por sexo y zona almacenamiento y control. Esta planta tiene un acceso directo al local industrial desde una escalera secundaria situada en el portal del edificio. Así mismo existe un centro de transformación de compañía situado en la acera adosado a la esquina derecha de la fachada a la calle y con acceso desde el exterior del edificio.



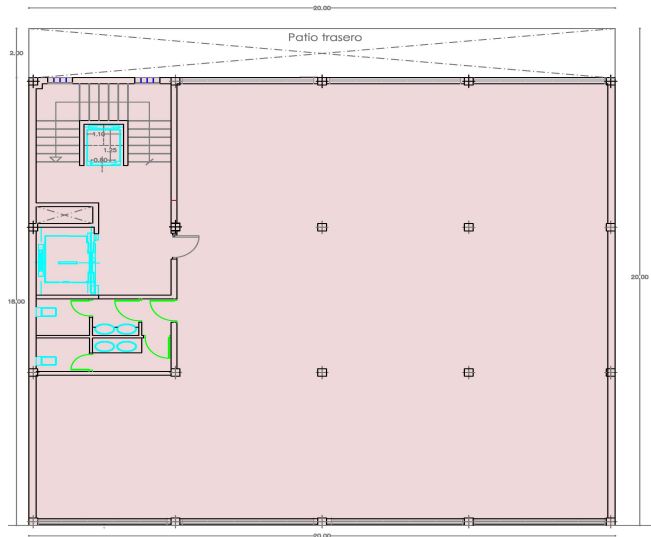
PLANTA ACCESO: Consta de 360,00m² de superficie. 20,00ml de fachada por 18,00ml de fondo, mas 325,00m² de superficie de nave industrial construida en la parcela 2. En Total existe una superficie construida de **685,00m²**. Se distribuye en el acceso al edificio con una zona de recepción y acceso desde la escalera y los ascensores al resto de plantas del edificio. Esta planta tiene en su lado derecho desde la calle un local con acceso directo y sin conexión alguna al resto del edificio. Por último, existe un paso a la parcela situada en la trasera del edificio que constituye una servidumbre de paso a dicha parcela trasera y a las naves construidas sobre ella.



Línea de Acera

CALLE Fernández Caro

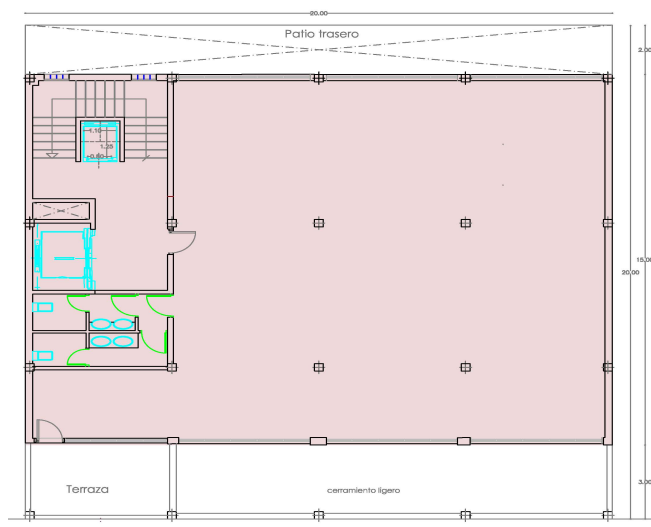
PLANTAS TIPO (1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª): Sobre la planta baja del edificio existen construidas cinco plantas de superficie **360,00m²** cada una. Las plantas tienen 20,00ml de fachada a la calle y al patio posterior y 18,00ml de fondo. Cada planta tiene un vestíbulo de acceso a la única oficina existente. A este vestíbulo se accede por la escalera del edificio y tienen parada los dos ascensores existentes en la actualidad. Cada oficina tiene en su interior dos núcleos de aseo diferenciados para cada sexo.



Línea de acera

CALLE Fernández Caro

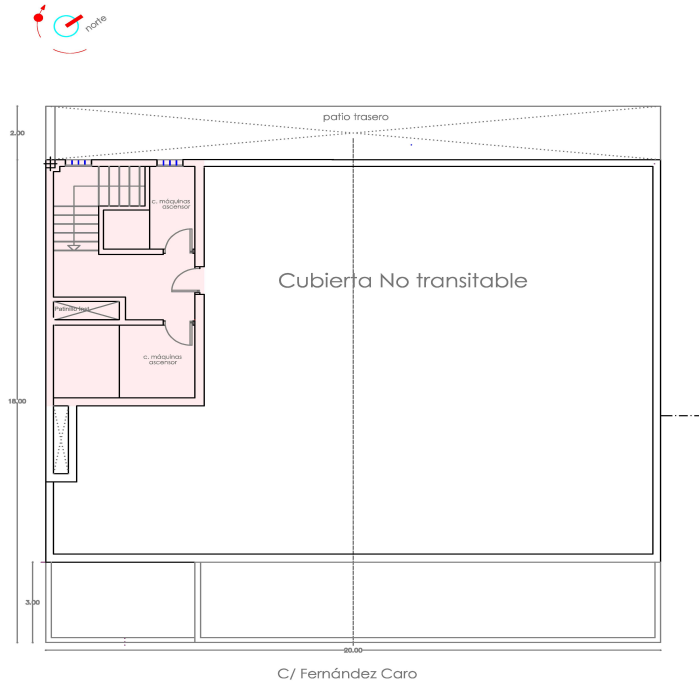
PLANTA ÁTICO (6ª): Tiene construidos **300,00m²**. Tiene 20,00ml de fachada por 15,00ml de fondo edificado. Está retranqueada sobre la planta quinta 3,00m. Actualmente tiene cerrada con cerramiento ligero desmontable gran parte de la zona retranqueada, el resto de la superficie de retranqueo conforma una terraza descubierta de 20,00m².



Línea de acera

CALLE Fernández Caro

PLANTA DE CUBIERTA: la planta de cubierta del edificio tiene una superficie total construida de **47,32m²**. Consta de una escalera de acceso a esta planta por la escalera del edificio, un distribuidor que comunica con dos locales de cuarto de máquinas de los dos ascensores existentes y un distribuidor con salida directa a la cubierta.



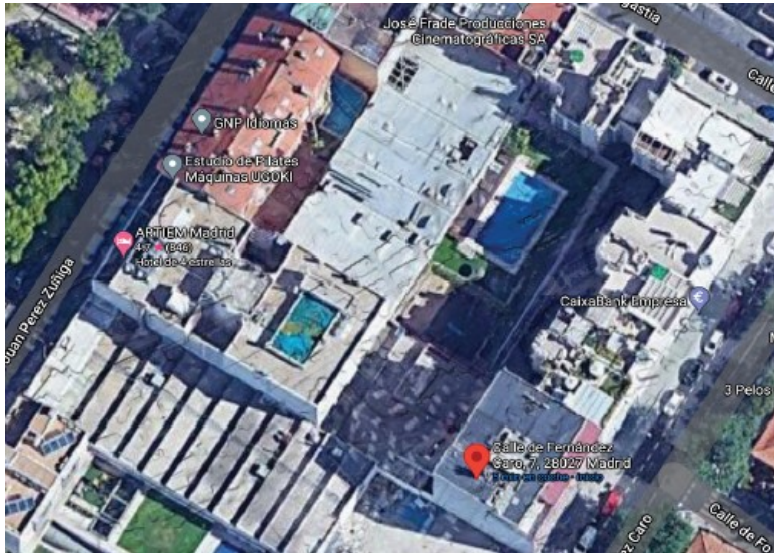
La parcela adosada por su testero, que se trata de una finca registral independiente, se ha conseguido que la propiedad de esta parcela se sume al alcance de este Plan Especial. Catastralmente ambas parcelas figuran como una única parcela, tal y como se puede ver en el documento catastral que se adjunta.

Por motivo del fallecimiento de uno de los propietarios, los nuevos propietarios de la parcela trasera están el proceso de testamentaría. Tal y como se ha pactado con la propiedad, tan pronto se tramite el testamento, se aportará el documento donde la propiedad dará su conformidad por escrito a la incorporación de su parcela al Plan Especial que nos ocupa.

02. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS. LICENCIAS

Para la obtención de los antecedentes urbanísticos, se han realizado consultas en los archivos municipales donde se han encontrado varias licencias urbanísticas relativas al edificio sito en la Calle Fernández Caro, 7 de Madrid y que se detallan a continuación.

Todas las plantas del edificio han tenido licencias de actividad y funcionamiento concedidas anteriormente al P.G.O.U.M de 1997.



- Licencia de obras de ampliación parcial de edificio industrial en plantas 2ª, 3ª, 4ª 5ª y ático, sobre la edificación inicial (planta baja y planta 1ª + planta sótano) N° de exp: **24.097** de fecha 15 de diciembre de **1966**.
- Licencia de Instalación, Apertura y Funcionamiento Planta 6ª con N° de exp.: **07328 – 68**, ampliación de elementos en fábrica de aprestos, detergentes y ceras.
- Licencia de Instalación, Apertura y Funcionamiento N° de exp.: **03306** de fecha 20 de mayo de **1967**
- Licencia de Instalación, Apertura y Funcionamiento N° de exp.: **18824** de fecha 3 de octubre de **1969**
- Licencia de Instalación, Apertura y Funcionamiento Fábrica de aprestos, detergentes y ceras sintéticas. N° de exp. **1649 -67 M.** de fecha 17 de enero **1968**
- Licencia de Instalación, Apertura y Funcionamiento N° de exp.: **32236/71 M.**, para empresa THOMIL, S.A.
- Licencia de Instalación, Apertura y Funcionamiento N° de exp.: **19019** de fecha 22 de octubre de **1983**
- Licencia de Instalación, Apertura y Funcionamiento N° de exp.: **04950** del año **1993** para montaje de cuadros y centralizaciones eléctricas.
- Licencia de Instalación, Apertura y Funcionamiento N° de exp.: **00646** del año **1992** para oficinas y almacén.
- Licencia de Instalación, Apertura y Funcionamiento Planta 2ª, con N° de exp.: **03615** de fecha **1994** para taller de reparación de cámaras de fotografía y video.
- Licencia de Instalación, Apertura y Funcionamiento Planta 2ª, con N° de exp.: **03453** de fecha **1993** para taller de reparación de cámaras de fotografía y video.

03. ANTECEDENTES. DESCRIPCIÓN DE LAS ACTIVIDADES REALIZADAS CON ANTERIORIDAD

En cada planta del edificio se han ido desarrollando diferentes actividades desde que se construyó el edificio inicial y se hizo posteriormente la ampliación parcial del mismo.

Inicialmente se desarrollaron actividades de fabricación de detergentes, de imprenta en planta sótano, de gimnasio, de taller de reparación de cámaras fotográficas y de componentes eléctricos y electrónicos, de laboratorio. Posteriormente se desarrollaron actividades de apoyo y servicio a empresas en sectores de telecomunicaciones.

Actualmente solo está arrendado el local comercial con acceso directo desde la calle donde se ha instalado un centro de enseñanza de idiomas para niños. Esto supone el 9% del edificio. El 91% restante está vacío y sin futuro por lo que el cambio de uso es fundamental para su continuidad. La nave situada en la parcela trasera está arrendada a un catering.

04. TITULARIDAD, EQUIPO REDACTOR, PROMOTOR Y REPRESENTACIÓN.

Es la Comunidad de Propietarios del Edificio Fernandez Caro, 7 la que actúa como promotor del Plan Especial y encarga al arquitecto redactor y coordinador del presente Plan Especial, Dña. Paloma Junquera Sánchez-Vallejo, con DNI nº [REDACTED], colegiado nº 8.024 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, con domicilio en la calle [REDACTED] que actúa en su nombre.

Se anexa el Acta de la Junta Extraordinaria acreditativo de la conformidad de la Propiedad por unanimidad respecto al alcance del presente Plan Especial, así como la acreditación de la representación de la Propiedad que ostenta el Equipo Redactor del presente Plan Especial. (doc. N°3)

Tal y como se ha dicho en el apartado 01, tan pronto sea posible por la tramitación testamentaria, se aportará el documento donde la propiedad de la parcela trasera da su conformidad por escrito a la incorporación de su parcela al Plan Especial que nos ocupa.

Con fecha 26 de octubre de 2021, se ha recibido contestación de una Consulta Urbanística que confirma la posibilidad del cambio de uso y hace una valoración del mismo. Se adjunta la notificación. (doc. N°4)

05. OBJETO.

El objeto del presente Plan Especial que trata sobre ambas parcelas (que serán agregadas) y las construcciones que sobre ellas existen, situado en la calle Fernández Caro 7 de Madrid (Ciudad Lineal) es la **autorización de las obras en los edificios para su adecuación al uso alternativo de Residencial** de conformidad con los artículos 14.1.b) y 16.1 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 28 de junio (TRLR08), en relación con su disposición transitoria segunda.

06. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DEL PLAN ESPECIAL.

El edificio se encuentra en una zona de transición en la que se está produciendo la reconversión de edificios industriales con ordenanza 9.1º en edificios residenciales. Las circunstancias urbanísticas y la localización del inmueble justifican su adecuación a los usos previstos, ya que el edificio cuenta con las características adecuadas para reconvertirlo en una edificación de uso residencial, sin llevar a cabo grandes modificaciones en él. La Norma Zonal 9 grado 1º definida en la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas (MPG) del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 (PG97) fue aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 17 de julio de 2023 y aprobada definitivamente por el Consejo de

Gobierno de la Comunidad de Madrid en la sesión de 8 de noviembre, permite la implantación de usos alternativos, cumpliendo una serie de condiciones establecidas en el Art. 8.9.17 de las NN.UU (en su vigente redacción según el Plan Especial de Mejora de las Actividades Económicas para la modificación de la ordenación pormenorizada de la Norma Zonal 9, en los grados 1º, 2º y 3º, cuya última Modificación se publicó en el BOCM de 27 de Noviembre de 2023, mediante la redacción de un Plan Especial.

La naturaleza del presente Plan Especial es la elaboración de un documento urbanístico que permita **mantener la volumetría del edificio existente, incorporándolo nuevamente a la actividad urbana de la ciudad, mejorando al tiempo sus condiciones de habitabilidad, estableciendo el exceso de edificabilidad actual y las compensaciones económicas correspondientes que deben revertir en la colectividad.**

El alcance jurídico del presente Plan Especial consiste en autorizar las obras en el edificio que permitan la implantación del uso residencial y posteriormente determinar los deberes legalmente exigibles correspondientes al exceso de edificabilidad del edificio para el cambio de uso industrial a uso Residencial en edificio existente y exclusivo, su cuantificación y, en su caso, la monetización de estos.

07. ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

El presente Plan Especial se ajusta a las dos parcelas situadas en la **calle Fernández Caro, 7** de Madrid, y a las edificaciones que en ellas existen, con referencias catastrales anteriormente descritas en el cuadro de superficies del apartado 01.

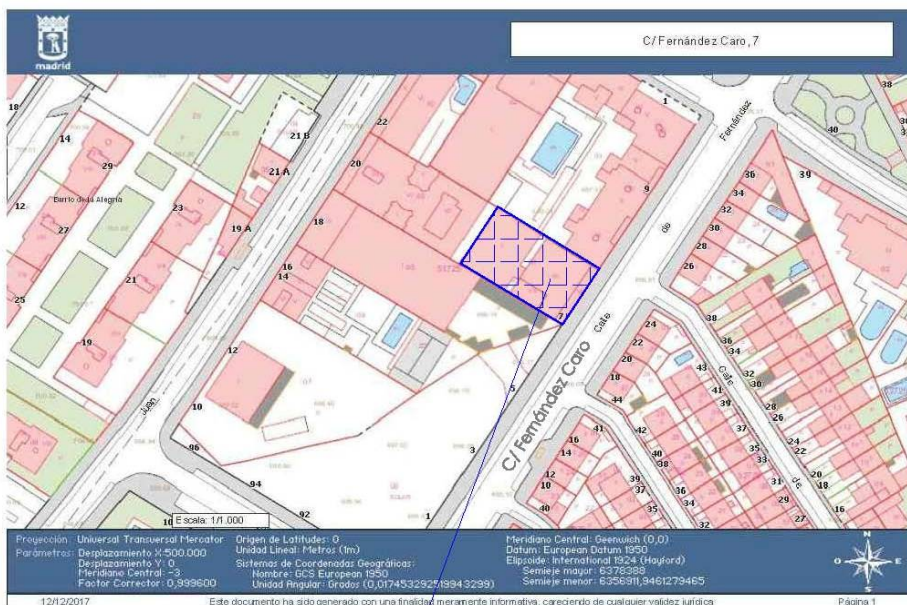
El edificio tiene régimen de división horizontal.

Registralmente queda descrito de la siguiente forma:

"Vía Pública: CALLE FERNANDEZ CARO
Número: 7
Código Postal: 28027
Superficie del terreno: 705,00 m2 (20,00m x 35,25m)

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA:

URBANA; EDIFICIO INDUSTRIAL destinado a usos Industriales, servicios técnico administrativos y varios, sitio en término municipal de Madrid, con fachada a la calle Fernández Caro, 7. Consta de planta sótano, baja y seis plantas, distribuidas: la de sótano en local industrial, cuarto de contadores y cuarto de depósito de agua y bomba de presión bajo el hueco del ascensor y del tiro de la escalera; la baja, en SERVIDUMBRE DE PASO a un local industrial con paso a la finca colindante por el testero, portal, anteportal, caja de escaleras y hueco de ascensores; las seis siguientes, en caja de escalera, descansillo de la misma y de dos ascensores y local industrial cada una. En la cubierta del edificio se sitúan los cuartos de maquinaria de ascensores y la caja de la escalera.



PLANO DE SITUACIÓN

Parcela (20mx35,25m)

Junio - 2021

El solar sobre el que está edificado el edificio, comprende una superficie de 705,00metros cuadrados.

Tal y como está reflejado en el Registro de la propiedad en su anotación de Obra nueva, el edificio tiene edificados en planta sótano 400m²; En las siete plantas siguientes, ocupa la edificación 360,00 m². La última planta o ático se encuentra retranqueada en la fachada a calle Fernandez Caro 7 y tiene 300m² construidos. Por último en la planta de cubiertas hay edificados 47,32m².

La edificación existente en la actual parcela 2, es de 325,00m² y se va a demoler para conseguir un patio interior de parcela de 305,00m².

SUPERFICIES CONSTRUIDAS Y CONSOLIDADAS

Edificio	plantas	edificabilidad consolidada
	Cubierta	47,32
6ª (ático retranqueado)	300	
5ª	360	
4ª	360	
3ª	360	
2ª	360	
1ª	360	
Acceso	360	
Sótano	400	
total edificio	2907,32	
Local Parcela 2	naves ind. P.2	325,00
	TOTAL	3232,32

Por último, se describen las lindes del solar sobre el que se asienta el edificio:

LINDES:

- SURESTE: en línea recta de 20,00ml con Calle Fernández Caro N°7
- NOROESTE.: en una línea de 20,00ml con edificio situado en calle Juan Pérez Zúñiga, 20.
- NORESTE: en línea recta de 35,25ml con finca nº 9 de la calle Fernández Caro.
- SUROESTE: en línea recta de 35,25ml con solar sin edificar.

08. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL.

La Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas (MPG) del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 (PG97) fue aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 17 de julio de 2023 y aprobada definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en la sesión de 8 de noviembre, clasifica la parcela objeto del Plan Especial como suelo urbano, incluido en el distrito de Ciudad Lineal, cuyo ámbito de gestión es AUC.15.04. Se rige bajo la **Norma Zonal 9 Grado 1º**.

CONDICIONES DE USO

El uso cualificado es el industrial.

El uso **Residencial** que pretende implantar la propiedad y promotor de este Plan Especial se encuadra dentro de los **usos alternativos (el residencial) y para el que solicita se autoricen las obras correspondientes.**

La Norma Zonal 9 grado 1º, que es de aplicación a la parcela de estudio, permite la implantación de usos alternativos, cumpliendo una serie de condiciones establecidas en el Art. 8.9.17 "Sistema de usos compatibles ", de las NN.UU. del PGOUM: "Artículo 8.9.17 Sistema de usos compatibles (...)" c) Uso alternativo: (...)

En grado 1º:

- i) Se admiten para obras de nueva planta y sustitución, los usos residencial, dotacional y terciario en edificio exclusivo, excepto el terciario comercial en su categoría de gran superficie comercial.

Los edificios destinados a estos usos cumplirán las condiciones particulares de la Norma Zonal 4. La edificabilidad de los usos alternativos indicados será:

- En grado 1º: Residencial, dotacional y terciario en sus clases de oficinas y hospedaje: La calculada según los criterios del artículo 8.4.9, con el número de plantas establecido en el artículo 8.9.10.1.

- ii) Se admiten intervenciones en los edificios existentes para la implantación de estos usos, siempre y cuando no se supere la edificabilidad máxima correspondiente según el grado y el uso alternativo.

No obstante, **podrá superarse dicha edificabilidad mediante obras en los edificios existentes** que no incrementen la superficie edificada. En este caso, las cesiones derivadas del exceso de edificabilidad previstas en la legislación urbanística se formalizarán:

*Mediante la entrega de suelo o edificabilidad en un complejo inmobiliario, a través de un plan especial.

* Sin necesidad de plan especial, mediante el abono del equivalente económico de las cesiones cuando el Ayuntamiento considere impropio o inviable la entrega de suelo o edificabilidad.

La decisión sobre la forma de materializar las cesiones y, en su caso, la valoración de las mismas se resolverá por el procedimiento de la consulta urbanística, o procedimiento que la sustituya, a solicitud del promotor y tras recabar los informes necesarios.

JUSTIFICACIÓN DE LA CARACTERIZACIÓN DEL EDIFICIO COMO EXISTENTE Y EXCLUSIVO

El inmueble situado en la calle Fernández Caro, 7 sobre el que es de aplicación este Plan Especial es considerado como un edificio existente y cuya actividad se ha realizado y, con el cambio que se pretende a residencial, está previsto que se realice en la totalidad del mismo.

El Plan General en su **artículo 6.6.18 "Clase de edificios"** expresa las definiciones de edificio existente y edificio exclusivo:

" 1.- Tienen la consideración de Edificio existente: a) Los edificios construidos al amparo de licencias otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General.

2. Edificio exclusivo: Aquel que todos sus locales se destinan al desarrollo de actividades comprendidas en el mismo uso, con las particularidades siguientes: a) No desvirtúan el carácter de edificio exclusivo los usos asociados ni los usos complementarios admitidos por la norma zonal u ordenanza particular de aplicación. b) Cuando las normas zonales, las ordenanzas particulares o las condiciones particulares de los usos permitan varios usos no residenciales en edificio exclusivo, se entenderá posible la mezcla de dichos usos permitidos en un único edificio.

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

Se trata por tanto de **un Edificio Exclusivo** tanto en cuanto todos sus locales se han estado dedicando al desarrollo de actividades comprendidas en el mismo uso.

En cuanto a su consideración de **Edificio Existente**, se adjuntan documentos donde se puede comprobar la existencia de licencias otorgadas con planeamientos anteriores al actual PGOUM de 1997. Dichos documentos encontrados en el archivo de la villa y CONEX consisten en:

TODO EL EDIFICIO - LICENCIA DE OBRAS DE EDIFICACIÓN para ampliación de edificación existente con expediente N° 24.097 de fecha 15 de diciembre de **1968**. (Ampliación parcial de edificio industrial en plantas 2ª, 3ª, 4ª, 5ª y ático). Dichas plantas se ampliaron sobre el edificio inicial anterior a 1968 y que ya constaba de planta sótano, planta baja y planta 1ª.

Se adjuntan los documentos anteriormente mencionados, que se puede verificar en el Anexo 1, para su mejor comprensión dado que no se ha podido disponer de un documento de mayor calidad:

Finalmente, y para terminar la Justificación de que el Edificio situado en la Calle Fernández Caro, 7 es Existente, recuperamos la definición del PGOUM:" a) Edificio existente: Tendrán esta consideración los edificios construidos, en construcción o pendientes de construir con licencia otorgada de acuerdo con planeamientos anteriores al presente Plan General.". Queda por tanto demostrado que todas las Licencias de Obras, de Actividad y de Funcionamiento son anteriores al vigente PGOUM.

CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS

En el correspondiente Proyecto de Ejecución que desarrolle las obras de adecuación del edificio se tendrá en cuenta la normativa técnica correspondiente y el CTE en todos sus apartados.

Por otro lado, el edificio situado objeto del presente Plan Especial es un Edificio Existente que no se adapta al planeamiento urbanístico y, por tanto, estará calificado por el Plan General en su artículo 2.3.1 como Fuera de Ordenación. "Los edificios existentes erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico, que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados como fuera de ordenación " El Plan General en su artículo 2.3.2 clasifica a los edificios fuera de ordenación:

"a) Fuera de ordenación absoluta: Que tendrá lugar en aquellos edificios que ocupen suelo afecto a dotaciones públicas, de carácter general o local, disconformes con las mismas. Se excluyen de este supuesto los edificios para los que el planeamiento urbanístico establece una

alineación remitida para sustitución o reconstrucción de acuerdo con el art. 6.3.4.e), que se someten al régimen de los edificios en situación de fuera de ordenación relativa.

b) Fuera de ordenación relativa: Que tendrá lugar en aquellos edificios en los que la disconformidad se produce por causas distintas de las señaladas en el apartado a) precedente."

Por lo tanto, la edificación en cuestión se considera un **Fuera de Ordenación Relativa**.

El Plan General en su artículo 2.3.3 indica el Régimen de obras y de usos en los edificios en situación de fuera de ordenación y para la consideración de fuera de ordenación relativa dispone : "Además de las obras directamente admitidas en ley, se podrán realizar las obras en los edificios permitidas en la norma zonal u ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente, salvo las de reestructuración que afecten a más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del edificio."

Por otro lado, la Norma Zonal 9 indica que "Son admisibles aquellas obras que quedan reflejadas en los arts. 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de estas Normas Urbanísticas."

El artículo 1.4.8 del Plan General define, entre otras, las obras consideradas como reestructuración: "ii) Obras de reestructuración: Son aquellas que afectan a sus condiciones morfológicas, pudiendo variar el número de viviendas o locales existentes, y pueden ser:

- Reestructuración puntual: Aquellas obras en las que se realicen pequeñas modificaciones estructurales, para posibilitar:
 - Cambios en la distribución mediante la apertura puntual de huecos de paso en muros.
 - La adecuación a la normativa contra incendios o a la de accesibilidad y supresión de barreras mediante la construcción de pasos, rampas, escaleras y vías de evacuación.
 - El cumplimiento de la normativa contra incendios mediante la construcción de pasos y vías de evacuación.
 - La instalación de ascensores y construcción de escaleras privadas de comunicación entre dos plantas consecutivas.
 - La demolición y, en su caso, reconstrucción de forjados, incluso con modificación de niveles, siempre que no se afecte a más del cinco por ciento (5%) de la superficie construida total del edificio.
- Reestructuración parcial: Se considera aquella en la que la superficie afectada por todas las obras no sea superior al 50% de la superficie construida total del edificio.

Las obras de reestructuración parcial están sujetas al cumplimiento de las condiciones de edificabilidad, tanto cuando su ejecución incremente la superficie edificada del edificio, como cuando se actúe en edificios en situación de fuera de ordenación relativa por exceso de edificabilidad. En este último caso, no será admisible la demolición y reconstrucción de forjados, salvo que por su destino pueda excluirse su superficie del cómputo de la superficie edificada.

La ejecución de estas obras queda siempre condicionada al cumplimiento de las condiciones específicas de catalogación, no pudiendo sobrepasarse la edificabilidad máxima permitida cuando se ejecuten obras que suponga incremento de la superficie construida.

Las obras de reestructuración a realizar en el edificio, al ser un **fuera de ordenación relativa, son inferiores al 50% de la superficie edificada** según se justifica en apartado posterior tras explicar la propuesta proyectual futura a implantar. Además, dichas obras se plantean de forma que no se modifique a más la morfología y volumen del edificio.

La propuesta de transformación de las superficies existentes en el edificio principal, si responde a las condiciones recogidas para las obras en los edificios existentes, según el Plan General, y por tanto se verían encuadradas dentro de las condiciones del párrafo tercero del subapartado a del citado artículo, manteniéndose la volumetría actual, aunque todo ello conlleva la demolición de aquellos cuerpos de edificación no autorizados mediante licencias urbanísticas.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

El inmueble situado en la calle Fernández Caro, 7 no posee interés patrimonial y no está incluido en el catálogo de Bienes Protegidos de Madrid. El área en la que se localiza comenzó a urbanizarse a principios del siglo XX, primero con la edificación de una instalación industrial y posteriormente, tras la desaparición de ésta, con la construcción de la manzana tal como la conocemos hoy día, el riesgo existente es que si se realizan grandes movimientos de tierras puedan localizarse restos de este establecimiento industrial o del entramado agrícola existente en el área hasta finales del siglo XIX, ya que tampoco se tiene constancia de poblamiento antiguo en el entorno más inmediato.

No se planean movimientos de tierras. Por lo que la posible afección, desde el punto de vista arqueológico es nula. Desde el punto de vista paleontológico, el inmueble se localiza en un área de bajo riesgo de identificación de restos fósiles, tanto macrofauna, como de microfauna, ya que no se va a hacer ningún movimiento de tierras, desde el punto de vista paleontológico es nula.

Finalmente, hay que indicar que el edificio carece de protección arquitectónica, por lo que al amparo del presente Plan Especial y de las NN.UU. que afectan al edificio se permitirán obras de rehabilitación, obras de acondicionamiento, obras de reestructuración pudiendo alcanzar el grado de obras de reestructuración general, u obras exteriores. Todo ello de acuerdo con la definición de obras en los edificios establecida en el Art. 1.4.8 "Obras en los edificios", de las NN.UU. del PGOUM.

09. CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL.

Como se ha indicado anteriormente el objetivo del Plan especial es:

- la autorización de las obras en los edificios para su adecuación al uso alternativo de RESIDENCIAL

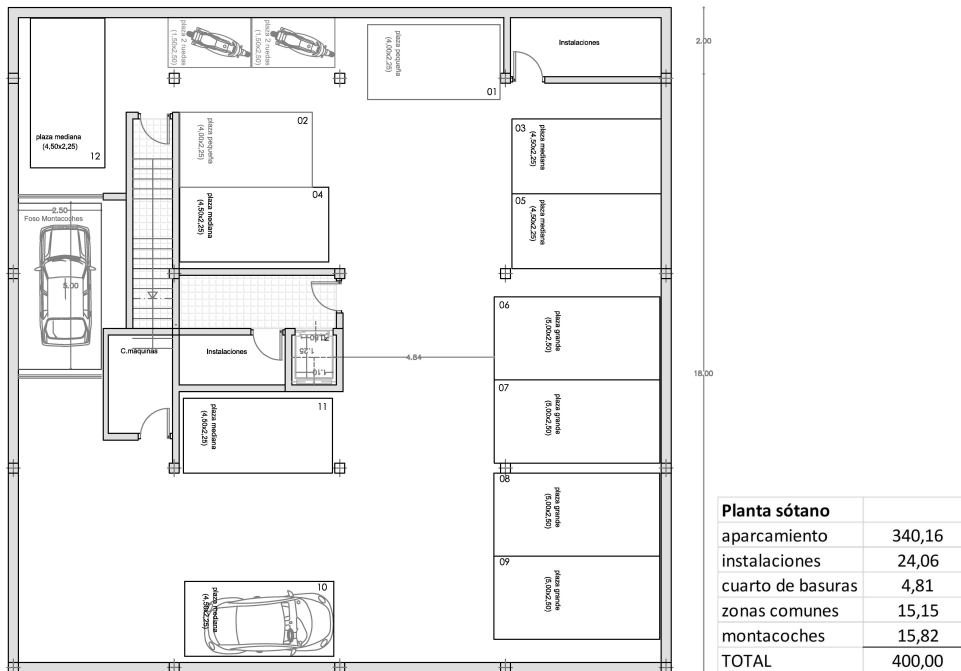
Posteriormente y una vez autorizado el cambio de uso a residencial, detallar y cuantificar los deberes legalmente exigibles, correspondientes al exceso de edificabilidad y en su caso, la correspondiente monetización.

Para una mejor comprensión del contenido del Plan Especial, a continuación, se explica la propuesta proyectual antes de entrar a cuantificar las obras necesarias y los excesos de edificabilidad generados.

PROPUESTA DE IMPLANTACIÓN DEL USO RESIDENCIAL EN EL EDIFICIO SITUADO EN LA CALLE FERNÁNDEZ CARO, 7

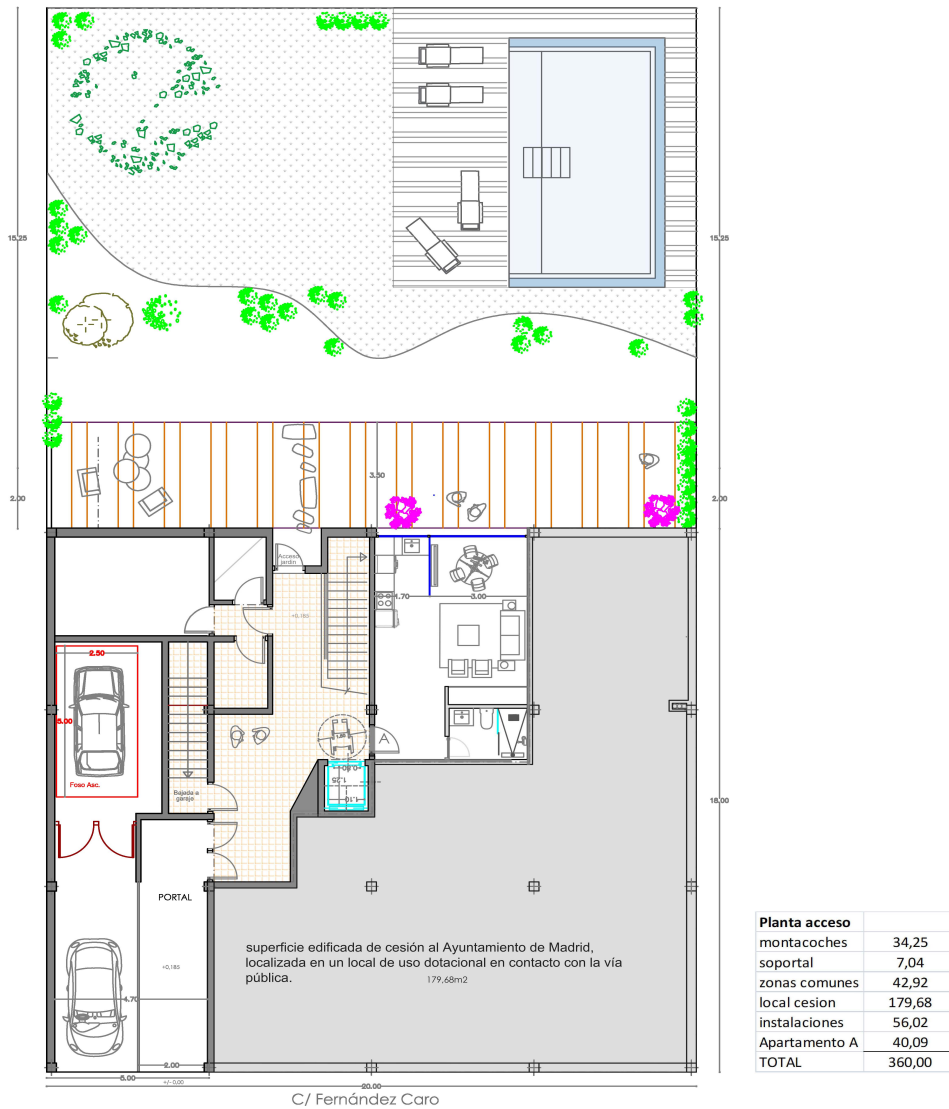
Actualmente nos encontramos con un edificio cuyo uso estaba enfocado a oficinas de uso industrial. El nuevo propietario y promotor del Plan Especial pretende la autorización de las obras para la implantación de un uso residencial que a continuación se especifica.

PLANTA SÓTANO -1: Se accede al sótano del edificio por la escalera principal y ascensor. El acceso de vehículos se hace por un montacoches con acceso desde la calle Fernández Caro, 7. Se plantea un aparcamiento bajo rasante con una dotación de 12 plazas de aparcamiento para vehículos de 4 ruedas y 2 plazas para vehículos de 2 ruedas, además de cuartos de instalaciones, cuarto de basuras y cuarto de máquinas del montacoches para acceso a dicha planta.

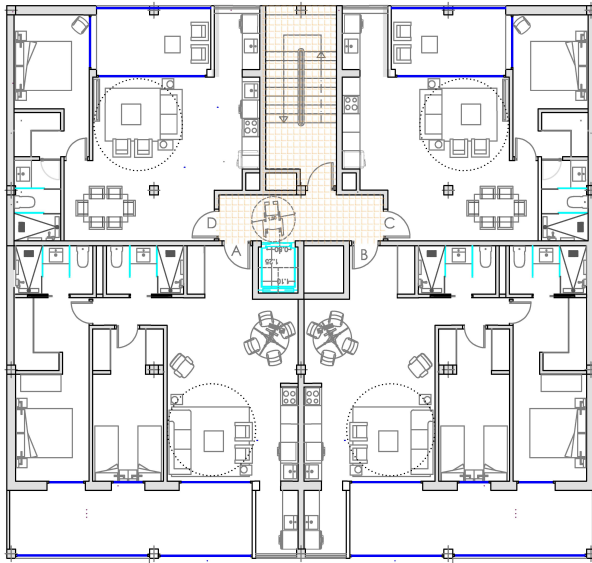


C/ Fernández Caro

PLANTA ACCESO: Se accede al edificio por la entrada ubicada en la calle Fernández Caro nº7. De izquierda a derecha, encontramos un vestíbulo previo para espera de vehículos para el acceso al montacoches de comunicación con el garaje situado en planta sótano. Seguidamente se encuentra, pasada la puerta de acceso principal, el vestíbulo donde se ubican el ascensor y la escalera principal de acceso a las plantas superiores y la escalera de bajada al sótano. Por último se han diseñado una vivienda con acceso directo al jardín situado en el patio interior de parcela y se deja superficie de cesión al ayuntamiento para un local de uso dotacional.

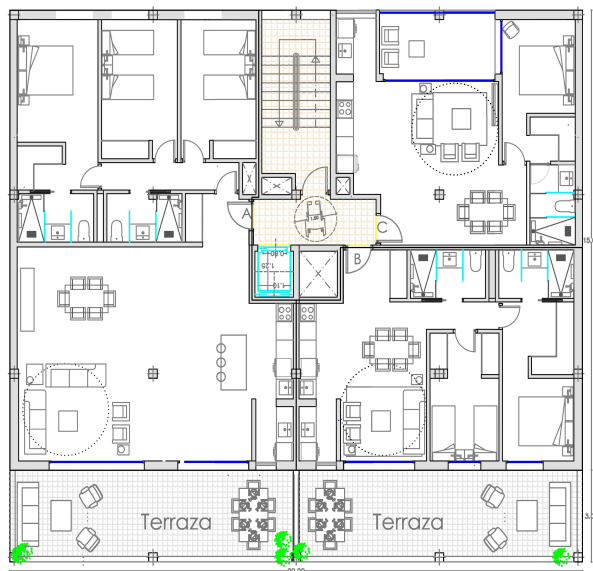


PLANTAS TIPO (1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª): Se accede al vestíbulo de la planta desde la escalera y al ascensor y desde éste al pasillo distribuidor a las cuatro viviendas en cada planta; dos situadas en la fachada principal y dos con fachada al patio interior.



Planta tipo (1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª)	
Vivienda A	100,07
Vivienda B	100,07
Vivienda C	64,86
Vivienda D	64,86
Zonas comunes	30,14
TOTAL	360,00

PLANTA ÁTICO: Se accede al distribuidor de la planta ático por el vestíbulo en el que desembarcan la escalera y el ascensor del que dispone el edificio, desde allí al pasillo distribuidor se accede a tres viviendas, dos con acceso a terraza retranqueada de la fachada a la calle y una vivienda con fachada hacia el patio interior.



Planta ático	
Vivienda A	137,08
Vivienda B	70,09
Vivienda C	64,86
Zonas comunes	27,97
TOTAL	300,00

PLANTA DE CUBIERTAS: Se accede a la planta de cubiertas por el vestíbulo en el que desembarcan la escalera, desde allí al pasillo distribuidor se accede al cuarto de máquinas del ascensor y al cuarto de instalaciones de Telecomunicación y de fotovoltaicas y a la cubierta del edificio.



Planta de cubiertas	
instalaciones	25,37
instalaciones	3,78
Zonas comunes	18,17
TOTAL	47,32

DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS REALIZADAS EN EL EDIFICIO Y JUSTIFICACIÓN DE NO EXCEDER DEL 50% DE LA SUPERFICIE EDIFICADA

Una vez explicada el futuro uso del edificio para el que se pide autorización de obras, recordamos que en el punto 8 de la presente memoria se justificó convenientemente que el edificio es un Edificio Existente y Exclusivo considerado como un fuera de ordenación relativo lo que implica que las obras de reestructuración (definidas en las Condiciones Técnicas de Obras del apartado 8) no podrán exceder del 50% de la superficie edificada.

"Además de las obras directamente admitidas en la ley, se podrán realizar las obras en los edificios permitidas en la norma zonal u ordenanzas particular de las áreas de planeamiento correspondiente, salvo las de reestructuración que afecten a más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del edificio" Las obras de reestructuración que se contemplan en el edificio son las siguientes:

- Desmontaje del ascensor-montacargas existente. Ampliar el hueco de dicho ascensor a nivel de planta baja para la instalación del montacoches para el acceso a la planta sótano. (Reestructuración parcial) Demolición de núcleo de comunicación vertical.
- Ascensor situado en la escalera, ampliación en el número de paradas en una para la comunicación de dicho ascensor con el garaje. (Reestructuración puntual) ampliación de una parada en núcleo de comunicación vertical.
- Demolición de la escalera secundaria de comunicación del portal con la planta sótano. (Reestructuración puntual) Demolición de núcleo de comunicación vertical.

Adicionalmente se realizarán Obras de Acondicionamiento y Exteriores que se describen a continuación:

- En plantas sobre rasante, formación de terrazas en la línea de fachada a la calle y a patio interior de manzana mediante el retranqueo de la fachada existente. (Obras

exteriores). El objetivo es dotar a las nuevas viviendas con terrazas dada la nueva inquietud al respecto tras la pandemia.

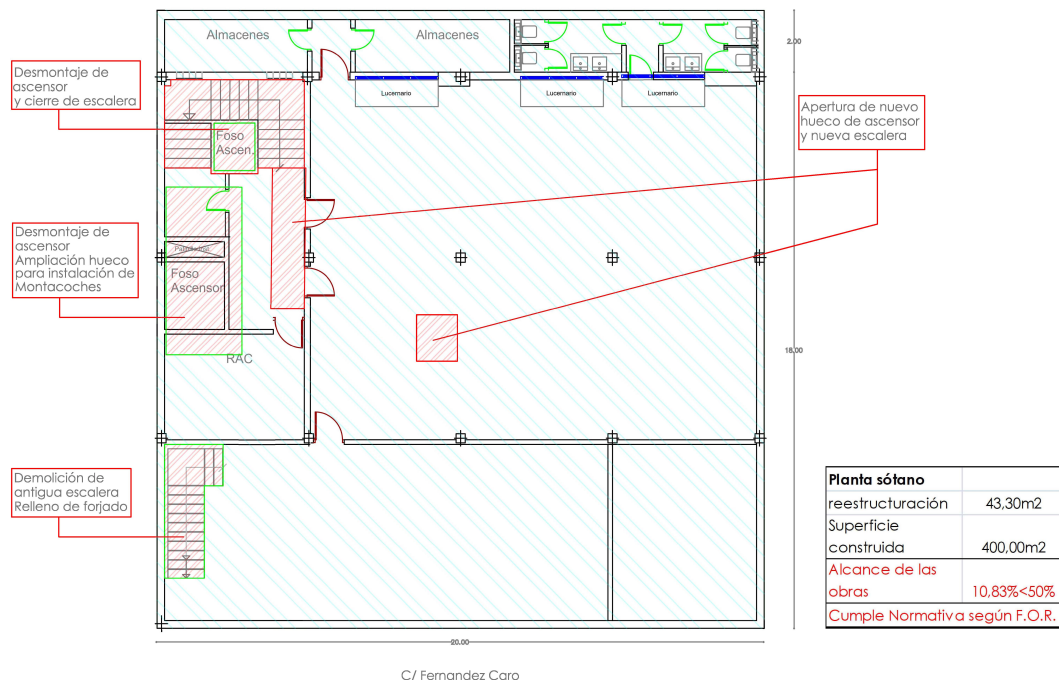
- Creación de soportales en varios puntos a nivel de planta de acceso. (Obras exteriores). El objetivo es mantener la línea de fachada, pero dejando un espacio intermedio al acceso al portal y a las dos viviendas situadas en dicha planta con el fin de alejarse de la calle.

-Introducción de nuevas instalaciones y mejora de las existentes para adecuarse a la normativa actual y al uso residencial. (Obras de acondicionamiento)

-Redistribución de espacios interiores para adaptarlos al uso residencial y a la normativa actual del CTE. (Obras de acondicionamiento).

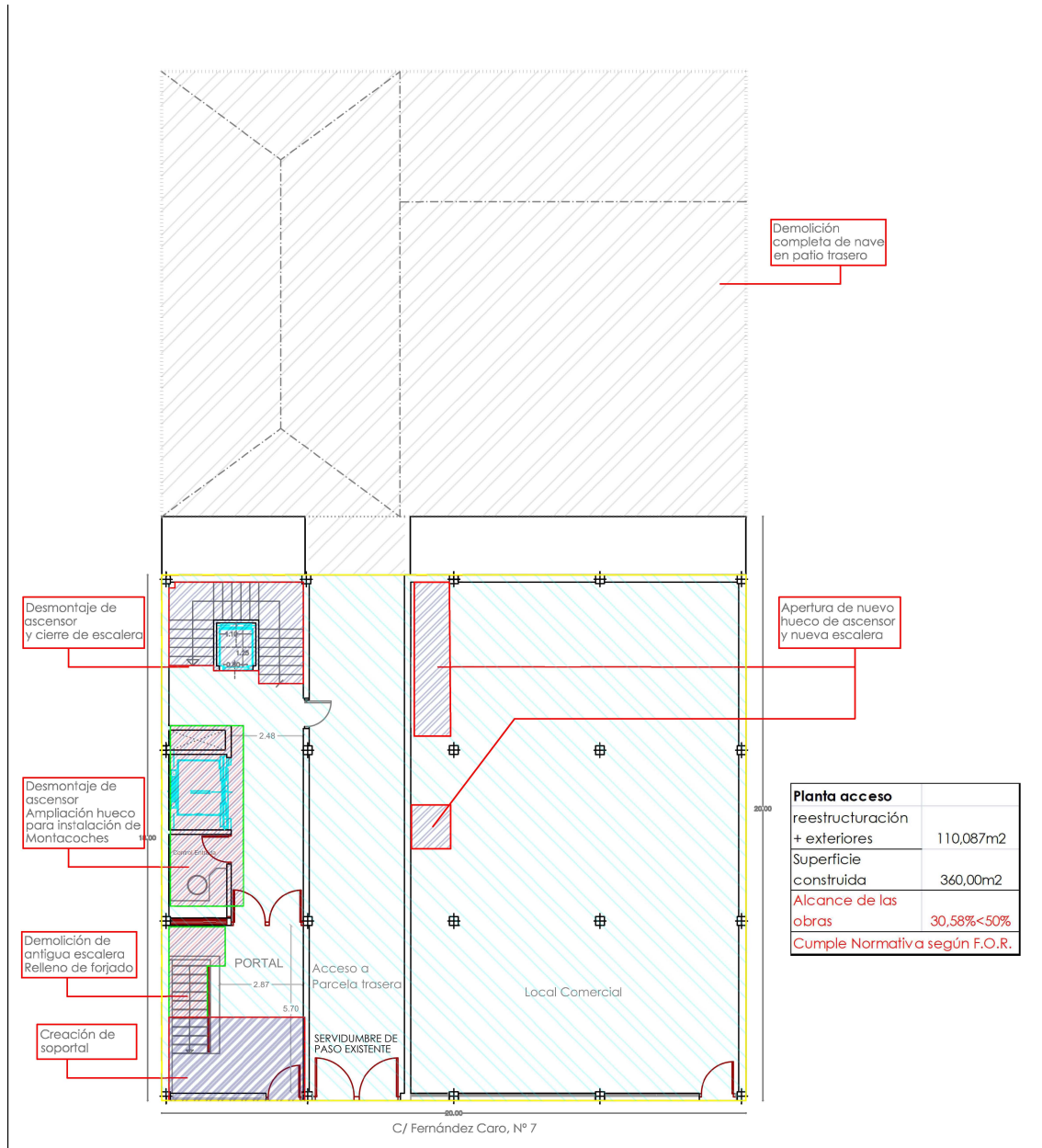
Una vez explicadas las obras a realizar en el edificio y como las considera el PGOUM, se cuantifican las superficies afectadas por estas obras de reestructuración justificando no exceder del 50% en las obras de reestructuración manteniendo las condiciones de un Fuera de Ordenación Relativo.

PLANTA SÓTANO -1: Las obras a realizar en esta planta del edificio, consideradas en su totalidad de reestructuración parcial, son la demolición de la caja de uno de los ascensores para la ubicación en dicho espacio del montacoches de acceso de los vehículos. Al otro ascensor que se deja se le dará desembarco en esta planta para una mejor comunicación con el resto del edificio. Por último se demolerá la escalera existente de comunicación de esta planta con planta baja a la altura del portal. La superficie construida de dicha planta es de 400,00m² y las obras de reestructuración alcanzan los 21,52m² lo que supone un 5,38% sobre el total de la superficie construida de la planta. Desaparecen las ventanas al patio.



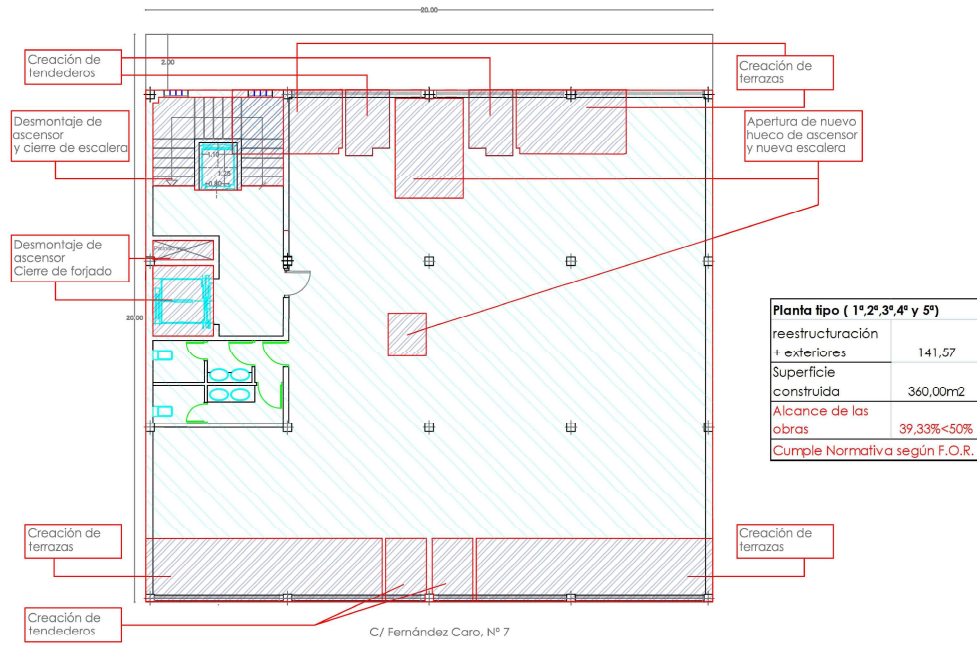
PLANTA DE ACCESO: Las obras en esta planta son el desmontaje de uno de los ascensores existentes y la ampliación del hueco para la instalación del montacoches, la demolición de la escalera secundaria de comunicación con la planta sótano situada actualmente en la proximidad de la fachada. Apertura de soportal en fachada en portal de acceso al edificio.

La superficie construida de dicha planta es de 360,00m² y las obras de reestructuración alcanzan los 85,30m² lo que supone un 23,69% sobre el total de la superficie construida de la planta.

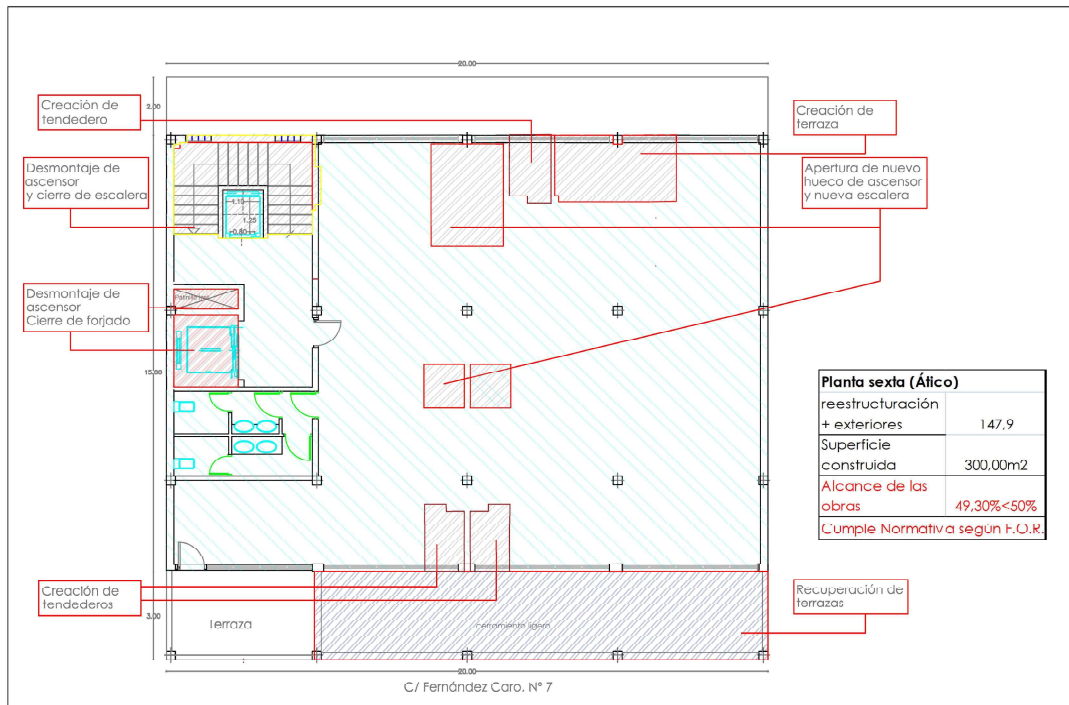


Además de las obras en el edificio, se va a demoler las dos naves industriales adosadas existentes en el patio interior de la parcela.

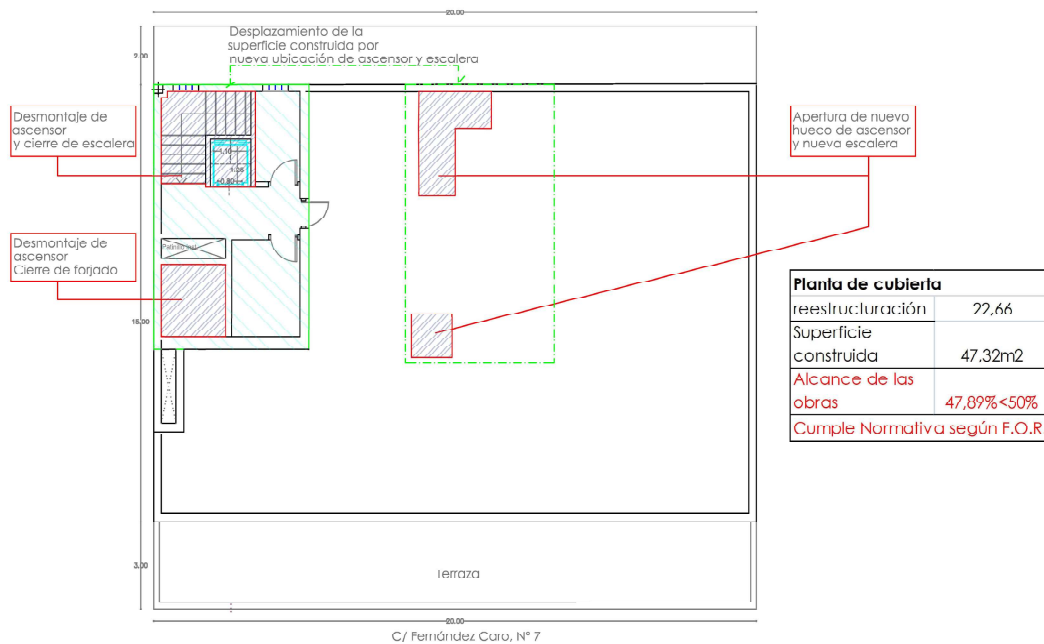
PLANTAS TIPO (1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª): Las obras en estas plantas son el desmontaje de uno de los ascensores existentes y el cierre del forjado del hueco. La creación de terrazas y tendederos en la fachada principal y fachada trasera del edificio. La superficie construida de dicha planta es de 360,00m² y las obras de reestructuración alcanzan los 120,74m² lo que supone un 33,54% sobre el total de la superficie construida de la planta.



PLANTA SEXTA (ÁTICO): Las obras en esta planta son el desmontaje de uno de los ascensores existentes y el cierre del forjado del hueco. La creación de terrazas en la fachada trasera del edificio y la recuperación de la terraza en la zona de retranqueo de la fachada a la calle,. La superficie construida de dicha planta es de 300,00m² y las obras de reestructuración alcanzan los 121,68m² lo que supone un 33,80% sobre el total de la superficie construida de la planta.



PLANTA DE CUBIERTAS: Las obras en esta planta son el desmontaje de uno de los ascensores existentes y el cierre del forjado del hueco. La superficie construida de dicha planta es de 47,32m² y las obras de reestructuración alcanzan los 67,46m² lo que supone un 22,48% sobre el total de la superficie construida de la planta.



En definitiva, ha quedado demostrado planta a planta que se cumple que las obras de reestructuración son menores al 50% exigido por ser un edificio en fuera de ordenación relativa. Considerando las obras en el inmueble de manera completa y no planta a planta resulta lo siguiente:

Superficie construida actual en el edificio (s/r y b/r) : 2.907,32m²
 (+ 325,00m² construidos s/r en patio interior)
 Superficie afectada por obras de reestructuración: 1.031,80m²
 Porcentaje de obras de reestructuración sobre el edificio: 35,489 % < 50 %

ANÁLISIS DE LA EDIFICABILIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LOS EXCESOS DE ESTA PARA SU MONETIZACIÓN.

SUPERFICIE DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN. Las parcelas sobre las que se tendrá que aplicar el coeficiente de edificabilidad que indica el PGOUM y que figuran en el registro son de 400,00m² y 305,00m² tal y como viene reflejado en la copia de la D.P.H.

EDIFICABILIDAD CONSIDERADA PARA LA FINCA.

Con la superficie actualmente construida se produce un exceso de edificabilidad con respecto a las condiciones edificatorias actuales, ya que, según la normativa de la Norma Zonal 9, se autoriza para la implantación del uso residencial como alternativo al uso existente, la siguiente edificabilidad:

Edificabilidad = longitud de frente de calle x 12 metros de fondo x número de plantas autorizado = 20,00 x 12 x 5 = 1.200 m².

Por lo tanto, como se opta por mantener la edificación existente, dado que la superficie edificada de ésta excede de la admitida por la Norma Zonal 9 para la implantación del uso residencial como uso alternativo, las obras que se planteen en el Plan Especial que deberá

tramitarse al efecto, deberán encontrarse entre las definidas en el artículo 1.4.8 de las NNUU como obras en los edificios, al amparo de lo regulado en el artículo 8.9.17 de las NNUU.

SUPERFICIES DEL ESTADO REFORMADO. ANÁLISIS Y CÁLCULO

Para la medición de superficies y el análisis de la edificabilidad será de aplicación lo especificado en el artículo 6.5.4 del PGOU.-Superficie edificada total que indica que "Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio, calculada de acuerdo con las determinaciones del artículo anterior".

El Art. 6.5.3 "Superficie edificada por planta", de las NN.UU. del PGOU, expresa lo siguiente: "Es el área de la proyección horizontal de la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de la planta considerada, excluidas de ésta las zonas o cuantías que a continuación se enumeran y las que a estos efectos se establecen en las normas zonales o condiciones particulares de los usos:

a) Los soportales, los entresijos, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios de parcela que no estén cubiertos, salvo lo previsto en el art. 6.7.21; las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidos con estructura ligera desmontable, la superficie bajo cubierta si carece de posibilidades de uso o esté destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio. (...)

c) En plantas baja, bajo rasante y en construcciones por encima de la altura reguladas en el art. 6.6.11, los locales destinados a alojar las instalaciones al servicio del edificio, cuyo dimensionamiento deberá justificarse, tales como cuartos de calderas, maquinarias de ascensores, basuras, contadores y otros análogos; así como aquellas otras instalaciones que sin ser de obligada instalación, contribuyen a mejorar el confort y habitabilidad del edificio. (...)

f) Los conductos o conjuntos de conductos de ventilación o alojamiento de instalaciones con dimensiones superiores a veinticinco (25) decímetros cuadrados.

g) Los huecos de aparatos elevadores. (...)

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

n) En obras de acondicionamiento, con el explícito fin de resolver la adecuación de los edificios a la legislación vigente en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, no computarán a efectos de edificabilidad las rampas que se proyecten con dicho fin." A continuación, se analizan las Superficies Construidas que hemos obtenido tras el análisis del edificio.

SUPERFICIES CONSTRUIDAS.

Planta Sótano	400,00 m2
Planta Baja	360,00 m2
Plantas 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª	360,00 m2 x 5plantas = 1.800,00 m2
Planta Sexta (Ático)	300,00 m2
Planta de cubiertas	47,32 m2
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	2.907,32 m2

El edificio tiene una terraza descubierta en planta sexta de 60,00 m2 que ocupa la zona de retranqueo de 3,00m a lo largo de los 20,00m de fachada principal.

- Realidad urbanística: Analizando los antecedentes urbanísticos hemos obtenido varios expedientes de Licencias de Actividad y funcionamiento de fechas anteriores a la aprobación del vigente P.G.O.U.M.

A continuación, cuantificamos las superficies que en virtud de los artículos anteriores se añaden o se deducen para la obtención de la edificabilidad

PLANTA SÓTANO -1: La superficie construida se conserva. Todos los usos planteados en esta planta (comunicaciones, instalaciones, cuarto de basuras, aparcamiento) no computan a efectos de edificabilidad.

PLANTA BAJA: Sobre la superficie construida actual considerada se deducen del cálculo de la nueva edificabilidad las superficies de acceso al montacoches, la superficie de soportal y se deducen también los huecos del ascensor y de instalaciones además de los tendederos de cada vivienda.

PLANTA PRIMERA, SEGUNDA, TERCERA, CUARTA Y QUINTA: Sobre la superficie construida actual de cada una de las cinco plantas consideradas se deducen del cálculo de la nueva edificabilidad las superficies de los huecos del ascensor y de instalaciones. Además de los tendederos de cada vivienda.

PLANTA SEXTA: Únicamente se deduce el hueco del ascensor que llega a esta planta, los huecos de instalaciones y los tendederos.

CUBIERTA: La superficie construida se conserva. En esta planta no computan a efectos de edificabilidad la caja de escalera y maquinaria de ascensor y los cuartos de instalaciones de telecomunicaciones ni fotovoltaicas.

En resumen, en el cuadro de superficies totales se resumen las superficies consideradas anteriormente

CUADRO DE SUPERFICIES

Planta	estado ACTUAL			Propuesta Anteproyecto		
	Sup. Construida	Sup. No computable	edificabilidad actual	Sup. Construida	Sup. No computable	Edificabilidad (Propuesta de Anteproyecto)
Sótano b/r	400,00	36,28	363,72	400,00	400,00	0,00
Acceso	360,00	8,78	351,22	360,00	49,86	310,14
Nave trasera	325,00	0,00	325,00	0,00	0,00	0,00
Primera	360,00	8,78	351,22	360,00	16,59	343,41
Segunda	360,00	8,78	351,22	360,00	16,59	343,41
Tercera	360,00	8,78	351,22	360,00	16,59	343,41
Cuarta	360,00	8,78	351,22	360,00	16,59	343,41
Quinta	360,00	8,78	351,22	360,00	16,59	343,41
Ático	300,00	8,78	291,22	300,00	13,59	286,41
Cubierta	47,32	29,41	17,91	47,32	29,41	17,91
TOTAL	3.232,32	127,15	3.105,17	2.907,32	575,81	2.331,51

CÁLCULO DEL EXCESO DE LA EDIFICABILIDAD

A continuación, y tras justificar cada una de las superficies necesarias se calcula el exceso de edificabilidad consumido en el edificio.

SUPERFICIE de PARCELA:	705,00 m2.
EDIFICABILIDAD según aplicación directa de Normativa:	1.200,00 m2.
SUPERFICIE CONSTRUIDA CONSOLIDADA:	3.232,32 m2.
EDIFICABILIDAD Actual:	3.105,17 m2.
EDIFICABILIDAD según Propuesta de Anteproyecto:	2.331,51 m2.

10. CESIÓN DE SUPERFICIES. VALORACIÓN DE LA MONETIZACIÓN DE LAS CESIONES Y DE LAS PLUSVALÍAS.

Como ya se ha reflejado con anterioridad, en el Art. 8.9.17 de las NN.UU. recientemente Modificadas de PGOUM se dice que: "...cuando se supere dicha edificabilidad se permitirá, mediante la redacción de un Plan Especial, obras en los edificios para su adecuación a estos usos de conformidad con los artículos 14.1.b) y 16.1 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 28 de junio (TRLS08), en relación con su disposición transitoria segunda. Dicho Plan Especial detallará y cuantificará los deberes legalmente exigibles, correspondientes al exceso de edificabilidad y en su caso, la correspondiente monetización.

Los deberes legales de cesión derivados de la denominada actuación de dotación de conformidad con los artículos 7 y 18.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU), que señala:

(...) 2. Cuando se trata de las actuaciones de dotación a que se refiere el artículo 7.1 b), los deberes anteriores se exigirán con las siguientes salvedades:

a) El deber de entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

b) El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, tal y como prevé el artículo 26.4, o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación la legislación sobre ordenación territorial y urbanística."

Con fecha 22 de diciembre de 2022 se publica en el BOCM la **Ley 11/2022 de Medidas Urgentes para el impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid** que actúa sobre 50 textos normativos.

En el Capítulo II Régimen Urbanístico del suelo, art.5 Modificación de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, queda modificada según sigue:

1. Se introduce un artículo 19 bis, que queda redactado en los siguientes términos:
«Artículo 19 bis. Régimen de las actuaciones de dotación. 1. El instrumento de planeamiento que, en una o más parcelas de un ámbito de suelo urbano consolidado, establezca una mayor edificabilidad o densidad o asigne un nuevo uso característico, siempre y cuando no requiera la reforma o renovación de la urbanización del ámbito, deberá contemplar un incremento de las redes públicas locales del ámbito de suelo urbanizado cuando sea necesario para reajustar su proporción y, en su caso, las correspondientes cesiones de la participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento
2. En relación con el incremento de redes públicas se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones: Se entenderá como estándar dotacional establecido por vivienda, el cociente de la superficie de redes públicas locales existentes, excluido el viario, entre el número de viviendas existente en el área homogénea de referencia, delimitada conforme a los criterios establecidos en el artículo 37 de esta Ley. En

aquellos planeamientos que no tengan referencia al número de viviendas o superficie construida orientativa de la misma, se utilizará la referencia de cesión del 15% sobre el incremento de edificabilidad

3. La cesión de la participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento se determinará atendiendo únicamente al incremento de edificabilidad media ponderada del ámbito de suelo urbanizado definido en el instrumento de planeamiento y se concretará en un 5 por ciento del referido incremento.

En **el informe de Valoración** de **Noviembre** de 2023 elaborado por La Dirección de Gestión Urbanística, (Departamento de Valoraciones del Servicio de Inventario y Valoraciones del Suelo, dependiente del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano) para las cesiones derivadas de la actuación de dotación en la calle Fernández Caro número 7 y 7B del Distrito de Ciudad Lineal, la monetización del 5% del exceso de Edificabilidad asciende a 56,58 m2c de uso vivienda

INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD (I.E.):	$2.331,51 - 1.200 = \mathbf{1.131,51 \text{ m2.}}$
PORCENTAJE DE CESIÓN:	5%.
SUPERFICIE A CEDER:	56,5755 m2.

Dado el valor de repercusión de 1.657€/m2 calculado para dicho uso, se obtiene que El valor de la cesión del 5% = $1.657 \text{ €/m2c} \times 56,58\text{m2c} = \mathbf{93.753,06€}$

En cuanto a la monetización de la cesión de redes locales, Se realiza esta valoración de conformidad con los criterios establecidos al efecto en el informe técnico de fecha 25 de agosto de 2017 de la Subdirección General de Patrimonio Municipal del Suelo, conformado por la Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística; que se adjunta como anexo al presente informe. Según los referidos criterios, para el cálculo de la monetización de las redes locales en actuaciones de dotación, se valorará la superficie a monetizar conforme al artículo 26 del reglamento de valoraciones, aplicando el valor de repercusión a los usos y edificabilidades que establece el artículo 20 del mismo. En este caso, conforme a los criterios, los suelos de cesión no tienen asignada edificabilidad ni uso privado; por lo que se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario del ámbito espacial homogéneo donde se ubique la parcela de la actuación. Por ello, y en base a la consulta de plano de gestión del PGOUM, se considera que el ámbito espacial homogéneo (AEH) de la actuación es el AUC.15.04; cuyo uso característico (o mayoritario, según la nomenclatura de la vigente ley del suelo estatal) es el industrial, actividades económicas.

Según el punto 2.2 del informe, el Valor de Repercusión de Suelo de uso industrial es de 695 €/m2c.

Se ha contrastado a partir de las herramientas graficas disponibles, que no se han producido modificaciones del PGOUM que hayan cambiado determinaciones estructurantes del área de reparto. En consecuencia, se entiende que, en este caso, el Plan General vigente es el PGOUM en su redacción de 1997, dado que no ha habido modificaciones de planeamiento general posteriores en el área de reparto de la que se trata; y por tanto la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo se asimila al aprovechamiento tipo del AUC.15.04 del PGOUM de 1997; que asciende a 2,39 m2c/m2s en uso de actividades económicas. En consecuencia: EM = 2,39 m2c/m2s referida al uso de actividades económicas, uso industrial.

$1.131,51\text{m2 de incremento de edificabilidad} \times 15\% = 169,73\text{m2s}$

$V \text{ redes locales} = 695 \text{ €/m2c} \times 2,39 \text{ m2c/m2s} \times 169,73 \text{ m2s}$

$V \text{ redes locales} = 281.930,02 \text{ €}$

La superficie de un local en bruto equivalente a 169,73 m2s de cesión de redes locales se corresponde con **179.68 m2 construidos.**

11. DOTACIÓN MÍNIMA DE APARCAMIENTO.

Para establecer la dotación mínima de plazas de aparcamiento referidas al nuevo uso a implantar tras las obras autorizadas, nos referimos al PGOU que en su artículos 7.5.4 y siguientes donde indica que "Son condiciones sobre dotación de plazas de aparcamiento las que se establecen para regular el número de plazas de aparcamiento al servicio de los diferentes usos".

El artículo 7.5.6 nos expone los criterios para el cálculo de la dotación:

- "1. La dotación de servicio de aparcamiento de un edificio, local o actividad se determinará, conforme a lo dispuesto en estas Normas, en función del uso al que se destinen, de su superficie, de su localización y, en su caso, del número previsto de usuarios.
2. Con carácter general, y salvo que las condiciones particulares de los usos fijen otros criterios, la base para el cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento, cuando ésta se exprese en unidades por metro cuadrado, será la superficie edificada destinada a todos los usos del edificio, no considerándose a estos efectos aquellos espacios que no computen edificabilidad.
3. La dotación de aparcamiento resultante se entenderá referida a plazas para vehículos automóviles, excepto en aquellos casos en los que por las características de los vehículos de los usuarios del edificio o actividad se establezca justificadamente otro tipo de vehículo."

De acuerdo con el Art. 7.5.35 "Dotación de plazas de aparcamiento en función de los usos de los edificios", de las NN.UU. del PGOUM, se tendrían las siguientes exigencias de dotación para el uso residencial proyectado, salvo otras determinaciones de ordenanzas sectoriales o de las normas zonales u ordenanzas propias de los correspondientes planeamientos:

USO PROYECTADO (residencial): i) "Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados y, en todo caso, una por cada vivienda

Superficie construida:	2.331,51 m ² / 100,00m ² = 23,31 plazas
Nº de Viviendas:	24 viviendas = <u>24 Plazas</u>

El artículo 7.5.8 "Criterios de excepcionalidad", indica:

- "1. El Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de disponer de la dotación de servicio de aparcamiento o de carga y descarga regulada en esta Sección, reducirla o aceptar otras soluciones en aquellos edificios en los que concurran circunstancias que, a juicio de los servicios municipales competentes, desaconsejen la aplicación de los estándares de dotación de aparcamiento por razones derivadas de las características del edificio, las condiciones particulares del uso, la afección a elementos catalogados del inmueble, la dificultad de acceso de vehículos, las características del viario o de la parcela, la proximidad de puntos conflictivos desde el punto de vista de ordenación vial, y otras similares.
2. La exención total o parcial requerirá informe municipal previo que justifique la admisibilidad del impacto generado por la inexistencia o disminución de la dotación de servicio de aparcamiento, y se hará constar en la correspondiente licencia municipal."

En el caso concreto que nos ocupa de este edificio situado en la calle Fernandez Caro se dan las circunstancias descritas para solicitar en la licencia la presente exención, a saber:

- Características del Edificio; edificio existente que en la actualidad no cuenta con garaje aparcamiento y con imposibilidad real de implantar sobre la planta sótano actual construida de 400m² donde se ubica un aparcamiento más allá de 13 plazas de vehículos.
- Condiciones Particulares del Uso; dado el uso residencial futuro y dadas las circunstancias específicas del entorno, dentro de la ciudad con magníficas infraestructuras de transporte pública, se pretende potenciar en su funcionamiento los

sistemas sostenibles de transportes (bicicletas, patinetes, etc) fomentados por el Ayuntamiento de Madrid y su transporte público.

12. CONDICIONES DE SEGURIDAD DE LOS EDIFICIOS.

Según la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas (MPG) del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 (PG97) fue aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 17 de julio de 2023 y aprobada definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en la sesión de 8 de noviembre, El artículo 8.1.9 del PGOUM "Condiciones de las obras en función de las modificaciones de usos" indica:

"1. En obras de rehabilitación se deberán cumplir las condiciones que a continuación se establecen, con independencia del resto de las condiciones a aplicar en relación con el tipo de obra.

a) Cuando no se realicen transformaciones ni intensificaciones de los usos.

i) Condiciones de seguridad en los edificios.

ii) Condiciones de protección del medio ambiente en los edificios

b) Cuando existan transformaciones de los usos. Las condiciones particulares de los usos y las condiciones higiénicas, además de las contempladas en el párrafo anterior. En el caso de obras de acondicionamiento, se considerarán cumplidas las condiciones higiénicas cuando se respeten al menos en una de las piezas del local o vivienda, si bien en el uso residencial todas las piezas habitables de las viviendas resultantes dispondrán de ventilación e iluminación natural, aunque se realicen a un patio con dimensiones menores de las normativas. c) En el uso residencial, cuando no se produzca intensificación de usos, será exigible la condición de vivienda exterior en la forma establecida en el artículo 4.3.20. "

A continuación, se incorpora las condiciones de seguridad de los edificios especificadas en la normativa vigente y de manera más concreta en el Código Técnico de la Edificación:

3. Cumplimiento del CTE
3.2 Seguridad en caso de incendio

Hoja núm. 1

3.2. Seguridad en caso de incendio

REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. (BOE núm. 74, martes 28 marzo 2006)

Artículo 11. Exigencias básicas de seguridad en caso de incendio (SI).

1. El objetivo del requisito básico «Seguridad en caso de incendio» consiste en reducir a límites aceptables el *riesgo* de que los *usuarios* de un *edificio* sufran daños derivados de un incendio de origen accidental, como consecuencia de las características de su *proyecto, construcción, uso y mantenimiento*.
2. Para satisfacer este objetivo, los *edificios* se proyectarán, construirán, mantendrán y utilizarán de forma que, en caso de incendio, se cumplan las exigencias básicas que se establecen en los apartados siguientes.
3. El Documento Básico DB-SI especifica parámetros objetivos y procedimientos cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de seguridad en caso de incendio, excepto en el caso de los edificios, *establecimientos* y zonas de uso industrial a los que les sea de aplicación el «Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales», en los cuales las exigencias básicas se cumplen mediante dicha aplicación.

11.1 Exigencia básica SI 1: Propagación interior: se limitará el *riesgo* de propagación del incendio por el interior del *edificio*.

11.2 Exigencia básica SI 2: Propagación exterior: se limitará el *riesgo* de propagación del incendio por el exterior, tanto en el *edificio* considerado como a otros *edificios*.

11.3 Exigencia básica SI 3: Evacuación de ocupantes: el *edificio* dispondrá de los medios de evacuación adecuados para que los ocupantes puedan abandonarlo o alcanzar un lugar seguro dentro del mismo en condiciones de seguridad.

11.4 Exigencia básica SI 4: Instalaciones de protección contra incendios: el *edificio* dispondrá de los equipos e instalaciones adecuados para hacer posible la detección, el control y la extinción del incendio, así como la transmisión de la alarma a los ocupantes.

11.5 Exigencia básica SI 5: Intervención de bomberos: se facilitará la intervención de los equipos de rescate y de extinción de incendios.

11.6 Exigencia básica SI 6: Resistencia al fuego de la estructura: la estructura portante mantendrá su *resistencia al fuego* durante el tiempo necesario para que puedan cumplirse las anteriores exigencias básicas

3. Cumplimiento del CTE

3.2 Seguridad en caso de incendio

Hoja núm. 3

El objetivo del requisito básico «Seguridad en caso de incendio» consiste en reducir a límites aceptables el *riesgo* de que los *usuarios* de un *edificio* sufran daños derivados de un incendio de origen accidental, como consecuencia de las características de su *proyecto, construcción, uso y mantenimiento*.

Se trata de limitar el riesgo de propagación interior o exterior del fuego, de facilitar la evacuación de sus ocupantes en caso de incendio, de dotar al edificio con los medios necesarios para su detección y extinción, o en su caso de facilitar la intervención de los servicios de emergencia y de garantizar la estabilidad y resistencia al fuego de los elementos estructurales de un edificio ubicado en la CALLE FERNÁNDEZ CARO, 7 DE MADRID.

3.2.1 Tipo de proyecto y ámbito de aplicación del documento básico

Definición del tipo de proyecto de que se trata, así como el tipo de obras previstas y el alcance de las mismas.

Tipo de proyecto ⁽¹⁾	Tipo de obras previstas ⁽²⁾	Alcance de las obras ⁽³⁾	Cambio de uso ⁽⁴⁾
ANTEPROYECTO	REHABILITACIÓN CON CAMBIO DE USO	REFORMA-REHABILITACIÓN PARCIAL AFECTANDO A MENOS DEL 50% DE LA SUPERFICIE	SI

⁽¹⁾ Proyecto de obra; proyecto de cambio de uso; proyecto de acondicionamiento; proyecto de instalaciones; proyecto de apertura...

⁽²⁾ Proyecto de obra nueva; proyecto de reforma; proyecto de rehabilitación; proyecto de consolidación o refuerzo estructural; proyecto de legalización...

⁽³⁾ Reforma total; reforma parcial; rehabilitación integral...

⁽⁴⁾ Indíquese si se trata de una reforma que prevea un cambio de uso o no.

Los establecimientos y zonas de uso industrial a los que les sea de aplicación el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales (RD. 2267/2004, de 3 de diciembre) cumplen las exigencias básicas mediante su aplicación.

Deben tenerse en cuenta las exigencias de aplicación del Documento Básico CTE-SI que prescribe el apartado III (Criterios generales de aplicación) para las reformas y cambios de uso.

3.2.2 SECCIÓN SI 1: Propagación interior

Compartimentación en sectores de incendio

Los edificios y establecimientos estarán compartimentados en sectores de incendios en las condiciones que se establecen en la tabla 1.1 de esta Sección, mediante elementos cuya resistencia al fuego satisfaga las condiciones que se establecen en la tabla 1.2 de esta Sección.

A los efectos del cómputo de la superficie de un sector de incendio, se considera que los locales de riesgo especial y las escaleras y pasillos protegidos contenidos en dicho sector no forman parte del mismo.

Toda zona cuyo uso previsto sea diferente y subsidiario del principal del edificio o del establecimiento en el que esté integrada debe constituir un sector de incendio diferente cuando supere los límites que establece la tabla 1.1.

Sector	Superficie construida (m ²)		Uso previsto ⁽¹⁾	Resistencia al fuego del elemento compartimentador ⁽²⁾ ⁽³⁾	
	Norma	Proyecto		Norma	Proyecto
Planta garaje -1	2.500	400	Garaje privado	EI-120	EI-120
viviendas	2.500	2.250,56	Residencial Vivienda	EI-60	EI-90
Instalaciones. Cuarto de basuras	2.500	4,70	Residencial Vivienda	EI-120	EI-120
Cuartos de instalaciones	2.500	26,24	Residencial Vivienda	EI-90	EI-90
Instalaciones. contadores	2.500	8,24	Residencial Vivienda	EI-90	EI-90
Caja ascensor	2.500	2,02	Residencial Vivienda	EI-120	EI-120
Escalera evacuación	2.500	145,86	Residencial Vivienda	EI-120	EI-120
Trasteros, 50 m ² <100m ²	2.500	23,02	trasteros	EI-120	EI-120
Patinillos	2.500	10,82	Comercial	EI-120	EI-120

3. Cumplimiento del CTE

3.2 Seguridad en caso de incendio

Hoja núm. 4

Ascensores

Ascensor	Número de sectores que atraviesa	Resistencia al fuego de la caja ⁽¹⁾		Vestíbulo de independencia		Puerta	
		Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto
A-1	2	EI-120	EI-120	Sí	Sí	E-30	E-30

⁽¹⁾ Las condiciones de resistencia al fuego de la caja del ascensor dependen de si delimitan sectores de incendio y están contenidos o no en recintos de escaleras protegidas, tal como establece el apartado 1.4 de esta Sección.

Locales de riesgo especial

Los locales y zonas de riesgo especial se clasifican conforme a tres grados de riesgo (alto, medio y bajo) según los criterios que se establecen en la tabla 2.1 de esta Sección, cumpliendo las condiciones que se establecen en la tabla 2.2 de esta Sección.

Local o zona	Superficie construida (m ²)		Nivel de riesgo ⁽¹⁾	Vestíbulo de independencia ⁽²⁾		Resistencia al fuego del elemento compartimentador (y sus puertas) ⁽³⁾	
	Norma	Proyecto		Norma	Proyecto	Norma	Proyecto
Cuarto inst.	-	5,33	Bajo	No	No	EI-90 (EI ₂ 45-C5)	EI-90 (EI ₂ 45-C5)
Almacén sótano		5,45	Bajo	No	No	EI-120 (2xEI ₂ 30-C5)	EI-120 (2xEI ₂ 30-C5)
Cont. eléctricos	-	3,82	Bajo	No	No	EI-90 (EI ₂ 45-C5)	EI-90 (EI ₂ 45-C5)

⁽¹⁾ Según criterios establecidos en la Tabla 2.1 de esta Sección.

⁽²⁾ La necesidad de vestíbulo de independencia está en función del nivel de riesgo del local o zona, conforme exige la Tabla 2.2 de esta Sección.

⁽³⁾ Los valores mínimos están establecidos en la Tabla 2.2 de esta Sección.

Reacción al fuego de elementos constructivos, decorativos y de mobiliario

Los elementos constructivos deben cumplir las condiciones de reacción al fuego que se establecen en la tabla 4.1 de esta Sección.

Situación del elemento	Revestimiento			
	De techos y paredes		De suelos	
	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto
Zonas comunes del edificio	C-s2,d0	C-s2,d0	E _{FL}	E _{FL}
Aparcamiento	A2-s1,d0	A2-s1,d0	A2 _{FL} -s1	A2 _{FL} -s1
Escaleras protegidas	B-s1,d0	B-s1,d0	C _{FL} -s1	C _{FL} -s1
Recintos de riesgo especial	B-s1,d0	B-s1,d0	B _{FL} -s1	B _{FL} -s1

3.2.3 SECCIÓN SI 2: Propagación exterior

Distancia entre huecos

Se limita en esta Sección la distancia mínima entre huecos entre dos edificios, los pertenecientes a dos sectores de incendio del mismo edificio, entre una zona de riesgo especial alto y otras zonas, o hacia una escalera o pasillo protegido desde otras zonas. El paño de fachada o de cubierta que separa ambos huecos deberá ser como mínimo EI-60.

Fachadas				Cubiertas		
Distancia horizontal (m) ⁽¹⁾		Distancia vertical (m)		Distancia (m)		
Ángulo entre planos	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto
180	0,50	No hay riesgo de propag.	1	No hay riesgo de propag.	-	No hay riesgo de propag.
90	2	No hay riesgo de propag.		No hay riesgo de propag.		No hay riesgo de propag.

⁽¹⁾ La distancia horizontal entre huecos depende del ángulo α que forman los planos exteriores de las fachadas: Para valores intermedios del ángulo α , la distancia d puede obtenerse por interpolación

α	0° (fachadas paralelas enfrentadas)	45°	60°	90°	135°	180°
d (m)	3,00	2,75	2,50	2,00	1,25	0,50

3.2.4 SECCIÓN SI 3: Evacuación de ocupantes

Cálculo de ocupación, número de salidas, longitud de recorridos de evacuación y dimensionado de los medios de evacuación

- En los establecimientos de Uso Comercial o de Pública Concurrencia de cualquier superficie y los de uso Docente, Residencial Público o Administrativo cuya superficie construida sea mayor que 1.500 m² contenidos en edificios cuyo uso previsto principal sea distinto del suyo, las salidas de uso habitual y los recorridos de evacuación hasta el espacio exterior seguro estarán situados en elementos independientes de las zonas comunes del edificio y compartimentados respecto de éste de igual forma que deba estarlo el establecimiento en cuestión; no obstante dichos elementos podrán servir como salida de emergencia de otras zonas del edificio. Sus salidas de emergencia podrán comunicar con un elemento común de evacuación del edificio a través de un vestíbulo de independencia, siempre que dicho elemento de evacuación esté dimensionado teniendo en cuenta dicha circunstancia.
- Como excepción al punto anterior, los establecimientos de uso Pública Concurrencia cuya superficie construida total no exceda de 500 m² y estén integrados en centros comerciales podrán tener salidas de uso habitual o salidas de emergencia a las zonas comunes de circulación del centro. Cuando su superficie sea mayor que la indicada, al menos las salidas de emergencia serán independientes respecto de dichas zonas comunes.
- El cálculo de la anchura de las salidas de recinto, de planta o de edificio se realizará, según se establece el apartado 4 de esta Sección, teniendo en cuenta la inutilización de una de las salidas, cuando haya más de una, bajo la hipótesis más desfavorable y la asignación de ocupantes a la salida más próxima.
- Para el cálculo de la capacidad de evacuación de escaleras, cuando existan varias, no es necesario suponer inutilizada en su totalidad alguna de las escaleras protegidas existentes. En cambio, cuando existan varias escaleras no protegidas, debe considerarse inutilizada en su totalidad alguna de ellas, bajo la hipótesis más desfavorable.

Recinto, planta, sector	Uso previsto ⁽¹⁾	Superficie e útil (m ²)	Densidad ocupación ⁽²⁾ (m ² /pers.)	Ocupación (pers.)	Número de salidas ⁽³⁾		Recorridos de evacuación ⁽⁴⁾ (m)		Anchura de salidas ⁽⁵⁾ (m)	
					Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.
Pl.6/3 viv.	Res.Viv.	221,89	20	11	1	1	25	1,50	1,00	1,00
Pl.5 / 4viv.	Res.Viv.	306,24	20	15	1	1	25	1,50	1,00	1,00
Pl.4 / 4viv.	Res.Viv.	306,24	20	15	1	1	25	1,50	1,00	1,00
Pl.3 / 4viv.	Res.Viv.	306,24	20	15	1	1	25	1,50	1,00	1,00
Pl.2 / 5viv.	Res.Viv.	306,24	20	15	1	1	25	1,50	1,00	1,00
Pl.1 / 2viv.	Res.Viv.	306,24	20	15	1	1	25	1,50	1,00	1,00
Pl. Baja/2V	Res.Viv	120,20	20	6	1	1	25	1,50	1,00	1,00
Pl. Baja	Z. com.	40,83	20	2	1	1	25	1,5	1,00	1,00
Total viv.				36	1	1			1,00	1,00
Sót. -1	Aparc.	250,35	40	6	1	1	35	17	1,00	1,00
Total edif.				42	1	1		1	1,00	1,40

- ⁽¹⁾ Según se consideran en el Anejo SI-A (Terminología) del Documento Básico CTE-SI. Para los usos previstos no contemplados en este Documento Básico, debe procederse por asimilación en función de la densidad de ocupación, movilidad de los usuarios, etc.
- ⁽²⁾ Los valores de ocupación de los recintos o zonas de un edificio, según su actividad, están indicados en la Tabla 2.1 de esta Sección.
- ⁽³⁾ El número mínimo de salidas que debe haber en cada caso y la longitud máxima de los recorridos hasta ellas están indicados en la Tabla 3.1 de esta Sección.
- ⁽⁴⁾ La longitud de los recorridos de evacuación que se indican en la Tabla 3.1 de esta Sección se pueden aumentar un 25% cuando se trate de sectores de incendio protegidos con una instalación automática de extinción.
- ⁽⁵⁾ El dimensionado de los elementos de evacuación debe realizarse conforme a lo que se indica en la Tabla 4.1 de esta Sección.

3. Cumplimiento del CTE

3.2 Seguridad en caso de incendio

Hoja núm. 6

Protección de las escaleras

Las condiciones de protección de las escaleras se establecen en la Tabla 5.1 de esta Sección.

- Las escaleras protegidas deben cumplir además las condiciones de ventilación que se contienen en la definición del término que obra en el Anejo SI-A (Terminología) del Documento Básico CTE-SI.
- Las escaleras especialmente protegidas deben cumplir además las condiciones de ventilación que se contienen en la definición del término que obra en el Anejo SI-A (Terminología) del Documento Básico CTE-SI.
- Las escaleras que sirvan a diversos usos previstos cumplirán en todas las plantas las condiciones más restrictivas de las correspondientes a cada uno de ellos.

Escalera	Sentido de evacuación (asc./desc.)	Altura de evacuación (m)	Protección ⁽¹⁾		Vestíbulo de independencia ⁽²⁾		Anchura ⁽³⁾		Ventilación			
			Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Natural (m ²)		Forzada	
									Norma	Proy.	Norma	Proy.
única	Desc.	21,87	P	P	No	No	1,00	1,00		-		-
Aparc.	Asc.	-4,00	EP	EP	Sí	Sí	1,00	1,00		-		-

⁽¹⁾ Las escaleras serán protegidas o especialmente protegidas, según el sentido y la altura de evacuación y usos a los que sirvan, según establece la Tabla 5.1 de esta Sección:

No protegida (NO PROCEDE); Protegida (P); Especialmente protegida (EP).

⁽²⁾ Se justificará en la memoria la necesidad o no de vestíbulo de independencia en los casos de las escaleras especialmente protegidas.

⁽³⁾ El dimensionado de las escaleras de evacuación debe realizarse conforme a lo que se indica en la Tabla 4.1 de esta Sección. Como orientación de la capacidad de evacuación de las escaleras en función de su anchura, puede utilizarse la Tabla 4.2 de esta Sección (a justificar en memoria).

Vestíbulos de independencia

Los vestíbulos de independencia cumplirán las condiciones que se contienen en la definición del término que obra en el Anejo SI-A (Terminología) del Documento Básico CTE-SI.

Las condiciones de ventilación de los vestíbulos de independencia de escaleras especialmente protegidas son las mismas que para dichas escaleras.

Vestíbulo de independencia ⁽¹⁾	Recintos que acceden al mismo	Resistencia al fuego del vestíbulo		Ventilación				Puertas de acceso		Distancia entre puertas (m)	
		Norma	Proy.	Natural (m ²)		Forzada		Norma	Proy.	Norma	Proy.
				Norm	Proy.	Norm	Proy.				
Esc. Aparcam.	Aparcam	EI-120	EI-120		-		-	EI ₂ C-30	EI ₂ C-30	0,50	-
Aparc.-1	Aparcam	EI-120	EI-120		-		-	EI ₂ C-30	EI ₂ C-30	0,50	-

⁽¹⁾ Señálese el sector o escalera al que sirve.

3.2.5: SECCIÓN SI 4: Dotación de instalaciones de protección contra incendios

- La exigencia de disponer de instalaciones de detección, control y extinción del incendio viene recogida en la Tabla 1.1 de esta Sección en función del uso previsto, superficies, niveles de riesgo, etc.
- Aquellas zonas cuyo uso previsto sea diferente y subsidiario del principal del edificio o del establecimiento en el que deban estar integradas y que deban constituir un sector de incendio diferente, deben disponer de la dotación de instalaciones que se indica para el uso previsto de la zona.
- El diseño, la ejecución, la puesta en funcionamiento y el mantenimiento de las instalaciones, así como sus materiales, sus componentes y sus equipos, cumplirán lo establecido, tanto en el apartado 3.1. de la Norma, como en el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios (RD. 1942/1993, de 5 de noviembre) y disposiciones complementarias, y demás reglamentación específica que le sea de aplicación.

Recinto, planta, sector	Extintores portátiles		Columna seca		B.I.E.		Detección y alarma		Instalación de alarma		Rociadores automáticos de agua	
	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.
Zonas com. viv. y viv.	Sí	Sí	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No
Aparcam.	Sí	Sí	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No
En caso de precisar otro tipo de instalaciones de protección (p.ej. ventilación forzada de garaje, extracción de humos de cocinas industriales, sistema automático de extinción, ascensor de emergencia, hidrantes exteriores etc.), consígnese en las siguientes casillas el sector y la instalación que se prevé:												
Aparcam.	Ventilación forzada y detección de humos y CO											

3.2.6: SECCIÓN SI 5: Intervención de los bomberos

Aproximación a los edificios

Los viales de aproximación a los espacios de maniobra a los que se refiere el apartado 1.2 de esta Sección, deben cumplir las condiciones que se establecen en el apartado 1.1 de esta Sección.

Anchura mínima libre (m)		Altura mínima libre o gálibo (m)		Capacidad portante del vial (kN/m ²)		Tramos curvos					
						Radio interior (m)		Radio exterior (m)		Anchura libre de circulación (m)	
Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto
3,50	>3,5	4,50	-	20	ayto	5,30	-	12,50	-	7,20	-

Entorno de los edificios

- Los edificios con una altura de evacuación descendente mayor que 9 metros deben disponer de un espacio de maniobra a lo largo de las fachadas en las que estén situados los accesos principales que cumpla las condiciones que establece el apartado 1.2 de esta Sección.
- El espacio de maniobra debe mantenerse libre de mobiliario urbano, arbolado, jardines, mojones u otros obstáculos. De igual forma, donde se prevea el acceso a una fachada con escaleras o plataformas hidráulicas, se evitarán elementos tales como cables eléctricos aéreos o ramas de árboles que puedan interferir con las escaleras, etc.
- En el caso de que el edificio esté equipado con columna seca debe haber acceso para un equipo de bombeo a menos de 18 m de cada punto de conexión a ella, debiendo ser visible el punto de conexión desde el camión de bombeo.

Anchura mínima libre (m)		Altura libre (m) ⁽¹⁾		Separación máxima del vehículo (m) ⁽²⁾		Distancia máxima (m) ⁽³⁾		Pendiente máxima (%)		Resistencia al punzonamiento del suelo	
Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.
5,00	-		-		-	30,00	-	10	-		-

⁽¹⁾ La altura libre normativa es la del edificio.

⁽²⁾ La separación máxima del vehículo al edificio desde el plano de la fachada hasta el eje de la vía se establece en función de la siguiente tabla:

edificios de hasta 15 m de altura de evacuación	23 m
edificios de más de 15 m y hasta 20 m de altura de evacuación	18 m
edificios de más de 20 m de altura de evacuación	10 m CUMPLE

⁽³⁾ Distancia máxima hasta cualquier acceso principal del edificio.

Accesibilidad por fachadas

- Las fachadas a las que se hace referencia en el apartado 1.2 de esta Sección deben disponer de huecos que permitan el acceso desde el exterior al personal del servicio de extinción de incendios. Las condiciones que deben cumplir dichos huecos están establecidas en el apartado 2 de esta Sección.
- Los aparcamientos robotizados dispondrán, en cada sector de incendios en que estén compartimentados, de una vía compartimentada con elementos EI-120 y puertas EI₂ 60-C5 que permita el acceso de los bomberos hasta cada nivel existente, así como sistema de extracción mecánica de humos.

Altura máxima del alféizar (m)		Dimensión mínima horizontal del hueco (m)		Dimensión mínima vertical del hueco (m)		Distancia máxima entre huecos consecutivos (m)	
Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.
1,20	1,1	0,80	>0,80	1,20	>1,20	25,00	-

3.2.7: SECCIÓN SI 6: Resistencia al fuego de la estructura

La resistencia al fuego de un elemento estructural principal del edificio (incluidos forjados, vigas, soportes y tramos de escaleras que sean recorrido de evacuación, salvo que sean escaleras protegidas), es suficiente si:

- alcanza la clase indicada en la Tabla 3.1 de esta Sección, que representa el tiempo en minutos de resistencia ante la acción representada por la curva normalizada tiempo temperatura (en la Tabla 3.2 de esta Sección si está en un sector de riesgo especial) en función del uso del sector de incendio y de la altura de evacuación del edificio;
- soporta dicha acción durante un tiempo equivalente de exposición al fuego indicado en el Anejo B.

Sector o local de riesgo especial	Uso del recinto inferior al forjado considerado	Material estructural considerado ⁽¹⁾			Estabilidad al fuego de los elementos estructurales	
		Soportes	Vigas	Forjado	Norma	Proyecto ⁽²⁾
Sector 1 viviendas	Residenc. Vivienda	Hormigón	Hormigón	Hormigón	R-90	R-90
Sector 2 Sótano	Aparcamiento	Hormigón	Hormigón	Hormigón	R-120	R-120

⁽¹⁾ Debe definirse el material estructural empleado en cada uno de los elementos estructurales principales (soportes, vigas, forjados, losas, tirantes, etc.)

⁽²⁾ La resistencia al fuego de un elemento puede establecerse de alguna de las formas siguientes:

- comprobando las dimensiones de su sección transversal obteniendo su resistencia por los métodos simplificados de cálculo con datos en los anejos B a F, aproximados para la mayoría de las situaciones habituales;
- adoptando otros modelos de incendio para representar la evolución de la temperatura durante el incendio;
- mediante la realización de los ensayos que establece el R.D. 312/2005, de 18 de marzo.

Deberá justificarse en la memoria el método empleado y el valor obtenido.

14. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO.

Según la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas (MPG) del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 (PG97) fue aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 17 de julio de 2023 y aprobada definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en la sesión de 8 de noviembre, El artículo 8.1.9 del PGOUM "Condiciones de las obras en función de las modificaciones de usos" y dado que el Plan Especial implica una transformación de uso al Uso Alternativo Residencial, a continuación, se establecen las condiciones particulares del nuevo uso.

Esta clase de uso se destina a proporcionar el alojamiento permanente a las personas.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, la clase a la que pertenecerá el edificio es Vivienda Colectiva: Cuando en cada unidad parcelaria se edifica más de una vivienda.

El artículo 7.3.2 señala las condiciones para el uso residencial que serán de aplicación en obras de nueva edificación y de reestructuración general. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de obras en las que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento. Las viviendas cumplirán lo señalado en el artículo 7.3.3. Vivienda exterior cumpliendo las condiciones higiénicas y de seguridad siguientes:

1.-Higiénicas: Ocupar una fachada en una longitud superior a tres (3) metros, en la que exista al menos un hueco de una pieza habitable. Dicha pieza tendrá una superficie útil superior a doce (12) metros cuadrados, no incluyéndose la del mirador, si lo hubiese; en ella será posible inscribir un círculo de diámetro igual o mayor de doscientos setenta (270) centímetros, tangente al paramento en el que se sitúa el hueco de luz y ventilación; el hueco habrá de recaer, salvo en los supuestos contemplados en el APECH que se regulan por sus condiciones específicas, a:

a) Vía pública o espacio libre público.

b) Espacio privado del ámbito de la parcela, situado sobre el plano horizontal, trazado en la cota de nivel del suelo de la pieza considerada:

iii) En tipología edificatoria de manzana cerrada o entre medianeras:

- Directamente enfrentado a vía o espacio libre público.
- No enfrentado directamente a vía o espacio libre público, que cumpla las siguientes condiciones:
 - La superficie del espacio será superior o igual a doscientos (200) metros cuadrados.
 - En él podrá inscribirse un círculo de doce (12) metros de diámetro, libre de edificaciones, tangente al eje del hueco de la pieza considerada, que podrá reducirse a nueve (9) metros, siempre y cuando la superficie del espacio señalada anteriormente se incremente multiplicándola por un coeficiente que se obtendrá como cociente entre la dimensión inicial y la reducida.
 - La distancia desde el eje del hueco de dicha pieza, al lindero opuesto será superior o igual a la mitad de la altura de coronación del cuerpo de edificación en que se sitúa la misma.
 - Las superficies a que se ha hecho referencia anteriormente, así como las alturas reguladas, se tomarán en él y sobre el plano horizontal trazado por el nivel de pavimento de la pieza considerada.

2. De seguridad: Deberá cumplir con las condiciones de accesibilidad y seguridad que en materia de prevención de incendios, determine la normativa sectorial o aplicable.

Respecto a los ascensores: En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada veinticinco (25) viviendas, dos (2) ascensores entre veintiséis (26) y cincuenta (50) viviendas, tres (3) ascensores entre cincuenta y una (51) y setenta y cinco (75) viviendas, y así sucesivamente.

Respecto a la tramitación de la pertinente licencia de obras, el procedimiento será la obtención de Licencia de obras Previa

En todos los casos de modificación y nueva implantación. Si las obras no son de las contenidas en el artículo 2.2 de la LOE 38/99 se podrá tramitar de forma conjunta una Declaración Responsables para iniciar las obras. Licencia de Primera Ocupación Solicitada con anterioridad a las OGLUA.

Respecto a la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, el Plan Especial y las obras que proponen no afectan, al estar contenidas dentro del ámbito del inmueble actualmente existente, al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas permitiendo el cumplimiento de la Agenda Digital para Europa que considera las telecomunicaciones como servicios de interés general que se prestan en régimen de libre competencia. No obstante se presenta un estudio específico respecto a este tema que se adjunta.

En Madrid, Noviembre de 2023.

**JUNQUERA
SANCHEZ
VALLEJO
PALOMA -**

Firmado digitalmente por
JUNQUERA SANCHEZ
VALLEJO PALOMA -

Nombre de reconocimiento (DN):
CN = JUNQUERA SANCHEZ
VALLEJO PALOMA -
SN = JUNQUERA
SANCHEZ VALLEJO, G =
PALOMA, C = ES
Fecha: 2023.11.29 17:31:45
+01'00'

Fdo.: Paloma Junquera Sánchez-Vallejo
Arquitecto Col. N° 8.024 C.O.A.M.

NORMAS URBANÍSTICAS:

El régimen urbanístico aplicable en el ámbito de este Plan Especial queda establecido en la finca situada en la calle Fernández Caro nº 7 y regulado por las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 y su reciente Modificación publicada en el BOCAM el 27 de noviembre de 2023.

Además de ello será de aplicación lo siguiente:

1.- RÉGIMEN DE USOS

Junto con lo determinado por el Plan General para el nivel de uso de la Norma Zonal 9, grado 1º, en este edificio se permite el siguiente uso como Uso Alternativo:

- USO ALTERNATIVO Residencial en edificio exclusivo.

2.- RÉGIMEN DE OBRAS

Este Plan Especial regula para el edificio de la c/ Fernández Caro, 7 las siguientes obras recogidas y permitidas por el Plan General de 1997:

- Obras de reestructuración inferiores al 50% de la superficie edificada del edificio. Al tratarse de un edificio calificado como de un Fuera de Ordenación Relativa, en caso de que las obras sean de reestructuración afectarán a menos del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del edificio.
- Obras de Reestructuración puntual. Pequeñas modificaciones estructurales encaminadas a la mejora de la comunicación vertical del edificio y a la apertura de patios en el edificio.
- Obras exteriores. Recuperación de la fachada a la alineación oficial, además de la reubicación y mejora de su acceso
- Obras de acondicionamiento. Mejoras en las instalaciones del edificio y adaptación de estas y de los espacios al uso alternativo

3.- CONDICIONES DE APLICACIÓN

Para cumplir con los deberes legalmente exigibles correspondientes al exceso de edificabilidad y tras el conocimiento por el Distrito de Ciudad Lineal de la no materialización de las cesiones correspondientes, se propone la monetización de las plusvalías y de las cesiones de éstos.

En Madrid, Noviembre de 2023.

**JUNQUERA
SANCHEZ
VALLEJO
PALOMA -**

Firmado digitalmente por
JUNQUERA SANCHEZ
VALLEJO PALOMA -
Nombre de reconocimiento (DN):
CN = JUNQUERA SANCHEZ
VALLEJO PALOMA -
SN = JUNQUERA
SANCHEZ VALLEJO, G =
PALOMA, C = ES
Fecha: 2023.11.29 17:32:07
+01'00'

Fdo.: Paloma Junquera Sánchez-Vallejo
Arquitecto Col. N° 8.024 C.O.A.M.

Documentos adjuntos:

Doc. nº1.- I.T.E. Favorable

Doc. nº2.- D.P.H. del edificio y segregación de parcelas

Doc. nº3.- Acta de la Junta Extraordinaria de Propietarios del Edificio.

Doc. Nº4.- Contestación a la Consulta Urbanística

Doc. Nº5.- Licencias anteriores a la aprobación del P.G.O.U.M de 1997