

**MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA PARA LA  
PROTECCIÓN Y MEJORA DEL USO RESIDENCIAL****NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS**

A continuación, se agrupan, por Títulos, los artículos de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana que se propone modificar y/o incorporar.

**TÍTULO 4. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y NATURAL****CAPÍTULO 4.3. LA PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN****Sección Tercera. Normas de protección del Catálogo General de Edificios Protegidos****Artículo 4.3.8 Condiciones especiales de los usos (N-1)**

1. Con las particularidades definidas en los siguientes apartados, serán admisibles en los edificios catalogados los contemplados como cualificados, compatibles o autorizables por la norma zonal de aplicación. En cualquier caso, su instalación no debe suponer la alteración de sus cualidades fundamentales, que motivaron su inclusión en el nivel de catalogación correspondiente, o signifiquen la desaparición de algún elemento protegido. El incumplimiento de alguna de estas condiciones dará lugar a la no autorización del uso propuesto, por su inadecuación al contenedor de que se trate.
2. Serán asimismo admisibles todos aquellos usos que supongan la recuperación de los originales del edificio y para los que fue proyectado o construido, siempre que se justifique adecuadamente esta circunstancia, aunque no los contemple la norma zonal.
3. En edificios incluidos con niveles 1 y 2 de catalogación, la ficha de Catálogo puede imponer determinados usos obligatorios en razón de ser imprescindibles para conseguir el objetivo específico de la protección asignada al edificio. Esto no impedirá que pueda estudiarse la implantación de otros usos y concederse si no dificultan la consecución de dicho objetivo.
4. Los edificios catalogados en el grado singular no podrán modificar su uso, clase y categoría de uso -salvo que pretenda recuperarse el original-, si no es mediante la tramitación de un Plan Especial, en el que se acredite la adecuación del nuevo uso al contenedor y el mantenimiento de sus valores histórico-artísticos y, en general, el cumplimiento de las condiciones señaladas en el punto 1. Igual condición se aplicará para los edificios de protección integral, cuando el cambio de uso propuesto afecte a más del 50% de la superficie edificada. Mediante este plan podrá autorizarse la implantación de usos no contemplados en la norma zonal, siempre que supongan una mejor salvaguardia de los valores del edificio y quede debidamente acreditado que no suponen un impacto negativo para el ambiente urbano ni se empeoran las condiciones de habitabilidad del entorno.

## Información de Firmantes del Documento



MADRID

JUAN TOVAR SOLA - ADJUNTO A DEPARTAMENTO  
RAUL VEGA ALONSO - JEFE DE DEPARTAMENTO  
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
URL de Verificación: [https://csv.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTA/VerificarCove.do](https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do)

Fecha Firma: 09/12/2024 14:25:13  
Fecha Firma: 09/12/2024 14:26:57  
Fecha Firma: 09/12/2024 14:31:41  
CSV : 4J6UZP3Q5QJKTIKD



5. La intensificación de usos que se define en el artículo 8.1.6 deberá cumplir las condiciones establecidas en el artículo 8.1.9 y además solo podrá realizarse con las siguientes condiciones:
- En los catalogados en el grado singular, queda prohibida a reserva de lo que determine el Plan Especial que se trámite al efecto.
  - Los catalogados en el grado integral, quedan limitados a no subdividir el edificio en unidades menores de 90 m<sup>2</sup> útiles, con el límite de que la actuación no sobrepase en el número de locales o viviendas, el doble del inicialmente existente. A estos efectos no computarán como tal los que puedan considerarse como infraviviendas, bien por no cumplir con unas condiciones higiénicas mínimas, o bien por ser su superficie inferior a los cuarenta (40) metros cuadrados medidos en la forma que se señala en el artículo 7.3.4. Podrá admitirse la agrupación de unidades de menor tamaño a efectos de cómputo final a la hora de solicitar la licencia de obras.
  - En los catalogados en el grado estructural, no se podrá subdividir en unidades con superficie útil menor de 60 m<sup>2</sup>, admitiéndose para cada planta del edificio en cuestión la existencia de una unidad de superficie inferior. Para la realización de viviendas de protección pública este límite podrá reducirse para ajustarse a la legislación autonómica vigente en la materia.
  - Para el caso de intensificación de uso en salas existentes de cine o teatro, se tendrá en cuenta lo dispuesto con respecto a la intensificación de uso en la Norma Zonal correspondiente, siempre que sea compatible con el nivel de catalogación del local en los Catálogos de Edificios y Establecimientos.
  - Los edificios catalogados en grado integral y en grado estructural podrán subdividirse en unidades menores a las establecidas en los subapartados b) y c) anteriores, mediante la tramitación de un plan especial de protección en el que se identifiquen los valores del edificio y garantice la conservación de los mismos.
6. Para la implantación en edificio exclusivo del uso terciario hospedaje en edificios protegidos con nivel 1 o 2, será precisa la tramitación previa de un plan especial de protección, donde deberá quedar debidamente acreditada la restauración de todos los elementos protegidos, el mantenimiento de las características constructivas y formales del inmueble, y la compatibilidad del nuevo uso propuesto con la conservación de los valores derivados de su tipología original, siendo preceptivo para ello el informe favorable de la CPPHAN.

### Sección Quinta. Las Áreas de Planeamiento Específico para Protección de Cascos

#### CENTRO HISTÓRICO

##### Artículo 4.3.20 Normativa (N-2)

- Dentro del ámbito del APECH es de aplicación:
  - La normativa de carácter general.
  - Las condiciones particulares del suelo urbano, de acuerdo con la zona que queda señalada en el Plano de Ordenación.

#### Información de Firmantes del Documento



MADRID



2. Además de lo dispuesto en el punto anterior, serán de obligado cumplimiento los siguientes preceptos:

- a) Los patios que puedan abrirse con motivo de las obras de reestructuración, así como los que sean necesarios para la nueva edificación cuando no se fija fondo máximo, se deberán disponer preferentemente en las zonas señaladas para creación del espacio libre interior de manzana en los Planos de Análisis de la Edificación, con las salvedades que se establezcan al respecto en la norma zonal.
- b) Cuando por cualquier circunstancia de carácter extraordinario se demoliera un edificio catalogado sustituyendo su fachada, y este se encontrará fuera o retranqueado de la alineación natural, el nuevo edificio resultante de la actuación deberá ceñirse a dicha alineación, cediéndose, en su caso, al Ayuntamiento la zona que quede libre de edificación en contacto con la vía pública.

A estos efectos, se considera que la alineación natural es la que evita saltos y redientes en la alineación de la vía pública, bien por seguir la línea que une los vértices de los edificios colindantes adyacentes con el que nos ocupa, bien por continuar un trazado homogéneo con el resto de las fincas de un mismo tramo.

Para el caso de actuaciones de ampliación en los edificios en estas circunstancias, la CPPHAN valorará la conveniencia de exigir la adaptación a la alineación natural en base a criterios compositivos o de protección del espacio público. En ningún caso la apropiación a que pueda dar lugar el cumplimiento de esta condición significará incremento en la edificabilidad de la parcela, siendo esta la definida en el Plano de Condiciones de la Edificación.

- c) La aplicación de las condiciones contenidas en el apartado anterior no puede suponer merma para la edificabilidad reconocida por la normativa. En el caso de que el proyecto no pudiera acomodarse a ellas sin que se produjera dicha merma, esta deberá expropiarse o detraerse del aprovechamiento que por Ley le corresponde al Ayuntamiento.

3. Los usos dotacionales incluidos en este ámbito se consideran con la edificabilidad agotada, por lo que quedan regulados de acuerdo con la Norma Zonal 1 grado 5°. En estos casos se podrán autorizar las ampliaciones que se establecen para estos usos en el Título 7, con las particularidades que se recogen para los edificios catalogados según su nivel de protección en los artículos 4.3.12, 4.3.13 y 4.3.14, pudiendo alcanzar, en todo caso, en edificios catalogados en nivel 3 o sin catalogar el veinte por ciento (20%) de la superficie edificada mediante la tramitación de un Estudio de Detalle.

En su caso se deberán tener en cuenta las limitaciones que deriven de la protección del jardín.

Las ampliaciones futuras no podrán superar las condiciones de incremento de edificación respecto a su estado actual que aquí se establecen.

En los inmuebles que se ubiquen en "Entorno de Monumento", la Comisión Local de Patrimonio Histórico analizará en cada caso concreto, si la volumetría propuesta para la ampliación pudiera afectar negativamente desde el punto de vista estético, al monumento en cuestión, emitiendo en función de ello el correspondiente dictamen.

## Información de Firmantes del Documento



MADRID

JUAN TOVAR SOLA - ADJUNTO A DEPARTAMENTO  
RAUL VEGA ALONSO - JEFE DE DEPARTAMENTO  
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
URL de Verificación: [https://csv.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTA/VerificarCove.do](https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do)

Fecha Firma: 09/12/2024 14:25:13  
Fecha Firma: 09/12/2024 14:26:57  
Fecha Firma: 09/12/2024 14:31:41  
CSV : 4J6UZP3Q5QJKTIKD



4. La edificabilidad de las parcelas vacantes calificadas con uso dotacional se determinará en función de las necesidades de la dotación y teniendo en cuenta la de las parcelas situadas en la manzana donde se ubique.

Cuando la edificación propuesta se ajuste estrictamente a las condiciones establecidas por la norma zonal predominante de la manzana, bastará con la solicitud de licencia de obras; en caso contrario, dichas condiciones se determinarán mediante plan especial.

5. Mediante plan especial y asumiendo las obligaciones y cesiones legalmente exigibles, las parcelas calificadas de equipamiento privado que contengan edificios catalogados, podrán destinarse al uso residencial.

La transformación de uso estará sujeta a las siguientes reglas:

- a) Solo será admisible si se cumplen simultáneamente los siguientes requisitos:
- i) Que se trate de una dotación innecesaria, lo que deberá acreditarse mediante informe de órgano sectorial competente.
  - ii) Que el cambio de uso permita la puesta en valor de la edificación y sea compatible con la conservación de los valores que motivaron su protección y así se aprecie a criterio de las comisiones de patrimonio competentes.
  - iii) Que la intervención garantice, mediante las obras de restauración y rehabilitación necesarias, además de la restauración de los elementos de restauración obligatoria y la eliminación de impactos negativos, la actualización y adecuación de la edificación para alojar el nuevo uso.
- b) El uso residencial podrá implantarse en cualquiera de sus clases y categorías, excepto la de vivienda unifamiliar. La categoría de vivienda colectiva, en cualquiera de sus dos tipos, deberá destinarse a vivienda libre asequible en régimen de alquiler.
- c) La edificabilidad máxima que podrá transformarse al uso residencial será la existente materializada conforme a licencia con anterioridad a la entrada en vigor del vigente Plan General.
- d) Además de las propias de un instrumento de protección, el plan especial contendrá las siguientes determinaciones:
- i) El nuevo uso cualificado de la parcela, pormenorizado en la clase y categoría del uso residencial a implantar.
  - ii) El régimen de usos compatibles, si bien como uso alternativo solo se admitirá el uso dotacional.
  - iii) En su caso, las condiciones de vivienda libre asequible en régimen de alquiler. En particular, las siguientes:
    - La renta máxima mensual de alquiler, expresada en euros por metro cuadrado útil ( $\text{€}/\text{m}^2$  útil) de vivienda, establecida en función de la renta máxima anual de alquiler, que no podrá superar el treinta por ciento

## Información de Firmantes del Documento



(30%) de los ingresos familiares medios del barrio en el que se ubique el edificio.

- El límite máximo de ingresos de la unidad de convivencia para el acceso al alquiler asequible.
- Los criterios para la actualización de la renta máxima de alquiler con periodicidad anual.
- En función de la limitación en la renta máxima del alquiler respecto de la renta de mercado, el coeficiente de ponderación a aplicar para determinar el incremento del aprovechamiento urbanístico resultante.

iv) Las cesiones correspondientes y su forma de su materialización.

e) Cuando se implante vivienda libre asequible, sus condiciones se recogerán en el acto de otorgamiento de la licencia y se harán constar en el Registro de la Propiedad.

6. Los cambios de usos para las salas de cine se regularán con las siguientes condiciones:

- a) Las salas no incluidas en el Catálogo de Edificios o Establecimientos Comerciales se regularán por las condiciones generales de las presentes Normas, pudiendo destinarse a cualquiera de los usos complementarios o alternativas previstas conforme el nivel asignado en el plano de Usos y Actividades.
- b) Las salas incluidas en el Catálogo de Edificios o Establecimientos Comerciales podrán solicitar el cambio a cualquiera de los previstos en el apartado anterior, mediante la tramitación de un Plan Especial que deberá acreditar el respeto con la decoración y demás elementos catalogados, los materiales y técnicas constructivas, así como el mantenimiento de la volumetría y continuidad de los espacios interiores significativos. El Plan Especial podrá plantear usos conjuntos o alternativos, debiendo la CPPHAN dictaminar sobre la adecuación y compatibilidad de las propuestas con el respeto y mantenimiento de los valores protegidos, autorizándose únicamente aquellas que se juzguen idóneas con las características del bien catalogado y los elementos que motivaron su inclusión en los catálogos de protección.

En el caso de locales con elementos e instalaciones que permitan la actividad de teatro, las obras no supondrán su desaparición, posibilitándose de esta manera la posible recuperación de esta actividad.

- c) Además de lo enunciado en los apartados anteriores, se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones:
  - i) La modificación del uso supondrá la anulación de las condiciones de la ficha específica que no se ajusten a las generales de planeamiento.
  - ii) No se autorizarán los cambios de usos en los casos en que se hayan realizado obras para materializar las compensaciones de la ficha urbanística, salvo que

## Información de Firmantes del Documento



MADRID

JUAN TOVAR SOLA - ADJUNTO A DEPARTAMENTO  
RAUL VEGA ALONSO - JEFE DE DEPARTAMENTO  
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
URL de Verificación: [https://csv.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTA/VerificarCove.do](https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do)

Fecha Firma: 09/12/2024 14:25:13  
Fecha Firma: 09/12/2024 14:26:57  
Fecha Firma: 09/12/2024 14:31:41  
CSV : 4J6UZP3Q5QJKTIKD



se contemple la desaparición de las mismas o, en su caso, la monetización de las compensaciones obtenidas.

- iii) Para locales o edificios catalogados, siempre que se quisiera implantar una actividad no contemplada en el Plan Especial aprobado, será necesario solicitarla mediante la tramitación de una modificación de dicho Plan, salvo que se pretenda recuperar el uso original.
  - d) Para las salas de cine o teatro en las que no se contemplen compensaciones para el fomento de la actividad, se podrá solicitar la redacción de una ficha específica donde se contemplen las mismas particularidades que las previstas con carácter general.
7. Cuando se realicen obras de rehabilitación en un edificio, será prioritario la eliminación de las viviendas interiores, mediante el cumplimiento de alguna de las siguientes condiciones para que adquieran el carácter de vivienda exterior, en lo que respecta a condiciones higiénicas:
- a) Para actuaciones en parcelas donde exista señalada área de ubicación preferente de patios (patio azul) en el plano de análisis:
    - i) Sin intensificación de uso, la vivienda se considerará exterior si está abierto, como mínimo, el área preferente de patio señalado en su parcela.
    - ii) Con intensificación de uso, las viviendas resultantes serán exteriores cuando esté abierto dicho patio y además el de las fincas a las que den frente paramentos en los que se abran huecos o, en su defecto, que la distancia de la fachada del edificio respecto al paramento enfrentado sea superior a 1/3 de la altura del muro más alto de ellos, con un mínimo de tres (3) metros.
  - b) Para actuaciones en parcelas donde no existe señalada área de ubicación preferente de patios (patio azul) en el Plano de Análisis, se cumplirá alguna de las siguientes condiciones:
    - i) Las fijadas en el artículo 7.3.3.
    - ii) Cuando el edificio dé fachada a patio de manzana, ésta deberá estar a una distancia al menos de dos (2) metros respecto al lindero posterior de su parcela, con independencia de su situación respecto al máximo fondo edificable. Cumplido esto, además, la distancia a la edificación existente frente a la que se abran huecos debe ser al menos 1/3 de la altura de coronación de ésta.
8. Cuando las obras sean de reestructuración general o nueva edificación, en cualquier situación, se cumplirán las mismas condiciones higiénicas definidas en el apartado 7.b) anterior.
9. Si no se cumpliesen las condiciones de los apartados 7 y 8, no se permitirá la intensificación del uso de vivienda.
10. En el caso de viviendas interiores ya existentes, las condiciones higiénicas descritas en los apartados anteriores no serán exigibles cuando, a juicio de la CPPHAN, esté justificada su imposibilidad de cumplimiento, siempre que las actuaciones no supongan

## Información de Firmantes del Documento



MADRID

JUAN TOVAR SOLA - ADJUNTO A DEPARTAMENTO  
RAUL VEGA ALONSO - JEFE DE DEPARTAMENTO  
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
URL de Verificación: [https://csv.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTA/VerificarCove.do](https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do)

Fecha Firma: 09/12/2024 14:25:13  
Fecha Firma: 09/12/2024 14:26:57  
Fecha Firma: 09/12/2024 14:31:41  
CSV : 4J6UZP3Q5QJKTIKD



intensificación o cambio de uso, así como tampoco en aquellas que se limiten a obras de acondicionamiento y/o de reestructuración puntual para implantación de ascensores.

11. En ningún caso las actuaciones de rehabilitación supondrán menoscabo de las condiciones higiénicas originales.

#### **CAPÍTULO 4.11. LA COMISIÓN PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, ARTÍSTICO Y NATURAL (CPPHAN)**

##### **Artículo 4.11.2 Otras competencias (N-2)**

También será competente la Comisión para:

1. Aprobar las valoraciones técnicas que puedan realizarse sobre las infracciones que se cometan contra los elementos catalogados.
2. Proponer resoluciones a los expedientes de infracciones urbanísticas sobre los elementos catalogados, indicando soluciones alternativas para los casos en que sea imposible la restitución de la legalidad urbanística.
3. Fijar las garantías técnicas que se consideren necesarias para autorizar las obras bajo rasante en edificios catalogados que se contemplan en estas Normas.
4. Imponer el mantenimiento de la fachada de los edificios de protección ambiental cuando considere que las soluciones presentadas no sean acordes con el ambiente urbano, o la distorsionen gravemente.
5. Dictaminar en materia de preservación del ambiente urbano, y en particular para los casos de:
  - a) Sustitución de edificios en las Áreas de Especial Protección.
  - b) Imponer criterios de composición en lo que respecta a altura de cornisa en función de los edificios colindantes, elevación de plantas y tratamientos de fachada.
6. Recomendar soluciones para mejorar las condiciones de estética urbana o de habitabilidad que no supongan merma al aprovechamiento urbanístico patrimonializable.
7. Informar los expedientes de ruina que se tramiten en fincas catalogadas, indicando los elementos catalogados que deben conservarse en caso de demolición, o las partes que puedan reproducirse y su integración en la nueva planta.
8. Proponer la interpretación de las normas urbanísticas que afecten a los ámbitos de su competencia.
9. Dispensar del cumplimiento de las limitaciones impuestas en el artículo 4.3.8 para la intensificación de usos, cuando se demuestre que no causan quebranto a los valores del edificio ni la densificación supone un impacto negativo para la zona.
10. Informar los Planes Especiales de Protección que se redacten para la agrupación o segregación de parcelas catalogadas, de acuerdo con el artículo 4.3.6., siempre que se demuestre que no peligran los valores que motivaron la catalogación del edificio.

#### Información de Firmantes del Documento



11. Aprobar alternativas a las condiciones de vivienda interior contempladas en el apartado 7 del artículo 4.3.20, en las condiciones que en éste se establecen.

## TÍTULO 7. RÉGIMEN DE LOS USOS

### CAPÍTULO 7.1. DETERMINACIONES GENERALES

#### Artículo 7.1.4 Diferentes usos en un mismo edificio (N-2)

1. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.
2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil.
3. Cuando en las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes se establezca, para usos situados en dos plantas contiguas, su necesaria conexión, se entenderá que ésta se resuelve siempre que estén comunicadas directamente entre sí mediante accesos que cumplan las condiciones exigidas por la normativa aplicable.
4. Cuando el régimen de usos compatibles admita usos distintos al residencial, excluidos los asociados, en situaciones de plantas inferiores a la baja, baja, primera y plantas de piso, para su admisión, ya sea como nueva implantación o cambio de uso, clase, categoría, o tipo, los locales deberán tener acceso independiente desde el exterior, sin utilizar elementos comunes de circulación del edificio, o estarán unidos a locales de uso distinto al residencial situados en planta baja.

Como excepción a la condición anterior, cuando la implantación o cambio de uso se realice mediante obras distintas a las de nueva edificación y reestructuración general, no se exigirá acceso independiente para los usos complementarios **distintos del terciario hospedaje** dispuestos en planta baja. Con las mismas obras, tampoco se exigirá acceso independiente en las situaciones de planta inferior a la baja y planta primera para las clases de uso de terciario oficinas y otros servicios terciarios de atención sanitaria a las personas.

**Las condiciones de acceso independiente de los locales de la clase de uso terciario hospedaje serán las establecidas en el artículo 7.6.3.4 de estas normas.**

5. En ningún caso se admitirán locales de usos terciario recreativo o terciario comercial sobre viviendas.
6. Podrán disponerse varias actividades, perteneciente al mismo o distinto uso, clase, categoría o tipo, en un mismo local, siempre que las distintas actividades sean admitidas por el régimen de usos de la norma zonal u ordenanza particular correspondiente y se respeten todas las condiciones normativas, tanto urbanísticas como sectoriales, que sean aplicables a cada una de ellas, y en los aspectos que sean diferentes, las más exigentes.

#### Información de Firmantes del Documento



MADRID

JUAN TOVAR SOLA - ADJUNTO A DEPARTAMENTO  
RAUL VEGA ALONSO - JEFE DE DEPARTAMENTO  
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
URL de Verificación: [https://csv.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTA/VerificarCove.do](https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do)

Fecha Firma: 09/12/2024 14:25:13  
Fecha Firma: 09/12/2024 14:26:57  
Fecha Firma: 09/12/2024 14:31:41  
CSV : 4J6UZP3Q5QJKTIKD





**CAPÍTULO 7.3. USO RESIDENCIAL****Artículo 7.3.1 Definición y clases (N-1)**

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:
  - a) Clase vivienda: Destinada al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

Se distinguen dos categorías:

- i) Vivienda colectiva: Cuando en cada unidad parcelaria se edifica más de una vivienda. Esta categoría incluye dos tipos:

-Tipo 1: En el que las viviendas completan su programa de forma independiente.

- Tipo 2: En el que las viviendas completan su programa mediante un espacio privativo y otro comunitario de estancia y ocio al servicio de los residentes del edificio.

- ii) Vivienda unifamiliar: Cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

No obstante, se constituye un régimen especial de vivienda unifamiliar por el que no se pierde tal condición, cuando, a través de un proyecto de parcelación se configuran parcelas unifamiliares en las que, en cada una de ellas, se diferencian dos superficies: una donde se situará la vivienda unifamiliar y otra integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares resultantes de la parcelación, cumpliéndose además las siguientes condiciones:

- Deberá quedar garantizada, mediante la constitución del régimen jurídico correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente de la parte de parcela donde se localiza la edificación y la parte restante que de la misma se integra en la superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares del conjunto de la actuación.

El cumplimiento de este régimen se exigirá en el acto de concesión de la licencia de parcelación, y se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

- El número máximo de viviendas será el número entero resultado de dividir la superficie de parcela edificable objeto de parcelación, por la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal u ordenanza particular.
- La superficie de la parcela donde se localiza cada vivienda unifamiliar será igual o superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento específico o de desarrollo y en ningún caso inferior a cien (100) metros cuadrados.

## Información de Firmantes del Documento



MADRID



- La superficie de la parcela de la vivienda unifamiliar resultante de la suma de la parte donde ésta se localiza y la superficie correspondiente a su porcentaje de participación en la parte constituida como elemento común de la parcelación, no será inferior a la superficie que para la parcela mínima se establezca en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento específico o de desarrollo.
  - Las superficies de las parcelas unifamiliares diferenciadas en los apartados precedentes deberán tener una continuidad física y quedarán garantizadas las condiciones de seguridad y accesibilidad a la superficie donde se sitúan las viviendas unifamiliares.
  - La edificabilidad y ocupación correspondiente a cada vivienda unifamiliar, será el resultado de aplicar los parámetros reguladores de cada uno de dichos conceptos a la superficie resultante de la suma de los espacios en que se ha diferenciado la parcela.
  - Será necesario tramitar previamente un Estudio de Detalle que resuelva la ordenación de conjunto.
  - Las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos podrán, en su caso, establecer condiciones adicionales a las anteriores.
- b) Clase residencia: Destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleos con los comportamientos habituales de las familias.

Se distinguen dos categorías:

- i) Residencia comunitaria: Aquella destinada al alojamiento estable de colectivos con vínculos de carácter religioso, social o similares; se incluyen en esta categoría las residencias religiosas, de estudiantes y otras análogas.
  - ii) Residencia compartida: Aquella destinada al alojamiento estable de personas a las que no necesariamente les unan vínculos de carácter religioso, social o similar, las cuales disponen de unidades de alojamiento privativas y comparten los espacios de estancia, trabajo y ocio.
3. Según el régimen al que esté sometida la vivienda en función de los beneficios otorgados por las distintas Administraciones (Central, Autonómica y Municipal), se distinguen dos tipos:
- a) Viviendas protegidas: Cuando gozan de algún tipo de protección pública, y están sujetas a condicionantes jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquélla.
  - b) Viviendas libres: Cuando carecen de cualquier tipo de protección pública.

**Este tipo incluye un subtipo específico:**

- i) **Vivienda libre asequible: vivienda libre a la que el planeamiento aplicable establece condiciones jurídicas y económicas particulares que condicionan su comercialización, limitando la renta de alquiler para facilitar el acceso a la vivienda.**

#### Información de Firmantes del Documento



4. La categoría de vivienda dotacional integrada en el uso dotacional equipamiento, a efectos de su implantación podrá encuadrarse igualmente en el uso residencial.

### **Sección Tercera. Transformación de locales de uso no residencial en vivienda.**

#### **Artículo 7.3.12 Condiciones de uso para la transformación**

1. Será posible la transformación en vivienda de locales cuando el uso principal del edificio sea el residencial, tanto si está implantado como uso cualificado o como alternativo, siempre que la norma zonal u ordenanza particular de aplicación no vincule el local a un uso distinto del residencial o prohíba su transformación. Tampoco será posible la transformación en vivienda de los locales incluidos en el catálogo de establecimientos comerciales y de aquellos en los que concurren otras limitaciones de uso derivadas de la protección del patrimonio que lo impidan.
2. La transformación en vivienda de locales incluidos en un edificio de uso exclusivo no residencial no será posible, salvo que el cambio de uso afecte a la totalidad del edificio.
3. En aquellos ámbitos en los que esté limitado el número de viviendas, no podrá superarse el límite máximo de éstas mediante la transformación de locales de uso no residencial.

## **CAPÍTULO 7.5. USO DE GARAJE-APARCAMIENTO**

### **Sección Primera. Condiciones de la dotación de servicio de aparcamiento**

#### **Artículo 7.5.4 Definición y aplicación**

1. Son condiciones sobre dotación de servicio de aparcamiento las que se establecen para regular el número de plazas al servicio de los diferentes usos.
2. La dotación de servicio de aparcamiento incluye las plazas de aparcamiento para vehículos automóviles, las plazas para bicicletas y vehículos de movilidad personal, las plazas para autobuses y las plazas de carga y descarga.
3. La exigencia de la incorporación de la dotación de servicio de aparcamiento seguirá las siguientes reglas:
  - a) Se exigirá en todo caso en las obras de nueva edificación y de reestructuración general, así como en toda intervención que implique el cambio de uso, clase o categoría del principal del edificio, **excepto en las intervenciones reguladas en el artículo 8.1.32.2.**
  - b) En todas las intervenciones que impliquen el cambio de uso, clase o categoría de un local o establecimiento, será exigible la dotación de plazas para bicicletas y otros vehículos de movilidad personal cuando la superficie útil del local sea igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados.
  - c) La dotación de plazas de carga y descarga se exigirá en todos los supuestos contemplados en el artículo 7.5.35.
4. Independientemente de lo establecido en el apartado anterior, el Ayuntamiento podrá exigir la incorporación de la dotación de servicio de aparcamiento en aquellas implantaciones de actividades que sean susceptibles de generar gran afluencia de vehículos.

#### Información de Firmantes del Documento



MADRID

JUAN TOVAR SOLA - ADJUNTO A DEPARTAMENTO  
RAUL VEGA ALONSO - JEFE DE DEPARTAMENTO  
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
URL de Verificación: [https://csv.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTA/VerificarCove.do](https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do)

Fecha Firma: 09/12/2024 14:25:13  
Fecha Firma: 09/12/2024 14:26:57  
Fecha Firma: 09/12/2024 14:31:41  
CSV : 4J6UZP3Q5QJKTIKD



4J6UZP3Q5QJKTIKD

5. No podrá cambiarse el uso de los espacios destinados a albergar la dotación obligatoria de aparcamiento.
6. Las plazas de aparcamiento que tengan el carácter de libre disposición, por exceder de la dotación obligatoria, podrán cambiar de uso siempre que se respeten las condiciones de edificabilidad y no se menoscaben las condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad, seguridad en caso de incendio y funcionalidad del garaje.
7. La conversión de las plazas de aparcamiento de libre disposición en aparcamiento rotacional contemplada en el artículo 7.5.1.2.b), no será posible para las adscritas al uso residencial en los ámbitos del recinto histórico y de los cascos históricos de los distritos periféricos y en el interior a la Calle 30.
8. Los garajes se destinarán exclusivamente, salvo otras condiciones particulares definidas en las secciones siguientes, a la estancia de vehículos, con las siguientes excepciones:
  - a) Se admite, con carácter general, el lavado de vehículos.
  - b) Podrán efectuarse operaciones de carga y descarga en garajes-aparcamientos, siempre que esté diferenciada la zona de aparcamiento de vehículos de la de carga y descarga, entendiéndose diferenciadas ambas zonas, a estos efectos, si existe entre ellas una distancia mínima de tres (3) metros y se respeten las condiciones establecidas en la normativa aplicable de seguridad en caso de incendio.

## CAPÍTULO 7.6. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE SERVICIOS TERCIARIOS

### Sección Primera. Condiciones de hospedaje

#### Artículo 7.6.3 Condiciones particulares (N-2)

1. Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente.
2. Las viviendas de uso turístico, además de los requisitos que para ellas establezca la normativa sectorial aplicable, deberán cumplir las condiciones establecidas para las viviendas en la Sección Primera del Capítulo 7.3 de estas Normas.

**Asimismo, en las intervenciones en las que se implanten viviendas de uso turístico en locales de planta baja, se respetarán las condiciones estéticas previstas en el artículo 7.3.15 para la transformación de locales de uso no residencial a vivienda.**

3. Las modalidades de alojamiento temporal distintas de hoteles, tales como apartamentos turísticos, hoteles-apartamentos, pensiones, hostales, casas de huéspedes, viviendas de uso turístico o las similares que pudiera establecer la normativa sectorial, no se podrán implantar en parcelas cuyo uso cualificado sea el industrial o industrial en coexistencia con terciario de oficinas, salvo que la regulación de dichas parcelas admita, como uso alternativo o autorizable, el uso residencial en su categoría de vivienda colectiva.
4. **Los locales integrados en edificios de uso residencial, con independencia de su modalidad y situación, contarán siempre con acceso independiente.**

#### Información de Firmantes del Documento



**Artículo 7.6.3 bis Condiciones de implantación en el área central de la ciudad.**

1. Objeto: preservar el uso residencial en el **área central** de la ciudad, limitando la expulsión del uso residencial y su sustitución por el uso de servicios terciarios en la clase de hospedaje.
2. **Ámbito de aplicación: el del Área de Planeamiento Específico del Centro Histórico (APE 00.01) definido en el artículo 4.3.17.**
3. Dentro del ámbito **del APE 00.01**, la regulación de este artículo se aplicará con carácter preferente sobre las condiciones de compatibilidad de usos, excepto en lo referente a los usos asociados, de la norma zonal u ordenanza particular correspondiente.
4. Las condiciones de este artículo no serán aplicables a aquellas parcelas que tengan **validado un Estudio de Repercusión por Implantación de Usos** o aprobado definitivamente un Plan Especial para la implantación del uso de servicios terciarios en la clase de hospedaje y no hayan implantado la actividad, **en tanto los citados instrumentos mantengan su vigencia.**
5. Se definen los siguientes conceptos a los efectos de aplicación de este artículo:
  - a) **Uso existente:** Tendrá esta consideración el uso implantado o pendiente de implantar en el edificio o establecimiento con título habilitante vigente de naturaleza urbanística, **otorgado con anterioridad a la entrada en vigor de la MPG 00/343.**
  - b) **Edificio de uso residencial:** Edificio en el que está implantado el uso residencial en cualquiera de sus clases, situaciones y régimen de interrelación, excepto como uso asociado, si bien no se considerará como tal el edificio en el que la superficie edificada existente destinada a usos terciarios supere el sesenta y seis por ciento (66%) de su superficie edificada.
  - c) **Edificio de uso no residencial:** Edificio en el que está implantado un uso y que no puede clasificarse en la situación anterior.
6. A los efectos de este artículo es de aplicación la clasificación en niveles de compatibilidad de usos (A, B, C, D y E) descrita en el artículo 8.1.29.
  - a) En las Áreas de Planeamiento (API, APE y APR) interiores al APE 00.01, se implantará con las condiciones previstas para **los niveles** de compatibilidad de usos **A y B.**
  - b) En las Colonias Históricas **se aplicará la prohibición establecida** en el nivel de compatibilidad de usos E.
7. Las condiciones de implantación de la clase de hospedaje del uso de servicios terciarios recogidas en este artículo se refieren a parcelas con uso cualificado residencial.
8. Condiciones de implantación de la clase de hospedaje del uso de servicios terciarios en edificio exclusivo en los **niveles de usos A y B:**
  - a) **Parcelas con edificios de uso existente no residencial:**
    - i) **Uso alternativo.**

## Información de Firmantes del Documento



MADRID

JUAN TOVAR SOLA - ADJUNTO A DEPARTAMENTO  
RAUL VEGA ALONSO - JEFE DE DEPARTAMENTO  
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
URL de Verificación: [https://csv.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTA/VerificarCove.do](https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do)

Fecha Firma: 09/12/2024 14:25:13  
Fecha Firma: 09/12/2024 14:26:57  
Fecha Firma: 09/12/2024 14:31:41  
CSV : 4J6UZP3Q5QJKTIKD



En los edificios catalogados con nivel de protección 1 o 2, según lo previsto en el artículo 4.3.8.5.e), será necesario plan especial de protección.

b) Parcelas sin edificar o con edificios de uso existente residencial:

i) Uso alternativo en la modalidad de vivienda de uso turístico en edificios catalogados con nivel de protección 3.

La implantación queda sujeto a las siguientes condiciones:

- Mediante las obras de restauración y rehabilitación necesarias, se garantizará la restauración de los elementos de restauración obligatoria del edificio, la eliminación de impactos negativos y la actualización y recuperación de sus condiciones de habitabilidad, funcionalidad, seguridad, accesibilidad y ornato.
- Transcurridos quince (15) años desde su concesión, la licencia de implantación de actividad perderá su vigencia sin necesidad de declaración expresa, retornando el edificio al uso residencial en su categoría de vivienda colectiva.
- Una vez retornado al uso residencial, no serán aplicables al edificio los usos alternativos admitidos por la norma zonal de aplicación.

Las dos últimas condiciones anteriores se recogerán en el acto de otorgamiento de la licencia y se harán constar en el Registro de la Propiedad.

- ii) Autorizable en edificios catalogados con nivel de protección 1 o 2 y, tal como se prevé en el artículo 4.3.8.5.e), con plan especial de protección.
- iii) Uso prohibido en parcelas no edificadas y en edificios no catalogados.

9. Condiciones de implantación de la clase de hospedaje del uso de servicios terciarios en edificio exclusivo en los niveles de usos C y D:

a) Uso alternativo:

En los edificios catalogados con nivel de protección 1 o 2, según lo previsto en el artículo 4.3.8.5.e), será necesario plan especial de protección.

10. Condiciones de implantación de la clase de hospedaje del uso de servicios terciarios en parte de la edificación en los niveles de usos A, B, C y D.

a) Edificios de uso existente no residencial:

i) Uso complementario en planta de pisos, prohibido en planta baja e inferior a la baja.

b) Edificios de uso existente residencial:

i) No se admite su implantación en ninguna de las plantas del edificio.

Información de Firmantes del Documento



MADRID



11. En el nivel de usos E no se admite la implantación de la clase de hospedaje del uso de servicios terciarios.

## CAPÍTULO 7.10. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE EQUIPAMIENTO

### Artículo 7.10.4 Alcance de la calificación de equipamiento (N-1)

1. Los niveles de implantación territorial del uso de equipamiento no son intercambiables entre sí, si bien se admite la instalación de un Equipamiento Básico (EB) en una parcela destinada por el planeamiento a Equipamiento Singular (ES) y, cuando se justifique su necesidad, la implantación de un Equipamiento Singular (ES) en una parcela destinada a Equipamiento Básico (EB).
2. Para la sustitución de un equipamiento implantado de nivel básico o singular por cualquier otra categoría de equipamiento admisible en su mismo nivel de implantación territorial, se requerirá informe previo del órgano competente de la falta de necesidad de este y de la mayor urgencia del propuesto en función de las demandas requeridas en el ámbito de implantación correspondiente.
3. En nuevas implantaciones en parcelas calificadas de Equipamiento Básico (EB) y Equipamiento Singular (ES), se admite alternativamente cualquier categoría de equipamiento, condicionándose su implantación a la emisión de informe previo del servicio competente que justifique la necesidad de la asignación de la categoría propuesta.
4. En parcelas calificadas de Equipamiento Privado (EP), tanto la sustitución de equipamientos ya implantados como las nuevas implantaciones requerirán la previa autorización del organismo sectorial competente, que garantice el cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa específica correspondiente.
5. En los equipamientos privados existentes sobre parcela calificada incluidos en el APE 00.01, podrá implantarse el uso residencial en la forma y con las condiciones establecidas en el artículo 4.3.20.5.
6. Será posible la implantación simultánea de varias categorías distintas de equipamiento en la misma parcela, previo el informe previsto en el apartado 3 de este artículo para las parcelas calificadas de Equipamiento Básico (EB) y Equipamiento Singular (ES), y la autorización contemplada en el apartado 4 para las calificadas de Equipamiento Privado (EP).
7. La implantación de la categoría de vivienda dotacional se realizará en la forma siguiente según su tipo:
  - a) Las viviendas tuteladas podrán implantarse en parcelas calificadas de Equipamiento Básico (EB) o Equipamiento Singular (ES) cuando sean gestionadas, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación vigente, por las administraciones públicas y en parcelas de Equipamiento Privado (EP) cuando su gestión se realice por entidades privadas.
  - b) Las viviendas públicas de integración social podrán implantarse en parcelas calificadas de Equipamiento Básico (EB) o Equipamiento Singular (ES).
  - c) En ambos casos será necesario informe del servicio competente que justifique la necesidad de la implantación de la vivienda dotacional y, cuando proceda, la

#### Información de Firmantes del Documento



innecesaria de la permanencia del destino anterior, así como la suficiencia de las dotaciones del ámbito para atender el incremento de población.

- d) Ambos tipos de vivienda dotacional no podrán implantarse en parcelas incluidas en ámbitos de uso cualificado industrial, salvo en aquellos en los que se admita el uso residencial como alternativo.
8. En las parcelas calificadas de Equipamiento Singular (ES), en función de los requerimientos específicos de la dotación y de las necesidades existentes a nivel urbano y metropolitano, mediante plan especial se podrán alterar las determinaciones establecidas en el artículo 7.10.6, fijando sus condiciones de edificación (posición, ocupación, edificabilidad y volumen y forma), así como el régimen de compatibilidad de los usos establecido en el artículo 7.10.8.
9. En las parcelas calificadas de Equipamiento Singular (ES) e identificadas como elementos integrantes de la estructura general del territorio (SG) en el Plano de Gestión del Suelo, deberá mantenerse la categoría de uso de equipamiento a que estuviesen destinadas en el momento de la aprobación del Plan.
10. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de otras Administraciones podrá redactar Planes Temáticos Sectoriales o Territoriales para la asignación pormenorizada de tipologías de equipamiento a parcelas calificadas de Equipamiento Básico (EB) o Equipamiento Singular (ES). En dichos Planes se tendrán en cuenta los programas de actuación en obras y servicios de los distintos organismos administrativos, así como la posible colaboración de los particulares.

## TÍTULO 8. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO

### CAPÍTULO 8.1. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 1. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

#### Sección Sexta. Régimen de los usos

#### Artículo 8.1.30 Usos compatibles (N-2)

1. En el nivel A:
- a) USO ASOCIADO:
- i) Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2.
- b) USO COMPLEMENTARIO:
- i) Industrial: En situación de planta baja e inferior a la baja en Tipo I, en todas sus clases, excepto la categoría de taller de automoción.
- ii) Terciario:
- Hospedaje: en las condiciones establecidas del artículo 7.6.3 bis.
- Comercial: En situación de planta baja e inferior a la baja en categoría de pequeño comercio.

#### Información de Firmantes del Documento



MADRID

JUAN TOVAR SOLA - ADJUNTO A DEPARTAMENTO  
RAUL VEGA ALONSO - JEFE DE DEPARTAMENTO  
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
URL de Verificación: [https://csv.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTA/VerificarCove.do](https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do)

Fecha Firma: 09/12/2024 14:25:13  
Fecha Firma: 09/12/2024 14:26:57  
Fecha Firma: 09/12/2024 14:31:41  
CSV : 4J6UZP3Q5QJKTIKD





Oficinas: En situación de planta baja e inferior a la baja.

Recreativo: En situación de planta baja e inferior a la baja, en categorías:

- Salas de reunión Tipo I.
- Establecimientos para el consumo de bebidas y comidas Tipo II.
- Espectáculos Tipo III.

Otros servicios terciarios: En situación de planta baja y plantas inferiores a la baja.

iii) Dotacional: En todas sus clases en situación de planta baja e inferior a la baja.

c) USO ALTERNATIVO:

- i) Dotacional: En todas sus clases en situación de edificio exclusivo.
- ii) Recreativo: En categoría iii) Espectáculos en situación de edificio exclusivo.
- iii) Hospedaje: En edificio exclusivo, en las condiciones establecidas del artículo 7.6.3 bis.

2. En el nivel B:

En las mismas condiciones contempladas en el nivel A y además:

a) USO COMPLEMENTARIO:

i) Terciario:

**Hospedaje: En las condiciones establecidas del artículo 7.6.3 bis dentro del ámbito del APE 00.01. En cualquier situación en el exterior al APE 00.01.**

Comercial: En situación de planta baja, inferior a la baja y planta primera en categoría de mediano comercio.

Oficinas: En situación de planta baja, inferior a la baja y planta primera.

Otros servicios terciarios: En situación de planta baja, inferior a la baja y planta primera.

ii) Dotacional: En todas sus clases en situación de **planta primera**.

b) USO ALTERNATIVO:

i) Terciario hospedaje **en el exterior al APE 00.01.**

3. En el nivel C y D:

En las mismas condiciones contempladas en el nivel B.

4. En el nivel E:

a) USO ASOCIADO:

i) Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2.

#### Información de Firmantes del Documento



## b) USO ALTERNATIVO:

- i) Dotacional, en todas sus clases en régimen de edificio exclusivo.

**Artículo 8.1.31 Usos autorizables (N-2)**

## 1. En el nivel A:

- a) Industrial: En situación de planta baja e inferior a la baja, la categoría de talleres de automoción en tipo I.

La categoría de industria artesanal se admitirá en situación de edificio exclusivo con un límite de superficie de 750 metros cuadrados. En edificios de mayor superficie no será autorizable dicha implantación.

- b) Terciario:

**Hospedaje: en las condiciones establecidas del artículo 7.6.3 bis.**

Comercial: En situación de planta baja, planta inferior a la baja y planta primera en categoría de mediano comercio.

Oficinas: En situación de planta primera.

Recreativo: Se admitirá el uso pormenorizado de restaurante con tipo II, en situación de planta primera, siempre que disponga de acceso directo desde la planta baja.

Otros servicios terciarios: En situación de planta primera.

- c) Dotacional: En situación de planta primera.

## 2. En el nivel B:

- a) Industrial en las mismas condiciones del nivel A.

- b) Terciario:

**Hospedaje: En el interior del APE 00.01 en las mismas condiciones del nivel A.**

Recreativo: Establecimientos para el consumo de bebidas y comidas tipo III en situación de planta baja, planta inferior a la baja y planta primera.

## 3. En el nivel C:

**Excepto en lo referente al uso terciario hospedaje**, con las mismas condiciones del nivel B y además:

- a) Terciario: Se autoriza su implantación para una o varias clases de usos terciarios, en situación de edificio exclusivo, en aquellos edificios con licencia concedida, de conformidad con anterior planeamiento, que hubiese autorizado un régimen de usos con el 50 por 100 de su superficie destinada a uso terciario.

La clase comercial tendrá un límite de superficie de 2.500 metros cuadrados en el total del edificio. Si el edificio contase con una superficie superior a 2.500 metros

## Información de Firmantes del Documento



MADRID



cuadrados, se deberán implantar otros usos terciarios autorizables hasta agotar el total.

En los emplazamientos grafiados con el código 1, la clase comercial podrá superar estos límites hasta ser implantada ocupando toda la superficie del edificio.

4. En el nivel D:

En las mismas condiciones del nivel C y además:

- a) Terciario: En régimen de edificio exclusivo para una o varias clases de usos terciarios.

La clase comercial tendrá un límite de superficie de 4.000 metros cuadrados. Si el edificio contase con una superficie superior a 4.000 metros cuadrados, se deberán implantar otros usos terciarios autorizables hasta agotar el total.

En los emplazamientos grafiados con el código 1, la clase comercial podrá superar estos límites hasta ser implantada ocupando toda la superficie del edificio.

**Artículo 8.1.32 Otras condiciones de uso (N-2)**

1. Cuando los usos complementarios existentes ocupen una superficie edificada cuyo porcentaje supere el sesenta y seis por ciento (66%) de la superficie edificada del edificio, será posible su dedicación a dichos usos con carácter exclusivo.

En todo caso, serán de aplicación las limitaciones de superficie para los usos comerciales que se determinan en el artículo 8.1.30.

2. En las intervenciones en las que se pretenda la recuperación del uso residencial de edificios en los que la superficie edificada existente destinada a usos terciarios supere el sesenta y seis por ciento (66%) de su superficie edificada, se aplicarán las siguientes reglas:

- a) El cambio de uso deberá afectar a totalidad de la edificación, si bien, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera, podrán disponerse los usos complementarios admitidos en esas situaciones en el artículo 8.1.30.
- b) No será exigible la incorporación de la dotación de servicio de garaje aparcamiento.
- c) Salvo en las obras de sustitución y reestructuración general, los edificios en situación de fuera de ordenación relativa podrán mantener la superficie edificada existente reconocida en licencia.

Si fuera imprescindible para conservar la superficie edificada existente, podrá modificarse la volumetría del edificio mediante plan especial, salvo que lo imposibilite las condiciones de catalogación.

- d) Una vez transformado el edificio, solo se admitirá como uso alternativo el uso dotacional. Esta condición se recogerá en el acto de otorgamiento de la licencia y se harán constar en el Registro de la Propiedad.

Información de Firmantes del Documento



MADRID



3. En los niveles de compatibilidad de usos C y D no será admisible la transformación en vivienda de locales de uso no residencial situados en planta baja.

## CAPÍTULO 8.10. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS EJES TERCIARIOS

### Artículo 8.10.2 Contenido (N-2)

1. La regulación afecta al régimen de compatibilidad de usos de la zona afectada por el eje terciario.
2. La regulación es de aplicación a la superficie total de las parcelas con frente al eje terciario, prevaleciendo, en cuanto al régimen de usos, sobre las condiciones particulares de la norma zonal correspondiente.
3. En las calles pertenecientes a los ejes terciarios, se admite como uso alternativo, en régimen de edificio exclusivo, el uso de servicios terciarios.  
  
Se admite además como complementario el uso terciario en la clase de comercial, en las categorías de pequeño y mediano comercio en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
4. El régimen de usos en los ejes terciarios es de aplicación, tanto en implantaciones de usos resultantes de obras de nueva edificación, como en transformaciones de usos en la edificación existente.
5. Las plazas incluidas dentro de ejes terciarios se entienden sometidas al régimen urbanístico de los mismos.
6. A las parcelas que estén incluidas en ámbitos de planeamiento en suelo urbano y a la vez tengan frente a un eje terciario, se les aplicará el régimen establecido en los apartados anteriores, salvo determinación en contra derivada de las condiciones de protección del patrimonio.
7. A los efectos de compatibilidad de usos terciarios en el ámbito del APE.00.01 se estará a lo dispuesto en el Plano de Usos y Actividades.
8. En las parcelas con frente a las calles San Francisco de Sales, Reina Victoria, Raimundo Fernández Villaverde, Francisco Silvela, Plaza de Manuel Becerra y Doctor Esquerdo, no incluidas en el APE 00.01, se permite como uso autorizable el terciario en régimen de edificio exclusivo, salvo el hospedaje que se admite como uso alternativo.
9. En los tramos de las calles relacionados en el artículo 8.10.1 y en el apartado 8 de este artículo, los locales de uso no residencial situados en planta baja no podrán transformarse en vivienda ni podrán destinarse a la clase de hospedaje del uso terciario.
10. En lo relativo a grandes superficies resulta de aplicación lo regulado en el artículo 7.6.7.

## DISPOSICIONES DEROGATORIAS

### Disposición derogatoria única.

Las Normas Urbanísticas Específicas del Plan Especial de Regulación del Uso de Servicios Terciarios en la clase de Hospedaje. Distritos de Centro, Arganzuela, Retiro, Salamanca,

### Información de Firmantes del Documento



MADRID





Chamartín, Tetuán, Chamberí, Moncloa-Aravaca, Latina, Carabanchel y Usera, aprobado definitivamente el 27 de marzo de 2019 y publicado en el BOCM el 23-04-2019 (PE 00/313), quedan incorporadas, con las adaptaciones necesarias, en el texto del artículo 7.6.3 bis de las Normas Urbanísticas del PG97.

Quedan sin efecto los documentos de Diagnóstico y Memoria del citado Plan Especial, recogidos como Anexo en la Memoria de la MPG.00.343.



## Información de Firmantes del Documento



JUAN TOVAR SOLA - ADJUNTO A DEPARTAMENTO  
RAUL VEGA ALONSO - JEFE DE DEPARTAMENTO  
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
URL de Verificación: [https://csv.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTA/VerificarCove.do](https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do)

Fecha Firma: 09/12/2024 14:25:13  
Fecha Firma: 09/12/2024 14:26:57  
Fecha Firma: 09/12/2024 14:31:41  
CSV : 4J6UZP3Q5QJKTIKD

