

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

47

MADRID

URBANISMO

Área de Gobierno de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad

Aprobación definitiva de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana para la mejora del uso residencial.—Expediente 135-2024-00206.

El 27 de agosto de 2025, el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid adopta acuerdo por el que se aprueba definitivamente la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana para la mejora del uso residencial, expediente 135-2024-00206.

Dicho acuerdo de aprobación definitiva ha sido publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 4 de septiembre de 2025 (BOCM número 211).

Según el artículo 66.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, corresponde a este Ayuntamiento publicar en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el contenido íntegro de la parte del Plan que exija la legislación de Régimen Local.

Es por lo que, mediante el siguiente anuncio, se procede a dar cumplimiento a lo dispuesto en esta normativa.

ARTÍCULOS MODIFICADOS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 3.2 RÉGIMEN DE LOS ÁMBITOS DE SUELO URBANO

Sección segunda. Régimen de las Áreas de Planeamiento Incorporado (API)

Artículo 3.2.7 Régimen urbanístico de las API (N-1)

1. Las condiciones particulares por las que se rigen las API, son las correspondientes al planeamiento inmediatamente antecedente que se asume, detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en la Ficha de Planeamiento Incorporado, y con las modificaciones o adaptaciones que exclusivamente, en su caso, se especifican en la casilla de Observaciones y Determinaciones Complementarias.
2. A efectos de una interpretación cabal de las determinaciones del Área de Planeamiento Incorporado y para todos aquellos aspectos de detalle relativos a temas puntuales de las mismas, se utilizarán las determinaciones que sobre estos temas están contenidas en los antecedentes administrativos correspondientes.

Particularmente las representaciones gráficas que figuran en las fichas y planos de ordenación correspondientes, tienen exclusivo valor de mera referencia de la situación del ámbito de planeamiento en relación con la ciudad. Las determinaciones gráficas de la ordenación, son las que expresamente se reflejan en los planeamientos de origen por aquél.
3. Cuando la casilla de Observaciones y Determinaciones Complementarias esté en blanco, se sobreentiende que el planeamiento inmediatamente antecedente se asume íntegramente.
4. En caso de discrepancia entre el planeamiento antecedente y el Plano de Ordenación (O), se consideran predominantes las determinaciones específicas de los expedientes de origen, en todo lo que no figure expresamente indicado en la casilla de Determinaciones Complementarias.

5. Las API quedan sometidas al cumplimiento de las condiciones generales definidas en los Títulos 6 y 7 de las presentes Normas Urbanísticas. Se mantiene el régimen de usos compatibles regulado en las Ordenanzas particulares del planeamiento incorporado, si bien, a efectos de su integración en el régimen general de usos instituido por el Plan General, dichos usos compatibles tienen el carácter de complementarios o alternativos, según se admitan en parte o en todo el edificio, y ello sin perjuicio de que en función de las condiciones particulares de los usos regulados en estas Normas, dichos usos compatibles puedan tener otro carácter. Asimismo, es de aplicación el régimen de usos asociados regulados en las presentes Normas.
6. Las parcelas calificadas como dotacionales se regulan por el régimen definido por el Plano de Ordenación (O) y el Título 7 de las Normas Urbanísticas del presente Plan General, salvo que el API correspondiente regule condiciones específicas, en cuyo caso éstas serán las de aplicación; no obstante, el uso de otros servicios urbanos instituido en el Plan General de 1985 se regulará en todo caso por las condiciones establecidas en el Capítulo 7.11 de las presentes Normas.
7. El número de viviendas que, en su caso, figure en las condiciones particulares de los planeamientos que se incorporan, tiene carácter vinculante en aquellos de sus ámbitos ordenados en vivienda unifamiliar o colectiva de baja densidad. En los restantes supuestos se aplicarán las siguientes reglas:
 - i) En aquellas Áreas de Planeamiento Incorporado que ordenan ámbitos de suelo urbano del Plan General de 1985, el número de viviendas carece de carácter vinculante.
 - ii) En las Áreas de Planeamiento Incorporado que provienen de Planes Parciales de Desarrollo del Plan General de 1985, el número de viviendas que en su caso, figure en los documentos del planeamiento antecedente, carecerá de carácter vinculante siempre y cuando las dotaciones en ellas establecidas cumplan con los estándares regulados en el Reglamento de Planeamiento calculados sobre la base resultante de dividir la edificabilidad residencial por 100 metros cuadrados. En caso contrario el número de viviendas será vinculante.
8. La superficie destinada a anexos referidos en los acuerdos interpretativos de fecha 29 de julio de 1993 obrantes en las Normas Urbanísticas del Plan General de 1985, en aplicación de los planeamientos originarios podrán destinarse al uso cualificado del ámbito donde se ubiquen, con los aprovechamientos originarios, mediante la aplicación de los correspondientes coeficientes de homogeneización.
9. En concordancia con lo estipulado en el apartado 5 del presente artículo y al objeto de integrar las API en el régimen de ordenación instituido en el Plan General, en los ámbitos de las API se admiten cualquiera de los tipos de patios regulados en las presentes Normas.
10. Las determinaciones de las API se modificarán, según su alcance, en la forma y a través del procedimiento previsto en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid.
11. En las API en las que la regulación del planeamiento incorporado haga referencia a la Norma Zonal 4, se entenderán de aplicación las condiciones particulares de la Norma Zonal 4 de este Plan General, junto con las observaciones y determinaciones complementarias que, en su caso, figuren en la ficha correspondiente.
12. En las API que incorporen Áreas de Planeamiento Diferenciado del Plan General de 1985, en los locales de planta inferior a la baja que se encuentren unidos a ésta, se admitirá la implantación de las mismas actividades que contemple el régimen de usos del APD para la planta baja.
13. Con carácter general el uso terciario en su clase de hospedaje se considerará como uso alternativo en las mismas condiciones que sus normas particulares establezcan para el resto de los usos terciarios en cualquiera de sus clases.

Así mismo, el uso de terciario de hospedaje en las API se regulará por las siguientes condiciones:

- a) En suelo calificado para uso residencial con tipología de vivienda colectiva se considerará el uso de terciario de hospedaje como uso alternativo del residencial.
- b) En edificios de uso principal residencial, cuando el régimen de usos compatibles del planeamiento incorporado admita la clase de uso terciario hospedaje en parte de la edificación, este solo podrá implantarse, con el carácter de uso complementario, en

situaciones de planta inferior a la baja, baja y primera.

- c) En suelo calificado de industrial se considerará el uso de terciario de hospedaje como uso alternativo con una edificabilidad máxima de 1,6 m²/m², siempre que dicha edificabilidad no supere la asignada al uso industrial, en cuyo caso la edificabilidad máxima permanecerá inalterable.
 - d) En suelo calificado para uso residencial con tipología unifamiliar el uso de terciario de hospedaje se considerará como uso autorizable. A los efectos de su implantación el correspondiente Estudio de Repercusión por Implantación de Usos tomará como referencia las condiciones establecidas para los diferentes grados y niveles de la Norma Zonal 8.
 - e) Las condiciones de compatibilidad del uso terciario hospedaje serán las establecidas en el artículo 7.6.3 bis, en aquellas API incluidas en su ámbito de aplicación.
14. Con carácter general los usos compatibles y autorizables de las parcelas con uso cualificado industrial de las API se regulan por las siguientes condiciones:
- a) Uso asociado:
Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2, salvo el caso del uso residencial, para el que solo se admitirá una (1) vivienda con superficie máxima de ciento cincuenta (150) metros cuadrados por parcela.
 - b) Uso complementario:
Los usos complementarios se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2, si bien cada uno de ellos considerado de forma independiente no superará el veinticinco por ciento (25%) de la superficie total edificada.
 - i) Terciario.
Oficinas, en cualquier situación.
Comercial, categoría de mediano comercio, recreativo y otros servicios terciarios en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
 - ii) Dotacional.
En cualquier situación.
 - c) Uso alternativo:
 - i) Dotacional en edificio exclusivo.
 - ii) Terciario: En todas sus clases, salvo el terciario comercial en su categoría de gran superficie comercial. En edificio exclusivo, con una edificabilidad máxima de 1,6 metros cuadrados por metro cuadrado, siempre que dicha edificabilidad no supere la asignada al uso industrial, en cuyo caso la edificabilidad máxima permanecerá inalterable.
La clase de terciario hospedaje solo podrá implantarse en la modalidad de hotel.
 - d) Uso autorizable:
Terciario comercial en la categoría de Gran Superficie Comercial, para los ámbitos exteriores a la calle 30, en edificio exclusivo, con una edificabilidad máxima de 1,6 metros cuadrados por metro cuadrado, siempre que dicha edificabilidad no supere la asignada al uso industrial, en cuyo caso la edificabilidad máxima permanecerá inalterable.

Las condiciones anteriormente recogidas con carácter genérico para los usos compatibles y autorizables, en ningún caso supondrán minorar los porcentajes admitidos para los usos ni supondrán la inadmisión de otros usos que ya estuvieran establecidos en el planeamiento antecedente que se asume en cada API, detallados en los documentos de planeamiento originales, y cuyas referencias se relacionen en la Ficha del Planeamiento Incorporado, ni alteración de las modificaciones o adaptaciones que, en su caso, se hayan especificado en la casilla de Observaciones y Determinaciones Complementarias del planeamiento general vigente o en su planeamiento de desarrollo.

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.
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:
 - a) En los catalogados en el grado singular, queda prohibida a reserva de lo que determine el Plan Especial que se trámite al efecto.
 - b) Los catalogados en el grado integral, quedan limitados a no subdividir el edificio en unidades menores de 90 m² 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.
 - c) En los catalogados en el grado estructural, no se podrá subdividir en unidades con superficie útil menor de 60 m², 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.
 - d) 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.
 - e) 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)

1. Dentro del ámbito del APECH es de aplicación:
 - a) La normativa de carácter general.
 - b) Las condiciones particulares del suelo urbano, de acuerdo con la zona que queda señalada en el Plano de Ordenación.
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 5º. 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.

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, de acuerdo con lo establecido en el punto d) de este apartado.
- 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 concreto, 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 (30%) de los ingresos familiares medios del barrio administrativo 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, que serán determinadas, en el marco de estas normas urbanísticas, conforme a lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica.
 - 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 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 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.
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 6. PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO

CAPÍTULO 6.6. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 6.6.18 Clase de edificios (N-1)

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.
 - b) Los edificios de promoción pública cuya construcción no estaba sujeta a licencia de conformidad con la legislación aplicable, cuando los actos aprobatorios de su construcción se adoptaron con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General.
 - c) Los edificios incluidos en el Catálogo General de Edificios Protegidos de este Plan General, catálogos de protección de instrumentos de planeamiento de desarrollo o registros de protección del patrimonio de la Comunidad de Madrid.
2. Tiene la consideración de edificio exclusivo aquel en el 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.

A los solos efectos de implantación de los usos alternativos y autorizables, tendrán la consideración de edificio exclusivo los bloques o cuerpos de edificación que, formando parte de un conjunto edificatorio en una única parcela y reuniendo las condiciones anteriores, sean funcionalmente autónomos y cuenten con acceso independiente.

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.

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.

CAPÍTULO 7.2. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS.

Sección segunda. Condiciones generales de los usos compatibles y autorizables

Artículo 7.2.8 Condiciones generales (N-1)

1. Comunes:
 - a) Salvo las excepciones reguladas en esta sección, en ningún caso la superficie total edificada del conjunto de los usos asociados y complementarios en un edificio, o conjunto edificatorio de una parcela, podrá superar el cincuenta por ciento (50%) de la superficie total edificada, salvo en parcelas dotacionales, en las que no sobrepasarán el veinticinco por ciento (25%). En la superficie total edificada del edificio o conjunto edificatorio se incluirá la del uso principal y la de los usos asociados y complementarios.
 - b) Cuando una misma parcela tenga asignados varios usos cualificados, la limitación anterior operará sobre la edificabilidad de cada uno de los usos cualificados de forma independiente.
 - c) No obstante, cuando en el régimen de usos compatibles de una norma zonal u ordenanza particular de los planeamientos específicos o de desarrollo, se admita un determinado uso como autorizable o alternativo, en edificio exclusivo, éste podrá sustituir al uso cualificado en las condiciones específicas que en su caso se articulen al efecto. En el supuesto de un uso autorizable, éste se someterá en cualquier caso a las condiciones que se deriven del estudio de repercusión por implantación de usos correspondiente, al que preceptivamente ha de someterse para su admisión. Por ello, en ambos casos dichos usos quedan excluidos de los límites anteriormente expresados.
 - d) Los usos autorizables, tras aprobarse el estudio de repercusión por implantación de usos, se integran en el sistema de usos compatibles del edificio, adoptando el carácter de usos complementarios o alternativos, en función de que ocupen parte o la totalidad de la superficie edificada.
 - e) A los efectos de la limitación del conjunto de usos asociados y complementarios, se tendrán en cuenta los autorizables que, según el párrafo anterior, adquieran el carácter de usos complementarios, así como los existentes distintos del uso cualificado.

2. De los distintos usos compatibles

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

Además, los usos asociados quedan sujetos a las siguientes condiciones jurídicas y funcionales:

- i) El uso asociado deberá contribuir al funcionamiento y desarrollo de uso principal al que se asocia, lo que deberá acreditarse en base a las actividades concretas de ambos.
- ii) El titular del uso asociado será el mismo que el del uso principal al que se asocia, debiendo autorizarse conjuntamente en la misma licencia o declaración responsable, salvo cuando el uso principal se desarrolle en una parcela calificada como dotacional de servicios colectivos, en cuyo caso el titular del uso asociado podrá ser el adjudicatario o concesionario, pudiendo autorizarse de forma independiente.
- iii) El carácter de uso asociado se recogerá en la licencia o declaración responsable y se hará constar en el Registro de la Propiedad.
- iv) En ningún caso el uso asociado podrá implantarse previamente al uso principal al que se asocia, ni mantenerse en el caso de cese de actividad del principal.
- v) El funcionamiento del uso asociado deberá realizarse dentro del horario del uso principal.
- vi) El acceso al uso asociado se realizará únicamente a través del edificio del uso principal y, en caso de disponerse en edificio independiente, desde la misma parcela.

El uso asociado podrá tener, además, acceso desde la vía pública cuando el uso principal se desarrolle en una parcela calificada como dotacional de servicios colectivos y en los casos en los que la legislación sectorial específica que regule el uso principal así lo permita.

En el caso de parcelas destinadas al uso dotacional deportivo, a efectos exclusivamente de la implantación de sus usos asociados, será de aplicación lo establecido en el artículo 7.9.8.2.

- b) Uso complementario: Su superficie edificada será inferior o igual al cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del edificio donde se ubica, con las siguientes especificaciones:
- i) En las Normas Zonales o en los ámbitos sometidos a ordenanzas Particulares de las Áreas de Planeamiento específico o de desarrollo del Plan General, en las que las condiciones de edificabilidad y el resto de condiciones de edificación se regulen mediante parámetros formales, cuando se admita la implantación de los usos complementarios en planta baja y primera, será posible completar ambas plantas con destino a dichos usos, aunque se supere el límite del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, incluso si se llegara a la consideración de edificio exclusivo.
 - ii) La situación de los usos complementarios se determina en las Normas Zonales u ordenanzas particulares de las Áreas de Planeamiento Específico, y se fijará en las ordenanzas particulares de los planeamientos de desarrollo, considerándose como preferentes las localizaciones en planta baja, primera e inferior a la baja. Respecto a la exigencia de acceso independiente, se estará a lo establecido en el artículo 7.1.4.4.

- c) Uso alternativo: Puede sustituir, total o parcialmente, al uso cualificado y desarrollar la edificabilidad específica regulada, en su caso, para su implantación.

Se admitirá la coexistencia del uso cualificado con uno o varios usos alternativos, y de estos entre sí, en la forma prevista en el artículo 6.6.18.2.

Cuando se implante un uso alternativo en edificio exclusivo, el régimen de usos asociados y complementarios será el admitido en la Norma Zonal u ordenanza particular de aplicación para el uso cualificado.

En planeamientos de desarrollo deberá justificarse la regulación de los usos alternativos, sin que en ningún caso su régimen distorsione las características generales del área o sector ordenado.

3. Uso autorizable: Su situación se determina en la Norma Zonal u ordenanzas particulares de las Áreas de Planeamiento Específico. En los planeamientos de desarrollo, sus ordenanzas particulares determinarán su situación, teniendo en cuenta en el primero de los casos las condiciones que en su caso figuren en su correspondiente ficha.

Para la implantación de este uso será preceptiva la aprobación del correspondiente estudio de repercusión por implantación de usos.

- a) Los usos autorizables especiales se regulan por las condiciones específicas que, en función del uso cualificado de la parcela dotacional en que se pretendan implantar, se articulan en el Capítulo 7.7 y siguientes.

Dichas condiciones específicas se enmarcan a su vez en las generales siguientes:

- i) Se admiten exclusivamente en las parcelas calificadas por el Plan General como usos dotacionales, tanto públicos como privados en las condiciones reguladas para ellos.
- ii) La implantación de estos usos no permitirá su segregación de la parcela dotacional. Para ello, en el título habilitante correspondiente se impondrán condiciones explícitas que lo garanticen, debiendo inscribirse a tal efecto en el Registro de la Propiedad.
- iii) No se desvirtuará ni se interferirá el correcto funcionamiento y seguridad de la actividad dotacional.
- iv) Por el carácter excepcional de este uso, requiere de la aprobación del correspondiente estudio de repercusión por implantación de usos.
- v) En todo caso, la suma de las superficies edificadas del conjunto de los usos autorizables especiales no podrá superar el quince por ciento (15%) de la superficie edificada, del uso dotacional calificado por el Plan General. La superficie de garaje-aparcamiento de tal carácter no se incluye en dicho cómputo.
- vi) El garaje aparcamiento se considera como uso autorizable especial en las parcelas calificadas como dotacional de servicios colectivos, según lo previsto en el artículo 7.5.34.1.b).

CAPÍTULO 7.3. 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.
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.

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:

Uso alternativo.

Cuando los edificios estén catalogados con nivel de protección 1 o 2, será necesario plan especial de protección, según lo previsto en el artículo 4.3.8.6.

- 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:
- Uso alternativo.
- Cuando los edificios estén catalogados con nivel de protección 1 o 2, será necesario plan especial de protección, según lo previsto en el artículo 4.3.8.6.
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) En niveles A y B:
- Complementario en cualquier situación.
- ii) En niveles C y D:
- Complementario solo en situación de planta de piso.
- b) Edificios de uso existente residencial:
- i) No se admite su implantación en ninguna de las plantas del edificio.
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 innecesidad 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.

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.

Recreativo: En categoría iii) Espectáculos en situación de edificio exclusivo.

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 situación de planta baja, inferior a la baja y planta primera 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 los niveles 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.
 - 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 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 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.

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

CAPÍTULO 8.3 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 3: VOLUMETRÍA ESPECÍFICA

Sección tercera. Régimen de los Usos en el Grado 1º

Artículo 8.3.12 Sistema de usos compatible

1. En el nivel a):

- a) USO ASOCIADO:

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 inferior a la baja y baja.

- ii) Terciario.
Oficinas, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
Comercial en categoría de pequeño y mediano comercio, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
Recreativo en categorías i) e ii), en situación de planta inferior a la baja, baja y primera. En categoría iii), en planta inferior a la baja y baja.
Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
Hospedaje, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
 - iii) Dotacional.
En situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
 - c) USO ALTERNATIVO:
 - i) Terciario.
Oficinas, en edificio exclusivo, exterior al perímetro de la M-30.
Hospedaje, en edificio exclusivo.
 - ii) Dotacional.
En edificio exclusivo.
2. En el nivel b):
- a) USO ASOCIADO.
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 inferior a la baja y baja.
 - ii) Terciario.
Oficinas, recreativo, otros servicios terciarios y hospedaje en las condiciones reguladas para el nivel a).
Además, oficinas y otros servicios terciarios en plantas de pisos, siempre que dispongan de acceso independiente.
Comercial en categoría de pequeño y mediano comercio, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
 - iii) Dotacional.
En situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
 - c) USO ALTERNATIVO.
 - i) Terciario.
Hospedaje, en edificio exclusivo.
 - iii) Dotacional.
En edificio exclusivo.
3. En el nivel c):
- a) USO ASOCIADO:
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, terciario y dotacional.
En las mismas condiciones reguladas para el nivel b) y sin límite de superficie para el comercio preexistente.
 - c) USO ALTERNATIVO:
 - i) Terciario.
Oficinas y hospedaje, en edificio exclusivo.
 - ii) Dotacional.
En edificio exclusivo.
4. En ámbitos de vivienda unifamiliar [nivel a)].
- a) USO ASOCIADO:
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 ALTERNATIVO:
 - i) Terciario.
Hospedaje en edificio exclusivo en tipología de edificación aislada.
 - ii) Dotacional.
En edificio exclusivo en tipología de edificación aislada.

CAPÍTULO 8.4 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 4: EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA

Sección tercera. Régimen de los Usos

Artículo 8.4.15 Usos compatibles (N-2)

- a) USO ASOCIADO
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 inferior a la baja y baja.
 - ii) Terciario.
Oficinas, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
Comercial, categoría de mediano comercio, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
Recreativo, en categoría ii), en situación de planta inferior a la baja, baja y primera y en categoría i), en situación de planta inferior a la baja y baja.
Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
Hospedaje, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
 - iii) Dotacional.
En situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
- c) USO ALTERNATIVO.
 - i) Terciario.
Hospedaje, en edificio exclusivo.
 - ii) Dotacional.
En edificio exclusivo.

CAPÍTULO 8.5 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 5: EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTOS

Sección tercera. Régimen de los Usos

Artículo 8.5.15 Usos compatibles (N-2)

1. En los grados 1º, 2º y 3º:

a) USO ASOCIADO.

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 inferior a la baja y baja.

ii) Terciario.

Oficinas, en cualquier situación.

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

Recreativo, en categoría i) y ii), en situación de planta inferior a la baja, baja y primera, y en categoría iii), en situación de planta inferior a la baja y baja.

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

Hospedaje, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

iii) Dotacional.

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

c) USO ALTERNATIVO.

i) Terciario.

Oficinas, en edificio exclusivo, exterior al perímetro de la M-30.

Hospedaje, en edificio exclusivo.

ii) Dotacional.

En edificio exclusivo.

2. Sin necesidad de Estudio de Detalle, los usos compatibles admitidos en distintas situaciones sobre rasante, podrán desarrollarse en un edificio exclusivo dentro de la misma parcela, manteniéndose las cuantías deducibles de la aplicación directa de las condiciones establecidas para cada grado y de las situaciones sobre rasante de los usos previstos en el presente artículo.

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 o inferior a la baja no podrán transformarse al uso residencial ni implantarse en ellos la clase de hospedaje del uso de servicios terciarios
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, 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.

Madrid, a 9 de septiembre de 2025.—El director general de Planeamiento, Javier Hernández Morales.—El secretario general de Pleno, Federico Andrés López de la Riva Carrasco.

(03/14.533/25)

