



Expediente 135-2026-00100

NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL PARA LA APLICACIÓN EN EL MUNICIPIO DE MADRID DE LA LEY 3/2024, DE 28 DE JUNIO, DE MEDIDAS URBANÍSTICAS PARA LA PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA DE LA COMUNIDAD DE MADRID

**SECCIÓN PRIMERA
CUESTIONES GENERALES**

Artículo 1. Alcance

1. La presente regulación recoge las condiciones adicionales para la aplicación de los regímenes especiales previstos en los artículos segundo, tercero y cuarto de la Ley 3/2024, de 28 de junio, para la promoción de vivienda protegida de la Comunidad de Madrid, en la redacción dada por la Ley 2/2026, de 11 de junio, de medidas urgentes para el incremento de la oferta de vivienda con protección pública (en adelante Ley 3/2024).
2. Las determinaciones de la Ley 3/2024 se aplicarán directamente, sin perjuicio de las condiciones establecidas en esta normativa.
3. Las actuaciones que se realicen al amparo de los regímenes de los artículos segundo, tercero y cuarto de la Ley 3/2024, respetarán las condiciones generales de las Normas Urbanísticas (en adelante NNUU) del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 (en adelante PG97), así como las de aquellas normativas sectoriales que puedan resultar de aplicación.
4. Los regímenes especiales de los artículos segundo, tercero y cuarto de la Ley 3/2024 no se aplicarán a los instrumentos de planeamiento que se aprueben definitivamente con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 2/2026.

SECCIÓN SEGUNDA

**CONDICIONES PARA EL RÉGIMEN DEL ARTÍCULO SEGUNDO DE LA LEY 3/2024
IMPLANTACIÓN DEL USO ALTERNATIVO RESIDENCIAL DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN
PÚBLICA EN RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO EN PARCELAS CON USO CUALIFICADO
TERCIARIO OFICINAS, TERCIARIO HOSPEDAJE O DOTACIONAL PRIVADO**

Artículo 2. Uso alternativo residencial

El uso alternativo residencial lo será en la categoría de vivienda colectiva.

Artículo 3. Parcelas excluidas de la aplicación del régimen especial

1. No podrá implantarse el uso alternativo residencial en las parcelas:





- a) Cuyo uso cualificado sea el industrial en coexistencia con el terciario oficinas.
- b) Que estén incluidas en los grados 3º, 4º o 5º de la norma zonal 9 o en ámbitos y sectores con uso global industrial o industrial en coexistencia con el terciario oficinas.

Artículo 4. Condiciones específicas de las parcelas con uso cualificado terciario

1. El uso alternativo residencial podrá implantarse en las parcelas con uso cualificado pormenorizado expresamente en las clases de oficinas y/o hospedaje del uso terciario, pormenorización que deberá recogerse explícitamente en la norma zonal u ordenanza particular correspondiente.
2. En las parcelas que, además, contemplen edificabilidades específicas para otras clases del uso terciario, el uso alternativo residencial podrá implantarse consumiendo únicamente la edificabilidad asignada a las clases de oficinas y/o hospedaje. Las edificabilidades del resto de clases del uso terciario deberán materializarse simultáneamente, lo que podrá hacerse en las situaciones previstas para los usos complementarios, o, si las condiciones de ordenación de la parcela lo permiten, en edificio exclusivo independiente.

Artículo 5. Condiciones específicas para las parcelas con uso cualificado dotacional privado

1. La implantación del uso alternativo residencial deberá realizarse en parcelas con uso cualificado dotacional de servicios colectivos en sus clases de deportivo y equipamiento y con nivel de implantación privado.
2. En parcela con edificabilidad remanente, manteniendo la edificación dotacional, podrá materializarse dicha edificabilidad en el uso alternativo residencial, en edificio o edificios independientes, siempre que las condiciones de ordenación de la parcela lo permitan.

Se considera remanente de edificabilidad la diferencia entre la edificabilidad de la parcela y la superficie edificada calculada según los criterios del artículo 6.5.3 de las NNUU del PG97.

3. Dicho uso alternativo podrá implantarse igualmente mediante la sustitución de las edificaciones que ocupen la parcela, siempre que la normativa permita su demolición.
4. En los supuestos de los apartados 2 y 3 anteriores, no podrán considerarse para establecer la edificabilidad de las parcelas las ampliaciones admitidas en el PG97 para las dotaciones existentes.

Información de Firmantes del Documento



**Artículo 6. Implantación del uso alternativo residencial en la parcela**

1. La implantación del uso alternativo residencial lo será en la totalidad de la parcela, sin que puedan disponerse otros usos distintos, salvo los complementarios permitidos.
2. Se exceptúan de la condición anterior los supuestos contemplados en los artículos 4.2 y 5.2 anteriores.

Artículo 7. Condiciones del uso

Será de aplicación lo establecido en el Capítulo 7.3 de las NNUU del PG97 para el uso residencial. La altura libre de piso será, en todo caso, la establecida en el artículo 7.3.5 de las NNUU del PG 97.

Artículo 8. Régimen de los usos compatibles en las parcelas de uso cualificado dotacional privado

En los edificios de uso alternativo residencial implantados en parcelas de uso cualificado dotacional privado, conforme a lo establecido en los artículos 7.9.8 y 7.10.8 de las NNUU del PG97, no se admitirán los usos complementarios.

SECCIÓN TERCERA**CONDICIONES PARA EL RÉGIMEN DEL ARTÍCULO TERCERO DE LA LEY 3/2024
INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD EN PARCELA DESTINADAS A LA
CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA****Artículo 9. Uso residencial de viviendas sometidas a un régimen de protección**

El incremento de edificabilidad se aplicará en las parcelas en las que el uso cualificado sea el residencial con protección pública destinadas a la categoría de vivienda colectiva.

SECCIÓN CUARTA**CONDICIONES PARA EL RÉGIMEN DEL ARTÍCULO CUARTO DE LA LEY 3/2024
HABILITACIÓN DE ALOJAMIENTO TEMPORAL EN PARCELAS CON CALIFICACIÓN
INDUSTRIAL****Artículo 10. Alojamiento temporal**

El alojamiento temporal corresponde a la clase de hospedaje del uso terciario por lo que se regula por lo dispuesto en la Sección Primera del Capítulo 7.6 de las NNUU del PG97, así como en los regímenes de compatibilidad de usos de sus distintas normas zonales y de las ordenanzas de sus planeamientos incorporados, específicos y de desarrollo.

Información de Firmantes del Documento





Artículo 11. Aplicación del régimen especial del artículo cuarto de la Ley 3/2024

El régimen especial previsto en el artículo cuarto de la Ley 3/2024 se aplicará conforme con lo establecido en las NNUU del PG 97 al respecto de la compatibilidad del uso terciario hospedaje en las parcelas con uso cualificado industrial o industrial en coexistencia con el terciario oficinas.

Firmado electrónicamente

EL ADJUNTO AL DEPARTAMENTO DE NORMATIVA II

Juan Tovar Sola

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DE NORMATIVA II

Raúl Vega Alonso

LA SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA

Marta Castromil Martínez

LA DIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO

María Ángeles Fernández Hernando



Información de Firmantes del Documento

