

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

62**MADRID**

URBANISMO

Área de Gobierno de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad

Aprobación definitiva del Plan Especial relativo a la modificación del régimen de compatibilidad del uso terciario hospedaje en los ámbitos regulados por el grado 3.º de la norma zonal 9 y en las parcelas de uso cualificado industrial incluidas en ámbitos de uso global no industrial

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria y urgente celebrada el día 8 de octubre de 2026, expediente 135-2026-00018, adoptó el siguiente acuerdo:

“Primero.—Estimar, estimar parcialmente y desestimar las alegaciones presentadas durante el período de información pública, por las razones y en los términos señalados en el Informe de análisis de alegaciones y en el informe propuesta de 1 de octubre de 2026 de la Dirección General de Planeamiento. Dichos informes estarán a disposición de los alegantes y de los ciudadanos en general, formando parte de la documentación que se publique en la página de transparencia del Ayuntamiento de Madrid, una vez que el planeamiento se apruebe definitivamente.

Segundo.—Aprobar definitivamente el Plan Especial relativo a la modificación del régimen de compatibilidad del uso terciario hospedaje en los ámbitos regulados por el grado 3.º de la norma zonal 9 y en las parcelas de uso cualificado industrial incluidas en ámbitos de uso global no industrial, de iniciativa pública, de conformidad con lo establecido en el artículo 59.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con los artículos 57 y 62.2 de la citada Ley.

Tercero.—Publicar el presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, en cumplimiento del artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, con indicación de haberse procedido previamente a su depósito en el registro administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística”.

Asimismo, a tenor de lo dispuesto en el art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local a continuación se publica los documentos con contenido normativo:

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 implantación de la clase de terciario hospedaje se realizará en la forma establecida en el artículo 7.6.3.3.

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 7. RÉGIMEN DE LOS USOS

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. En parcelas cuyo uso cualificado sea el industrial o industrial en coexistencia con el terciario oficinas no se podrán implantar 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, excepto en los siguientes casos:
 - a) Parcelas en las que su regulación específica admita el uso residencial como alternativo o autorizable.

- b) Parcelas a las que les sea de aplicación el régimen de usos del grado 3º de la normal zonal 9.
 - c) Parcelas reguladas por las condiciones del grado 2º de la NZ 3.
 - d) Parcelas incluidas en API, APE y APR con uso global terciario o residencial.
4. Los locales integrados en edificios de uso residencial, con independencia de su modalidad y situación, contarán siempre con acceso independiente.

TÍTULO 8. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 8.9. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 9: ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Sección Tercera. Régimen de los usos

Artículo 8.9.17 Sistema de usos compatibles (N-2)

1. En grados 1º y 2º:

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

Los edificios destinados a estos usos cumplirán las condiciones particulares de la Norma Zonal 4.

La edificabilidad de los usos alternativos indicados será:

- En grado 1º:

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

Usos terciario recreativo, otros servicios terciarios y terciario comercial: 1,6 m²/m².

- En grado 2º:

Dotacional: La calculada según los criterios del artículo 8.4.9, con el número de plantas establecido en el artículo 8.9.10.1.

Residencial y terciario: 1,6 m²/m².

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

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

- Mediante la entrega de suelo o edificabilidad en un complejo inmobiliario, a través de un plan especial.
- Sin necesidad de plan especial, mediante el abono del equivalente económico de las cesiones cuando el Ayuntamiento considere improcedente o inviable la entrega de suelo o edificabilidad.

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

- iii) En edificios residenciales será de aplicación el régimen que, para usos asociados y complementarios, se establecen en la Norma Zonal 4. Para el resto de los usos será de aplicación el régimen para usos asociados y complementarios establecido en el presente capítulo.

2. En grado 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, 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 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) Terciario: en todas sus clases salvo el terciario comercial de gran superficie comercial, en edificio exclusivo.

ii) Dotacional: en edificio exclusivo.

3. En grados 4º y 5º:

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 de gran superficie comercial, con una edificabilidad máxima de 1,6 m²/m² de parcela edificable, en edificio exclusivo.

La clase de terciario hospedaje solo podrá implantarse en la modalidad de hotel.

4. Sin necesidad de estudio de detalle, en los grados 3º, 4º y 5º, los usos compatibles admitidos en distintas situaciones sobre rasante podrán desarrollarse en edificios exclusivos dentro de la misma parcela, manteniéndose las cuantías deducibles de la aplicación directa de los porcentajes y edificabilidades instituidos para los respectivos grados.
5. En caso de disponerse en el mismo edificio o en la misma parcela el uso cualificado junto con uno o varios usos alternativos, la edificabilidad aplicable será la correspondiente al uso alternativo de menor edificabilidad.

Lo que se publica para general conocimiento, en cumplimiento del artículo 66.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, significando que ha sido remitido un ejemplar del Plan Especial al Registro Administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística y que el transcrito acuerdo pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponer contra el mismo recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 29/1998 de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, todo ello sin perjuicio de que se pueda utilizar cualquier otro recurso que se estime pertinente para la defensa de sus derechos.

Madrid, a 9 de octubre de 2026.—La directora general de Planeamiento, P. S. (Decreto de 29 de septiembre de 2026), Beatriz Provencio García, el secretario general del Pleno en funciones, el vicesecretario general del Pleno, Juan José Orquín Serrano.

(03/16.505/26)

