

CAPÍTULO 7.3. USO RESIDENCIAL

Artículo 7.3.1 Definición y clases (N-1)³⁵⁸

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

Se distinguen dos categorías:

- i) Vivienda colectiva: Cuando en cada unidad parcelaria se edifica más de una vivienda. Esta categoría incluye dos tipos:
 - Tipo 1: En el que las viviendas completan su programa de forma independiente.
 - Tipo 2: En el que las viviendas completan su programa mediante un espacio privativo y otro comunitario de estancia y ocio al servicio de los residentes del edificio.
- ii) Vivienda unifamiliar: Cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

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

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

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

- El número máximo de viviendas será el número entero resultado de dividir la superficie de parcela edificable objeto de parcelación, por la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal u ordenanza particular.
- La superficie de la parcela donde se localiza cada vivienda unifamiliar será igual o superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal u ordenanza particular del

³⁵⁸ Artículo modificado por la MPG 00/343 (aprobación definitiva 08.11.2023 BOCM 27.11.2023).

planeamiento específico o de desarrollo y en ningún caso inferior a cien (100) metros cuadrados.

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

- b) Clase residencia: Destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleos con los comportamientos habituales de las familias.

Se distinguen dos categorías:

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

Artículo 7.3.2 Aplicación (N-2)³⁵⁹

1. Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación en obras de nueva edificación y de reestructuración general. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en las que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento y en la transformación de locales en viviendas en todo caso.
2. Las viviendas protegidas estarán sujetas, en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto, a las disposiciones que desde la correspondiente Administración las regule.
3. En materia de protección pública de vivienda se estará a lo dispuesto en la legislación relativa a viviendas de protección pública.

Sección Primera. Condiciones de las viviendas**Artículo 7.3.3 Vivienda exterior (N-2)³⁶⁰**

Todas las viviendas reunirán la condición de exterior, para lo cual deberán cumplir con las condiciones higiénicas y de seguridad siguientes:

1. Higiénicas: Ocupar una fachada en una longitud superior a tres (3) metros, en la que exista al menos un hueco de una pieza habitable. Dicha pieza tendrá una superficie útil superior a doce (12) metros cuadrados, no incluyéndose la del mirador si lo hubiese; en ella será posible inscribir un círculo de diámetro igual o mayor de doscientos setenta (270) centímetros, tangente al paramento en el que se sitúa el hueco de luz y ventilación; el hueco habrá de recaer, salvo en los supuestos contemplados en el APECH que se regulan por sus condiciones específicas, a:
 - a) Vía pública o espacio libre público.
 - b) Espacio privado del ámbito de la parcela, situado sobre el plano horizontal, trazado en la cota de nivel del suelo de la pieza considerada:
 - i) Resultante de la aplicación de las condiciones de posición del edificio en la parcela, en tipología edificatoria aislada o de bloques abiertos, o pareada. Se incluye en este supuesto la configuración de un espacio libre interior regulado por el artículo 8.5.12.
 - ii) Resultante de las condiciones de posición que corresponda aplicar, en tipología de edificación agrupada en hilera o adosada destinada a vivienda unifamiliar.
 - iii) En tipología edificatoria de manzana cerrada o entre medianeras:
 - Directamente enfrentado a vía o espacio libre público.
 - No enfrentado directamente a vía o espacio libre público, que cumpla las siguientes condiciones:
 - La superficie del espacio será superior o igual a doscientos (200) metros cuadrados.
 - En él podrá inscribirse un círculo de doce (12) metros de diámetro, libre de edificaciones, tangente al eje del hueco de la pieza

³⁵⁹ Artículo modificado por la MPG 00/343 (aprobación definitiva 08.11.2023 BOCM 27.11.2023).

³⁶⁰ Artículo modificado por la MPG 00/343 (aprobación definitiva 08.11.2023 BOCM 27.11.2023).

considerada, que podrá reducirse a nueve (9) metros, siempre y cuando la superficie del espacio señalada anteriormente se incremente multiplicándola por un coeficiente que se obtendrá como cociente entre la dimensión inicial y la reducida.

- La distancia desde el eje del hueco de dicha pieza, al lindero opuesto será superior o igual a la mitad de la altura de coronación del cuerpo de edificación en que se sitúa la misma.
 - Cuando el espacio se configure entre cuerpos de edificación situados en la misma parcela, la distancia entre el hueco considerado y el cuerpo de edificación al que está enfrentado será superior a la altura de coronación de este último.
 - No obstante, este espacio se podrá configurar conjuntamente con ámbitos de parcelas colindantes cuando se establezca un régimen jurídico suficiente que garantice el mantenimiento de las condiciones anteriores, salvo la distancia mínima a linderos que no será necesaria, el cual se hará constar en el otorgamiento de la licencia y deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad. No será necesario establecer el régimen legal citado cuando las propias circunstancias físicas y de ordenación de la mazana garanticen que se mantendrán las condiciones del espacio en cualquier circunstancia.
 - Justificadamente, se podrá admitir una reducción de las dimensiones anteriores, en atención a circunstancias tales como la configuración parcelaria, topografía, orientación y determinaciones urbanísticas específicas de las parcelas y edificaciones colindantes. En todo caso las condiciones higiénicas finalmente resultantes deberán ser equivalentes a las previstas con carácter general.
 - Las superficies a que se ha hecho referencia anteriormente, así como las alturas reguladas, se tomarán en él y sobre el plano horizontal trazado por el nivel de pavimento de la pieza considerada.
2. De seguridad: Deberá cumplir con las condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad y de seguridad en caso de incendio que establezcan los documentos básicos del Código Técnico de la Edificación o normativa que los sustituya.

Artículo 7.3.4 Programa de vivienda (N-2)³⁶¹

1. A efectos de estas Normas Urbanísticas se considera como vivienda mínima aquella que cuenta con estancia-comedor, cocina, dormitorio y baño, y cuya superficie útil sea igual o superior a cuarenta (40) metros cuadrados, no incluyendo en el cómputo las terrazas, balcones, balconadas, miradores, tendederos, ni los espacios con altura libre de piso inferior a doscientos veinte (220) centímetros. Cumpliendo la superficie mínima indicada, serán admisibles viviendas diáfanas sin compartimentación, a excepción del baño.

³⁶¹ Artículo modificado por:

- MPG 00/343 (aprobación definitiva 08.11.2023 BOCM 27.11.2023).
- PE 00/321 (aprobación definitiva 27.05.2025 BOCM 17.06.2025).

2. Las condiciones mínimas a las que han de sujetarse las piezas de la vivienda serán:

- a) Cocina: tendrá una superficie útil mínima de siete (7) metros cuadrados y su forma permitirá la inscripción de un círculo de ciento sesenta (160) centímetros de diámetro.
- b) Estancia-comedor: tendrá una superficie útil mínima de catorce (14) metros cuadrados y su forma permitirá la inscripción de un círculo de trescientos (300) centímetros de diámetro, tangente al paramento en el que sitúe el hueco principal de ventilación e iluminación.

La cocina podrá integrarse en la estancia-comedor uniendo ambas piezas sin que existan entre ellas elementos delimitadores de suelo a techo y conservando la superficie total, suma de la superficie parcial de cada una de las piezas independientes.

- c) Dormitorio: tendrá una superficie útil mínima de doce (12) metros cuadrados y su forma permitirá la inscripción de un círculo de doscientos setenta (270) centímetros de diámetro; los dormitorios adicionales que puedan disponerse tendrán una superficie mínima de siete (7) metros cuadrados y su forma permitirá la inscripción de un círculo de doscientos (200) centímetros de diámetro. En ambos casos, el círculo inscrito será tangente al paramento en el que sitúe el hueco principal de ventilación e iluminación.

Los dormitorios serán independientes entre sí, de modo que ninguno utilice como paso otro dormitorio.

- d) Baño: estará compuesto, al menos, por bañera/ducha, lavabo e inodoro y su superficie útil mínima será de tres (3) metros cuadrados. El acceso al baño no podrá realizarse desde la cocina ni desde un dormitorio. Cuando se dispongan varios baños, uno de ellos tendrá acceso independiente, pudiendo accederse al resto desde los dormitorios. Adicionalmente, podrán incorporarse locales para aseo con una composición y dimensión menor que la indicada.
- e) Pasillo: su anchura libre mínima será de noventa (90) centímetros; podrán existir estrangulamientos que disminuyan el ancho del pasillo no más de quince (15) centímetros, siempre que su longitud no supere los treinta (30) centímetros y, en ningún caso, enfrentados a una puerta.

3. En la vivienda colectiva tipo 2 podrá reducirse la superficie mínima de la vivienda hasta treinta (30) metros cuadrados cuando se dispongan zonas comunitarias de estancia y ocio en una cuantía igual o superior a la suma de la reducción de superficie de cada vivienda por debajo de la vivienda mínima, y en los términos del apartado 6.c) de este artículo.

La vivienda podrá ser diáfana sin compartimentación, a excepción del baño; en el caso de no ser así, las distintas piezas que la compongan respetarán las dimensiones establecidas en el apartado anterior, con la excepción de las dimensiones mínimas de la estancia comedor, que serán libres.

4. En cuanto a las dimensiones y condiciones de las piezas de las viviendas accesibles, se estará a lo dispuesto en el documento básico de seguridad de utilización y accesibilidad

del Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya y, en su caso, en la normativa que pueda dictar la Comunidad de Madrid sobre la materia.

5. Reunirán las condiciones de pieza habitable la estancia-comedor, la cocina y los dormitorios, así como otras piezas que pudiera disponer la vivienda y cuya función sea de estancia, reposo u ocio.
6. Además de las piezas anteriores que integran la vivienda mínima, se consideran los siguientes:
 - a) Tendedero: Dependencia que se utiliza para el tendido y secado de ropa y que puede estar formando parte de la vivienda o fuera de la misma, en un área común del edificio.

En caso de estar incorporado a la vivienda, tendrá una dimensión útil mínima de tres (3) metros cuadrados, contará con ventilación natural directa y dispondrá de un sistema de protección que dificulte la visión de la ropa tendida desde la vía o espacio público.

No será necesaria la separación física entre la cocina y el tendedero, siempre que el conjunto respete la superficie mínima de ambas piezas y que el tendedero disponga de pavimento con pendiente y desague.

Los tendederos no podrán estar integrados en los balcones o balconadas.

- b) Trastero: Pieza no habitable destinada a guardar enseres de la vivienda.

No computarán como edificabilidad, en la categoría de vivienda colectiva, las zonas destinadas a trasteros que cumplan las siguientes condiciones:

- i) Que estén situados en la superficie bajo cubierta y en plantas bajas, inferiores a la baja o de ático.
- ii) El acceso a los trasteros se resolverá única y exclusivamente a través de zonas comunes del edificio, considerando incluidas en éstas las zonas de circulación de los garajes.
- iii) El número máximo de trasteros será uno por vivienda.
- iv) La superficie construida de cada trastero será como máximo de seis (6) metros cuadrados.
- v) La superficie del conjunto de los trasteros más las zonas de distribución a los mismos, no computable a efectos de edificabilidad, será equivalente a $8 \times n^{\circ}$ de trasteros admisibles.
- vi) Cada trastero se considerará como uso asociado a una vivienda concreta, debiendo quedar constancia de tal carácter en el acto de otorgamiento de la licencia o medio de intervención correspondiente, condición que deberá tener acceso al Registro de la Propiedad.
- vii) Las dimensiones y condiciones de los trasteros accesibles serán las establecidas en el documento básico de seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya.

Cuando los trasteros se incluyan en el cómputo de edificabilidad, la superficie construida de cada trastero será como máximo el veinticinco por ciento (25%) de la superficie construida de la vivienda a la que se asocia.

- c) Zonas comunitarias: Se entiende como zonas comunitarias aquellos espacios destinados a mejorar la prestación social de las viviendas y con uso exclusivo para el conjunto de residentes del edificio.

La titularidad de las zonas comunitarias deberá quedar vinculada a la de las viviendas, por lo que el acto de otorgamiento de la licencia de edificación o medio de intervención que corresponda contendrá, como condición explícita, dicha vinculación, para que tenga acceso al Registro de la Propiedad al inscribirse la declaración de obra nueva correspondiente. En todo caso, las zonas comunitarias deberán tener la condición de elemento común en la propiedad horizontal.

En promociones de uso residencial, exclusivamente en la categoría de vivienda colectiva, en promociones de más de veinte (20) viviendas o mil (1.000) metros cuadrados edificados, y en las de menos cuando se cumpla lo establecido en el artículo 5.3.7 para el fomento de cubiertas verdes, no computarán a efectos de edificabilidad los locales destinados a usos comunitarios para los residentes del edificio, tales como salas de reunión o espacios deportivos de la comunidad, incluidos en éstos los aseos y vestuarios anexos. Su superficie será inferior o igual a cincuenta (50) metros cuadrados o equivalente al uno por ciento (1%) de la superficie edificada destinada al uso residencial, con un máximo de doscientos (200) metros cuadrados, cumpliéndose las condiciones i) y ii) señaladas para trasteros.

En todas las promociones de uso residencial, con independencia de su tamaño, tampoco computarán en edificabilidad los locales destinados a conserjería, recepción de paquetería, útiles de limpieza y otras finalidades análogas al servicio de los ocupantes del edificio, en una cuantía máxima conjunta de quince (15) metros cuadrados. Esta exención de edificabilidad no se aplicará en la categoría de vivienda unifamiliar, salvo en su régimen especial.

Artículo 7.3.5 Altura libre de piso (N-2)³⁶²

La altura libre mínima de piso de las piezas habitables de la vivienda, excepto de la cocina, será de doscientos cincuenta (250) centímetros que podrá reducirse de forma excepcional por descuelgues aislados de elementos de estructura o instalaciones hasta doscientos veinte (220) centímetros. La altura libre mínima de la cocina y de las piezas no habitables será de doscientos veinte (220) centímetros.

Artículo 7.3.6 Dimensiones de los huecos de paso (N-2)³⁶³

1. Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de paso de ochenta (80) centímetros, con altura libre de doscientos (200) centímetros.

³⁶² Artículo modificado por la MPG 00/343 (aprobación definitiva 08.11.2023 BOCM 27.11.2023).

³⁶³ Artículo modificado por la MPG 00/343 (aprobación definitiva 08.11.2023 BOCM 27.11.2023).

2. Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de doscientos tres (203) centímetros de altura y setecientos veinticinco (725) milímetros de anchura³⁶⁴.
3. En las viviendas accesibles se estará a lo establecido en el documento básico de seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya y, en su caso, en la normativa que pueda dictar la Comunidad de Madrid sobre la materia.

Artículo 7.3.7 Accesos comunes a las viviendas (N-2)³⁶⁵

1. En edificios de vivienda colectiva, se accederá a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior, directamente o a través de espacios comunes de circulación, en los que deberán evitarse salientes o resaltos que dificulten la visibilidad, además de contar con iluminación adecuada, tanto diurna como nocturna.
2. Los itinerarios de acceso a cada vivienda en el interior de la parcela y del edificio respetarán las condiciones establecidas en los documentos básicos de seguridad de utilización y accesibilidad y seguridad en caso de incendio del Código Técnico de la Edificación o normativa técnica que los sustituya, así como las especificadas en los apartados siguientes.
3. La puerta de entrada al edificio desde el espacio exterior tendrá unas dimensiones mínimas de ciento treinta (130) centímetros de anchura y doscientos diez (210) centímetros de altura. Si dispone de más de una hoja, una de ellas permitirá un paso libre mínimo de ochenta (80) centímetros.
4. Los portales tendrán una anchura mínima de dos (2) metros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.
5. El trazado de los itinerarios tendrá una forma que permita el paso de un rectángulo horizontal de setenta (70) centímetros por doscientos (200) centímetros.
6. En función del número de viviendas a las que sirvan, el ancho mínimo de las escaleras será de cien (100) centímetros hasta diez (10) viviendas, de ciento diez (110) centímetros hasta treinta (30) viviendas y de ciento treinta (130) centímetros para más de treinta (30) viviendas.
7. En los edificios de viviendas en los que fuese obligada la dotación de aparatos elevadores se instalará, al menos, un ascensor cuando el número de viviendas servidas sea igual o menor de veinticinco (25), dos (2) ascensores entre veintiséis (26) y cincuenta (50) viviendas, tres (3) ascensores entre cincuenta y una (51) y setenta y cinco (75) viviendas, y así sucesivamente.

³⁶⁴ Redacción tras la rectificación de errores materiales, de hecho y aritméticos detectados en la MPG 00/343 (Acuerdo de 29.01.2024 del Pleno del Ayuntamiento de Madrid. BOCM 23.02.2024).

³⁶⁵ Artículo modificado por la MPG 00/343 (aprobación definitiva 08.11.2023 BOCM 27.11.2023).

Artículo 7.3.8 Condiciones de salubridad de las viviendas (N-2)³⁶⁶

1. Todas las piezas habitables de las viviendas reunirán la condición de pieza exterior. La superficie mínima de los huecos de iluminación será del doce por ciento (12%) de la superficie útil de la pieza habitable.
2. La ventilación de la piezas habitables y no habitables de las viviendas se realizará según lo establecido en el documento básico de salubridad del Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya.
3. Ninguna vivienda de nueva creación se situará con su suelo, aunque sea parcialmente, por debajo del terreno en contacto con ella ni dispondrá pieza alguna en planta inferior a la baja, salvo en vivienda unifamiliar, en la que podrá situarse cualquier pieza en la planta inmediatamente inferior a la baja cumpliendo las condiciones de ventilación e iluminación natural señaladas en este artículo.

Artículo 7.3.9 Condiciones de los despachos profesionales domésticos (N-2)

Sin perjuicio de que las Normas Zonales u Ordenanzas Particulares de los planeamientos correspondientes establezcan condiciones específicas, los despachos profesionales domésticos se regulan por las siguientes condiciones:

1. Las de aplicación a la vivienda donde se ubican.
2. La superficie útil de vivienda no destinada a despacho profesional doméstico, cumplirá el programa y superficie mínima de vivienda establecido en este Capítulo. Los espacios destinados a ambas funciones estarán diferenciados espacialmente.
3. La superficie útil destinada a despacho profesional doméstico será inferior o igual a un tercio (1/3) de la superficie útil total de la vivienda.
4. No se contabilizan en el porcentaje máximo admisible para usos compatibles regulados en el Capítulo 7.2.

Artículo 7.3.10 Condiciones de los talleres domésticos (N-2)

Sin perjuicio de que las Normas Zonales u Ordenanzas Particulares de los planeamientos correspondientes del Plan General, establezcan condiciones específicas, los talleres domésticos se regulan por las siguientes condiciones:

1. Los talleres domésticos respetarán el carácter residencial de la vivienda en que se ubican y ésta cumplirá en cualquier caso su programa mínimo.
2. La superficie máxima destinada a taller será inferior o igual a un tercio (1/3) de la superficie útil de la vivienda.
3. No se contabilizan en el porcentaje máximo admisible para usos compatibles regulados en el Capítulo 7.2.

Salvo otras condiciones establecidas por las Normas Zonales u Ordenanzas particulares de las Áreas de Planeamiento Específico o de desarrollo del Plan General, su situación será en planta baja o inferiores a la baja.

³⁶⁶ Artículo modificado por la MPG 00/343 (aprobación definitiva 08.11.2023 BOCM 27.11.2023).

Sección Segunda. Residencia³⁶⁷

Artículo 7.3.11 Condiciones de aplicación (N-1)³⁶⁸

1. Los edificios o locales destinados a residencia estarán constituidos por varias unidades de alojamiento independientes y contarán con espacios comunes al servicio de sus residentes.
2. Las residencias comunitarias, en el conjunto del local o establecimiento, cumplirán las condiciones establecidas para las viviendas en los artículos 7.3.3, 7.3.4 y 7.3.5.
3. Las residencias compartidas, en el conjunto del local o establecimiento, respetarán las condiciones establecidas para las viviendas en los artículos 7.3.3 y 7.3.5. Sus unidades de alojamiento privativas estarán integradas por dormitorio y baño, con superficie mínima de quince (15) metros cuadrados, que no podrá ser inferior a diez (10) metros cuadrados por persona. Los espacios comunes estarán constituidos, al menos, por estancia comedor, cocina y zona de lavado y secado de ropa, cuya dimensión conjunta mínima será de veinticinco (25) metros cuadrados para una unidad de alojamiento, dimensión que se aumentará en cinco (5) metros cuadrados por cada unidad de alojamiento adicional. Además de esta composición mínima, se podrán disponer otras zonas para otras finalidades.
4. En las residencias comunitarias y compartidas, las unidades de alojamiento no se situarán en plantas inferiores a la baja ni tendrán su piso por debajo del terreno en contacto con ellas.
5. Las residencias compartidas solo podrán implantarse en edificio exclusivo.
6. Los edificios y locales destinados a residencia respetarán las determinaciones establecidas en los documentos básicos de seguridad en caso de incendio y de seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación o normativa que los sustituya.

Sección Tercera. Transformación de locales de uso no residencial en vivienda.³⁶⁹

Artículo 7.3.12 Condiciones de uso para la transformación³⁷⁰

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 al local a un uso distinto del residencial y no existan 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.

³⁶⁷ Nombre de la sección modificado por la MPG 00/343 (aprobación definitiva 08.11.2023 BOCM 27.11.2023).

³⁶⁸ Artículo modificado por la MPG 00/343 (aprobación definitiva 08.11.2023 BOCM 27.11.2023).

³⁶⁹ Sección añadida por la MPG 00/343 (aprobación definitiva 08.11.2023 BOCM 27.11.2023).

³⁷⁰ Artículo añadido por la MPG 00/343 (aprobación definitiva 08.11.2023 BOCM 27.11.2023).

Artículo 7.3.13 Condiciones de situación para la transformación³⁷¹

1. Para que sea posible la transformación en vivienda de locales de uso no residencial, estos deberán estar situados en planta baja o en planta de piso.
2. A efectos de transformación en vivienda de locales, la planta que aloja el local tendrá la consideración de planta baja tanto si está definida como tal en la licencia de construcción del edificio como si respeta las condiciones establecidas para la planta baja en el artículo 6.6.15.1.
3. Según lo establecido en el artículo 7.3.8.3, no será posible la transformación en vivienda de los locales cuyo suelo se encuentre, aunque sea parcialmente, por debajo del terreno en contacto con ellos.
4. No podrán transformarse en vivienda los locales que tengan sobre ellos otros destinados a usos terciario recreativo o terciario comercial, según lo establecido en el artículo 7.1.4.5.
5. Salvo que la norma zonal u ordenanza particular de aplicación lo prohíba de forma expresa, será posible la transformación en vivienda de los locales de planta baja que se encuentren en fuera de ordenación relativa por superar el fondo máximo edificable, siempre que las obras necesarias para la transformación no superen los límites establecidos en el artículo 2.3.3.2.
6. Los locales de planta baja de uso industrial que superen el fondo máximo edificable, construidos conforme con lo establecido en la norma zonal 4 del vigente Plan General o con la norma zonal 4 del Plan General de 1985, no podrán transformarse en vivienda, salvo que se demuela el exceso de fondo.
7. En los locales incluidos en edificios en situación de fuera de ordenación absoluta, no será posible la transformación en vivienda si las obras necesarias para ello superan las permitidas en el artículo 2.3.3.1.

Artículo 7.3.14 Condiciones de las viviendas.³⁷²

Las viviendas resultantes de la transformación respetaran todas las condiciones establecidas en la Sección 1º "Condiciones de las viviendas" de este Capítulo.

Artículo 7.3.15 Condiciones estéticas.³⁷³

1. La intervención en la fachada del local, conforme con lo previsto en el artículo 6.10.6.1, deberá garantizar un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico, integrándose en lo posible en la composición de la fachada del edificio en cuanto a materiales, colores y ritmo de huecos.
2. Los contadores que puedan requerir las instalaciones de la vivienda no podrán situarse en la fachada de la misma.

³⁷¹ Artículo añadido por la MPG 00/343 (aprobación definitiva 08.11.2023 BOCM 27.11.2023).

³⁷² Artículo añadido por la MPG 00/343 (aprobación definitiva 08.11.2023 BOCM 27.11.2023).

³⁷³ Artículo añadido por la MPG 00/343 (aprobación definitiva 08.11.2023 BOCM 27.11.2023).

Artículo 7.3.16 Dotaciones de servicio³⁷⁴

1. Las viviendas resultantes de la transformación dispondrán, al menos, de las dotaciones de servicio de abastecimiento de agua potable, energía eléctrica, calefacción, agua caliente sanitaria y saneamiento.
2. Cuando en la transformación de un local se genere más de una vivienda, serán de aplicación las condiciones del Capítulo 7.5 sobre dotación de aparcamiento.

CAPÍTULO 7.4. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO INDUSTRIAL

Artículo 7.4.1 Definición y clases (N-1)³⁷⁵

1. Se define como uso industrial aquel que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de producción, elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales, así como el desarrollo, producción y utilización de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cuál sea su tecnología.

En función de su naturaleza y a los efectos de estas Normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

- a) Industria en general: Es aquella que tiene por finalidad llevar a cabo operaciones de producción, elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación de productos materiales, incluidas aquellas de producción agrícola desarrolladas en naves o edificaciones. De entre las distintas funciones integrables en la clase de Industria en general, procede distinguir a efectos de localización en el espacio, por su específico impacto urbano y para el establecimiento, en su caso, de condiciones particulares, las siguientes categorías:
 - i) Industria convencional: Comprende todas las actividades incluidas en la clase de industria en general, que no estén encuadradas en alguna de las categorías siguientes.
 - ii) Industria artesanal: Comprende las actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia.
 - iii) Taller de automoción: Comprende las actividades destinadas al mantenimiento y reparación de vehículos, así como las de inspección y control realizadas en las centrales de inspección técnica de vehículos (ITV).
 - iv) Taller doméstico: Comprende aquellas actividades de uso industrial ejercidas por el usuario de su vivienda habitual, en las condiciones reguladas en el uso Residencial.
 - v) Cocinas agrupadas: Son aquellas actividades desarrolladas en un local con espacios individualizados denominados cocinas, para preparación de

³⁷⁴ Artículo añadido por la MPG 00/343 (aprobación definitiva 08.11.2023 BOCM 27.11.2023).

³⁷⁵ Artículo modificado por la MPG 00/343 (aprobación definitiva 08.11.2023 BOCM 27.11.2023).