

Ref: CU 02.2026

ASUNTO: Consulta urbanística planteada por la Junta Municipal del Distrito de Chamartín en referencia a la viabilidad y procedimiento para el cambio de uso de un edificio con uso exclusivo terciario-hotel a uso residencial vivienda, situado en el paseo de la Castellana 198.

Palabras Clave: altura máxima, cambio de usos, plan especial

Con fecha 30 de enero de 2026, se eleva consulta urbanística por parte del Servicio de Medio Ambiente y Escena Urbana de la Junta Municipal del Distrito de Chamartín sobre el asunto de referencia en los siguientes términos:

## ASUNTO: CONSULTA URBANÍSTICA

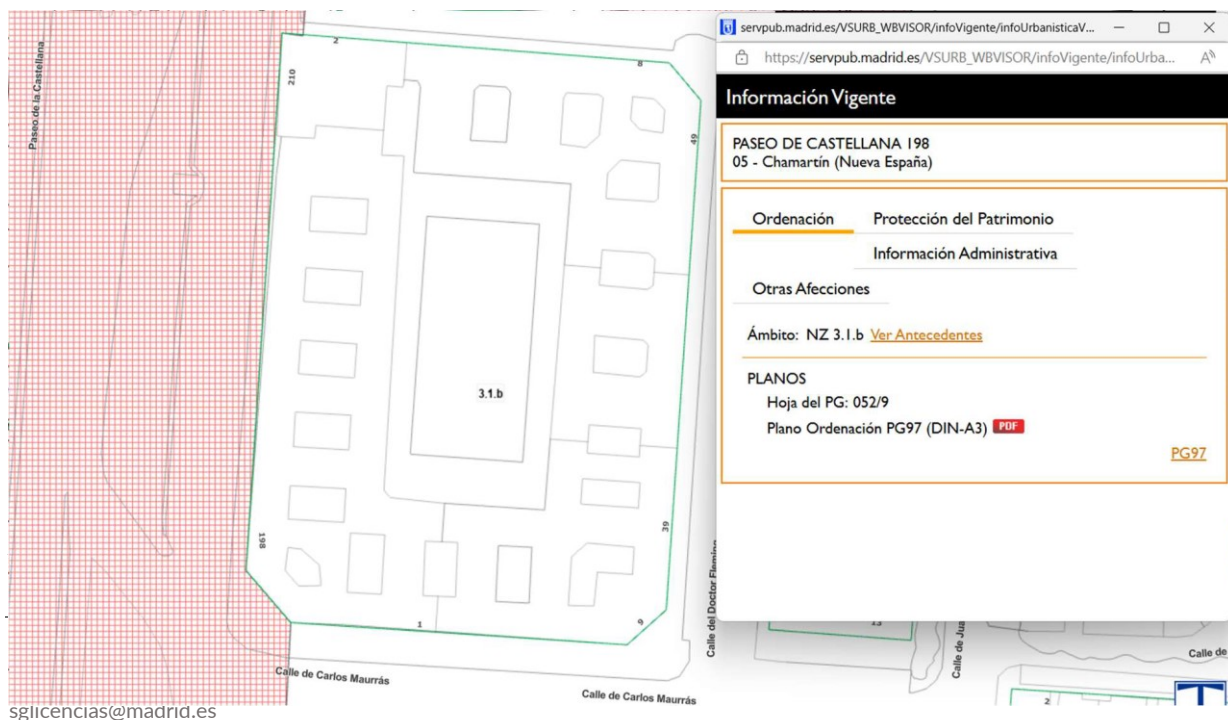
EXPEDIENTE: 350/2024/04886 paseo de la Castellana 198.

<<Se está tramitando en esta Junta de Distrito la consulta urbanística especial 350/2024/04886 en la que el interesado solicita aclaración sobre la viabilidad y procedimiento para el cambio de uso de edificio con uso exclusivo terciario - hotel a uso residencial - vivienda>>

El propietario del Complejo Inmobiliario Castellana 200 solicita formalmente la consulta urbanística especial CUE 350/2024/04886, con el fin de conocer la viabilidad del cambio de uso de terciario (hotel) a uso residencial (viviendas), manteniendo la superficie construida actualmente permitida, del inmueble situado en el Paseo de la Castellana nº 198, referencia catastral 1795921VK4719D0001OT.

El solicitante aporta la licencia inicial del inmueble (expediente 711/2006/1405), la ficha catastral y la nota simple del Registro de la Propiedad.

Según los datos del Geoportal, a la parcela se le aplica la norma zonal 3.1.b), cuyo uso cualificado es el residencial:



**714/2005/03314** PE.05.321 Paseo de la Castellana 198 a 210

*Plan Especial de Ordenación y Plan Especial para el Control urbanístico-ambiental, aprobado definitivamente el 31 de mayo de 2006*

*Contenido:*

*Modificar la ordenación pormenorizada establecida para la parcela en lo referente a la altura máxima en unidades métricas.*

*Valorar la incidencia de la implantación del uso de garaje-aparcamiento de más de 12.000 m2 sobre el medio ambiente urbano con carácter previo a la concesión de la licencia de edificación o actividad.*

**711/2006/14105** Licencia Urbanística para la construcción de un conjunto edificatorio formado por un edificio de 194 viviendas y 9 locales comerciales; un hotel de 145 habitaciones, un centro comercial de 35 locales; un edificio de oficinas y un garaje-aparcamiento de 836 plazas. Concedida el 26 de marzo de 2007.

**105/2009/00619** PEJ.05.201 Castellana 204.

*Plan Especial para el Control Urbanístico Ambiental de Usos aprobado definitivamente el 26 de noviembre de 2009.*

*Contenido: Transformación de edificio residencial en edificio exclusivo de oficinas con locales en planta baja, compuesto por sótano -2, sótano -1 y 9 plantas con uso terciario oficina. Este edificio forma parte de un edificio que consta de un hotel, un centro comercial, otro edificio de oficinas y un garaje-aparcamiento (con licencia 711/2006/14105).*

2

**105/2009/01777.** Modificación de licencia expediente 711/2006/14105.

*Se modifica el uso del edificio destinado a viviendas, destinándose a oficinas  
Concedida el 30 de agosto de 2010.*

**105/2011/01571** 2ª Modificación de Proyecto básico de hotel, centro comercial, oficinas y garaje aparcamiento, modificando las licencias 711/2006/14105 y 105/2009/1777.

*Parte autónoma 1: reajuste de superficies.*

*Parte autónoma 2: modificación de distribución interior*

*Parte autónoma 3: modificación hotel.*

**105/2021/00581** PEJ.05.437 Castellana 200.

*Plan Especial para el Control Urbanístico Ambiental aprobado definitivamente el 28 de septiembre de 2023.*

*Transformación de uso de garaje aparcamiento privado a uso mixto en el complejo urbanístico de uso terciario, dejando S-4 y S-5 para aparcamiento privado y S-2 y S-3 uso público.*

## CONTEXTO

La consulta tiene por objeto el edificio destinado a hotel, integrado dentro del Complejo Inmobiliario. En el expediente 105/2011/01571 se concede la autorización para la “modificación puntual del hotel” como parte autónoma de la solicitud de modificación de licencia para obras de construcción del complejo edificatorio concedido en las licencias 711/2006/14105 y 105/2009/1777.

El proyecto aprobado definía las obras necesarias para la terminación del edificio, con la estructura del mismo ya ejecutada, para uso de Hotel. En la actualidad, según manifiesta la propiedad, el edificio está ejecutado en su envoltorio, pero no está interiormente acabado y, en cualquier caso, no ha llegado a destinarse a uso hotelero. Es decir, que no se han llevado a cabo las obras recogidas en la licencia urbanística.

Según inspección visual realizada desde el exterior, la estructura está ejecutada, sin haberse llevado a cabo la fachada. El edificio está cubierto por una lona impresa que simula el cerramiento exterior.

Habiendo un cambio en las necesidades de la propiedad, se plantea la posibilidad de implantar el uso de vivienda en el edificio destinado a Hotel, siendo este edificio una parte autónoma del Complejo edificatorio que, actualmente en su totalidad es uso terciario.

## CUESTIÓN PLANTEADA

La presente consulta se centra en la viabilidad del cambio de uso de terciario-hotelero a residencial-vivienda en el edificio descrito, dado que, aun siendo el uso característico por la norma el residencial, en su momento se autorizó el uso terciario para la totalidad del Complejo Inmobiliario, así como en procedimiento adecuado de tramitación.

3

A partir de lo anterior, se plantean dos posibles vías de tramitación:

- Licencia urbanística directa, al ser el uso característico el residencial.  
La licencia contemplaría la terminación de la obra paralizada, aprovechando la estructura ya ejecutada para el uso hotelero inicialmente concedido, y llevando a cabo las obras necesarias para la implantación del uso residencial, manteniendo la edificabilidad y la altura actualmente permitidas, mediante la redacción de un nuevo proyecto de ejecución.
- Aprobación previa de un instrumento de planeamiento, como un Plan Especial, considerando que el uso actual del inmueble es un uso compatible (terciario), y, además, existen Planes Especiales previamente aprobados, según se recoge en los Antecedentes.>>

## HECHOS

Se solicita aclarar si el procedimiento adecuado de tramitación es mediante licencia urbanística directa con el alcance señalado, o si es preciso la tramitación de un instrumento de planeamiento previo.

## CONSIDERACIONES

- La parcela en cuestión se encuentra situada en el ámbito de aplicación de la Norma Zonal 3.1.b.
- El artículo 8.3.5. de las Normas Urbanísticas admite, para los suelos urbanos regulados por esta norma zonal, en su grado 1 las obras de sustitución cuando la nueva edificación se destine al uso cualificado establecido para esta norma y a cualquiera de los usos compatibles admitidos en el nivel de aplicación.
- La ordenación aprobada eleva en una zona concreta la altura en metros por encima de la edificación existente, El hecho de que dicha edificación tenga una altura superior a la posible definida mediante Estudio de Detalle con la norma zonal 5-2º según los Arts.8.3.5 apdo.3.a y 8.5.8 apdo. 1.b de las NN.UU. del PGOUM-97, hace que sea el Plan Especial la figura de planeamiento adecuada para establecer la nueva ordenación en aplicación de lo señalado en el Art. 50.2 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El aumento de altura máxima propuesto sobre la edificación existente se circunscribe a la zona en la que se propone emplazar el establecimiento hotelero teniendo en cuenta la necesidad funcional de poseer una mayor altura libre en plantas, manteniéndose el número de plantas y la superficie edificada máxima del conjunto de la edificación existente.

- La aprobación del Plan Especial por el principio de vigencia y ejecutividad del planeamiento aprobado, se integra en el ordenamiento urbanístico y desplaza la ordenación anterior, pasando a ser la ordenación vigente aplicable a la parcela.

Por tanto, el aumento de altura aprobada en la nueva ordenación pasa a ser determinación ordinaria del régimen urbanístico vigente del ámbito, entendiéndose como una nueva cualidad plenamente utilizable para el uso cualificado residencial del ámbito según lo dispuesto en el Art.8.3.3 apdo. 1.a de las Normas Urbanísticas.

- Las determinaciones de un Plan Especial tienen carácter normativo propio y autónomo, salvo que el propio plan establezca una vinculación expresa entre ellas.
- Por otro lado, si el uso cualificado no ha sido alterado por el Plan Especial, su implantación sigue siendo conforme al planeamiento vigente y, por lo tanto:
  - No hay cambio de uso respecto a la ordenación
  - No hay necesidad de nueva modificación urbanística
- Por otra parte, lo autorizado en dichas licencias está parcialmente ejecutado respecto al cuerpo edificado de hotel definido en la última modificación de licencia con nº de expediente 105/2011/01571; siendo por ello necesario su modificación para autorizar el uso residencial vivienda colectiva en dicho el cuerpo edificado.

## CONCLUSIÓN

Ante lo anteriormente manifestado en referencia a la consulta urbanística especial con número de expediente 350/2024/04886 efectuada por los Servicios Técnicos de Medio Ambiente y Escena Urbana de la Junta Municipal del Distrito Chamartín, se señala lo siguiente:

1. El uso cualificado residencial puede implantarse plenamente bajo la ordenación del Plan Especial, incluida la altura aprobada.
2. Una vez aprobado el Plan Especial, la altura pasa a ser una condición objetiva de la ordenación urbanística vigente.
3. Tramitar una nueva modificación de la licencia teniendo como referencia la concedida con nº de expediente 105/2011/01571 para la autorización del uso residencial en la zona afectada.