

Natalia Ruigómez y Alberto Ibort

Plan RESIDE: modificación del PGOU de Madrid para la protección del uso residencial

El 22 de septiembre de 2025 se ha publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el contenido íntegro de las nuevas normas urbanísticas, aprobadas definitivamente por el Consejo de Gobierno el 27 de agosto, que modifican el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (el “PGOUM”).

Conocida como “Plan Reside”, esta modificación busca reforzar el uso residencial en la ciudad, regular la proliferación de pisos turísticos y fomentar la rehabilitación del patrimonio histórico y arquitectónico en el centro urbano.

Además, su entrada en vigor supone el levantamiento de la suspensión de licencias y declaraciones responsables en esta materia vigente desde el 25 de abril de 2024.

El Plan Reside sustituye el Plan Especial de Hospedaje de 2019 (PEH), que dividía la ciudad en tres anillos concéntricos, por una nueva regulación que distingue únicamente dos ámbitos:

- **Zona 1**, correspondiente al centro histórico de la ciudad, delimitada por el Área de Planeamiento Específico APE 00.01 “Centro Histórico” (“APE 00.01”), donde la presión de las viviendas de uso turístico es más intensa.

En esta zona se prohíbe la implantación de alojamientos turísticos de forma dispersa en edificios residenciales.

- **Zona 2**, constituida por el resto de la ciudad exterior al APE 00.01.

En esta zona que queda fuera del centro histórico, se mantiene la posibilidad de implantar alojamientos turísticos, con la novedad de exigir accesos independientes, incluso en planta baja, en edificios con usos mixtos.

Las medidas establecidas para cada una de las zonas se describen en mayor detalle en el documento “Criterios de implantación del uso terciario de hospedaje”.

Asimismo, el Plan Reside introduce otras novedades significativas, entre las que cabe destacar las siguientes:

- **Reconversión al uso residencial:** las parcelas calificadas como equipamiento privado dentro del APE 00.01 que contengan edificios catalogados podrán destinarse a uso residencial, siempre que se cumplan los siguientes requisitos: (i) tramitar un Plan Especial, (ii) justificar que la dotación existente resulta innecesaria, (iii) que el cambio de uso ponga en valor la edificación y sea compatible con los elementos protegidos, (iv) no se permitirá el uso como vivienda unifamiliar, (v) si se implanta vivienda colectiva, deberá ser vivienda libre asequible en régimen de alquiler, fijándose las condiciones en el Plan Especial (en particular, la renta mensual máxima no podrá superar el 30% de los ingresos familiares medios del barrio administrativo donde se ubique el edificio), y (vi) asumir todas las obligaciones y cesiones legalmente exigibles, según determine el Plan Especial.
- **Recuperación de uso residencial en edificios tercerizados:** se incentiva la recuperación del uso residencial en edificios en los que la superficie edificada existente destinada a usos terciarios supere el 66%, siempre y cuando: (i) el cambio de uso se realice en la totalidad del edificio, permitiendo usos complementarios en planta inferior a la baja, baja y primera; y (ii) no se exija cumplir con la dotación mínima de aparcamiento.

En conjunto, estas medidas buscan ampliar la oferta de vivienda, mejorar la convivencia y ordenar de manera equilibrada la actividad turística en Madrid.

Plan Reside - Criterios de implantación del uso terciario de hospedaje

1. Medidas aplicables a la Zona 1 (APE 00.01 “Centro Histórico”)

En el artículo 7.6.3 bis del PGOUM se regula cómo puede establecerse el uso terciario de hospedaje en parcelas con uso cualificado residencial. Las condiciones se detallan a continuación:

1.1 Edificios con uso residencial existente en edificio exclusivo

— Niveles A y B:

- i) En inmuebles catalogados con nivel de protección 3, el uso permitido es exclusivamente la vivienda de uso turístico (VUT) como uso alternativo, siempre que:
 - a. Se realicen las obras necesarias para restaurar los elementos protegidos y garantizar la habitabilidad, seguridad, accesibilidad y ornato del edificio.
 - b. La autorización tenga una vigencia limitada de 15 años, tras la cual el edificio volverá a su uso residencial en su categoría de vivienda colectiva.
- ii) En edificios catalogados con nivel 1 o 2, la implantación requiere tramitar un Plan Especial de Protección.
- iii) No se permite este uso en edificios no catalogados ni en parcelas sin edificar.

— Niveles C y D:

- i) El uso puede implementarse como uso alternativo.
- ii) Para edificios catalogados con nivel de protección 1 o 2, se requiere tramitar un Plan Especial de Protección.

1.2 Edificios con uso no residencial existente en edificio exclusivo, en los niveles A, B, C y D

- i) El uso puede implementarse como uso alternativo.
- ii) En el caso de inmuebles con protección 1 o 2, se requiere tramitar un Plan Especial de Protección.

1.3 Edificios con uso no residencial existente en parte del edificio

- i) El uso puede implementarse como uso complementario en cualquier situación en los niveles A y B.
- ii) El uso puede implementarse como uso complementario, solo en situación de planta piso en niveles C y D.

1.4 Edificios con nivel de usos E

En este nivel no se permite la implantación del uso terciario de hospedaje.

2. Medidas aplicables en la Zona 2 (área periférica exterior al APE 00.01)

La implantación del uso terciario de hospedaje en la Zona 2 se regirá por las normas zonales y las ordenanzas específicas aplicables a cada caso.

Fuera del Centro Histórico, este uso podrá establecerse en las mismas condiciones vigentes hasta ahora, con ciertas novedades como la incorporada en el artículo 7.1.4.4 del PGOUM, que establece que cuando el régimen de usos compatibles permita destinos distintos al residencial, cada local deberá contar con un acceso independiente desde el exterior sin recurrir a zonas comunes del edificio.

Contacto



Alberto Ibor

Socio de urbanismo y Medio Ambiente

aibort@perezllorca.com

T. +34 91 426 30 47

Oficinas

Europe ↗

Barcelona
Lisbon
Madrid

America ↗

Bogotá
Mexico City
New York

Asia-Pacific ↗

Singapore

La información contenida en esta Nota Jurídica es de carácter general y no constituye asesoramiento jurídico.

Este documento ha sido elaborado el 6 de octubre de 2025 y Pérez-Llorca no asume compromiso alguno de actualización o revisión de su contenido.

©2025 Pérez-Llorca. Todos los derechos reservados.

App Pérez-Llorca
Todo el contenido jurídico



perezllorca.com ↗

