



ALERTA ADMINISTRATIVA | SEPTIEMBRE | 2025

GTA VILLAMAGNA
ABOGADOS

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MADRID PARA LA PROTECCIÓN Y MEJORA DEL USO RESIDENCIAL (PLAN RESIDE)

I. INTRODUCCIÓN

Según publica el *Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid* (“BOCM”) de 4 de septiembre, el Consejo de Gobierno autonómico aprobó definitivamente el 27 de agosto la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid para la protección y mejora del uso residencial (en adelante, el “Plan Reside”).

El Plan Reside, que entrará en vigor cuando el Ayuntamiento de Madrid publique su contenido completo en el BOCM, tiene por objeto la actualización de la normativa de la ciudad —fundamentalmente, el Plan Especial de Hospedaje de 2019— para desarrollar y fomentar el uso residencial, poniendo como foco principal el centro histórico, donde hay más proliferación de viviendas de uso turístico (“VUT”).

Su objetivo, según el Ayuntamiento, es armonizar ese uso y el de hospedaje en general con el resto de los existentes, garantizando una oferta turística ordenada que mejore la convivencia entre vecinos y visitantes.

A continuación, se exponen los aspectos más relevantes del Plan Reside:

II. DIVISIÓN DE LA CIUDAD EN DOS ZONAS

Las determinaciones del Plan Reside no afectan por igual a todos los edificios de Madrid. Se diferencian dos zonas:

1. El centro histórico (“APE 00.01”), que se extiende también a los ensanches del Plan Castro, ejecutados a finales del siglo XIX y principios del XX (Argüelles, Chamberí, Salamanca, Retiro, etc.).
2. El exterior del APE. 00.01, que abarca el resto de suelos urbanos y urbanizables con uso cualificado o alternativo residencial.

III. CENTRO HISTÓRICO

En el APE 00.01 se establece un régimen propio de compatibilidad del uso terciario de hospedaje —donde se incluyen las VUT— con el residencial, que resulta aplicable a todos los edificios del centro histórico.

En concreto, se prohíben las VUT dispersas en edificios residenciales, incluso en planta baja. También se prohíbe la implantación del uso terciario de hospedaje en locales comerciales de planta baja.

Así pues, solo podrá desarrollarse esa actividad terciaria en edificios residenciales completos, que se podrán transformar por entero al uso de hospedaje siempre que no estén ubicados en calles comerciales.

Además, cuando se trate de edificios residenciales catalogados ubicados en calles no terciarizadas cuyo uso cambie al de VUT, la licencia solo se otorgará previa rehabilitación y restauración y durante un plazo de quince años. Después, volverán a ser de uso residencial. Las condiciones de implantación varían según el nivel de catalogación, pues en algunos casos se requerirá la aprobación de un plan especial.

En el resto de edificios no residenciales (uso terciario, etc.), se admiten las VUT como uso complementario en la planta de pisos, estando prohibido en la baja y el sótano.

IV. RESTO DE LA CIUDAD

En la zona exterior al APE 00.01 se modifican las condiciones generales de acceso independiente para los locales situados en edificios de uso residencial.

Las VUT instaladas en locales comerciales, con independencia de su modalidad y situación, requerirán siempre de acceso independiente.

Además, en determinados casos, el uso terciario de hospedaje en edificio no exclusivo quedará limitado a las plantas sótano, baja y primera.

Por otra parte, se prohíbe la transformación en VUT de los locales de planta baja que se encuentren en las principales calles comerciales de la ciudad, convenientemente definidas en el Plan Reside (Bravo Murillo, Alcalá, Ciudad de Barcelona, etc.).

Por lo demás, como en el centro histórico, se permite la transformación completa de edificios residenciales en VUT.

V. OTRAS MEDIDAS

Técnicamente, el Plan Reside modifica diecinueve artículos de las normas del Plan General y su disposición derogatoria única, por lo que se incluyen más medidas que las expuestas, que no afectan solo a las VUT.

Por ejemplo, en el APE 00.01, se facilita la

transformación de edificios terciarios al uso residencial, en cualquier modalidad excepto la de vivienda unifamiliar, mediante la aprobación de un plan especial. No obstante, las viviendas colectivas así transformadas deberán destinarse, necesariamente, a vivienda libre asequible de alquiler. La edificabilidad máxima que puede transformarse a uso residencial es la existente ya materializada, siempre que se haya hecho con licencia y antes del Plan General de Ordenación Urbana de 1997.

El Plan Reside no supone alteración de la clasificación y calificación del suelo, de los elementos determinantes del desarrollo urbano del municipio, de la documentación gráfica del Plan o de otras determinaciones de ordenación estructurante.

CONTACTOS

Para más información, pueden ponerse en contacto con:



Ernesto García-Trevijano Garnica

☎ (+34) 915 210 104 | (+34) 629 015 626

✉ ernestogtrevijano@gtavillamagna.com

LinkedIn 



Marta Plaza González

☎ (+34) 915 210 104 | (+34) 658 512 408

✉ martaplaza@gtavillamagna.com

LinkedIn 



Daniel Lázaro Matías

☎ (+34) 915 210 104 | (+34) 686 489 445

✉ daniellazaro@gtavillamagna.com

LinkedIn 



Diego Díaz Martínez

☎ (+34) 915 210 104 | (+34) 622 009 418

✉ diegodiaz@gtavillamagna.com

LinkedIn 

GTA VILLAMAGNA ABOGADOS

Síguenos en:



La presente Alerta Administrativa se ha cerrado a fecha de 5 de septiembre de 2025.

Esta Alerta contiene, exclusivamente, información de carácter general y no constituye, ni pretende constituir, asesoramiento jurídico alguno sobre las materias contenidas en ella. Cualquier decisión o actuación basada en su contenido deberá ser objeto del adecuado asesoramiento profesional.

© GTA VILLAMAGNA Abogados, septiembre 2025

GTA VILLAMAGNA Abogados
Marqués de Villamagna, 3 - 6ª Planta
28001 Madrid (España)