

Plan RESIDE: Modificado el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid

Su finalidad es proteger el uso residencial y una mejor ordenación de la actividad turística.

España | Legal Flash | Septiembre 2025

ASPECTOS CLAVE

- El Plan RESIDE divide la ciudad en dos grandes zonas regulatorias a efectos del uso terciario en su clase de hospedaje: el centro histórico de la ciudad y el restante de zonas.
- Se introducirán nuevos criterios y limitaciones para la implantación de las actividades turísticas con la finalidad de proteger el uso residencial.
- Se prevén ventajas urbanísticas para la transformación de edificios de uso terciario en uso residencial.
- Se permitirá la transformación de equipamientos dotacionales privados, catalogados y obsoletos en uso residencial para viviendas de alquiler asequible.
- Se limita la posibilidad de transformar locales comerciales en pisos turísticos en el centro histórico y la transformación de locales en viviendas en las principales vías terciarias.





Introducción

La Comunidad de Madrid aprobó el 27 de agosto de 2025 el “Plan RESIDE”, una modificación del PGOU de Madrid cuya finalidad es proteger e incentivar el uso residencial en la ciudad a la vez que se garantiza una mejor ordenación de la actividad turística. El texto íntegro de la modificación ha sido publicado en el BOCM el 22 de septiembre de 2025.

El Plan RESIDE actualiza la normativa urbanística con la finalidad de que el uso residencial se pueda desarrollar y fomentar en el centro de Madrid en unas condiciones adecuadas, mejorando su contenido para garantizar que pueda acompañarse de los usos que coadyuvan a su mejor funcionamiento y pretende regular el ejercicio de las actividades económicas de modo que se eviten perturbaciones en la convivencia. Con este fin, las modificaciones introducidas en el PGOU pueden dividirse en dos grandes grupos: (i) una nueva regulación para la implantación del uso terciario de hospedaje en Madrid; y (ii) otras modificaciones encaminadas a proteger y fomentar el uso residencial.

Se destacan a continuación las modificaciones que se consideran de mayor interés.

Nueva estructura para la implantación del uso terciario de hospedaje en Madrid

El Plan RESIDE continúa y profundiza en el análisis iniciado por el Plan Especial de regulación del uso de servicios terciarios en la clase de hospedaje en 2019 (“PEH”), consagrado en la Modificación de las Normas Urbanísticas del PGOU de Madrid de 2023, determinando la incidencia e interrelación entre el uso residencial y el uso terciario de hospedaje en el centro de Madrid.

Para garantizar el equilibrio entre ambos usos, el Plan RESIDE simplifica la regulación incluida en el PEH, vigente hasta la aprobación del Plan RESIDE. Mientras que el PEH basaba su regulación en una división de la almendra central de la ciudad en tres anillos, el Plan RESIDE actúa en dos ámbitos claramente definidos:

- El centro de la ciudad, definido como el Área de Planeamiento Específico del Centro Histórico (APE 00.01) (el “**APE 00.01**”), pudiéndose consultar [aquí](#) su delimitación geográfica. Para este ámbito, el Plan Reside incluye una regulación específica sobre la que incidiremos brevemente en los párrafos siguientes.
- La zona exterior al APE 00.01, en los que la implantación del uso terciario de hospedaje quedará sujeto a lo determinado por las normas zonales y ordenanzas particulares que resulten de aplicación.

Criterios de implantación del uso terciario de hospedaje en el APE 00.01

Tras la aprobación del Plan RESIDE, el APE 00.01 queda sujeto a unos nuevos requisitos para la implantación del uso terciario de hospedaje. Así, será posible implantar el uso terciario de hospedaje en el APE 00.01 en alguno de los supuestos:

- En edificio exclusivo en parcelas con edificios de uso existente no residencial (niveles A y B de usos) como uso alternativo. Si el edificio está catalogado con nivel de protección 1 o 2 será necesario tramitar un plan especial de protección.
- En edificio exclusivo en parcelas con edificios de uso existente residencial (niveles A y B de usos) como:
 - Uso alternativo en la modalidad de vivienda de uso turístico en edificios catalogados con nivel de protección 3, sujeto a (i) la ejecución de obras de restauración y rehabilitación del edificio que refuercen el valor del inmueble; (ii) transcurridos 15 años desde la concesión, la licencia de implantación de la actividad perderá la vigencia, debiendo retornar al uso residencial; y (iii) una vez reimplantado el uso residencial, no serán aplicables al edificio los usos alternativos admitidos por la norma zonal de aplicación.



- Uso autorizable en edificios catalogados con nivel de protección 1 o 2 con un plan especial de protección.
- En edificio exclusivo en parcelas con niveles de usos C y D como uso alternativo. Si el edificio está catalogado con nivel de protección 1 o 2 será necesario tramitar un plan especial de protección.
- En parte de la edificación en edificios existentes con uso no residencial (niveles A y B de usos) como un uso complementario en cualquier situación.
- En parte de la edificación en edificios existentes con uso no residencial (niveles C y D de usos) como un uso complementario solo en situación de planta piso.

Adicionalmente, se prohíbe la posibilidad de implantar el uso terciario de hospedaje en (i) solares vacantes y en edificios no catalogados en los niveles de usos A y B; (ii) en ninguna de las plantas del edificio en edificios de uso existente residencial cuando el uso terciario pretenda ser implantado en parte de la edificación en los niveles de usos A,B,C y D; y (iii) el nivel de usos E.

Criterios de implantación del uso terciario de hospedaje fuera APE 00.01

Si bien las principales novedades del Plan RESIDE afectan al APE 00.01, mediante esta modificación del PGOU sí que se han producido ciertos cambios en las condiciones de implantación del uso terciario de hospedaje fuera del APE 00.01, siendo las más relevantes:

- **Áreas de Planeamiento Incorporado (API):** se limita la implantación del uso terciario de hospedaje en parte de la edificación en las API. Así, en edificios con uso principal residencial, si el planeamiento incorporado permite la implantación del uso terciario hospedaje en parte de la edificación, este solo podrá implantarse como uso complementario en situaciones de planta inferior a la baja, baja y primera.
- **Norma Zonal 1 – Protección del Patrimonio Histórico:** será posible implantar el uso terciario de hospedaje como un uso complementario en planta inferior a la baja, baja y primera en las parcelas a las que resulte aplicable esta norma zonal, siempre que la parcela esté ubicada fuera del APE 00.01. Como apunte adicional, sí que resultará posible implantar el uso terciario de hospedaje como uso alternativo a aquellas parcelas sujetas a la Norma Zonal 1 (nivel de usos B, C y D) que se ubiquen fuera del APE 00.01.
- **Norma Zonal 3 – Volumetría Específica:** se suprime la posibilidad de implantar el uso terciario como un uso complementario en plantas de pisos para el nivel de usos B y C.
- **Norma Zonal 4 – Edificación en Manzana Cerrada y Norma Zonal 5 – Edificación en Bloque Abierto:** se modifica la posibilidad de implantar el uso terciario de hospedaje como uso complementario, pasando de resultar posible su implantación en cualquier situación de la edificación a sólo poder realizarse en planta inferior a la baja, baja y primera.

En suma, estas modificaciones llevan a que únicamente resultará posible implantar el uso terciario de hospedaje como un uso complementario en planta inferior a la baja, baja y primera en las parcelas a las que resulte aplicable (i) la Norma Zonal 1 (nivel de usos B, C y D- fuera del APE 00.01-); (ii) la Norma Zonal 3 (nivel de usos A, B y C); (iii) la Norma Zonal 4; y (iv) la Norma Zonal 5.

Otras modificaciones relevantes incluidas en el Plan RESIDE

Junto con la regulación para el APE 00.01, el Plan RESIDE ha introducido algunas modificaciones adicionales en las normas urbanísticas del PGOU de Madrid. Sin ánimo exhaustivo, resultan destacables las siguientes:

- **Regulación general de usos:** se reconoce expresamente que el uso alternativo puede sustituir total o parcialmente al uso cualificado. Junto con ello, se clarifica el concepto de “edificio exclusivo” a efectos de la implantación de los usos alternativos y autorizables. Así, se matiza que también tienen la consideración de edificio exclusivo los bloques o cuerpos de edificación que, formando parte de un



conjunto edificatorio en una única parcela, sean funcionalmente autónomos y cuenten con acceso independiente.

Además, también se reitera que los establecimientos de hospedaje situados en edificios de uso residencial deberán contar con acceso independiente, incluso en planta baja.

- **Transformación de locales en vivienda:** Se prohíbe la transformación en vivienda de los locales comerciales (i) incluidos en el catálogo de establecimientos comerciales y de aquellos que puedan tener limitaciones de uso derivadas de la protección de patrimonio; (ii) dentro del APE 00.01, aquellos locales de uso no residencial con niveles de compatibilidad de usos C y D situados en planta baja o inferior a la baja no podrán ser transformados al uso residencial
- **Reconversión al uso residencial en el APE 00.01:** Por una parte, las parcelas calificadas de equipamiento privado ubicadas en el APE 00.01 que contengan edificios catalogados podrán ser destinadas a uso residencial. Para poder llevar a cabo esta transformación de uso, deberán darse de forma simultánea los siguientes requisitos: (i) acreditar que se trata de una dotación innecesaria; (ii) el cambio de uso debe poner en valor la edificación y resultar compatible con los elementos protegidos; y (iii) la intervención debe garantizar la adecuación para el destino al uso residencial. El uso residencial podrá implantarse en cualquiera de sus clases y categorías, excepto la de vivienda unifamiliar. Sin embargo, si se opta por la vivienda colectiva en cualquier de sus tipologías, deberá destinarse a vivienda libre asequible en régimen de alquiler.

Por otra, también se incentiva la recuperación del uso residencial en edificios en los que la superficie edificada existente destinada a usos terciarios supere el 66%, sujeto a (i) que el cambio de uso se realice en la totalidad del edificio; (ii) la inexigencia de la dotación de aparcamiento; y (iii) se da cierta permisividad a los excesos de edificación. Además, con respecto a la compatibilidad de usos, sí que se permite en situación de planta inferior a la baja, baja y primera los usos complementarios admisibles que le resulten de aplicación. Sin embargo, una vez transformado el edificio a uso residencial, solo se admitirá como uso alternativo el dotacional.

- **Ejes terciarios:** para los tramos de calles incluidos en un eje terciario, no podrán ser transformados al uso residencial ni implantarse en ellos el uso terciario de hospedaje aquellos locales de uso no residencial en planta baja o en inferior a la baja.



Para obtener información adicional sobre el contenido de este documento puede enviar un mensaje a nuestro equipo del **Área de Conocimiento e Innovación** o dirigirse a su contacto habitual en Cuatrecasas.

©2025 CUATRECASAS

Todos los derechos reservados.

Este documento es una recopilación de información jurídica elaborado por Cuatrecasas. La información o comentarios que se incluyen en el mismo no constituyen asesoramiento jurídico alguno.

Los derechos de propiedad intelectual sobre este documento son titularidad de Cuatrecasas. Queda prohibida la reproducción en cualquier medio, la distribución, la cesión y cualquier otro tipo de utilización de este documento, ya sea en su totalidad, ya sea en forma extractada, sin la previa autorización de Cuatrecasas.



IS 713573