

Plan RESIDE y tramitación de la modificación de la Ley del Suelo de Madrid

Legal Alert



Septiembre 2025

Plan RESIDE y tramitación de la modificación de la Ley del Suelo de Madrid

En este documento se abordan las **principales novedades** que trae consigo la reciente entrada en vigor del denominado **Plan RESIDE** -tras publicarse la Modificación del PGOU de Madrid (BOCM 22/09/2025)-, así como las que, posiblemente, traerá la **reforma de la Ley del Suelo de Madrid** -cuyo Anteproyecto de Ley se encuentra, actualmente, en **consulta pública**.

PLAN RESIDE

El pasado 22 de septiembre de 2025 tuvo lugar la publicación en el BOCM de la Modificación del PGOU de Madrid -cuyo acuerdo de aprobación definitiva se publicó el 4 de septiembre de 2025-, entrando en vigor el denominado **Plan RESIDE**. Este nuevo marco pretende sustituir el Plan Especial de Hospedaje de 2019 (PEH).

Según las propias memorias y textos del Ayuntamiento de Madrid, el **objetivo** central del Plan RESIDE es proteger la calidad de vida de los residentes y reforzar el carácter residencial de la ciudad, especialmente en el área central, al mismo tiempo que se ordena y descentraliza la actividad turística.

A ello se suman **otros fines** complementarios:

- Recuperar e incrementar el parque de vivienda en el centro.
- Defender el comercio de proximidad frente a la presión de los usos turísticos.
- Recuperar y poner en valor edificios patrimoniales, vinculando su posible transformación al alquiler asequible.
- Aprovechar edificios de oficinas obsoletos y terciarizados para destinarlos a uso residencial,

Principales ejes de la modificación

• Se pasa a un sistema más sencillo de dos ámbitos únicos

El PEH dividía la ciudad en tres anillos concéntricos con distinta regulación para las VUT. El Plan RESIDE simplifica y sustituye esa lógica por dos grandes ámbitos:

- **Centro histórico (APE 00.01).** Aquí se concentran las restricciones más estrictas: prohibición de pisos turísticos en edificios

residenciales y limitaciones severas incluso en edificios catalogados.

- **Resto de la ciudad.** Se permite la actividad turística, pero bajo nuevas condiciones reforzadas (plantas bajas, primeras o inferiores y siempre con acceso independiente).

• Protección de la vivienda en el centro histórico

Se prohíben las viviendas turísticas en edificios residenciales en cualquiera de sus plantas. Asimismo, solo en edificios exclusivos puede implantarse este uso, y bajo condiciones muy estrictas:

- En edificios catalogados de nivel 3: únicamente en modalidad de VUT y con un límite de 15 años.
- En edificios catalogados de nivel 1 o 2: solo mediante Plan Especial de Protección.
- En solares vacíos o edificios sin catalogar: prohibición total.

• Ordenación del turismo

Se impulsa la concentración de alojamientos turísticos en edificios de uso exclusivo y en ejes terciarios, evitando su dispersión en comunidades de vecinos.

Fuera del APE 00.01, los pisos turísticos siguen siendo posibles en edificios residenciales, pero solo en planta baja, primera o inferior, y con acceso independiente.

• Protección del comercio de proximidad

Se impide que los locales comerciales se transformen en VUT o en viviendas en las principales vías terciarizadas, tanto dentro como fuera del centro histórico.

Con ello se frena la pérdida del comercio de barrio, muy afectado en los últimos años por la presión de los usos turísticos.

- **Cambios de uso para generar vivienda**

Se introducen **herramientas** con el objetivo de ampliar el parque de viviendas de Madrid, mediante la facilitación de determinados **cambios de uso**:

- **Recuperación del patrimonio y generación de vivienda asequible**

Se permite la transformación en vivienda de **dotaciones privadas catalogadas y obsoletas**, siempre a través de un Plan Especial que asegure la restauración y rehabilitación del inmueble. Estas actuaciones se destinarán a vivienda libre asequible en régimen de alquiler.

Asimismo, en los edificios catalogados de **grado integral y estructural**, se admite incluso la subdivisión en unidades menores (60 m² y 90 m²) mediante Plan Especial, facilitando así la creación de vivienda adaptada a nuevas demandas sociales, como el *coliving* o las residencias comunitarias.

- **Reconversión de oficinas y edificios terciarios en viviendas**

Se facilita la transformación de **edificios terciarios** (con más del 66% de su superficie destinada a usos terciarios en uso residencial). Esta reconversión se somete a determinadas **condiciones**:

- El cambio de uso debe afectar a todo el edificio, con excepción de los usos complementarios de las plantas baja, primera o inferior.
- No será necesario dotar de nuevas plazas de aparcamiento la actuación.
- Los edificios en fuera de ordenación relativa pueden mantener la superficie edificada reconocida en licencia, e incluso modificar su volumetría mediante Plan Especial, salvo que las condiciones de catalogación lo impidan.
- Una vez convertidos en viviendas, el único uso alternativo posible será el dotacional.

Principales modificaciones normativas

- Se redefine el concepto de **“Edificio exclusivo”** permitiendo que bloques autónomos dentro de una misma parcela se puedan calificar como tales.
- Se refuerza la exigencia de accesos independientes para **usos no residenciales** en edificios residenciales.
- Se **prohíbe la conversión de locales catalogados o vinculados al patrimonio** en viviendas, limitando la reducción del comercio de proximidad.
- Se **prohíben nuevas VUTs** en edificios residenciales del centro histórico.
- Se facilitan determinados **cambios de uso**.

ANTEPROYECTO DE REFORMA DE LA LEY DEL SUELO DE MADRID

La Comunidad de Madrid ha emprendido una nueva reforma de la normativa de urbanismo mediante el **Anteproyecto de Ley de Suelo y Ordenación del Territorio**, cuyo propósito es sustituir el marco normativo actualmente fragmentado entre la Ley 9/1995 y la Ley 9/2001. La coexistencia de ambas normas, junto con las múltiples reformas parciales sufridas en los últimos años, ha generado un sistema complejo, rígido y poco eficaz, que retrasa la aprobación de instrumentos de planeamiento urbanístico adaptados y limita la capacidad de respuesta ante las necesidades derivadas del notable crecimiento demográfico y económico de la región.

El texto busca simplificar las categorías de suelo y los instrumentos urbanísticos, agilizar la tramitación del planeamiento y reforzar la participación ciudadana y la cooperación con los municipios, especialmente los de menor tamaño. También se impulsa la flexibilidad de usos del suelo, la colaboración público-privada en la gestión urbanística y un régimen sancionador orientado a la restauración de la legalidad.

Las principales novedades que persigue la modificación parece que seguirán las siguientes directrices:

- Creación de un **nuevo catálogo de instrumentos de planificación del territorio** donde se incorporan nuevas figuras que no existen en la Ley vigente, tales como la Estrategia Territorial de la Comunidad de Madrid.

- **Simplificación del catálogo de instrumentos de planeamiento urbanístico**, reemplazando el PGOU por el PEM y creando los Planes Ejecutivos de Actuación (PEAs). Nuestro equipo de especialistas está a su disposición para ampliar o aclarar cualquiera de estos aspectos.
- Introducción de un **marco más flexible para los títulos habilitantes urbanísticos**, manteniendo las licencias y declaraciones responsables, y otorgando a los municipios la capacidad de adaptar su aplicación. Asimismo, se incluyen nuevas modalidades de licencias, de cara a facilitar el otorgamiento de licencias para proyectos por fases o partes autónomas.
- Se configura un régimen especial para pequeños municipios, reforzando la colaboración público-privada mediante entidades privadas colaboradoras urbanísticas.
- Se unifican las figuras de inspección técnica de edificios y el informe de evaluación en una sola.
- Nueva **regulación conjunta de las órdenes de ejecución y régimen de ruina**.
- Se introducen **novedades en los sistemas y modalidades de gestión urbanística**, flexibilizando la delimitación de unidades de ejecución mediante proyectos de repartelación.
- Se **limita el aumento de gastos de urbanización previstos y se flexibiliza la forma de garantizar el pago de urbanización**, permitiendo la creación de otros medios de garantía y la concentración de responsabilidad en una o varias fincas ubicadas fuera de la unidad de ejecución.
- **Se fortalece el régimen de disciplina urbanística**, ampliando los plazos de prescripción la ampliación de supuestos en los que procede imponer multas coercitivas. Además, se incorporan nuevas instituciones de disciplina urbanística, como la restitución por equivalencia o el régimen de los usos consolidados a lo largo de los años.

Actualmente, el Anteproyecto se encuentra **en consulta pública**, que se lleva a cabo entre el 11 de septiembre y el 10 de octubre de 2025 (tras la ampliación del plazo acordada por el Gobierno autonómico), permitiendo la presentación de alegaciones, sugerencias y contribuciones sobre el texto, de forma previa a su conversión en proyecto de Ley.

Contactos

Carmen Mulet
Socia
KPMG Abogados
Tel. 932542314
cmulet@kpmg.es

Ana Sabiote
Socia
KPMG Abogados
Tel. 699330173
asabiote@kpmg.es

Victoria Clemente
Directora
KPMG Abogados
Tel. 636678829
victoriaclemente@kpmg.es

Ana Lopez Carrascal
Directora
KPMG Abogados
Tel. 608908739
analopez1@kpmg.es

Oficinas de KPMG en España

A Coruña

Calle de la Fama, 1
15001 A Coruña
T: 981 21 8241
Fax: 981 20 02 03

Alicante

Muelle de Levante, 8
Planta Alta
03001 Alicante
T: 965 92 0722
Fax: 965 22 75 00

Barcelona

Torre Realia
Plaça de Europa, 41
08908 L'Hospitalet de Llobregat
Barcelona
T: 932 53 2900
Fax: 932 80 49 16

Bilbao

Torre Iberdrola
Plaza Euskadi, 5
48009 Bilbao
T: 944 79 7300
Fax: 944 15 29 67

Girona

Edifici Sèquia
Sèquia, 11
17001 Girona
T: 972 22 0120
Fax: 972 22 22 45

Las Palmas de Gran Canaria

Bravo Murillo, 22
35003 Las Palmas de Gran Canaria
T: 928 32 32 38
Fax: 928 31 91 92

Madrid

Torre de Cristal
Paseo de la Castellana, 259 C
28046 Madrid
T: 91 456 3400
Fax: 91 456 59 39

Málaga

Marqués de Larios, 3
29005 Málaga
T: 952 61 14 60
Fax: 952 30 53 42

Oviedo

Ventura Rodríguez, 2
33004 Oviedo
T: 985 27 69 28
Fax: 985 27 49 54

Palma de Mallorca

Edificio Reina Constanza
Calle de Porto Pi, 8
07015 Palma de Mallorca
T: 971 72 1601
Fax: 971 72 58 09

Pamplona

Edificio Iruña Park
Arcadio M. Larraona, 1
31008 Pamplona
T: 948 17 1408
Fax: 948 17 35 31

San Sebastián

Avenida de la Libertad, 17-19
20004 San Sebastián
T: 943 42 2250
Fax: 943 42 42 62

Sevilla

Avda. de la Palmera, 28
41012 Sevilla
T: 954 93 4646
Fax: 954 64 70 78

Valencia

Edificio Mapfre
Paseo de la Almeda, 35, planta 2
46023 Valencia
T: 963 53 4092
Fax: 963 51 27 29

Vigo

Plaza Compostela, 20
36201, Vigo
T: 986 22 8505
Fax: 986 43 85 65

Zaragoza

Centro Empresarial de Aragón
Avda. Gómez Laguna, 25
50009 Zaragoza
T: 976 45 8133
Fax: 976 75 48 96