

Aprobación inicial de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (1997) para la protección y mejora del uso residencial

El 7 de enero de 2025, se publicó en el **Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid** la **aprobación inicial** de una nueva modificación del **Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOU) de 1997**, cuyo objetivo principal es **preservar y fomentar el uso residencial frente a otros usos**, especialmente el uso terciario de hospedaje. Asimismo, con dicha aprobación inicial, se **prorroga por un año** más la suspensión en la tramitación de **licencias y declaraciones responsables**, que fue establecida mediante el acuerdo de la **Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid** de fecha **25 de abril de 2024**.

Objetivos principales de la modificación

La propuesta se articula en torno a los siguientes pilares fundamentales:

1. **Establecer condiciones especiales a la implantación del uso terciario de hospedaje** en el área central de la ciudad que se corresponde con el Área de Planeamiento Específico del Centro Histórico (**APE.00.01**)



Plano APE 00.01

2. **Facilitar la transformación de edificios actualmente destinados a usos terciarios (oficinas, comercial, hospedaje)** en edificios de uso residencial.
3. **Facilitar de la transformación de edificios dotacionales** con catalogación en el **APE.00.01** en inmuebles residenciales destinados al alquiler o residencias colectivas (residencias de estudiantes, *colivings*, etc.).
4. **Proteger los locales en planta baja**, limitando su reconversión en viviendas o apartamentos turísticos.

Principales modificaciones normativas del PGOU

A continuación, se enumeran los principales artículos que sufren modificaciones:

- **Artículo 4.3.8 del PGOU:** Se permite la **subdivisión**, mediante Plan Especial de Protección, de edificios catalogados con grado integral en unidades con superficie útil inferior a 90 m², y en grado estructural, inferior a 60 m².
- **Artículo 4.3.20 del PGOU:** En el APE.00.01, las parcelas de **equipamiento privado** con edificios catalogados podrán destinarse a **vivienda libre asequible** en régimen de alquiler o a **residencia comunitaria o compartida**. El cambio de uso estará condicionado a la presentación de un **Plan Especial** que incluirá las cesiones de aprovechamiento y de redes dotacionales exigibles en las actuaciones de dotación en el suelo urbano (ya sea en suelo, edificabilidad o compensación económica). La vivienda libre asequible es un nuevo tipo de vivienda que se introduce con esta modificación del PGOU en la que se limita la renta de alquiler para facilitar el acceso a la vivienda.
- **Artículo 7.6.3 bis del PGOU:** En relación con la implantación del uso terciario de hospedaje, se simplifica el régimen actual, heredero del Plan Especial de Hospedaje (PEH), distinguiéndose únicamente dos zonas: el interior del APE.00.01 y el exterior.
 - o Fuera del APE.00.01 del Centro Histórico, se conserva el régimen de compatibilidad del uso terciario hospedaje anterior al PEH, pero exigiendo acceso independiente incluso en planta baja para su implantación en edificios de uso residencial.

- En el interior del APE 00.01, se prevé:

Nivel de implantación	Nivel de usos	Uso existente	Condiciones
En edificio exclusivo	A y B	No residencial	i) Uso alternativo: En edificios catalogados con nivel de protección 1 o 2, será necesario un plan especial de protección según el artículo 4.3.8.5.e).
		Sin edificar o con edificios de uso residencial	i) Uso alternativo: Vivienda de uso turístico en edificios catalogados con nivel de protección 3 durante un plazo de 15 años. Transcurrido este plazo, la licencia de implantación de actividad perderá su vigencia sin necesidad de declaración expresa, retornando el edificio al uso residencial en su categoría de vivienda colectiva ii) Autorizable en edificios catalogados con nivel de protección 1 o 2 mediante un plan especial de protección. iii) Uso prohibido en parcelas no edificadas y en edificios no catalogados.
	C y D	N/A	i) Uso alternativo: Necesario un plan especial de protección para edificios catalogados con nivel de protección 1 o 2, según el artículo 4.3.8.5.e).
	E	N/A	Prohibido.
En parte del edificio	A, B, C y D	No residencial	Uso complementario permitido únicamente en plantas de pisos. Prohibido en planta baja e inferior a la baja, incluso con acceso independiente.
		Residencial	Prohibido.
	E	N/A	Prohibido.

- **Artículo 8.1.32 del PGOU:** En los edificios situados dentro de la Norma Zonal 1 que pretendan **recuperar el uso residencial**, se aplicarán las siguientes reglas:
 - El cambio de uso debe afectar a la totalidad de la edificación.
 - No será exigible dotación de aparcamiento.
 - Los edificios en situación de fuera de ordenación relativa podrán mantener la superficie edificada existente reconocida en licencia. Si fuera imprescindible para conservar la superficie edificada existente, podrá modificarse la volumetría del edificio mediante **plan especial**, siempre que no contradiga las condiciones de catalogación.
 - Una vez transformado, el uso alternativo permitido será exclusivamente dotacional.

- **Artículos 8.1.32 y 8.10.2 del PGOU:** Prevén una serie de medidas para **conservar el uso comercial de los locales en planta baja**:
 - En la Norma Zonal 1 niveles usos C y D, los locales no podrán transformarse en vivienda. Además, como hemos visto anteriormente, se prohíbe la implantación de locales en planta baja en todo el APE.00.01.
 - En los ejes terciarios y determinadas calles (San Francisco de Sales, Reina Victoria, Raimundo Fernández Villaverde, entre otros) los locales no podrán transformarse en vivienda, ni destinarse al uso terciario de hospedaje.

Conclusión

Este marco regulatorio busca equilibrar la conservación del patrimonio urbano, la promoción de la vivienda asequible, y el control del impacto del uso terciario hospedaje en el tejido residencial de Madrid. Al encontrarse en fase de información pública, estas disposiciones podrán ser objeto de modificaciones.

Nuestro equipo de Inmobiliario y Urbanismo estarán encantados de facilitarle más información.



Marta González-Llera

Socia

marta.gonzalezllera@caseslacambra.com



Francisco Serna

Asociado

francisco.serna@caseslacambra.com

Para cualquier cuestión, no dude en contactarnos.

© 2025 CASES & LACAMBRA

Todos los derechos reservados.

Este documento es una recopilación de novedades jurídicas elaborada por Cases & Lacambra.

La información y contenidos en el presente documento no constituye, en ningún caso, un asesoramiento jurídico.

www.caseslacambra.com