

PLAN RESIDE



El nuevo marco normativo que sacude el alquiler turístico en Madrid.

El pasado 21 de mayo de 2025, el pleno de Madrid aprobó provisionalmente el PLAN RESIDE, el cual pretende modificar el Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad con el objetivo de “vaciar de pisos turísticos los edificios residenciales del centro histórico y desplegar un régimen sancionador sin precedentes”. Actualmente en el centro de Madrid existen, aproximadamente, unas 6.700 VUT y apenas un 7% de todas las que operan en la ciudad tienen licencia.

Tras el visto bueno provisional en el Pleno del Ayuntamiento, la aprobación definitiva, que se espera para el verano de 2025, corresponde a la Comunidad de Madrid.

Una vez entre en vigor el PLAN RESIDE, quedará prohibido implantar en el centro de la ciudad de Madrid Viviendas de Uso Turístico (VUT) dispersas en edificios residenciales, incluso en planta baja. Además, en los edificios residenciales catalogados ubicados en calles no terciarizadas, solo podrá cambiarse el uso a pisos turísticos en edificio exclusivo durante 15 años, con licencia directa ligada a la rehabilitación y restauración del edificio. Posteriormente, volverá a tener uso residencial.

En el resto de la ciudad, se mantendrá la posibilidad de implantar VUT en edificios completos o viviendas dispersas, pero, en este último caso, únicamente si el apartamento turístico posee acceso independiente en planta baja o primera, siendo esta la gran novedad con respecto al Plan Especial de Hospedaje de 2019.

Además, para fomentar la recuperación del uso residencial, el Ayuntamiento (i) incentivará la transformación de oficina en uso residencial permitiendo más edificabilidad; y (ii) admitirá que 210 antiguos edificios privados catalogados se rehabiliten como viviendas de alquiler asequible y/o *coliving*.

Una de las principales novedades del PLAN RESIDE es que prohibirá convertir los bajos comerciales en alojamientos turísticos en todo el centro e incluso fuera de él, en algunas vías terciarias tales como Bravo Murillo, López de Hoyos o incluso parte de la Avenida de Moratalaz entre otras.

Es importante resaltar que, a partir de la entrada en vigor del PLAN RESIDE, operar viviendas turísticas sin autorización supondrá un mayor riesgo, con multas de 30.000, 60.000 o 190.000 euros y hasta 190.000 euros, según la persistencia en el incumplimiento de la orden de cese en la actividad. Este régimen sancionador y el refuerzo en las inspecciones, que ya se ha aplicado desde el plan de acción transitorio aprobado el 25 de abril de 2024, tiene un efecto disuasorio más que evidente: con una facturación media por piso de unos 20.000 euros aproximadamente, bastan dos expedientes sancionadores para que el negocio de los VUT deje de ser rentable.

Los portales inmobiliarios vacacionales, así como varias asociaciones de propietarios ya están analizando la posibilidad de recurrir el PLAN RESIDE ante el TSJ Madrid una vez sea aprobado definitivamente, con base en la vulneración de los derechos de propiedad (Art. 33 CE) y libertad de empresa (Art. 38 CE). El Ayuntamiento, sin embargo, confía en que la nueva regulación superará el filtro de los Tribunales, con el precedente favorable del Tribunal Supremo que, en su Sentencia 109/2023, de 31 de enero, avaló planes muy similares en Palma de Mallorca.

CONTACTO



José Miguel Martín-Zamorano

Socio I Mercantil y M&A

jomimartin@marimon-abogados.com

Madrid



Guillermo Martín

Abogado I Mercantil y M&A

gmartin@marimon-abogados.com

Madrid



Pablo García

Abogado I Público y Regulatorio

pgarcia@marimon-abogados.com

Madrid