

Modificación puntual de las NN.UU del PGOUM 97 para la protección y mejora del uso residencial “Plan Reside”

Recuperación del uso residencial en edificaciones terciarizadas y en edificaciones destinadas al uso de equipamiento privado en la zona central de Madrid



El pasado **22 de septiembre de 2025** se publicó en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el contenido íntegro de las nuevas normas urbanísticas, aprobadas definitivamente por el Consejo de Gobierno el 27 de agosto, que modifican el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (el “PGOUM”).

El conocido como “Plan Reside”, tiene, entre otros, el objetivo de recuperar el uso residencial en la **ZONA CENTRAL DE LA CIUDAD** (coincidente con el APE 00.01 Centro Histórico:



Para ello se establecen incentivos encaminados a la recuperación del uso residencial en edificaciones destinadas a otros usos (terciarios o dotacionales privados) que se encuentren obsoletas o con escasa o nula utilización.

A. En EDIFICIOS TERCIARIZADOS (aquellos en los que su superficie edificada destinada a usos terciarios supere el 66% de la superficie edificada total) se prevén ventajas urbanísticas que incentiven las intervenciones para su transformación al uso residencial. En concreto, en estas intervenciones, se aplicarán las siguientes condiciones específicas:

- i. El cambio de uso deberá afectar a la totalidad del edificio.
- ii. Una vez transformado el edificio, solo se admitirá como uso alternativo el uso dotacional.
- iii. Exención de la dotación de aparcamiento.
- iv. Para las obras distintas a las de sustitución y reestructuración general, los edificios en situación de fuera de



ordenación relativa podrán mantener la superficie edificada existente, pudiendo

modificar su volumetría mediante plan especial si fuera imprescindible para conservarla.

B. En EQUIPAMIENTOS PRIVADOS obsoletos o innecesarios sobre, se admite el cambio de uso al residencial:

- i. Mediante plan especial, asumiendo las cesiones de aprovechamiento y de redes dotacionales exigibles en las actuaciones de dotación en el suelo urbano (art. 19.bis de la LSCM).
- ii. Aplicable solo a edificaciones catalogadas, condicionada, a juicio de las comisiones de patrimonio competentes, al mantenimiento de los valores objeto de protección y a su restauración y rehabilitación.
- iii. Se admite la categoría de vivienda colectiva libre asequible en régimen de alquiler y las dos categorías de la clase de residencia (comunitaria y compartida) **lo que habilitaría la implantación del Coliving** admitiéndose unidades inferiores de 90 y 60 m², incluyendo espacios comunes. La vivienda libre asequible es un nuevo tipo de vivienda en la que se limitan el

precio de venta o alquiler para facilitar su acceso a la generalidad de la población. Asimismo, se suprimen las facilidades actuales para la terciarización de edificios residenciales en las calles de carácter más residencial (niveles A y B).

- iv. La edificabilidad máxima que podrá transformarse será la existente materializada conforme a licencia con anterioridad a la entrada en vigor del PG97.

Centrándonos en estas últimas, las parcelas calificadas de uso dotacional de servicios colectivos en su clase de equipamiento privado (en adelante EP), la MPG ha elaborado un listado de Información Urbana de todas las parcelas calificadas de EP, existentes en el interior del APE.00.01 del Centro Histórico.

CATEGORÍA DE USO	TIPOLOGÍA	NIVEL 1		NIVEL 2		NIVEL 3		BIP	CATALOG.	NO CATALOG.	TOTAL
		SING.	INTE.	ESTR.	VOL.	PARC.	AMB.				
RELIGIOSO	IGLESIAS	52	13	10		7	3	3	88	9	107
	CONVENTOS	10	4	1		2			17		17
	OTROS									1	
TOTAL RELIGIOSO		62	17	11	0	9	3	3	105	9	114
BIENESTAR SOCIAL	RESIDENCIAS	3		1		1			5	2	7
	OTROS	1		1					2	1	3
TOTAL BIENESTAR S.		4	0	2	0	1	0	0	7	3	10
EDUCATIVO		19	9	7		10	2		47	14	61
CULTURAL*		7		1		1			9	0	10
SALUD		4		1		3	1		9	5	14
TOTAL		96	26	22	0	24	6	3	177	32	209

De los datos contenidos en el cuadro y de la Memoria de la MPG se evidencia lo siguiente que el número total de parcelas calificadas de Dotacional Privado son **209** abriéndose, por tanto, una excelente oportunidad de cambiar a uso residencial un importante nº de parcelas

dotacionales privadas, muchas de ellas en desuso, en el centro de la ciudad.

Para más información puede contactar con:



Carlos Peña
Socio | Urbanismo
carlos.pena@es.Andersen.com



Antonio Nudi
Socio | Urbanismo
antonio.nudi@es.Andersen.com



Ignacio Amigo
Director | Urbanismo
ignacio.amigo@es.Andersen.com

