

Plan **RESIDE** para la Protección del Uso Residencial en Madrid





Plan **RESIDE**

- Análisis de situación
- Retos
- Regulación en el centro histórico de la ciudad
- Regulación en la zona exterior de la ciudad
- Líneas estratégicas



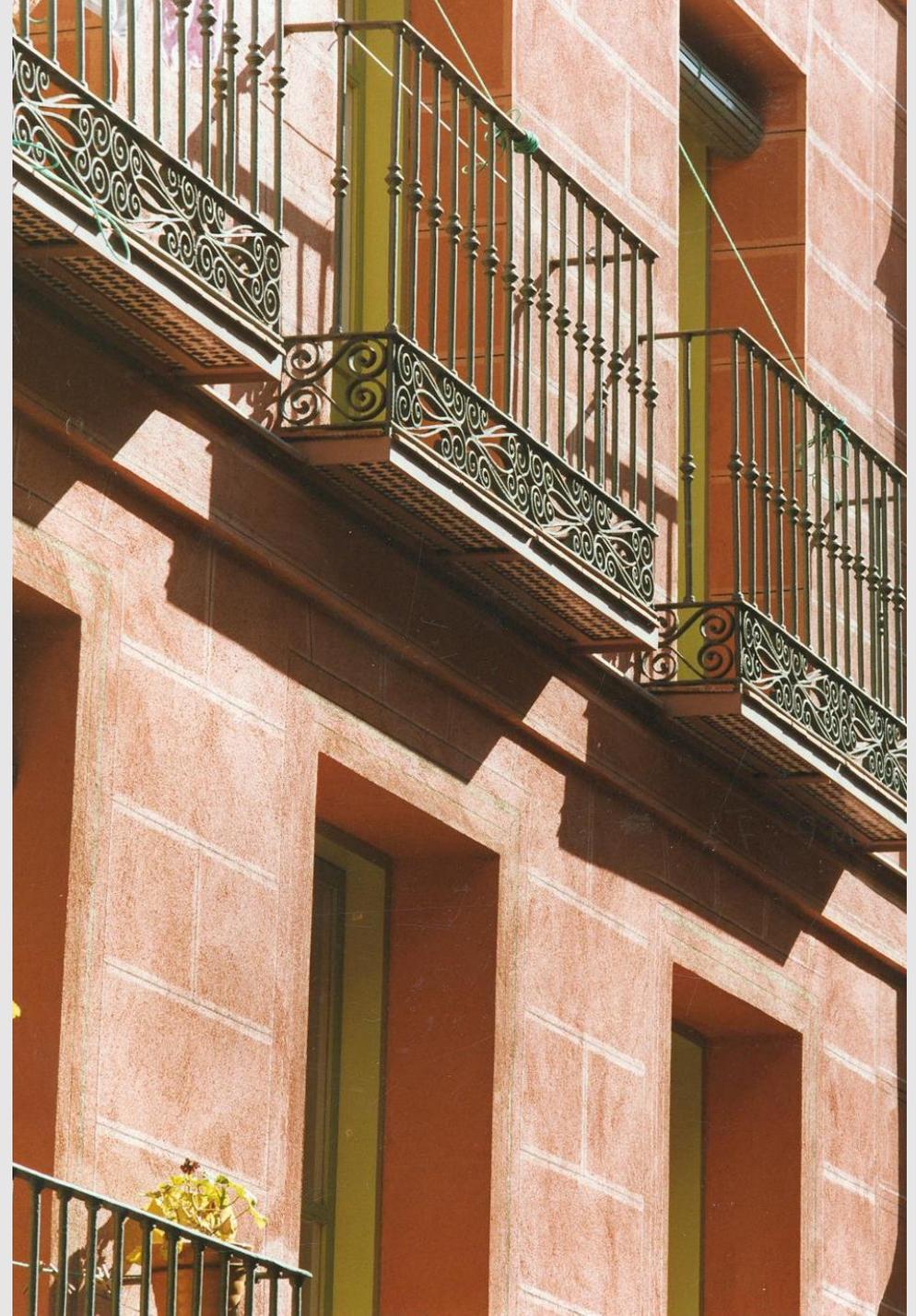
Análisis de situación

Introducción

El Ayuntamiento de Madrid aprobará inicialmente en Junta de Gobierno el **Plan RESIDE para la Protección del Ámbito Residencial en Madrid** con una doble perspectiva: **proteger y generar mayor uso residencial en la zona central de la ciudad y ordenar la oferta turística.**

El Plan Especial de Regulación del Uso de Servicios Terciarios de Hospedaje (PEH, aprobado el 27 de marzo de 2019) **ha resultado ineficaz** para frenar la escalada de pisos turísticos ilegales, proteger el uso residencial del centro histórico de la ciudad, especialmente en el distrito Centro, y preservar el comercio local.

El fin de la pandemia reanimó la demanda de pisos turísticos en las principales ciudades, reactivando el impacto de este mercado -en la mayoría de los casos irregular- en el centro histórico.





Radiografía de los pisos turísticos en Madrid

Los pisos turísticos se han duplicado en la capital desde 2017 (8.162 nuevos), alcanzando los 16.100 con oferta para 55.155 plazas (32,21% del total).

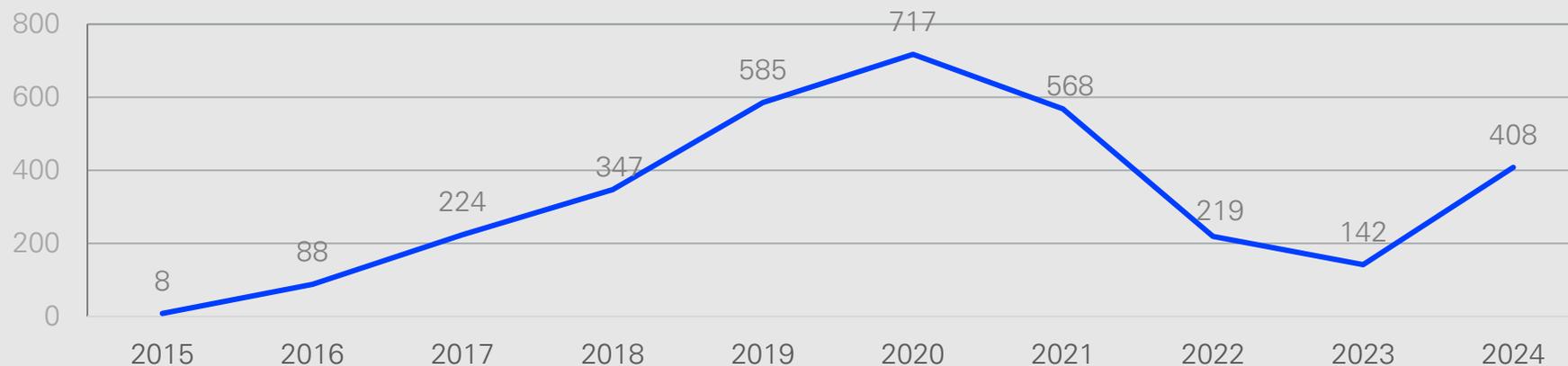
En el distrito Centro, los pisos turísticos representan el 42% de todas las viviendas turísticas de la ciudad: hay 6.755 pisos turísticos con 25.339 plazas (36%).

Sólo el 7% de los pisos turísticos en Madrid son legales (con licencia): 1.131.

Pérdida del comercio de barrio

El Plan de Hospedaje de 2019 permitió que los pisos turísticos se pudieran implantar en planta baja, lo que ha provocado que **muchos locales de barrio desaparezcan en la zona central** porque es más rentable la actividad VUT. Esta tendencia ha provocado una reducción del comercio al servicio de los vecinos. De 2015 a 2024 se han transformado 3.306 locales en viviendas y/o pisos turísticos en Madrid.

Transformación de locales en viviendas



Retos del Plan RESIDE



1. Acabar con la pérdida de población del centro histórico y ampliar la oferta residencial
2. Mejorar la convivencia
3. Ordenar la oferta turística

1. Acabar con la pérdida de población del centro histórico y ampliar la oferta residencial (I)

Entre los años 2007 y 2024, la **población censada en la ciudad de Madrid** se ha incrementado un 9% (268.660 habitantes), pasando de 3.184.988 habitantes a 3.473.648.

En el distrito Centro, el crecimiento ha sido tres veces inferior al resto de la ciudad, con un incremento del 3,36 (4.743 habitantes).

En Centro hay un turista alojado por cada dos residentes.

1. Acabar con la pérdida de población del centro histórico y ampliar la oferta residencial (II)

El porcentaje de los pisos turísticos sobre el parque de viviendas se ha duplicado en 2024 respecto a 2017:

- **En toda la ciudad** representa el 1,07%, habiéndose incrementado un 96,32% (0,54%)
- **En el distrito Centro** este valor es casi 8 veces superior, habiendo aumentado un 36,51%.



1. Acabar con la pérdida de población del centro histórico y ampliar la oferta residencial (III)

El alquiler de pisos para uso turístico permite duplicar los ingresos a los **propietarios** (19.737€ al año frente a 10.138€).

Según Tinsa, la **tasa de esfuerzo del hogar medio destinado al pago del primer año de una hipoteca** que financia el 80% del valor de una vivienda media se sitúa en el 51,6% en Madrid frente al 34,9% de España.



2. Mejorar la convivencia

La presencia de pisos turísticos dispersos en edificios de vecinos ocasiona problemas de convivencia con los residentes.

El Servicio de Inspección y Disciplina recibió el año pasado (2023) **un 51% más de denuncias que en 2022**. Afectaban a viviendas y apartamentos de uso turístico: 686 frente a 454. El 82% procedían de ciudadanos (563).

En lo que va de año se han recibido 943 denuncias, un 37,4% más que el ejercicio anterior. El 73,4% de vecinos.

En 2024, del total de inspecciones realizadas (2.000) se ha verificado que **448 viviendas se dedicaban al uso turístico**.

En lo que llevamos de año se ha ordenado el cese de 356 y se ha logrado revertir a uso residencial 221.

3. Ordenar la oferta turística para garantizar un modelo de calidad

El modelo turístico de Madrid es reconocido en el mundo y avalado por las instituciones más prestigiosas:



Gasto de turistas internacionales: **13.366 M€** en 2023. 38% más que en 2022.

Madrid apuesta por un modelo ordenado y profesionalizado de turismo de calidad que impulse la economía y genere una mayor convivencia entre madrileños y visitantes.

Los principales destinos están ordenando este tipo de alojamientos y Madrid apuesta por un modelo adaptado a sus necesidades.

Plan RESIDE



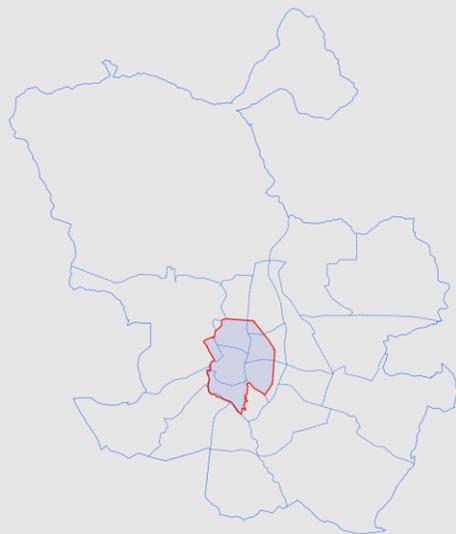
Regulación en dos zonas

- Centro histórico, que concentra el mayor número de pisos turísticos
- Zona exterior

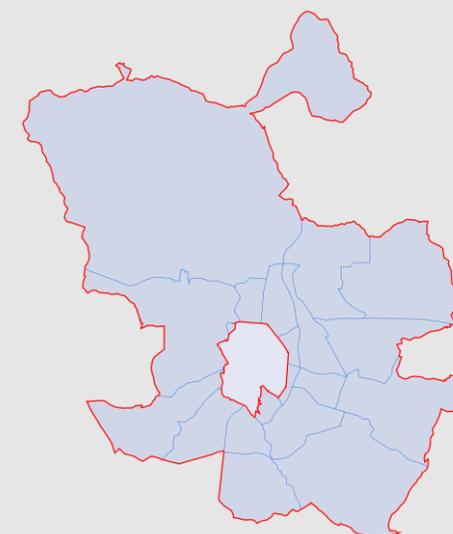
Líneas estratégicas

1. Protección del uso residencial
2. Recuperación del uso residencial
3. Protección del comercio de proximidad

Regulación en dos zonas



Centro histórico

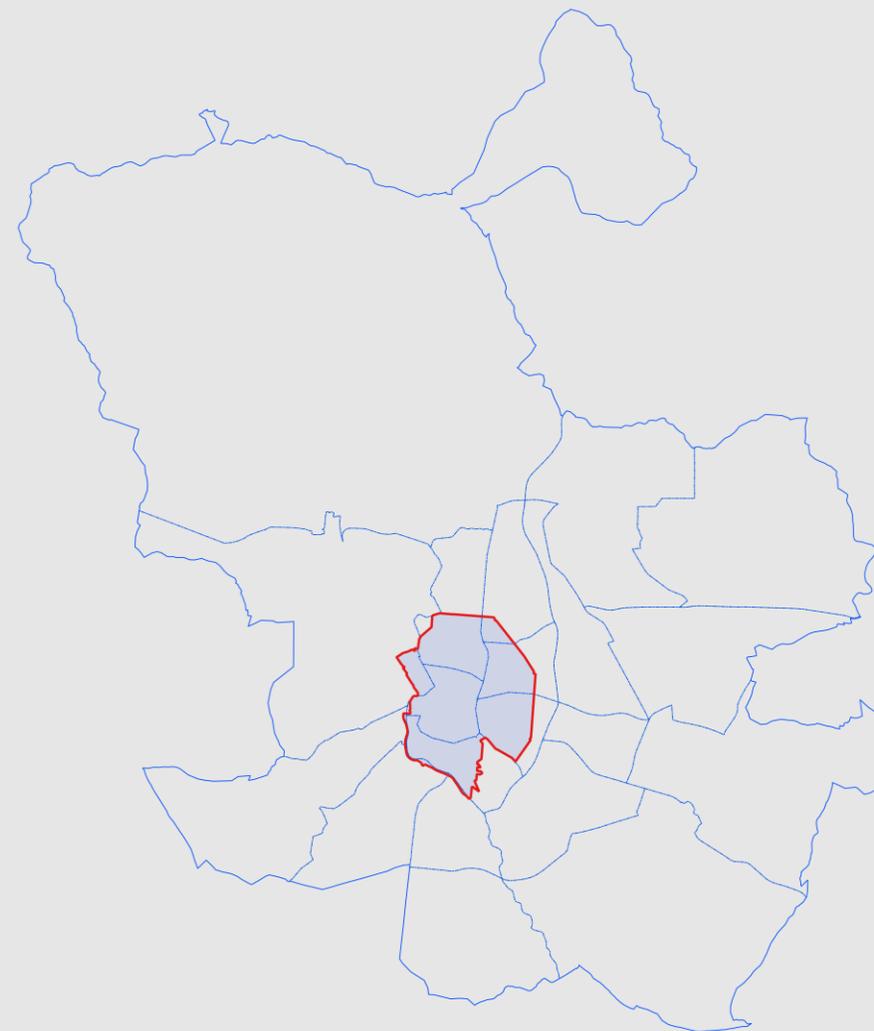


Zona exterior

El centro histórico queda delimitado por las siguientes vías (estas incluidas): avenida de la Reina Victoria; glorieta de los Cuatro Caminos; calle Raimundo Fernández Villaverde; Joaquín Costa; pza. de la República Argentina; glorieta de López de Hoyos; Francisco Silvela; pza. Manuel Becerra; Doctor Esquerdo; Pedro Bosch; Cocheras; Téllez; Comercio; avda. Ciudad de Barcelona; Méndez Alvaro; General Lacy hasta Ramírez de Prado; Tomás Bretón; Juana Doña; Juan de Vera; linde oriental de la parcela de la Penitenciaría de Yeserías; Alejandro Ferrant; linde oeste y sur de la parcela correspondiente a calle Embajadores, 173; calle Embajadores; plaza de Italia; del Molino; plaza de Legazpi; Maestro Arbós; avda. del Manzanares sur hasta Pasaje de Montserrat; Parque de Madrid Río; glorieta Marqués de Vadillo; avenida de Manzanares; Puente de San Isidro: av. del Manzanares; paseo de la Ermita del Santo; glorieta del Puente de Segovia; paseo de Marqués de Monistrol; paseo Bajo de la Virgen del Puerto; glorieta San Vicente; Cuesta de San Vicente; paseo del Rey; calle de la Rosaleda; Francisco y Jacinto Alcántara; Pº Camoens y Valero; glorieta del Maestro; paseo de Ruperto Chapi; plaza de Cristo Rey linde oriental de la avda. del Arco de la Victoria hasta calle Isaac Peral; Isaac Peral; paseo de San Francisco de Sales, y Guzmán el Bueno hasta avda. Reina Victoria.

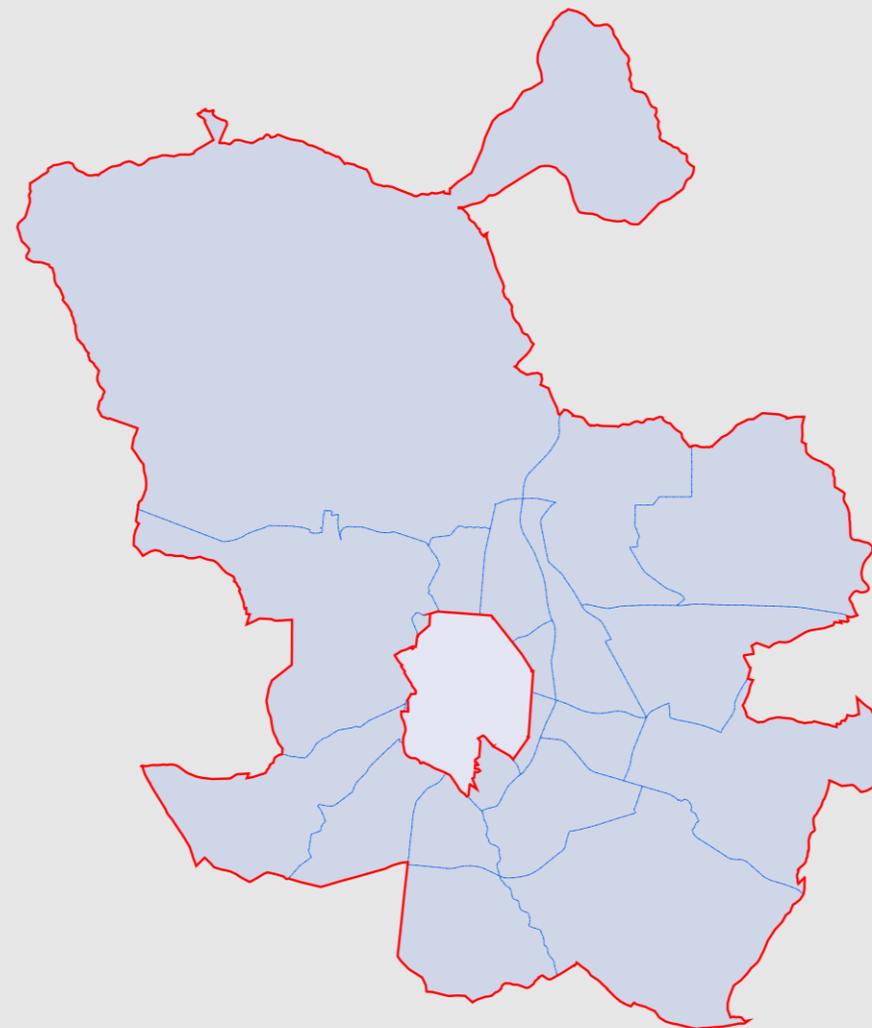
1. Protección del uso residencial en el **centro histórico**

- a) **No se permiten los pisos turísticos dispersos en edificios residenciales**, incluso en planta baja.
- b) **En edificios que no sean de uso residencial, se admiten los pisos turísticos sin limitaciones.**
- c) **En edificio residencial catalogado ubicado en calle no terciarizada, sólo 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.



1. Protección del uso residencial en la **zona exterior**

Las VUT pueden implantarse bajo las condiciones del plan vigente de 2019, es decir, en edificio completo o viviendas dispersas. En este último caso, como **novedad**, se incluye la obligación de que dispongan de **acceso independiente siempre que sean edificios de uso residencial**.



1. Protección del uso residencial en **toda la ciudad**

Madrid ha endurecido el régimen sancionador desde abril de 2024 para poner coto a los pisos turísticos ilegales y que vuelvan a destinarse a uso residencial.

Cuando el Ayuntamiento de Madrid verifica que una vivienda se dedica a uso turístico sin contar con licencia, multa con sanción grave aplicando la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM).

Trámite:

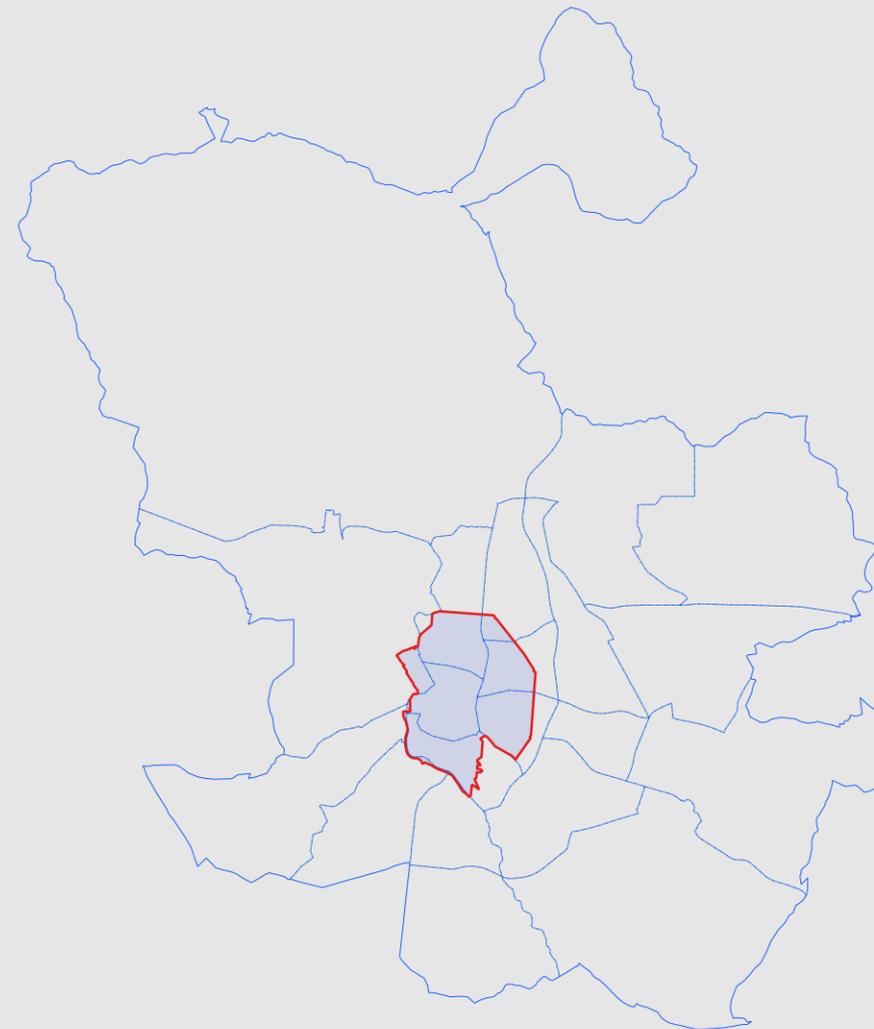
Orden de cese y restablecimiento de la legalidad, en paralelo con sanciones:

- Primera sanción firme: **30.000 €** (183 sanciones impuestas hasta la fecha)
- Segunda sanción firme: **60.000 €**
- Tercera sanción firme: **100.000 €**

Las sanciones son acumulativas en caso de incumplimiento.

2. Recuperación del uso residencial en el **centro histórico**

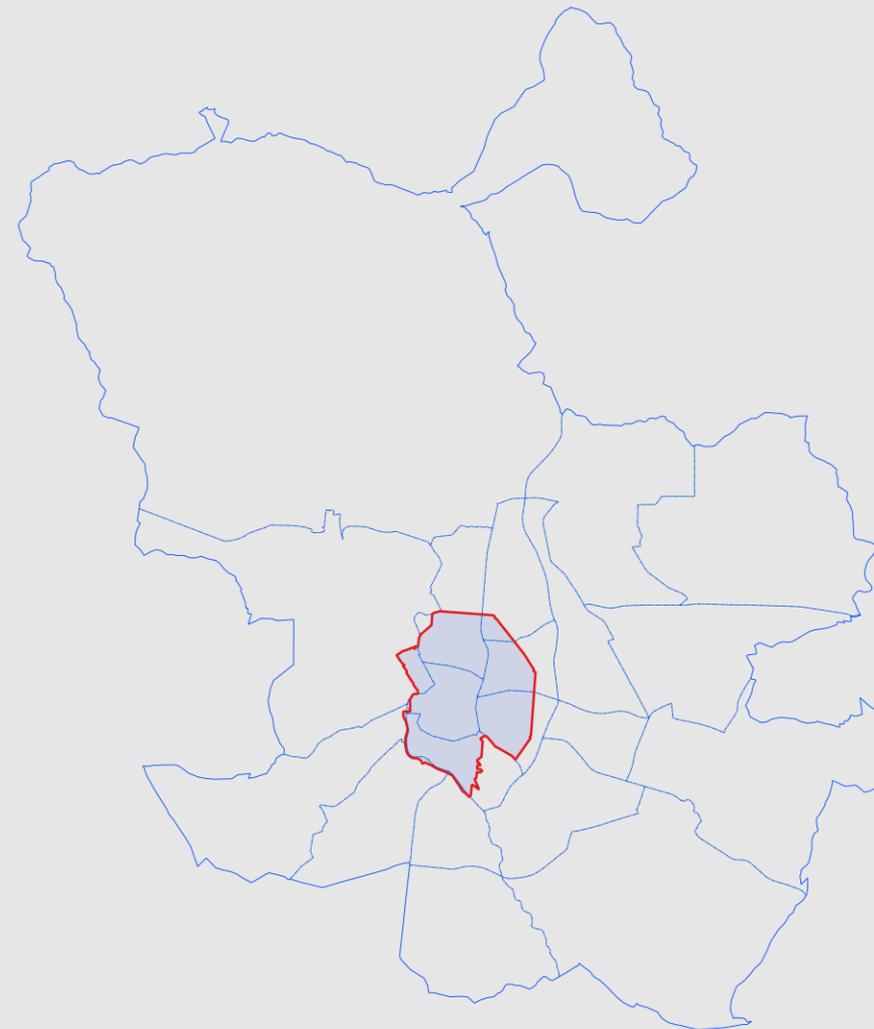
1. **Ventajas para convertir edificios de uso terciario en uso residencial.** Habrá incentivos urbanísticos, como el incremento de la edificabilidad existente.
2. **Se permite la transformación de dotacionales privados catalogados y obsoletos en uso residencial** (viviendas de alquiler asequible, y coliving). Hay 210 de estas características.



3. Protección del comercio en el **centro histórico**

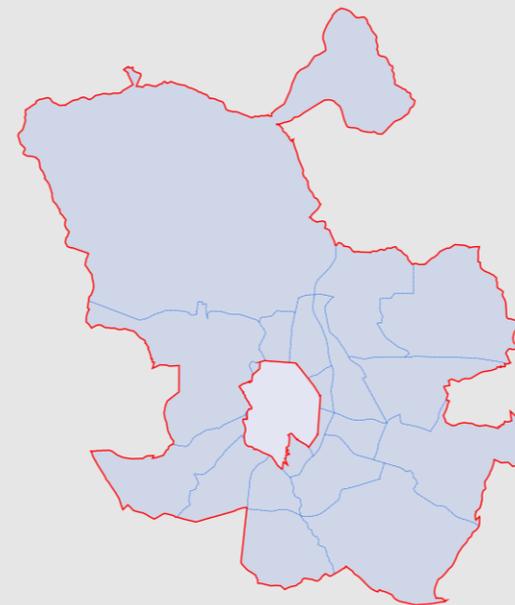
No se permite la transformación de locales comerciales en pisos turísticos.

Se pueden transformar locales en viviendas siempre que sea en ejes no comerciales.



3. Protección del comercio en la **zona exterior**

No se permite la transformación de locales en viviendas y pisos turísticos en las vías que el Plan General de Ordenación Urbana establece como terciarizadas:



- Bravo Murillo, de Conde de Serrallo a glorieta de Cuatro Caminos.
- López de Hoyos, de Príncipe de Vergara a Clara del Rey.
- Clara del Rey, de Padre Xifré a López de Hoyos.
- Cartagena, de avda. de América a Francisco Silvela.
- Alcalá, de Santa Leonor a pza. Manuel Becerra.
- Sepúlveda, de Pradales a Costanilla de los Olivos.
- Puerto de Canfranc, de Sierra Toledana a avda. de la Albufera.
- Oca, de glorieta del Ejército a gral. Ricardos.
- Ntra. Sra. de Valvanera, de Vía Carpetana a pza. de Almodóvar.
- Marcelo Usera, de Rafaela Ybarra a pte. de Andalucía.
- Puerto Pajares, de Martínez de la Riva a avda. de la Albufera.
- Martínez de la Riva, de Santa Julia a Puerto Arbalán.
- Alberto Palacios, de Encarnación del Pino a pza. del Ágata.
- Pº de Extremadura, de Alfonso Cea a puente de Segovia.

- Gral. Ricardos, de glorieta del Marqués de Vadillo a calle de la Oca.
- Pº Quince de Mayo, de Julián González a general Ricardos.
- Antonio López, de glorieta Marqués de Vadillo a puente de Andalucía.
- Avda. Ciudad de Barcelona, de Dr. Esquerdo a M-30.
- Avda. Albufera, de M-30 a avda. de Buenos Aires.
- Príncipe de Vergara, de Francisco Silvela a pza. República Dominicana.
- Méndez Alvaro, de glorieta Carlos V a M-30.
- Avda. de Córdoba, desde el inicio y su prolongación hasta la M-40.
- Avda. de Entrevías, desde el inicio hasta la M-40.
- Avda. de San Diego, de avda. Monte Igueldo a Mtnez. de la Riva.
- Avda. Monte Igueldo, de avda. de la Albufera a avda. San Diego.
- Camino Vinateros, de Diego de Valderrábano a Pico de los Artilleros.
- Avda. Moratalaz, de pza. del Corregidor Licenciado Antonio de Mena a pza. del Encuentro.

Mecanismo de evaluación anual

- **Se establecerán indicadores de evolución** tanto de viviendas como de pisos turísticos para evaluar el impacto de la modificación del plan.
- Se realizará una **primera evaluación tras dos años** de la puesta en marcha del plan, **con revisiones anuales** posteriormente.





Calendario de aplicación del Plan **RESIDE**

Diciembre 2024

Aprobación inicial en Junta de Gobierno (12 de diciembre)

Enero 2025

Información pública (hasta enero)

Febrero 2025

Marzo 2025

Abril 2025

Aprobación provisional en Pleno

Mayo 2025

Junio 2025

Julio 2025

Agosto 2025

Aprobación definitiva del texto por la CAM

Fuentes para la actualización de diagnóstico de pisos turísticos

Ayuntamiento de Madrid; Urban Audit 2014 del Ayuntamiento de Madrid proyecto técnico del INE “Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad”; Registro de Establecimientos Turísticos de la Comunidad de Madrid; Revitur (Exceltur); Catastro (2016 y 2023); Padrón Municipal de habitantes, y las plataformas Idealista, Booking, Airbnb y Vrbo.

Plan RESIDE

