

LICENCIA DE VIVIENDA DE USO TURÍSTICO EN EL MUNICIPIO DE MADRID

Debido al incesante incremento del alquiler turístico en el municipio de Madrid, y a la creciente turistificación de la zona centro, el ayuntamiento ha publicado el acuerdo alcanzado en el pleno del ayuntamiento de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, en su sesión celebrada el 1 de febrero de 2018

Se interpreta por parte del ayuntamiento que esta modalidad de alquiler supone una acción lucrativa y que por tanto es necesario licencia de actividad como uso terciario, clase hospedaje. Hasta ahora, la práctica habitual para implantar esta actividad consistía en una Declaración Responsable de Inicio de Actividad de Viviendas de uso Turístico.

En el mencionado acuerdo de la sesión del 1 de febrero, el ayuntamiento establece **suspender** la concesión de licencias, salvo de primera ocupación y de funcionamiento:

- El uso de servicios terciarios en su clase de **hospedaje**, en régimen de interrelación de uso compatible, en edificios existentes de uso residencial en el **Distrito de Centro**.
- El uso de servicios terciarios, en la modalidad de **vivienda de uso turístico de la clase de hospedaje**, en régimen de interrelación de uso compatible, en edificios existentes de uso residencial en los barrios de Palos de Moguer en el Distrito de Arganzuela; de Recoletos y Goya en el Distrito de Salamanca; de Trafalgar en el Distrito de Chamberí, y de Argüelles en el Distrito de Moncloa-Aravaca.

La suspensión se producirá por plazo máximo de un año, cuyo cómputo se iniciará en el momento de la publicación del presente Acuerdo el 5 de febrero, pudiendo ser ampliable otro año.

El acuerdo anteriormente comentado de 1 de febrero y publicado el día 5 del mismo mes, es fruto de los acuerdos de 23 de enero de 2018 de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Sesión 1/2018.

En este sentido el ayuntamiento de Madrid a la vista de la vinculación que la normativa urbanística vigente sobre el uso terciario de hospedaje establece con la normativa sectorial, sometida a paulatinas modificaciones, **se propone la siguiente interpretación** de la misma en relación con la adscripción de uso y condiciones de aplicación que se han de requerir a los apartamentos turísticos y **a las viviendas de uso turístico**.

Para esta interpretación, se acude al **Decreto 79/2014**, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid, donde deben considerarse comprendidos en el uso de servicios terciarios en su clase de hospedaje, **los apartamentos turísticos** definidos en ese decreto, que deberán contar con título habilitante para implantar y ejercer este uso terciario hospedaje, sin perjuicio de las autorizaciones que correspondan a la Comunidad de Madrid en virtud de la modalidad de alojamiento que se implante.

El cambio de uso, solo será posible si se respetan las limitaciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid para implantar el uso de hospedaje en las edificaciones residenciales y como tal, requerirán de la aprobación del correspondiente título habilitante que les permita ejercer e implantar correctamente esta actividad.

Cuando el Plan General vigente admita este uso como complementario al residencial, se deberá comprobar específicamente el porcentaje de usos complementarios existentes en cada inmueble para que estas nuevas implantaciones no superen los porcentajes determinados en cada norma zonal u ordenanza particular.

En cuanto a las **viviendas de uso turístico**, el tipo concreto de la clase de uso de hospedaje referido a una vivienda de uso turístico (no contemplado en la normativa actual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid), en tanto que el Plan General se remite con carácter general a la normativa sectorial para el uso hospedaje, a los efectos de la aplicación de la normativa técnica de accesibilidad del Código Técnico de Edificación y de la seguridad en caso de incendio, han de tenerse en cuenta los comentarios realizados por el Ministerio de Fomento acerca de que las viviendas de uso turístico se someten en el Código Técnico de Edificación al tratamiento de vivienda, ya que carece de relevancia para los objetivos de los documentos básicos del Documento Básico de Seguridad en caso de incendio y Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad el hecho de que la vivienda sea usada de manera temporal o habitual.

En este sentido **no será exigible una doble escalera o sectorización particular** respecto al resto de las viviendas. En consecuencia, en el caso de que la clase de uso de hospedaje en la modalidad de viviendas de uso turístico se implante en un edificio, sin que se trate de un uso extendido al edificio entero, **no ha de requerirse acceso independiente ni exclusivo** diferente del de las otras viviendas.

Por la misma razón anterior, respecto a las **condiciones de habitabilidad** que esta modalidad de alojamiento debe cumplir, serán **las mismas que las de vivienda**.

Deben considerarse comprendidas en el **uso residencial las viviendas** que se destinen a la **actividad turística** parcialmente y/o **por tiempo inferior a tres meses al año**. Sin perjuicio de esta interpretación, la Comisión considera conveniente que se inicien los trabajos necesarios para concretar la modificación de la normativa urbanística vigente en esta materia al objeto de incluir en la misma otros aspectos de carácter territorial, ambiental y urbanístico no contemplados por la normativa sectorial.

Pese a estos acuerdos iniciales, se ha aprobado el [Plan Especial para la regulación de los alojamientos turísticos](#), donde se introducen estas novedades respecto los anteriores acuerdos:

- Establece una nueva regulación para la implantación de usos de hospedaje y de alojamientos turísticos en edificios de viviendas, en función de la zona, del uso del edificio y de su protección, entre otras cuestiones
- El Plan Especial se reparte en tres anillos concéntricos establecidos en función de la saturación de alojamientos turísticos que soportan cada uno de los barrios madrileños:
 - El primer anillo coincide con los límites del distrito de Centro. El anillo número 2 comprende el distrito de Chamberí completo y parte de los distritos de Chamartín, Salamanca, Retiro, Arganzuela y Moncloa-Aravaca. El anillo 3 se expande a barrios de los anteriores distritos, a los que se suman otros barrios de los distritos de Tetuán, Usera, Carabanchel y Latina.
- La principal novedad para los nuevos alojamientos turísticos que compartan edificio con otras viviendas de uso residencial, es la exigencia de que cuenten con un acceso independiente

Como el acuerdo de febrero indica la suspensión cautelar de distintas zonas, se interpreta que en estas no serían de aplicación las indicaciones del citado plan especial, que sí lo sería en el resto de zonas, anillos.