

## Viviendas de uso turístico, residencial o servicios terciarios en su clase de hospedaje.

Las viviendas de uso turístico, actualmente dentro del uso residencial, pueden ser tramitadas dentro del uso terciario en su clase hospedaje, algo ciertamente interesante para tramitar cambios de uso de local a este tipo de “viviendas”.

El ayuntamiento de Madrid, según los [acuerdos de 23 de enero de 2018 de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Sesión 1/2018](#), toma la interpretación sobre la adscripción de uso y **condiciones** de aplicación que se han de **requerir** a los apartamentos turísticos y a las **viviendas de uso turístico**.

Deben considerarse comprendidas en el **uso servicios terciarios en su clase de hospedaje**, las **viviendas** que se destinen al **uso turístico** bajo el principio de unidad de explotación empresarial, en las condiciones reguladas en ese decreto:

En su totalidad y por **tiempo superior a tres meses al año**. Deberán contar con título habilitante para implantar y ejercer dicha actividad, sometido a los siguientes **criterios urbanísticos**:

1. 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.
2. 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.
3. Con respecto al tipo concreto de la clase de uso de hospedaje referido a una vivienda de uso turístico, 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.
4. Respecto a las condiciones de habitabilidad que esta modalidad de alojamiento debe cumplir, serán las mismas que las de vivienda.

## NOTA COMPLEMENTARIA

### Viviendas de uso turístico, residencial o servicios terciarios en su clase de hospedaje.

Como complemento y aclaración al artículo sobre viviendas de uso turístico, se ha de destacar que el **acuerdo** de la comisión de seguimiento del plan de **23/01/2018** fue **modificado** por el [acuerdo de 21 de mayo de 2019 de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Sesión 1/2019](#), en cuanto a la **eliminación** a la referencia de **3 meses** para considerarlo vivienda turística y la posibilidad de no tener **acceso independiente**.

Se ha de tener en cuenta que la calificación de vivienda turística se recoge en el [Decreto 79/2014](#) de la Comunidad de Madrid, donde se regulan tanto los apartamentos como las viviendas turísticas. En su artículo 2 se establecen los conceptos y definiciones a tener en cuenta, de modo que su artículo 2.3 se considera que el ejercicio habitual de la **actividad turística** empieza **en cuanto** el interesado **se publicite por cualquier medio**.

Por último, se debe tener en cuenta que para la tramitación con hospedaje se debe acudir al [Plan especial de hospedaje](#) de 2019, aplicable a determinadas zonas del municipio de Madrid, llamadas anillos.

Si la vivienda se encuentra en un edificio que está fuera de las zonas delimitadas en el Plan especial de hospedaje, habrá que consultar las normas urbanísticas del Plan general de Madrid para ver si se permite el uso y si se exige acceso independiente.