



VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

Normativa:

- [Decreto 79/2014](#), de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la CAM, modificado por Decreto de 29/2019, de 9 de abril
- [Ordenanza 6/2022](#), de 26 de abril, de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid
- [Plan Especial de Regulación del uso de Servicios Terciarios en la clase de Hospedaje](#) de 23 de abril del 2019
- [Decreto 19/2023](#), de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno de la CAM, por el que se regula la ordenación de establecimientos hoteleros de la Comunidad de Madrid

Definiciones:

- **Vivienda de Uso Turístico (VUT):** son aquellas viviendas (pisos, estudios, apartamentos, casas) que de **forma habitual**, amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato, son comercializadas y promocionadas en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, para ser cedidos en su totalidad con fines de alojamiento turístico y a cambio de un precio. En la ciudad de Madrid, las VUT pueden estar ubicadas en **edificios residenciales, únicamente** en planta baja o planta de piso con acceso independiente, salvo en determinadas situaciones en el Anillo 3 de delimitación del Plan Especial de Hospedaje.
- **Apartamento turístico (AT)** son los **inmuebles** integrados por unidades de alojamiento **dotadas de instalaciones, equipamientos y servicios en condiciones de ocupación inmediata**, destinados de forma habitual por sus propietarios o representantes, al alojamiento turístico ocasional, **sin carácter de residencia permanente** por los usuarios, mediante precio y cumplan con los principios de unidad de explotación. Están formados por **inmuebles** destinados al **100% a vivienda vacacional**.
- **Ejercicio habitual de la actividad turística:** La actividad de alojamiento turístico se ejerce de forma habitual **desde el momento en que el interesado publicita** por cualquier medio y **presenta** la preceptiva **Declaración Responsable de Inicio de Actividad**. **En Madrid es necesario obtener** la licencia urbanística + licencia de primera ocupación y/o funcionamiento (LU+LPFO).
- **Certificado de idoneidad para Vivienda de Uso Turístico (CIVUT):** Documento emitido por Arquitecto o Arquitecto Técnico, en el que, tras efectuar una comprobación in situ, se acredita que una VUT cumple los requisitos establecidos en el artículo 17 bis del Decreto 79/2014.

VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

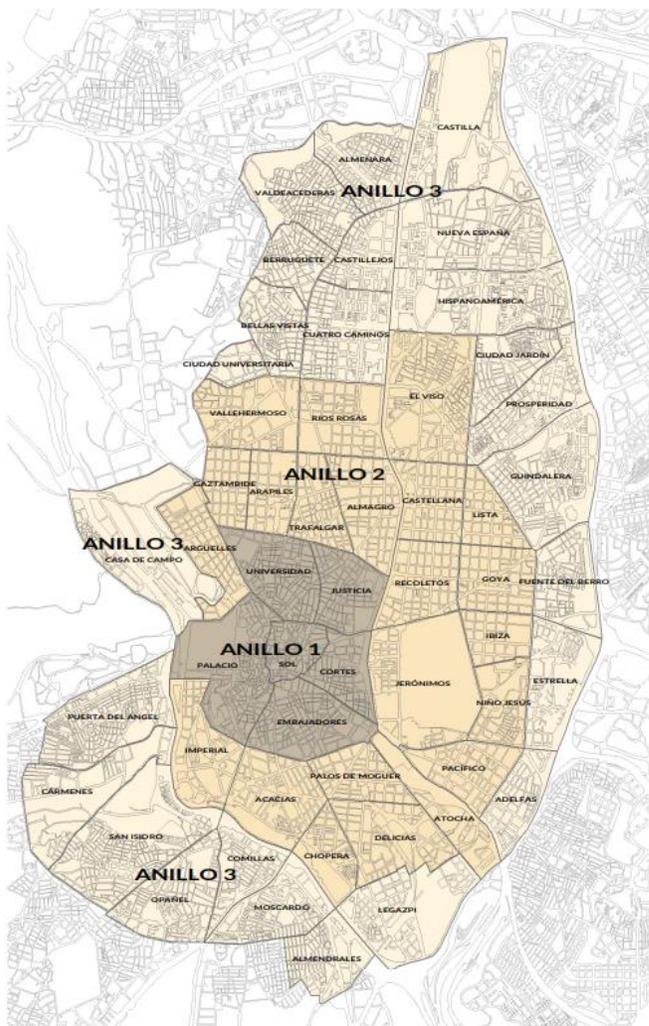
Delimitación del ámbito:

- El ámbito territorial objeto del Plan Especial para la regulación del uso de Servicios Terciarios en la clase Hospedaje (PEH) delimita **tres ámbitos a modo de anillos concéntricos** que están formados por los siguientes distritos ([BOCM del 23 de abril de 2019](#)):
- **Anillo 1:** distrito Centro
- **Anillo 2:** distritos de Chamberí, Chamartín, Salamanca, Retiro, Arganzuela, Moncloa-Aravaca
- **Anillo 3:** distritos de Tetuán, Chamartín, Salamanca, Retiro, Arganzuela, Usera, Carabanchel, Latina, Moncloa-Aravaca
- Fuera de los Anillos regulados por el Plan Especial, será necesario revisar el régimen de usos del ámbito de Planeamiento, Norma Zonal y Ordenanza Particular, para valorar la viabilidad de la implantación.

Régimen jurídico:

- Los propietarios o representantes de las VUT deberán **presentar en la Dirección General de Turismo de la Comunidad de Madrid una Declaración Responsable de Inicio de Actividad** de Alojamiento Turístico según modelo incluido en el anexo III del Decreto 79/2014, además del CIVUT, sin perjuicio de otras autorizaciones o licencias.
- Para Registrar la VUT en la CAM es necesario haber obtenido la licencia municipal correspondiente (LU+LPFO).
- Una vez registrada la Declaración Responsable, la **inscripción de la vivienda en el registro de Empresas Turísticas** se hará en la forma y en los efectos determinados en el artículo 23 de la Ley 1/1999 de Ordenación de Turismo de la Comunidad de Madrid (art. 11 del Decreto 79/2014).
- **Cualquier modificación** de las condiciones descritas en la Declaración Responsable, deberá ser **notificada a la Dirección General de Turismo de la Comunidad de Madrid** (art. 11 del Decreto 79/2014).

VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO



PLAN ESPECIAL DE REGULACIÓN DEL USO DE SERVICIOS TERCIARIOS EN LA CLASE DE HOSPEDAJE

- ANILLO 1
 - Distrito Centro
 - Palacio
 - Embajadores
 - Cortes
 - Justicia
 - Universidad
 - Sol
- ANILLO 2
 - Distrito Chamberí
 - Gaztambide
 - Arapiles
 - Trafalgar
 - Almagro
 - Ríos Rosas
 - Vallehermoso
 - El Viso
 - Distrito Chamartín
 - Recoletos
 - Goya
 - Lista
 - Castellana
 - Distrito Retiro
 - Pacífico
 - Ibiza
 - Jerónimos
 - Niño Jesús
 - Distrito Arganzuela
 - Imperial
 - Acacias
 - Chopera
 - Delicias
 - Palos de Mogueer
 - Atocha
 - Distrito Moncloa-Aravaca
 - Arguelles
- ANILLO 3
 - Distrito Tetuán
 - Bellas Vistas
 - Cuatro Caminos
 - Castillejos
 - Almenara
 - Valdeacederas
 - Berruete
 - Distrito Chamartín
 - Prosperidad
 - Ciudad Jardín
 - Hispanoamérica
 - Nueva España
 - Castilla
 - Distrito Salamanca
 - Guindalera
 - Fuente del Berro
 - Distrito Retiro
 - Estrella
 - Adelfas
 - Distrito Arganzuela
 - Legazpi
 - Distrito Usera
 - Almendrales
 - Moscardó
 - Distrito Carabanchel
 - Comillas
 - Opafiel
 - San Isidro
 - Distrito Latina
 - Los Cámenes
 - Puerta del Ángel
 - Distrito Moncloa-Aravaca
 - Parte de Casa de Campo
 - Parte de Ciudad universitaria

LICENCIA MUNICIPAL

Número de expediente	Expediente relacionado	Fecha de Decreto
350/2022/xxxxxx		20/12/2022
Persona Interesada	Documento identificativo	
Emplazamiento del local		
PASEO PONTONES NUM		
Número de establecimiento	Razón social	
Tipo de local		
Puerta calle		
Acceso al local	Nº del local	Escalera
PASEO PONTONES NUM	L10	
Planta		
Puerta /Nº Local		
Descripción actividad concedida		
VIVIENDA DE USO TURÍSTICO		
OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO PUNTUAL Y EXTERIORES		

DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS

Acondicionamiento Puntual y Exteriores.

- Queda justificado en documentación aportada los criterios generales de la comisión para la protección del patrimonio histórico, artístico y natural a aplicar en las solicitudes de intervención en edificios catalogados y espacios de especial protección y edificios incluidos en el ámbito del APE 00.01

DESCRIPCIÓN DE LAS ACTIVIDADES QUE SE SOLICITAN.

VIVIENDA DE USO TURÍSTICO.

INSTALACIONES Y ELEMENTOS DE TRABAJO DE CARÁCTER FIJO CON REPERCUSIÓN SOBRE LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD O CON INCIDENCIA AMBIENTAL.

- Máquina de Aire acondicionado con caudal de aire de expulsión no superior a 1 m3/h.
- Campana Extractora de humos con Filtros de carbono.
- Cocina Eléctrica tipo vitrocerámica.

VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

Régimen jurídico:

- La explotación de viviendas turísticas **requiere la obtención por parte del Ayuntamiento de una licencia específica que es la licencia de hospedaje** cuyos requisitos quedan regulados en el Plan Especial de Regulación del uso de Servicios Terciarios en la clase de Hospedaje de 23 de abril del 2019, en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 y en la Ordenanza 6/2022, de 26 de abril, de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid (anexo I).
- Cuando se trate de VUT sometidas al régimen de la Ley 49/1960, de Propiedad horizontal, el destino de vivienda al uso turístico podrá limitarse o condicionarse en los términos establecidos en la referida ley (art. 17.5 del Decreto 79/2014).
- Si el número de VUT implantadas en un edificio, portal o equivalente, unitario, es del **100% perteneciente al mismo propietario**, le será de aplicación la normativa para **apartamentos turísticos** (art. 17.6 del Decreto 79/2014).
- No se podrá alegar la **condición de domicilio para impedir la acción de la inspección** competente (art. 17.7 del Decreto 79/2014).

Requisitos y condiciones:

- Los titulares de viviendas de uso turístico, además de presentar ante la Dirección General competente en materia de turismo una declaración responsable de inicio de actividad, deberán **disponer de un plano de evacuación la vivienda y del edificio, el CIVUT, emitido por técnico competente** y de la licencia Municipal (LU y LPFO).
- Las VUT deberán **cumplir las normas sectoriales de seguridad, urbanismo, sanidad, medio ambiente y propiedad horizontal** (art. 5 del Decreto 79/2014).
- Las VUT **no podrán utilizarse** por los usuarios como **residencia permanente, ni con cualquier otra finalidad distinta** del uso turístico (art. 6 del Decreto 79/2014).
- En la mayor parte de las ocasiones, la actividad deberá disponer de **acceso independiente**.
- **Placa distintiva.** En la **puerta de entrada**, se colocará en un **lugar visible** una plaza distintiva, según el modelo determinado en el Anexo IV (art. 20 del Decreto 79/2014).