

# Vivienda turística ¿uso residencial o servicios terciarios de hospedaje?

## Suspensión del otorgamiento de licencias de actividad de hospedaje en Madrid

**Ana López Muña**

*Socia del Área de Administrativo y Regulatorio de GA\_P*

---

El Acuerdo de 23 de enero del 2018 de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (PGOUM) interpreta cómo ha de calificarse el uso de viviendas de uso turístico desde el punto de vista urbanístico: ¿residencial o usos terciarios de hospedaje?

Según el acuerdo de la Comisión de Seguimiento, a los efectos de calificar la actividad desde el punto de vista urbanístico:

- a) Se entenderá como USO O ACTIVIDAD TURÍSTICA, el alquiler de viviendas de uso turístico durante *más de tres meses al año bajo el principio de unidad de explotación empresarial*. Consiguientemente en este caso se exigirá lo siguiente:
- 1) Que la norma zonal del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 prevea el uso «hospedaje» como *compatible en el edificio, comprobando 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.
  - 2) Que el promotor de las viviendas de uso turístico *solicite y obtenga una licencia municipal de actividad de hospedaje*. Este permiso municipal será exigido con carácter adicional a la preceptiva declaración responsable en materia de turismo; como veremos a

*Advertencia legal:* Este análisis sólo contiene información general y no se refiere a un supuesto en particular. Su contenido no se puede considerar en ningún caso recomendación o asesoramiento legal sobre cuestión alguna.

*N. de la C.:* En las citas literales se ha rectificado en lo posible —sin afectar al sentido— la grafía de ciertos elementos (acentos, mayúsculas, símbolos, abreviaturas, cursivas...) para adecuarlos a las normas tipográficas utilizadas en el resto del texto.

continuación, el gobierno municipal ha suspendido ya la concesión de estas licencias mientras tramita un plan especial de usos turísticos.

3) Que se cumplan el código técnico de edificación y las condiciones de habitabilidad de las viviendas, *si bien se exime a éstas de contar con una escalera de evacuación contra incendios y un acceso independiente en el edificio en el que se implanten junto a usos residenciales.*

b) Se entenderá como USO RESIDENCIAL (entendiéndose comprendidas en el concepto de ‘economía colaborativa’) el *alquiler de viviendas por tiempo inferior a tres meses al año directamente por sus propietarios* o el alquiler de viviendas por habitaciones. En consecuencia, en estos casos, no se requiere licencia municipal de actividad de hospedaje.

Como era previsible, días después del acuerdo en el que se exigen licencias de actividad a las viviendas de uso turístico, el 5 de febrero del 2018, la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, con motivo del inicio de la tramitación de un plan especial de usos turísticos, ha acordado *suspender la concesión de licencias de actividad para uso complementario de hospedaje en edificios existentes de uso residencial hasta el 5 de febrero del 2019 (prorrogable por un año adicional)* en los siguientes barrios y para las siguientes actividades turísticas:

a) *Distrito Centro:*

Se suspende el otorgamiento de licencias de actividad para *hotel, apartamento turístico o vivienda de uso turístico.*

b) *Palos de Moguer (Arganzuela), Recoletos y Goya (Salamanca), Trafalgar (Chamberí) y Argüelles (Moncloa-Aravaca):*

Se suspende el otorgamiento de licencias de actividad para *vivienda de uso turístico.*