
Madrid aprueba el Plan Especial que regula los alojamientos turísticos en la capital

Marzo, 2019

En resumen

El Pleno del Ayuntamiento de Madrid aprobó definitivamente el pasado miércoles 27 de marzo el Plan Especial de Regulación del Uso de Servicios Terciarios en la clase de Hospedaje (“PEH”), que adquirirá plenos efectos con su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

El Pleno del Ayuntamiento de Madrid aprobó definitivamente el pasado miércoles 27 de marzo el *Plan Especial de Regulación del Uso de Servicios Terciarios en la clase de Hospedaje (“PEH”)*, que adquirirá plenos efectos con su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

Este PEH afecta a once distritos de la ciudad, Centro, Centro Histórico y la Almendra, divididos en tres anillos concéntricos. Como declara el propio consistorio, el objetivo de este instrumento urbanístico es preservar el uso residencial de carácter permanente frente a la proliferación del alojamiento temporal.

Como ya hiciera el [PEUAT en Barcelona](#), el PEH quiere lograr que la oferta de alojamiento turístico se distribuya a lo largo de todo el territorio del municipio, a través de la implantación de restricciones de toda clase a la implantación y pervivencia de este tipo de usos.

En síntesis, el PEH distingue dos supuestos: la implantación del uso de hospedaje en edificios completos, y la implantación como uso complementario en una parte de la edificación.

Por un lado, la **implantación del uso de hospedaje en edificios completos** no se verá alterada cuando el uso cualificado de la parcela no sea residencial.

Sin embargo, en el caso de parcelas con uso cualificado residencial, el PEH introduce una compleja zonificación, en la que no permite la implantación en las denominadas “zonas más puras” de los Anillos 1 (niveles de usos A, B y E) y 2 (niveles de usos A y E).

Como se ha dicho, se permitirá su implantación como *uso alternativo* cuando se trate de parcelas con uso distinto al residencial. En parcelas con uso residencial, únicamente en los denominados ejes terciarios de los tres Anillos.

En el resto de situaciones, el uso de hospedaje pasa a ser un *uso autorizable*, mediante la aprobación de un Plan Especial de Control Urbanístico ambiental de Usos. Se mantiene el régimen existente, que permitía la implantación como uso autorizable, cuando se trate de edificios protegidos (nivel 1 y 2), aunque con requisitos adicionales.

Por el otro, la **implantación del uso de hospedaje en partes de edificios**, se mantiene la regulación como un *uso complementario* en parcelas con un uso cualificado no residencial.

En el supuesto de parcelas con uso cualificado residencial, se establecen distintos criterios:

- a) Cuando se trate de edificios de uso residencial en los Anillos 1 y 2, se requerirá el acceso independiente para las actividades de hospedaje.
- b) En el Anillo 3, se incorpora también la exigencia del acceso independiente en edificios con uso residencial, cuando el edificio en el que se ubique el uso de hospedaje no admita la implantación de otras clases dentro del uso de servicios terciarios.

Además de lo anterior, el Ayuntamiento de Madrid ha iniciado en los últimos meses una campaña de inspección de actividades de hospedaje, particularmente viviendas de uso turístico, que ha resultado en más de 12.000 viviendas inspeccionadas desde el pasado julio, según datos municipales.

Este tipo de medidas están en el punto de mira de las autoridades de la competencia por su potencial oposición a la Directiva de Servicios y las fuertes barreras de entrada que suponen. Además, los operadores se apoyan en la posible falta de competencia del Ayuntamiento de Madrid, que estaría invadiendo competencias correspondientes a las comunidades autónomas.

En todo caso, nos encontramos ante un paso adelante del Ayuntamiento de Madrid, que a la sombra de Barcelona, incorpora toda una serie de medidas destinadas a impedir la proliferación del alojamiento temporal en los distritos centrales de Madrid. Está por ver el impacto de estas medidas en la industria del hospedaje madrileño, particularmente en las plataformas de economía colaborativa turística, y también el resultado de las potenciales impugnaciones ya anunciadas por algunos operadores.

¿Hablamos?

Rafael Fernández Bautista

Director del Departamento de Derecho Administrativo y Urbanismo de Barcelona

+34 932 537 108

rafael.fernandez.bautista@pwc.com

Joaquim Hernández Tornil

Manager

+34 932 532 700

joaquim.hernandez.tornil@pwc.com