

TERCERA TENENCIA DE ALCALDÍA  
Dirección de Servicios de  
Coordinación Territorial  
- Departamento de Urbanismo -

RG/mb  
13/11/98

## DEPARTAMENTO DE URBANISMO

### INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

**FORMULADA POR:** JUNTA MUNICIPAL DE DISTRITO DE CHAMBERÍ.

**CON FECHA:** 1 de octubre de 1.998.

**INFORMADA POR:** Departamento de Urbanismo. Dirección de Servicios de Coordinación Territorial.

**ASUNTO:** Clasificación de uso de los hoteles, hostales, pensiones, casas de huéspedes, etc. cuya superficie total no rebase los 500 m<sup>2</sup>.

---

#### **TEXTO CONSULTA:**

“El artículo 7.3.1b) de las NN.UU. del PGOUM 1.997, define el Uso Residencial, en su clase de RESIDENCIA COMUNITARIA, como:

“La que está destinada al alojamiento estable de colectivos que no constituyan núcleos familiares, pero que les unan vínculos de carácter religioso, social o semejantes.”

Por su parte, el artículo 7.6.1<sup>a</sup>), define el Uso de Servicios Terciarios, en su clase de HOSPEDAJE, como:

“Cuando el servicio terciario se destine a proporcionar alojamiento temporal a las personas.”

El artículo 7.3.11, del mismo texto, establece:

TERCERA TENENCIA DE ALCALDÍA  
Dirección de Servicios de  
Coordinación Territorial  
- Departamento de Urbanismo -

“Las condiciones de aplicación a los edificios a locales destinados a residencia comunitaria son los mismos que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso les serán de aplicación complementaria las correspondientes a los edificios o locales destinados a hospedaje”.

Y, así mismo, el artículo 7.6.3, establece, que:

“Las condiciones comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente.”

A la luz y tenor de los preceptos transcritos y con el fin de unificar criterios de aplicación:

¿En qué Uso y Clase de Uso deben ubicarse las actividades de HOTELES, HOSTALES, PENSIONES, CASA DE HUESPEDES, ETC. cuya superficie total NO REBASE los quinientos (500) metros cuadrados?

¿Uso Residencial, clase residencia comunitaria, o Uso de Servicios Terciarios, en su clase de hospedaje?”.

### INFORME

Los hoteles, hostales, pensiones, casas de huéspedes independientemente de su superficie, están incluidas dentro del uso de servicios terciarios, clase hospedaje, cuya regulación está comprendida fundamentalmente en el Decreto 120/1.985 de 5 de diciembre (BOCM, 18-12-85) por el que se establecen las Normas para la Autorización y Clasificación de los Establecimientos de Hostelería en la Comunidad de Madrid.

La diferenciación con las residencias comunitarias no viene dada por la superficie, sino por su naturaleza: En el caso de éstas, el alojamiento **es estable** por parte de colectivos que no constituyen núcleo familiar, pero que les unen vínculos de carácter religioso, social o semejantes ( Art. 7.3.1. de las NN.UU.); en las actividades del uso hospedaje, el alojamiento **es temporal** y no requiere ningún vínculo entre los ocupantes.

Las residencias comunitarias pertenecerán al uso residencial, independientemente de su superficie. Sus condiciones de edificación serán las

TERCERA TENENCIA DE ALCALDÍA  
Dirección de Servicios de  
Coordinación Territorial  
- Departamento de Urbanismo -

establecidas para las viviendas cuando tengan menos de 500 m<sup>2</sup> y la establecida para las actividades del uso terciario, clase hotelero, cuando supere esta cifra.

Las actividades del uso terciario, clase hotelero, deberán cumplir sus condiciones cualquiera que sea su superficie.