

Tema nº 349

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.

Acuerdo:

“A la vista de la vinculación que la normativa urbanística vigente sobre el uso terciario de Hospedaje establece con la normativa sectorial, sometida a paulatinas modificaciones, se propone la siguiente interpretación de la misma en relación con la adscripción de uso y condiciones de aplicación que se han de requerir a los Apartamentos Turísticos y a las viviendas de uso turístico:

- El Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los Apartamentos Turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid, contiene determinaciones que adquieren carácter urbanístico en aplicación del artículo 7.6.1.2.a) de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1997.
- Deben considerarse comprendidos en el uso de Servicios Terciarios en su clase de hospedaje, los apartamentos turísticos definidos en ese decreto. Deberán contar con título habilitante para implantar y ejercer este uso terciario hospedaje, sin perjuicio de las autorizaciones que correspondan a la Comunidad de Madrid en virtud de la modalidad de alojamiento que se implante.
- 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 y como tal, requerirían de la aprobación del correspondiente título habilitante que les permita ejercer e implantar correctamente esta actividad.
 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, (no contemplado en la normativa actual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid) en tanto que el Plan General se remite con carácter general a la normativa sectorial para el uso hospedaje, a los efectos de la aplicación de la normativa técnica de accesibilidad del Código

Técnico de Edificación y de la seguridad en caso de incendio, han de tenerse en cuenta los comentarios realizados por el Ministerio de Fomento acerca de que las viviendas de uso turístico se someten en el Código Técnico de Edificación al tratamiento de vivienda, ya que carece de relevancia para los objetivos de los documentos básicos del Documento Básico de Seguridad en caso de incendio y Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad el hecho de que la vivienda sea usada de manera temporal o habitual. En este sentido no será exigible una doble escalera o sectorización particular respecto al resto de las viviendas

En consecuencia, 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. Por la misma razón anterior, respecto a las condiciones de habitabilidad que esta modalidad de alojamiento debe cumplir, serán las mismas que las de vivienda
 - Deben considerarse comprendidas en el uso Residencial, las viviendas que se destinen a la actividad turística directamente por sus propietarios, en condiciones diferentes a las reguladas en el Decreto 79/2014: parcialmente y/o por tiempo inferior a tres meses al año.

Sin perjuicio de esta interpretación, la Comisión considera conveniente que se inicien los trabajos necesarios para concretar la modificación de la normativa urbanística vigente en esta materia al objeto de incluir en la misma otros aspectos de carácter territorial, ambiental y urbanístico no contemplados por la normativa sectorial, aspectos que permitan adoptar la solución más integrada social y funcionalmente en aplicación de los principios rectores para el desarrollo urbano que, para preservar el interés general, establece la legislación del suelo vigente.”

23 de enero de 2018 (Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid 1 de febrero de 2018)