

Mayo 2019

ENTRA EN VIGOR EL NUEVO PLAN ESPECIAL DE REGULACIÓN DEL HOSPEDAJE QUE AFECTA A LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS DE MADRID

RESUMEN

El pasado 27 de marzo de 2019, el Pleno del Ayuntamiento de Madrid aprobó definitivamente el **Plan Especial de Regulación del uso de Servicios Terciarios en la clase de Hospedaje (PEH)**, que entró en vigor en fecha 23 de abril de 2019 con su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

Como ya hizo el Plan Especial Urbanístico de Alojamiento Turístico (PEUAT) de la ciudad de Barcelona, **el PEH tiene por objeto preservar el uso residencial en las áreas centrales de Madrid**, mediante una nueva regulación de usos compatibles y autorizables, limitando al máximo la expulsión del uso residencial de carácter permanente y su sustitución por el uso de servicios terciarios en la clase de hospedaje destinado a proporcionar alojamiento temporal.

Hasta la aprobación del PEH, los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico, en cuanto modalidades de alojamiento turístico, estaban reguladas por la Comunidad de Madrid mediante el Decreto 79/2014, que únicamente exigía a los titulares de la actividad la presentación de una declaración responsable de inicio de actividad ante la Dirección General de Turismo con la documentación correspondiente y obtener el número de registro de VT.

El Ayuntamiento de Madrid, a través del PEH, establece que la oferta de una vivienda como de uso turístico por más de tres meses al año, requerirá **la solicitud de la correspondiente licencia urbanística**, mediante la tramitación de un Plan Especial de Control Urbanístico Ambiental de Usos (PECUA), que tiene por objeto valorar la incidencia que la implantación del uso de hospedaje pueda tener sobre el medio ambiente y sobre las características concretas del ámbito donde se pretenda establecer.

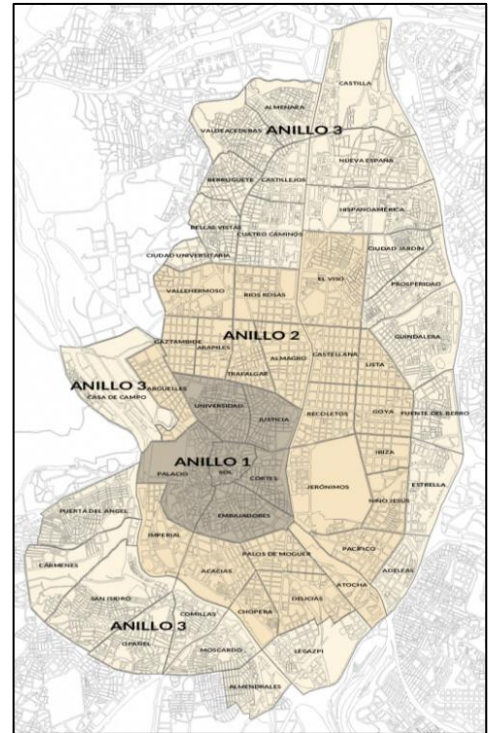
No obstante, dicha regulación no afecta a toda la capital, sino únicamente a los barrios de la almendra central de Madrid. Concretamente, **el PEH delimita tres ámbitos**, en modo de anillos concéntricos y en función de la saturación de los alojamientos turísticos en la zona.

En síntesis, el PEH distingue dos supuestos: la implantación del uso terciario de hospedaje en la totalidad de la edificación, y la implantación del mismo en una parte del inmueble. Asimismo, establece distintos criterios para la obtención de la licencia urbanística en función del anillo donde se encuentre el inmueble.

Uno de los requisitos más controvertidos del PEH es que exige que los inmuebles que se pretendan ofertar como vivienda de uso turístico cuenten con una **entrada independiente a la del uso residencial del edificio** (es decir, el piso destinado a fines turísticos deberá contar con un acceso independiente, y no podrá utilizar la puerta de entrada, portal o ascensor común del edificio).

Deberá verse cuáles son las consecuencias directas de la entrada en vigor del PEH respecto a las viviendas de uso turístico actualmente existentes, para las cuales en su momento ya se presentaron las correspondientes declaraciones responsables, pues dicha nueva normativa municipal es de obligado cumplimiento desde su entrada en vigor y no establece expresamente que no tendrá carácter retroactivo.

El plazo para impugnar el PEH, a través del correspondiente recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, es de dos meses a contar desde el día siguiente a su publicación en el BOCM (es decir, finaliza el **24 de junio de 2019**).



No es descartable que se inicien procedimientos sancionadores y de protección de la legalidad urbanística respecto a las viviendas turísticas ubicadas en las zonas reguladas por el PEH que no cuenten con la licencia urbanística de actividad.

RCD tiene amplia experiencia en la defensa de titulares de pisos turísticos en la ciudad de Barcelona.

¿TIENE ALGUNA CONSULTA?

Desde el Área de Derecho Administrativo y Urbanismo trabajamos para poder resolver las dudas que esta novedad pueda plantear. Si tiene alguna consulta, no dude en ponerse en contacto con nosotros.

CONTACTO:

Eva Giménez
Socia responsable del Área de
Administrativo y Urbanismo
egimenez@rcd.legal
www.rcd.legal