

La Asociación Empresarial Hotelera de Madrid (AEHM) informa que el Pleno Municipal, en su sesión celebrada ayer, aprobó el Plan Especial de Regulación del Uso de Servicios Terciarios en la clase de Hospedaje del Ayuntamiento de Madrid

Aprobada definitivamente la regulación para Viviendas de Uso Turístico

- El plan frenará la conversión de las viviendas en alojamientos turísticos, al tiempo que promueve que la actividad de hospedaje se extienda a otras zonas de la ciudad.
- Establece nuevas condiciones para la implantación del uso del hospedaje en edificios de uso residencial en función de los usos admitidos, nivel de protección del edificio, el uso implantado y la zona de ubicación del edificio.
- La principal novedad para los nuevos alojamientos turísticos que compartan edificio con otras viviendas de uso residencial, es la exigencia de que cuenten con un acceso independiente.

El Pleno del Ayuntamiento de Madrid ha aprobado de manera definitiva el Plan Especial para la regulación de uso terciario en su clase de Hospedaje (PEH), con los votos a favor de los grupos municipales socialista y de Ahora Madrid.

Este Plan tiene un doble objetivo, por un lado, preservar el uso residencial del centro urbano, frenando la conversión de viviendas del centro en alojamientos temporales turísticos y, en segundo lugar, buscar que la actividad del hospedaje se extienda a otras zonas de la ciudad, redistribuyendo la actividad económica, a la vez que descargando la concentración del centro histórico.

El PEH establece nuevas condiciones para la implantación del uso del hospedaje en los edificios de uso residencial en función de cuatro parámetros: el nivel de usos admitido, el nivel de protección del edificio, el uso implantado y la zona de ubicación del edificio.

Según recoge el plan, las viviendas que se alquilen para alojamiento turístico, según regule la legislación sectorial (actualmente, durante más de 90 días al año), están desarrollando una actividad comercial, por lo que se debe solicitar para ello una licencia de uso terciario de hospedaje.

La propuesta del Plan persigue compatibilizar los intereses colectivos, como la protección del medio ambiente o el derecho al descanso del vecindario, con el interés de los propietarios por obtener un rendimiento económico de sus bienes inmuebles. No se impide las formas de economía colaborativa que no implique una actividad de uso terciario.

Ámbito afectado

El Plan se desarrolla sobre un ámbito que afecta a una superficie de 52.768.610 m² distribuido en tres zonas o anillos concéntricos establecidos en función de la saturación de alojamientos turísticos que soportan cada uno de los barrios madrileños:

- El primer anillo coincide con los límites del distrito de Centro.
- El segundo anillo lo forman los barrios del resto del centro histórico, comprende el distrito de Chamberí completo y parte de los distritos de Chamartín, Salamanca, Retiro, Arganzuela y Moncloa-Aravaca.
- El tercer anillo se corresponde con los barrios de la Almendra Central, a los que se suman otros de los distritos de Usera, Carabanchel y Latina.

Limitaciones para los Hoteles en edificios completos

Para la sustitución del uso residencial por uso de hospedaje en edificios completos, con el objeto de implantar un hotel u otro establecimiento similar, el nuevo plan prácticamente elimina la posibilidad de implantación directa, siendo necesario contar con un plan especial que estudie el impacto en el entorno y que debe ser aprobado previamente por la Junta de Gobierno de la ciudad de Madrid y posteriormente por el Pleno municipal.

En caso de que el edificio en el que se pretende implantar este tipo de establecimiento ya posea un uso terciario, el Plan General vigente permite la implantación mediante licencia directa en casi cualquier edificio, excepto en los edificios protegidos, que requerirán la aprobación de un plan especial.

Sin embargo, cuando el hotel pretenda implantarse en un edificio protegido de uso residencial, el Plan Especial deberá acreditar que no es viable rehabilitarlo para el uso residencial.

Acceso independiente para el Hospedaje en parte de la edificación

La principal novedad para los nuevos alojamientos turísticos que compartan edificio con otras viviendas de uso residencial, es la exigencia de que cuenten con un acceso independiente.

El Plan Especial no diferencia las exigencias para la implantación de las viviendas de uso turístico de otras formas del uso de hospedaje (pensiones, etc.) cuando se realicen en parte de un edificio residencial.

En los edificios de uso residencial en los anillos 1 y 2, en los que se desee solicitar una licencia de uso de hospedaje para una parte del mismo, el nuevo plan exige la existencia de un acceso independiente a los alojamientos turísticos (no podrán utilizar puertas de entrada, portales o ascensores comunes a las viviendas).

En el anillo 3, esa exigencia de acceso independiente se mantiene cuando el uso de hospedaje pretenda implantarse en situaciones donde no estén permitidos otros usos terciarios.