

Exp. nº 135/2018/00678

**RESUMEN EJECUTIVO DEL PLAN ESPECIAL DE REGULACIÓN DEL USO DE SERVICIOS TERCIARIOS EN LA CLASE DE HOSPEDAJE. DISTRITOS DE CENTRO, ARGANZUELA, RETIRO, SALAMANCA, CHAMARTÍN, TETUÁN, CHAMBERÍ, MONCLOA-ARAVACA, LATINA, CARABANCHEL Y USERA.**

Conforme señala el artículo 56 bis en la Sección 1ª, del Capítulo V del Título II de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se incluye en la Documentación que se someta a información pública el siguiente Resumen Ejecutivo, como compendio y resumen de la actuación de ordenación urbanística que se propone.

### 1.- INTRODUCCIÓN.

El Director General de Planeamiento y Gestión Urbanística, en virtud de las competencias dispuso en su Resolución de 23 de enero de 2018 que se procediese, por la Oficina de Estudios y Evaluación Urbana y la Subdirección General de Planeamiento Urbanístico, al desarrollo de las actuaciones que condujeran a la formación y tramitación de un instrumento de planeamiento que concretara la regulación de los usos compatibles y autorizables del uso de servicios terciarios en su clase de hospedaje y que hiciera efectivas tanto la recomendación, de 23 de febrero de 2018, de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de 1997, que interpretaba que "los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico, cuando se ejercen en las condiciones que señala la legislación sectorial autonómica, son tipos concretos de la clase de uso de Hospedaje", como las conclusiones de los estudios municipales citados en el texto de dicha Resolución.

### 2.- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.

El ámbito territorial objeto del presente Plan Especial para la regulación del uso de Servicios Terciarios en la clase Hospedaje (PEH) delimita tres ámbitos a modo de anillos concéntricos que están formados por los siguientes barrios:

- ANILLO 1

- Distrito Centro
  - Palacio
  - Embajadores
  - Cortes
  - Justicia
  - Universidad
  - Sol

- ANILLO 2

- Distrito Chamberí
  - Gaztambide
  - Arapiles
  - Trafalgar
  - Almagro
  - Ríos Rosas
  - Vallehermoso

PLAN ESPECIAL DE REGULACIÓN DEL USO DE SERVICIOS TERCIARIOS EN LA CLASE DE HOSPEDAJE

#### Información de Firmantes del Documento

MARIA DEL PILAR BENITEZ CALLE - ADJUNTO A DEPARTAMENTO  
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFE DEPARTAMENTO  
ANTONIO MARIA DIAZ SOTELO - SUBDIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Emisor: FNMT-RCM-12/03/2019 13:39:23  
Emisor: FNMT-RCM-12/03/2019 13:43:02  
Emisor: FNMT-RCM-12/03/2019 13:51:03  
CSV : 98024E4E00B54715



- **Distrito Chamartín** El Viso
- **Distrito Salamanca** Recoletos  
Goya  
Lista  
Castellana
- **Distrito Retiro** Pacífico  
Ibiza  
Jerónimos  
Niño Jesús
- **Distrito Arganzuela** Imperial  
Acacias  
Chopera  
Delicias  
Palos de Moguer  
Atocha
- **Distrito Moncloa-Aravaca** Arguelles
- **ANILLO 3**
- **Distrito Tetuán** Bellas Vistas  
Cuatro Caminos  
Castillejos  
Almenara  
Valdeacederas  
Berruguete
- **Distrito Chamartín** Prosperidad  
Ciudad Jardín  
Hispanoamérica  
Nueva España  
Castilla
- **Distrito Salamanca** Guindalera  
Fuente del Berro
- **Distrito Retiro** Estrella  
Adelfas
- **Distrito Arganzuela** Legazpi
- **Distrito Usera** Almendrales  
Moscardó
- **Distrito Carabanchel** Comillas  
Opañel  
San Isidro
- **Distrito Latina** Los Cármenes  
Puerta del Ángel
- **Distrito Moncloa-Aravaca** Parte de Casa de Campo  
Parte de Ciudad universitaria

PLAN ESPECIAL DE REGULACIÓN DEL USO DE SERVICIOS TERCIARIOS EN LA CLASE DE HOSPEDAJE

2

Información de Firmantes del Documento

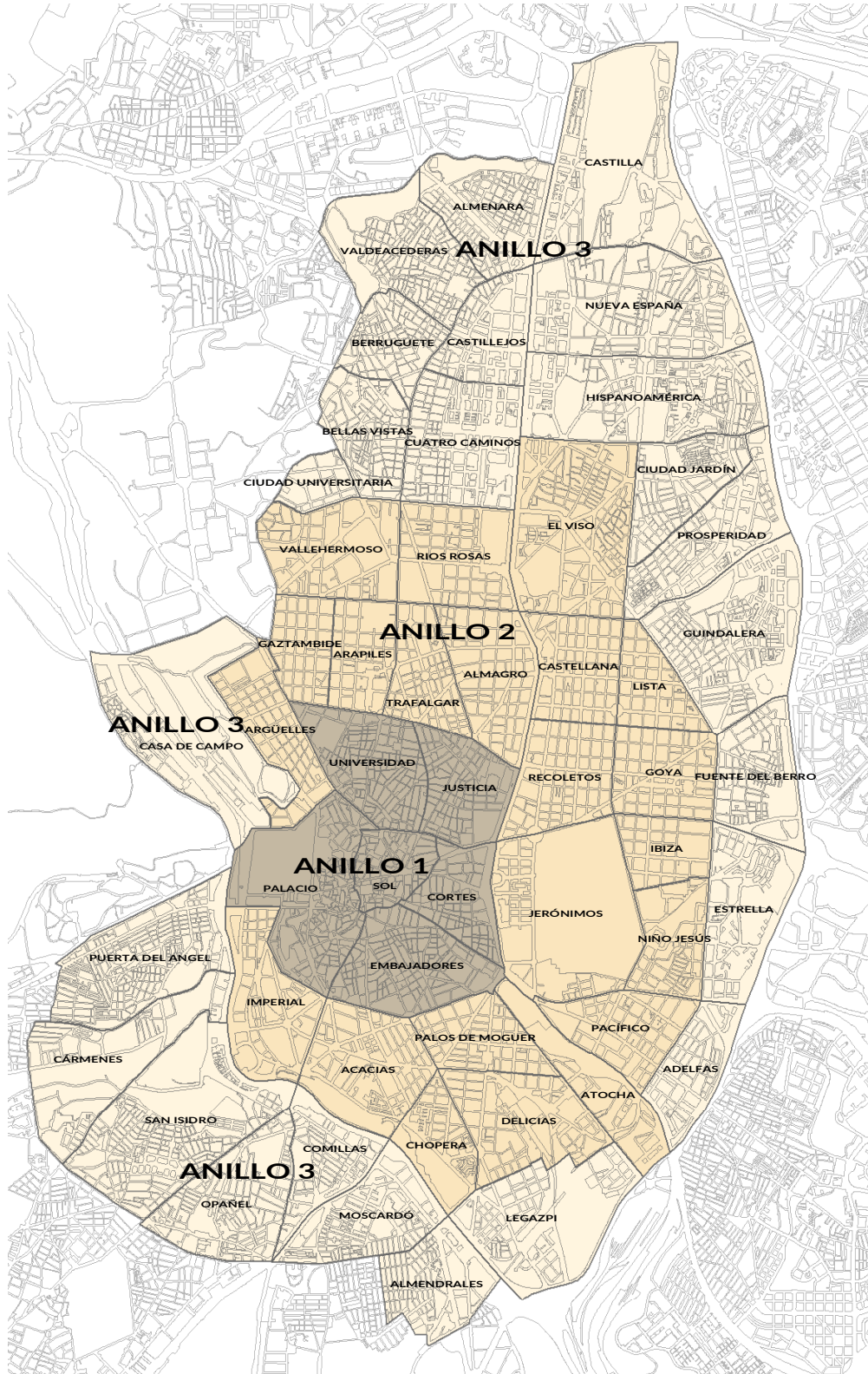


MADRID

MARIA DEL PILAR BENITEZ CALLE - ADJUNTO A DEPARTAMENTO  
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFE DEPARTAMENTO  
ANTONIO MARIA DIAZ SOTELO - SUBDIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Emisor: FNMT-RCM-12/03/2019 13:39:23  
Emisor: FNMT-RCM-12/03/2019 13:43:02  
Emisor: FNMT-RCM-12/03/2019 13:51:03  
CSV : 98024E4E00B54715





PLAN ESPECIAL DE REGULACIÓN DEL USO DE SERVICIOS TERCIARIOS EN LA CLASE DE HOSPEDAJE

Información de Firmantes del Documento

MARIA DEL PILAR BENITEZ CALLE - ADJUNTO A DEPARTAMENTO  
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFE DEPARTAMENTO  
ANTONIO MARIA DIAZ SOTELO - SUBDIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Emisor: FNMT-RCM-12/03/2019 13:39:23  
Emisor: FNMT-RCM-12/03/2019 13:43:02  
Emisor: FNMT-RCM-12/03/2019 13:51:03  
CSV : 98024E4E00B54715



MADRID



98024E4E00B54715

Este Plan Especial no aborda el problema del uso de hospedaje en las áreas periféricas, que mantendrán su regulación actual.

La delimitación de los anillos es una determinación de carácter sustancial del PEH. Los planes urbanísticos tienen vocación de permanencia en el tiempo y tienen vigencia indefinida tal y como recoge el artículo 66.2 de la LSCM. Sin perjuicio de lo anterior, la potestad de planeamiento no es rígida, la propia LSCM establece los mecanismos de modificación (artículo 67.1) y de revisión (artículo 68.5) del planeamiento.

En la Memoria de Diagnóstico, el análisis de los diferentes impactos derivados de la capacidad de alojamiento turístico en la ciudad de Madrid ha sido realizado mediante un conjunto de indicadores cuyos resultados permiten una lectura individual de su alcance en el espacio urbano, para realizar la propuesta se ha considerado la división administrativa de ciudad, distrito y barrio.

Sin perjuicio de la coherencia de la delimitación de ámbitos propuesta por el PEH con su diagnóstico, el PEH asume que su objeto trata de un proceso dinámico complejo en cuya evolución intervienen circunstancias extrajurídicas, sociológicas, económicas, ecológicas, históricas, etc.

En atención a ese carácter dinámico y en coherencia con lo señalado en el artículo 22.6 del TRLS y RU, el Ayuntamiento realizará informes periódicos de seguimiento de este PEH.

Estos informes se realizarán cuando las circunstancias relacionadas con el objeto del PEH indicaran su procedencia, con una periodicidad mínima de cuatro años.

El contenido de esos informes se referirá al diagnóstico de este PEH, y específicamente a los indicadores sintéticos definidos en el mismo: Indicador sobre los Tejidos Urbanos y el Indicador sobre la Vivienda y valorarán la vigencia de estos indicadores y propondrán, en su caso, la revisión de la delimitación de los anillos o cualquier otra determinación del PEH, que deberá tramitarse en el marco de la LSCM.

La modificación de los anillos cuyo ámbito figura reflejado en el plano denominado “Ámbito de Estudio” que forma parte de la Documentación Gráfica de este PEH, supondrá la modificación del presente Plan Especial.

### 3.- PLANO DE SITUACIÓN RESPECTO AL RESTO DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

El ámbito territorial objeto del presente (PEH) tiene una superficie de 52.768.610 m<sup>2</sup>, que frente a los 604.300.000 m<sup>2</sup> que tiene el término municipal de Madrid, supone un 8,73%, menos del 10% de la totalidad del municipio.



#### Información de Firmantes del Documento



#### 4.- OBJETO DEL PLAN ESPECIAL.

El objeto del presente Plan Especial es preservar el uso residencial en las áreas centrales de la ciudad, 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.

Con este Plan Especial se ordenará la **pormenorización del régimen de interrelación del uso de hospedaje**, superponiéndose esta regulación para su ámbito de actuación al régimen que a tal efecto se establece y que rige en la actualidad para las diferentes normas zonales y áreas de planeamiento (APIs, APEs y APRs).

#### 5.- CONTENIDO DE LA PROPUESTA.

Las determinaciones del PEH se limitan a modificar las condiciones de implantación del uso de hospedaje en su ámbito de aplicación, estableciendo un nuevo régimen según se quiera implantar dicho uso en la totalidad de la edificación o en parte de ella.

Para adoptar ese régimen de usos, el PEH establece una **regulación compleja** basada en:

- La zonificación del PGOUM 97, que incluye niveles de uso, niveles de protección, ejes terciarios, etc...
- El uso existente legal del edificio, para excluir el tratamiento de los edificios de uso de actividades económicas y centrar el PEH en la defensa del uso residencial implantado.
- Los tres ámbitos propuestos por este PEH a modo de anillos concéntricos que se asimilan conceptualmente al distrito Centro, Centro Histórico y la Almendra. Si bien su delimitación se concreta incluyendo barrios limítrofes en función de sus indicadores, como ocurre en algunos barrios con frente a Madrid Río.

Se pretende que la actividad de hospedaje se extienda a otras zonas de la ciudad, descargando la concentración del Centro.

Para establecer esta compleja regulación, este Plan Especial necesita concretar determinadas definiciones: uso existente, edificio residencial acceso independiente, etc. Dichos conceptos se encuentran definidos en las Normas Urbanísticas que acompañan al presente PEH.

El diseño de la ordenación urbanística de este PEH ha partido de los siguientes principios básicos:

##### **A.- Implantación del uso de Hospedaje en la totalidad de la edificación:**

**En parcelas con uso cualificado No Residencial** se mantienen las condiciones de implantación del PGOUM 97.

#### Información de Firmantes del Documento





**En parcelas con uso cualificado Residencial**, el presente PEH no permite su implantación en las zonas residenciales más puras como son los niveles de usos A, B y E, en el Anillo 1 o los niveles de usos A y E, en el Anillo 2.

No obstante se podrá implantar el uso de Hospedaje como **uso alternativo**, cuya implantación se hace directamente a través de licencia urbanística en unas situaciones concretas; cuando el uso existente sea distinto del residencial en cualquiera de los tres anillos y cuando el uso existente sea residencial, únicamente en el nivel de usos D (ejes terciarios dentro del APE 00.01) en los Anillos 1 y 2, y en los ejes terciarios definidos en la norma zonal 10 del Anillo 3.

En el resto de situaciones, el uso de hospedaje pasa a poder implantarse como uso autorizable, es decir, a necesitar la redacción de un Plan Especial de Control Urbanístico Ambiental del Usos (PECUAU) regulado en el Título 5 de las NN.UU., con el fin de salvaguardar las máximas medidas de control para el entorno. Con esta medida, se ha tratado de establecer un control ambiental previo a la implantación de dicho uso para evitar que éste pueda desvirtuar las características de una zona de la ciudad.

Respecto a los edificios protegidos con Nivel 1 ó 2, se mantiene el régimen de implantación como uso autorizable con un Plan Especial de Protección regulado en el artículo 4.10.6 de las NNUU, por la necesidad de dar solución a los complejos problemas que se presentan al regular con normas de carácter general la gran cantidad de casos particulares que aparecen en un campo de elementos tan variado y complejo, sin embargo, este PEH ha introducido determinaciones complementarias en defensa del uso residencial existente, como que se acredite la imposibilidad de compatibilizar las condiciones de protección con las condiciones higiénicas y de vivienda exterior, contempladas en el Título 6 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 97.

#### **B.- Implantación del uso de Hospedaje en parte de la edificación como uso complementario:**

Se mantiene la regulación de la implantación en parte de un edificio en régimen de uso complementario en **parcelas con uso cualificado No Residencial en los tres anillos**.

Mientras que en **parcelas con uso cualificado Residencial** se establecen en los tres anillos condiciones de situación (planta del edificio donde se puede implantar el uso), condiciones de acceso o ambas.

En edificios de uso residencial en los Anillos 1 y 2, se generaliza la exigencia de acceso independiente. En este sentido, debe recordarse que el acuerdo adoptado por la Comisión de Seguimiento del PGOUM 1997, el 23 de enero de 2018, concluye que la normativa vigente no permite exigir esa condición a las viviendas de uso turístico. Este PEH recupera esa exigencia para todas las modalidades del hospedaje.

En el Anillo 3, en edificios de uso existente residencial, se mantiene la regulación vigente, pero imponiendo la exigencia de acceso independiente en las situaciones del edificio donde no se admita la implantación de otras clases del uso de servicios terciarios.

En las zonas residenciales más puras de esos anillos, sólo se admitirá en las situaciones donde se admiten otras clases del uso terciario.

---

PLAN ESPECIAL DE REGULACIÓN DEL USO DE SERVICIOS TERCIARIOS EN LA CLASE DE HOSPEDAJE

#### Información de Firmantes del Documento

MARIA DEL PILAR BENITEZ CALLE - ADJUNTO A DEPARTAMENTO  
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFE DEPARTAMENTO  
ANTONIO MARIA DIAZ SOTELO - SUBDIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Emisor: FNMT-RCM-12/03/2019 13:39:23  
Emisor: FNMT-RCM-12/03/2019 13:43:02  
Emisor: FNMT-RCM-12/03/2019 13:51:03  
CSV : 98024E4E00B54715



## 6.- OPORTUNIDAD Y JUSTIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

La propuesta viene motivada en el Diagnóstico que antecede a esta Memoria en el que se justifica y analiza a través de diversos indicadores la problemática que ocasiona la actual regulación del uso terciario de hospedaje en determinados barrios de la ciudad.

Se evidencia la necesidad de evitar áreas urbanas en los que se acumula una alta cantidad de población flotante alojada temporalmente en establecimientos de hospedaje sobre barrios con espacios públicos limitados y conjuntos edificatorios altamente densificados, y de regular la vivienda de uso turístico sobre el parque de vivienda existente, con un control adecuado que evite desestabilizar el equilibrio funcional urbano.

La aparición de la modalidad de alojamiento turístico en vivienda de uso turístico supone en gran medida la sustitución de viviendas destinadas al alojamiento permanente de personas como residencia habitual para dedicarse a esta nueva modalidad. Esta sustitución produce la expulsión de población residente en los barrios afectados y se inicia un proceso de terciarización de áreas urbanas que ya han venido sufriendo otras ciudades en sus zonas centrales.

Se justifica la propuesta de este PEH, con el objetivo de defender el uso residencial y su entorno urbano en aquellas áreas en que se ve amenazado por el uso de hospedaje, actuando mediante una nueva regulación para preservar el uso residencial en las áreas centrales de la ciudad.

## 7.- REGIMEN TRANSITORIO.

Las determinaciones del presente PEH no serán de aplicación a aquellas parcelas que tengan aprobado definitivamente un Plan Especial exigido por el vigente PGOUM 97 para la implantación del uso de Servicios Terciarios en la clase de hospedaje y no hayan implantado la actividad, pudiendo solicitar licencia urbanística al amparo del mismo.

## 8.- SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN A LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN.

De conformidad con lo establecido por el artículo 70.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la aprobación inicial del expediente de planeamiento conllevará la suspensión de las licencias para la realización de los actos de uso del suelo, construcción y edificación, y ejecución de actividades, en el ámbito afectado por la resolución, identificado en la Memoria de Ordenación y Propuesta y en el Plano "Ámbito de aplicación" de la documentación gráfica adjunta del presente Plan Especial.

Este precepto ha de ponerse en relación con lo establecido por el artículo 120 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, en el que se dispone que procederá la suspensión del otorgamiento de licencias para aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente, pudiéndose conceder, no obstante, las licencias basadas en el régimen vigente, siempre que se respeten las determinaciones del nuevo planeamiento.

---

PLAN ESPECIAL DE REGULACIÓN DEL USO DE SERVICIOS TERCIARIOS EN LA CLASE DE HOSPEDAJE

7

### Información de Firmantes del Documento

MARIA DEL PILAR BENITEZ CALLE - ADJUNTO A DEPARTAMENTO  
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFE DEPARTAMENTO  
ANTONIO MARIA DIAZ SOTELO - SUBDIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Emisor: FNMT-RCM-12/03/2019 13:39:23  
Emisor: FNMT-RCM-12/03/2019 13:43:02  
Emisor: FNMT-RCM-12/03/2019 13:51:03  
CSV : 98024E4E00B54715



En cuanto al **plazo de la suspensión**, el artículo 70.4 LSCM señala que: “[...] El periodo de vigencia total, continua o discontinua, de la medida cautelar de suspensión con motivo de un mismo procedimiento de aprobación de un Plan de Ordenación Urbanística o de su modificación o revisión no podrá exceder de un año. El expresado plazo será ampliable otro año cuando dentro de aquél se hubiere completado el periodo de información pública. [...]”

Por lo tanto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 30.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones públicas, el cómputo del plazo de suspensión se inició al día siguiente de la fecha de publicación del Acuerdo (6 de febrero de 2018) y finalizará el martes 5 de febrero de 2019. Solo podrá prorrogarse por otro año si antes del vencimiento del plazo inicial se hubiera completado el periodo de información pública del presente Plan Especial.

Información de Firmantes del Documento

MARIA DEL PILAR BENITEZ CALLE - ADJUNTO A DEPARTAMENTO  
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFE DEPARTAMENTO  
ANTONIO MARIA DIAZ SOTELO - SUBDIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Emisor: FNMT-RCM-12/03/2019 13:39:23  
Emisor: FNMT-RCM-12/03/2019 13:43:02  
Emisor: FNMT-RCM-12/03/2019 13:51:03  
CSV : 98024E4E00B54715

