

Informe sobre los apartamentos y viviendas de uso turístico en el Distrito Centro de Madrid

Principal legislación aplicable

Las viviendas de uso turístico (VUT) tienen dos ámbitos normativos principales:

1.- La legislación de turismo de la Comunidad de Madrid (CAM).

- En tanto no se apruebe el nuevo decreto en tramitación, el texto base es 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, modificado por Sentencia nº 302/2016, de 2 de junio del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.*
- Es también de aplicación la *Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid.* Menos importante y que se ocupa de las infracciones y sanciones.

2.- La normativa urbanística del Ayuntamiento de Madrid y en concreto las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.

Para el caso que nos ocupa, la normativa de la CAM se ocupa de la clasificación y de las condiciones funcionales y administrativas que deben cumplir las VUT, siendo competencia del Ayuntamiento de Madrid la regulación de los usos del suelo, las parcelas y los edificios de una zona concreta, estableciendo las condiciones para la implantación de la actividad en ese ámbito.

Definiciones

Legalmente se distingue entre apartamento turístico y vivienda de uso turístico. El Decreto 79/2014 de la CAM los define en su artículo 2 de la siguiente manera:

- *Se consideran apartamentos turísticos los inmuebles integrados por unidades de alojamiento complejas, dotadas de instalaciones, equipamiento y servicios en condiciones de ocupación inmediata, destinados de forma habitual al alojamiento turístico ocasional, sin carácter de residencia permanente, mediante precio.*

Es decir, los apartamentos turísticos solo pueden estar en edificio exclusivo, dedicado íntegramente a esa actividad.

- *Tienen la consideración de viviendas de uso turístico aquellos pisos, apartamentos o casas que, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, son comercializados y promocionados en canales de oferta turística, para ser cedidos en su totalidad, por su propietario a terceros, con fines de alojamiento turístico y a cambio de un precio.*

Es decir, para que una vivienda tenga la consideración de vivienda de uso turístico por la CAM, tiene que comercializarse completa. El alquiler de habitaciones no se contempla y queda fuera de la regulación de turismo, rigiéndose por tanto por la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU).

Condiciones funcionales que establece el Decreto 79/2014 de la CAM

Artículo 6:

...los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico (...) no podrán utilizarse como residencia permanente, ni con cualquiera otra finalidad distinta del uso turístico.

De modo que alguien que alquila por unos meses al año su vivienda, aunque sea completa, tampoco puede legalizarla como vivienda de uso turístico, y debe atenerse a lo establecido en la LAU. Los artículos 17 y 18 vuelven a incidir sobre el mismo asunto.

Artículo 5:

Los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico deberán cumplir las normas sectoriales aplicables a la materia, con especial mención de las normas de seguridad, urbanismo, accesibilidad, sanidad y medio ambiente.

Así que, aparte de otras normativas en las que no vamos a entrar, queda claro que el cumplimiento de las condiciones establecidas directamente por el Decreto no son suficientes para poder legalizar una vivienda de uso turístico, y que es preceptivo contar con la licencia que corresponda del Ayuntamiento de Madrid.

Condiciones administrativas específicas que establece el Decreto 79/2014 de la CAM

Para las viviendas de uso turístico se especifican en los artículos 17, 19 y 20 del Decreto:

- El titular de la actividad debe presentar ante la misma Dirección General de Turismo de la CAM una Declaración Responsable de Inicio de Actividad con el siguiente contenido mínimo:
 - o Que la vivienda cumple los requisitos exigidos en las normas aplicables.
 - o Que cuenta con los preceptivos permisos y licencias exigibles por otras administraciones y organismos públicos.
 - o Que está en posesión de escritura de constitución de la sociedad, en su caso, documento que acredite la disponibilidad del inmueble, contratos de cesión de la explotación y DNI/pasaporte, NIE/NIF del titular.
 - o Que la vivienda tiene cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación, según corresponda.
 - o Junto a la declaración responsable se debe aportar plano de la vivienda firmado por técnico competente y visado por el colegio profesional.
- Deberán inscribirse en el Registro de Empresas Turísticas de la Dirección General de Turismo, disponiendo del número de registro oficial correspondiente, que debe de figurar en toda la publicidad de la vivienda.
- Los precios de todos los servicios que se ofertan se expondrán en lugar visible a la entrada de cada vivienda de uso turístico.
- En la puerta de entrada de cada vivienda, en lugar visible, se exhibirá la placa distintiva de Vivienda de Uso Turístico según modelo normalizado.

Los apartamentos y viviendas de uso turístico en las Normas Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid

En el momento de la redacción original de las normas (1997), dicha actividad no existía o era muy minoritaria, por lo que no se nombraba específicamente en el documento.

Según la clasificación de los usos del artículo 7.2.2, las VUT solo podrían encuadrarse en el uso residencial o en el de servicios terciarios, ya que evidentemente no son una industria, ni un garaje, ni una dotación.

La definición que hacen del uso residencial las NN.UU es:

Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

Así que difícilmente se puede considerar que las VUT son de uso residencial, ya que como hemos visto antes, el Decreto de la Comunidad de Madrid prohíbe expresamente que puedan destinarse a residencia permanente.

Por el contrario, si miramos el artículo 7.6.1, punto 2, apartado a), vemos que el Uso Terciario, Clase Hospedaje, se define como:

Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

Así que parece claro que es a este uso y clase de uso al que pertenecen las VUT.

En el mismo apartado, se dice igualmente:

Esta clase de uso, a los efectos de las presentes Normas y atendiendo a las diferentes modalidades de alojamientos, se remite a las vigentes Normas sectoriales en la materia.

Es decir, que se asumen como propias las diferentes modalidades de alojamiento que se establezcan en la Normas Sectoriales, y en concreto en la Ley de Turismo de la CAM y en el Decreto por el que se regulan los apartamentos y las viviendas de uso turístico.

Por si hubiese algún tipo de duda de que la actividad de las viviendas y apartamentos de uso turístico se encuadra en dicho uso terciario hospedaje, la Modificación del Plan General 00/316, aprobada definitivamente el 30/07/2007 e incorporada a las NN.UU en el artículo 7.6.3 la despeja completamente, cuando las nombra específicamente en las condiciones particulares del uso terciario clase hospedaje y en relación con su implantación en suelo industrial:

Las modalidades de alojamiento temporal distintas de hoteles, tales como apartamentos turísticos, hoteles-apartamentos, pensiones, hostales, casas de huéspedes o las similares que pudiera establecer la normativa sectorial...

Es tan indudable que la clasificación urbanística que les corresponde es esa, que los propios servicios técnicos del Ayuntamiento así lo especifican en el informe del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda de febrero de 2015, citado en el informe del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible de 2016 y en el Análisis del Impacto de las Viviendas de Uso turístico en el Distrito Centro de la Junta Municipal del Distrito Centro de 2017:

...la modalidad de alojamiento turístico en viviendas de uso turístico, definidas por el Decreto 79/2014 por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid, se encuadra dentro del PGOUM-97 en el uso de Terciario Hospedaje, debiendo cumplir las condiciones generales y particulares que para este uso se establece en las NN.UU. del PGOUM-97 y los requisitos técnicos establecidos en la legislación sectorial de aplicación.

Igualmente señala que:

...las viviendas proyectadas o construidas con destino a satisfacer la necesidad permanente de vivienda, si se incluyeran en canales de oferta turística con finalidad lucrativa, como es el caso, supondría dotarlas del carácter de alojamiento turístico y por tanto, urbanísticamente, en el ámbito de la ciudad de Madrid, se trataría de un cambio de uso, pasándose del uso residencial, clase vivienda, al uso de servicios terciarios, clase hospedaje. Por ello las determinaciones a aplicar en materia de admisibilidad de uso y condiciones de edificación pueden variar sustancialmente en función de su situación y configuración, haciendo que en la gran mayoría de los casos (principalmente para ubicaciones en plantas de piso de un edificio residencial de vivienda colectiva) este cambio de uso no sería viable.

Condiciones que deben cumplir los apartamentos y viviendas de uso turístico en el Centro de Madrid

Las parcelas y edificios del Distrito Centro están adscritos a la Norma Zonal 1.- Protección del Patrimonio Histórico.

Según el artículo 8.1.2 el uso cualificado en esta zona, es decir, el uso que se corresponde directamente con el destino urbanístico previsto, es el residencial, de modo que para saber las condiciones que debe cumplir una VUT tenemos que mirar lo exigido para los usos compatibles.

En el artículo 8.1.30 se establecen los usos compatibles con el residencial en sus distintas categorías. Nos fijaremos tan solo en el Nivel A, porque es al que se les aplica unos criterios menos restrictivos.

Vemos que se permite como uso complementario el Terciario Hospedaje, en cualquier situación del edificio, con acceso independiente.

También se permite como uso alternativo, en edificio exclusivo, con las salvedades señaladas en el artículo 4.3.8.

Además, si nos fijamos en el artículo 7.2.8, en el que se establecen las condiciones generales de los usos compatibles y autorizables, vemos que en el punto uno se dice:

Salvo excepciones reguladas en esta sección en ningún caso la superficie total edificada del conjunto de los usos compatibles en un edificio, o conjunto edificatorio de una parcela podrá superar el cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, en dicho edificio o conjunto edificatorio salvo en parcelas dotacionales en las que no sobrepasarán el veinticinco por ciento (25%).

La única excepción que se establece es cuando se admita un determinado uso como autorizable o alternativo, en edificio exclusivo, y mediante la redacción de Plan Especial.

En el punto 2, apartado b), se dice que la superficie edificada de un uso complementario será inferior o igual al cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del edificio donde se ubica.

De modo que una Vivienda de Uso Turístico para conseguir la preceptiva licencia de cambio de uso de Residencial a Terciario Hospedaje e implantación de actividad, **debe contar con acceso exclusivo**, lo que es materialmente imposible en prácticamente todos los casos.

En el supuesto de que el local en el que se pretenda implantar la actividad no tenga la calificación de residencial, sino cualquier otra, igualmente debe realizar el cambio de uso y contar con acceso exclusivo, cosa que si está situado en plantas superiores a la baja tampoco podría conseguir.

Solo queda por tanto la posibilidad de implantar VUT en planta baja, en locales que den directamente a la calle. En este caso, salvo que ya tengan la consideración urbanística de vivienda, lo que es muy raro en el Distrito Centro, puesto que el Decreto de la Comunidad de Madrid exige que se cuente con cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación, debería hacerse primero un cambio de uso de local comercial (o la calificación que tenga) a vivienda, para poder obtener la licencia de primera ocupación. Para ello se exigirían todas las condiciones que son preceptivas para una vivienda nueva según el Plan General y demás normativa, lo que es extremadamente difícil en el centro de Madrid. En caso de cumplirse y por tanto poder obtener la calificación de vivienda y la licencia de primera ocupación, posteriormente debería realizarse un nuevo cambio de uso de Residencial Vivienda a Terciario Hospedaje. Así que parece bastante improbable que incluso en este caso pudiera llegar a legalizarse, o incluso que a alguien le interese hacerlo, por tiempos de tramitación y costes de proyectos y licencias.

Está además la condición, cuando hablamos de usos complementarios, de no sobrepasar el 50% de la superficie edificada donde se ubica, y que incumplen principalmente las empresas propietarias y promotoras de viviendas de uso turístico, que tienden a la concentración.

Si lo que se pretende es legalizar un edificio completo de apartamentos turísticos, **es preceptiva la redacción de un Plan Especial**, cosa de la que carecen en su mayoría los que ya están en explotación. Hay que recordar además que un Plan Especial es un instrumento de planeamiento y que como tal, está sujeto al modelo de ciudad que persigue el municipio, por lo que el Ayuntamiento no tiene ninguna obligación de aprobarlo.

Lavapiés, 27 de septiembre de 2017

