
Modificación del PGOU para ordenar el mercado de las VUT

Con la finalidad de ordenar el mercado de las Viviendas de Uso Turístico (VUT), el Ayuntamiento de Madrid ha iniciado la tramitación de una modificación de su Plan General de Ordenación Urbana (PGOU). Dicha modificación, que actualizará la regulación de los usos residencial y terciario de la capital, se enmarca en el contexto del “*Plan de acción para ordenar las Viviendas de Uso Turístico en la ciudad de Madrid*”, cuyos objetivos son: (i) evitar la desertización residencial del distrito Centro; (ii) estructurar la oferta turística, y (iii) favorecer la convivencia entre los residentes y el desarrollo de actividades turísticas.

Además de la modificación del PGOU, con la suspensión del otorgamiento de licencias para determinadas actuaciones, este Plan de Acción también prevé el endurecimiento del régimen sancionador y el refuerzo de las labores de control e inspección, así como la publicación del listado de VUT con licencia.

De acuerdo con la información publicada por el Ayuntamiento, la aprobación inicial se prevé para septiembre de 2024, y la elevación al Pleno para su aprobación definitiva durante el primer trimestre de 2025. Tras ello, le corresponderá a la Comunidad de Madrid la validación final del texto.

Suspensión de otorgamiento de licencias

Mientras se elabora la modificación, la Junta de Gobierno, por Acuerdo de 25 de abril de 2024, publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid n.º 99 de 26 de abril de 2024, ha acordado la suspensión del otorgamiento de licencias para determinadas actuaciones de hospedaje que se desarrollen dentro del perímetro de los anillos definidos en el artículo 7.6.3. bis de las Normas Urbanísticas del PGOU de Madrid (Anillos 1, 2 y 3). La suspensión de licencias desplegará efectos durante un plazo inicial de un año, pudiendo ser prorrogable un segundo año, en caso de que dentro del primer año se haya completado el periodo de información pública de la modificación tramitada.

En concreto, el Acuerdo **suspende el otorgamiento de licencias** para la realización de actos de uso del suelo, construcción y edificación y ejecución de actividades, para las siguientes actuaciones:

1. En aquellas edificaciones cuyo uso existente sea residencial:
 - Se suspende el otorgamiento de licencias para la implantación de uso de hospedaje que no ocupe la totalidad del edificio, con independencia de la situación de la actuación dentro del inmueble.
 - Asimismo, en los niveles de usos C y D definidos por la Norma Zonal 1 del PGOU, se suspende el otorgamiento de licencias para la transformación de local a uso residencial.
2. En aquellas edificaciones cuyo uso existente sea distinto del residencial no se podrán conceder licencias para la implantación de VUT en planta baja.

No obstante lo anterior, el Ayuntamiento de Madrid continuará otorgando licencias de primera ocupación y funcionamiento en aquellos casos en los que ya han sido concedidas licencias de obras y actividades con anterioridad a la entrada en vigor del acuerdo de suspensión.

Otras actuaciones previstas

El Plan de Acción para ordenar las VUT, también prevé:

- Un endurecimiento del régimen sancionador: Ante la confirmación de que una vivienda está siendo destinada a uso turístico sin licencia, el Plan prevé la ejecución del siguiente procedimiento: (i) orden de cese y restablecimiento de la legalidad urbanística; e (ii) imposición de tres sanciones de 30.000, 60.000 y 100.000 euros, respectivamente, que podrá tramitarse de forma paralela a las actuaciones del punto (i) anterior.
- El refuerzo de las labores de control e inspección. El Plan anuncia la contratación de personal adicional para reforzar la plantilla de inspectores en un 15%.
- La publicación del listado de VUT con licencia para garantizar la debida publicidad y seguridad jurídica de los usuarios.

Para obtener información adicional sobre el contenido de este documento puede enviar un mensaje a nuestro equipo del [Área de Conocimiento e Innovación](#) o dirigirse a su contacto habitual en Cuatrecasas.

©2024 CUATRECASAS

Todos los derechos reservados.

Este documento es una recopilación de información jurídica elaborado por Cuatrecasas. La información o comentarios que se incluyen en el mismo no constituyen asesoramiento jurídico alguno.

Los derechos de propiedad intelectual sobre este documento son titularidad de Cuatrecasas. Queda prohibida la reproducción en cualquier medio, la distribución, la cesión y cualquier otro tipo de utilización de este documento, ya sea en su totalidad, ya sea en forma extractada, sin la previa autorización de Cuatrecasas.

