

Plan especial de modificación del uso terciario hospedaje en el municipio de Madrid

El Ayuntamiento Pleno de Madrid aprobó definitivamente el pasado 8 de octubre el Plan especial relativo a la modificación del régimen de compatibilidad del uso terciario hospedaje en los ámbitos regulados por el grado 3.º de la NZ 9 y en las parcelas de uso cualificado industrial incluidas en ámbitos de uso global no industrial.

Con ello, se pretende actualizar la normativa urbanística municipal para flexibilizar el régimen de compatibilidad de usos en los ámbitos calificados con la NZ 9.3, así como en determinadas parcelas aisladas de uso cualificado industrial incluidas en ámbitos de suelo urbano con uso global no industrial (residencial o, excepcionalmente, terciario), con el fin de permitir la implantación del uso terciario hospedaje, como uso alternativo, en cualquiera de las modalidades de alojamiento contempladas en la legislación sectorial autonómica.

1. OBJETO Y FINALIDAD

El Ayuntamiento Pleno de Madrid aprobó definitivamente el pasado 8 de octubre el Plan especial relativo a la modificación del régimen de compatibilidad del uso terciario hospedaje en los ámbitos regulados por el grado 3.º de la Norma Zonal 9 relativa a actividades económicas (la “**NZ 9**”) y en las parcelas de uso cualificado industrial incluidas en ámbitos de uso global no industrial (el “**Plan Especial**”). Las normas urbanísticas del Plan Especial se han publicado el día 13 de octubre de 2026 en el *Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (BOCM)*.

El objeto del Plan Especial es actualizar la normativa urbanística para flexibilizar el régimen de compatibilidad de usos de los ámbitos en los que se aplican las condiciones del grado 3.º de la NZ 9 y en las parcelas aisladas de uso cualificado industrial incluidas en ámbitos de ordenación del suelo urbano del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 con uso global no industrial (residencial o, excepcionalmente, terciario), con el fin de admitir la implantación del uso terciario hospedaje como uso alternativo en cualquiera de las modalidades contempladas en la legislación sectorial autonómica, y no solo en la modalidad hotelera, como preveía hasta ahora la normativa urbanística de aplicación.

Esta modificación normativa, que se enmarca en la estrategia definida por las últimas modificaciones del planeamiento general de Madrid, tiene las siguientes finalidades:

- (i) Permitir que los ámbitos de suelo urbano con uso cualificado mixto, industrial y terciario de oficinas, y las parcelas aisladas industriales situadas en el interior de ámbitos residenciales o terciarios, contribuyan activamente a la estrategia de descentralización del uso terciario hospedaje.

- (ii) Potenciar la diversidad e hibridación de usos en dichos ámbitos, incentivar su completo desarrollo edificatorio y promover la recuperación o sustitución de las edificaciones obsoletas o inadecuadas.
- (iii) Mantener las cautelas establecidas para evitar la residencialización encubierta tanto en los ámbitos tradicionales de uso cualificado industrial que todavía conservan un marcado carácter industrial como en aquellos otros creados como nuevos focos productivos de la ciudad en ejecución de las previsiones del planeamiento general.

2. ANTECEDENTE NORMATIVO MÁS INMEDIATO

A mediados de la década de 2000, el Ayuntamiento de Madrid observó un incremento inusitado de solicitudes de licencia para la implantación de apartamentos turísticos en ámbitos regulados por los distintos grados de la NZ 9, en los que el uso terciario hospedaje estaba permitido como uso alternativo. Según el criterio municipal, este incremento no respondía a un aumento proporcional de la demanda turística, sino que, dada la afinidad tipológica entre los apartamentos turísticos y las viviendas, podía obedecer a un proceso de residencialización encubierta de los ámbitos industriales. Esta situación resultaba incompatible con el modelo de desarrollo industrial y de actividades económicas previsto en el planeamiento general, caracterizado singularmente por la exclusión del uso residencial, que únicamente se admitía como uso asociado limitado a una vivienda por parcela (para funciones de guarda y custodia).

Para hacer frente a esta situación, se aprobó en 2007 una modificación del planeamiento general (MPG 00/316) con el fin de precisar el alcance de la implantación del uso terciario hospedaje como uso alternativo en ámbitos y parcelas de uso cualificado industrial o industrial en coexistencia con el terciario de oficinas, limitándolo exclusivamente a la modalidad de hotel. Se impidió así la implantación de apartamentos turísticos, hoteles-apartamentos y otras modalidades de alojamiento temporal que desvirtuaban el modelo de desarrollo previsto en el planeamiento general. Únicamente se excluyeron de esta modificación los ámbitos y parcelas cuya regulación admitía la implantación del uso residencial en su categoría de vivienda colectiva, lo que excluía de manera directa los ámbitos regulados por los grados 1.º y 2.º de la NZ 9.

3. JUSTIFICACIÓN Y ALCANCE DEL PLAN ESPECIAL

En 2026, transcurridos casi veinte años desde la entrada en vigor de la MPG 00/316, el Ayuntamiento de Madrid ha considerado cumplido su objetivo de frenar la residencialización encubierta de los ámbitos industriales. Sin embargo, la realidad de la ciudad ha cambiado considerablemente en este período, en particular en lo referente a la actividad turística, lo que hace aconsejable, según el criterio municipal, ajustar algunas determinaciones de la citada MPG 00/316 para adaptarlas a las circunstancias actuales, sin alterar la finalidad de la reforma original.

Para limitar la presión de la actividad turística en esta área central de la ciudad, preservar el uso residencial y evitar su desplazamiento y sustitución por el uso terciario hospedaje, el Ayuntamiento de Madrid formuló y aprobó el Plan Especial de Hospedaje, posteriormente incorporado al planeamiento

general con pequeñas adaptaciones. Esta regulación ha sido sustituida por el reciente Plan Reside, que refuerza la protección del uso residencial en el centro de Madrid.

Sin embargo, como se ha comentado anteriormente, desde la entrada en vigor de la MPG 00/316, aprobada para evitar la residencialización encubierta, la implantación del uso terciario hospedaje en suelo industrial estaba limitada a la modalidad de hotel.

Aunque las razones que motivaron la MPG 00/316 siguen vigentes, el Ayuntamiento de Madrid observa que no solo existen diferencias entre los grados 1.º y 2.º y el resto de los grados de la NZ 9, sino también entre el grado 3.º, situado mayoritariamente en la corona entre la M-30 y la M-40 y con uso cualificado industrial en coexistencia con el terciario de oficinas, y los grados 4.º y 5.º, exteriores a la M-40 y con uso cualificado exclusivamente industrial. Estas diferencias, a juicio del Ayuntamiento, habrían justificado un trato también diferenciado del grado 3.º, puesto que lo razonable habría sido no imponer en él restricción alguna a la implantación del uso terciario hospedaje en todas sus modalidades. Además, el Ayuntamiento señala que el fenómeno de residencialización encubierta afectó, como se desprende de la relación de licencias de apartamentos turísticos incorporada al expediente de la MPG 00/316, a los grados 4.º y 5.º de la NZ 9, pero no al grado 3.º, en el que no se habían solicitado licencias para este tipo de alojamientos.

Lo expuesto para el grado 3.º de la NZ 9 se extiende también a aquellos ámbitos de planeamiento del suelo urbano en los que, por remisión de su normativa particular, se aplica igualmente el régimen de usos de este grado de la NZ 9.

Por todo ello, el Plan Especial establece que, aunque en las parcelas cuyo uso cualificado sea industrial o industrial en coexistencia con el terciario de oficinas no pueden implantarse modalidades de alojamiento temporal distintas de los hoteles, como apartamentos turísticos, hoteles-apartamentos, pensiones, hostales, casas de huéspedes, viviendas de uso turístico o las similares que pudiera establecer la normativa sectorial, quedan exceptuados de esta regla general los siguientes casos:

- (i) Parcelas en las que su regulación específica admita el uso residencial como alternativo o autorizable.
- (ii) Parcelas a las que les sea de aplicación el régimen de usos del grado 3.º de la NZ 9.
- (iii) Parcelas reguladas por las condiciones del grado 2.º de la NZ 3.
- (iv) Parcelas incluidas en áreas de planeamiento incorporado (API), específico (APE) y remitido (APR) con uso global terciario o residencial.

4. ABOGADOS DE CONTACTO



Antonio Gómez Cid
Socio
Urbanismo
+34 91 586 03 35
antonio.gomez@uria.com
Colegiado n.º 68.225 (ICAM)



Felipe Iglesias González
Consultor
Urbanismo
+34 91 586 03 35
felipe.iglesias@uria.com
Colegiado n.º 48.701 (ICAM)



Miguel Ángel Buitrago
Asociado coordinador
Urbanismo
+34 91 586 03 35
miguelangel.buitrago@uria.com
Colegiado n.º 93.761 (ICAM)

Además, han colaborado en la redacción de esta publicación Germán Salomón Garrido Cardoso y Eribo Michele Corona Triviño, a quienes agradecemos su contribución.