

Madrid abre nuevas oportunidades para el hospedaje en suelos industriales: aprobación inicial de un nuevo Plan Especial



Ana López Muiña
Socia de Urbanismo y Medio Ambiente EY

Susana Orgillés Mañas
Senior Manager de Urbanismo y Medio Ambiente
EY

El Ayuntamiento de Madrid aprobó inicialmente el pasado 21 de mayo (BOCM de 29 de mayo) un Plan Especial relativo a la modificación del régimen de compatibilidad del uso terciario hospedaje en los ámbitos regulados por el grado 3º de la Norma Zonal 9 y en parcelas de uso cualificado industrial incluidas en ámbitos de uso global no industrial. La iniciativa permitirá implantar en estos suelos cualquier modalidad de hospedaje, y no únicamente hoteles, ampliando así las posibilidades de desarrollo en más de 240 parcelas en ocho distritos.

Este nuevo Plan Especial, actualmente en trámite de información pública hasta el 29 de junio, responde a la estrategia municipal de descentralización del hospedaje y, al mismo tiempo, preserva las restricciones en los suelos industriales con mayor vocación productiva.

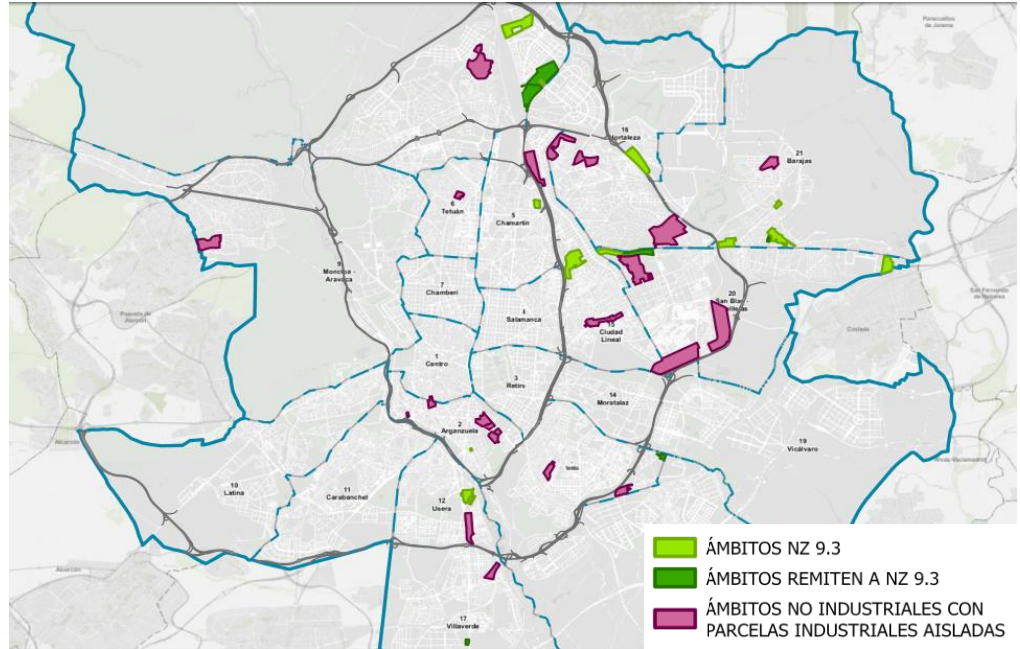
Principales aspectos del Plan Especial

La limitación actualmente vigente en materia de hospedaje en suelo industrial procede de la modificación puntual del Plan General MPG 00/316, aprobada en 2007, que restringió precisamente en suelo industrial las modalidades de hospedaje distintas del hotel para evitar procesos de “residencialización encubierta”, en especial, a través de productos asimilables tipológicamente a vivienda colectiva, como apartamentos turísticos, hoteles-apartamentos o fórmulas similares. Sin embargo, actualmente el Ayuntamiento sostiene que esa cautela ya no resulta justificada en todos los suelos industriales por igual. Todo ello, unido al crecimiento de la demanda de alojamiento temporal en Madrid, la presión sobre la vivienda y las nuevas tendencias actuales han propiciado una nueva modificación de la normativa a través del Plan Especial en tramitación.

Los principales aspectos de este nuevo Plan Especial, que modifica los artículos 3.2.7, 7.6.3 y 8.9.17 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Madrid de 1997 (en adelante, las “**NNUU**”), son los siguientes:

- ▶ **Alcance:** el Plan Especial afecta a los siguientes suelos y ámbitos:
 - ▶ Ámbitos del grado 3º de la Norma Zonal 9 del suelo urbano común/consolidado.
 - ▶ Ámbitos de planeamiento del suelo urbano, es decir, API, APE y APR, en los que, conforme a su normativa particular, resulte de aplicación el régimen de usos del grado 3º de la Norma Zonal 9.
 - ▶ Parcelas de uso cualificado industrial incluidas en ámbitos de uso global residencial o terciario, cuando su régimen de usos compatibles no admita el uso residencial como alternativo o autorizable.
 - ▶ Parcelas con uso cualificado industrial incluidas en el grado 2º de la Norma Zonal 3, cuando su régimen de usos compatibles tampoco admita el uso residencial como alternativo o autorizable.

Se incluye a continuación plano del Plan Especial que permite visualizar el alcance territorial de la medida: en verde claro se representan los ámbitos en los que resulta de aplicación la Norma Zonal 9 en su grado 3º (apartado a) anterior); en verde oscuro, los ámbitos que remiten a dicha Norma Zonal (apartado b) anterior); y, en morado, los ámbitos no industriales que cuentan con parcelas industriales aisladas (apartados c) y d) anteriores):



En términos prácticos, el Ayuntamiento ha comunicado que la medida afecta a más de 240 parcelas, distribuidas en 16 ámbitos situados en Arganzuela, Chamartín, Fuencarral-El Pardo, Usera, Ciudad Lineal, Hortaleza, San Blas-Canillejas y Barajas.

- ▶ **Objeto:** Se elimina para los ámbitos indicados en el apartado anterior la limitación actualmente existente que solo permite implantar el uso terciario hospedaje en la modalidad de hotel, de forma que el Plan Especial permite la implantación del uso terciario hospedaje en cualquiera de sus modalidades (hoteles, apartamentos turísticos, hoteles-apartamentos, *flexliving*, pensiones, hostales, casas de huéspedes, viviendas de uso turístico u otras figuras similares que pudiera establecer la normativa sectorial). Se permite su implantación como uso alternativo en edificio exclusivo.
- ▶ **Edificabilidad:** para aquellas parcelas incluidas en algún API afectadas por este Plan Especial, se establece una edificabilidad máxima de 1,6 m²/m², siempre que dicha edificabilidad no supere la asignada al uso industrial existente, en cuyo caso la edificabilidad máxima permanecerá inalterable. Para el resto de las parcelas que son objeto de este Plan Especial se aplicará el coeficiente de edificabilidad que establezca su propia Norma Zonal u ordenación pormenorizada específica del ámbito.
- ▶ **Procedimiento para su implantación:** dado el carácter alternativo del uso hospedaje en cualquier modalidad que se permite, su implantación se podrá hacer solicitando directamente al Ayuntamiento la correspondiente licencia, sin perjuicio de la autorización sectorial que corresponda tramitar ante la autoridad de Turismo de la Comunidad de Madrid.

- ▶ **Justificación:** la iniciativa se justifica por la singularidad de los ámbitos regulados por el grado 3º de la Norma Zonal 9, que han experimentado un acusado proceso de terciarización, con pérdida de su carácter industrial tradicional, integración o colindancia con la trama urbana consolidada y buena dotación de transporte y servicios. Para el Ayuntamiento, estas circunstancias los diferencian de otros suelos industriales más periféricos o con vocación productiva intensa, en los que sí se considera necesario mantener las cautelas vigentes.

La modificación se enmarca además en la estrategia municipal de descentralización del hospedaje fuera del centro urbano, en continuidad con el Plan RESIDE y con el Plan Estratégico de Turismo de la Ciudad de Madrid 2024-2027, tratando de canalizar parte de la oferta de alojamiento hacia ámbitos periféricos o intermedios que no presenten la misma tensión residencial que la almendra central.

- ▶ **Exclusiones:** la memoria del Plan Especial insiste en que la flexibilización no se extiende con carácter general a todo el suelo industrial, ya que en los grados 4º y 5º de la Norma Zonal 9 y en otros ámbitos con marcada vocación industrial sí se justifica, como regla general, el mantenimiento de las restricciones actuales con el fin de evitar tanto la pérdida de tejido productivo como eventuales procesos de residencialización encubierta.

En definitiva, desde el punto de vista inmobiliario y urbanístico, este Plan Especial abre nuevas oportunidades para la implantación de productos de alojamiento temporal en ámbitos en los que hasta ahora solo resultaba posible la modalidad hotelera, favoreciendo operaciones de reposicionamiento, rehabilitación, sustitución de activos y activación de parcelas vacantes o infrautilizadas. No obstante, esta flexibilización tiene un alcance selectivo y deberá analizarse caso por caso, verificando la efectiva inclusión de la parcela en el ámbito del Plan Especial y el cumplimiento del resto de condiciones urbanísticas, edificatorias y sectoriales aplicables.

En la actualidad, el Plan Especial se encuentra en trámite de información pública desde el 30 de mayo hasta el 29 de junio de 2026, pudiendo presentarse alegaciones por cualquier afectado o interesado. Una vez finalizado este trámite de información pública, el Ayuntamiento de Madrid deberá someter el texto a aprobación definitiva para su entrada en vigor.

Consulta aquí las últimas [alertas fiscales y legales](#)

[¡Suscríbete](#) a las newsletters de EY para mantenerte actualizado!



Para cualquier información adicional, contacte con:

Ernst & Young Abogados, S.L.P.

Ana López Muiña

Ana.Lopez.Muina@es.ey.com

Susana Orgillés Mañas

Susana.Orgilles.Manas@es.ey.com

Acerca de EY

EY es líder mundial en servicios de auditoría, fiscalidad, asesoramiento en transacciones y consultoría. Los análisis y los servicios de calidad que ofrecemos ayudan a crear confianza en los mercados de capitales y las economías de todo el mundo. Desarrollamos líderes destacados que trabajan en equipo para cumplir los compromisos adquiridos con nuestros grupos de interés. Con ello, desempeñamos un papel esencial en la creación de un mundo laboral mejor para nuestros empleados, nuestros clientes y la sociedad.

EY hace referencia a la organización internacional y podría referirse a una o varias de las empresas de Ernst & Young Global Limited y cada una de ellas es una persona jurídica independiente. Ernst & Young Global Limited es una sociedad británica de responsabilidad limitada por garantía (*company limited by guarantee*) y no presta servicios a clientes. Para ampliar la información sobre nuestra organización, entre en ey.com.

© 2026 Ernst & Young Abogados, S.L.P.

Todos los derechos reservados.

ED None

La información recogida en esta publicación es de carácter resumido y solo debe utilizarse a modo orientativo. En ningún caso sustituye a un análisis en detalle ni puede utilizarse como juicio profesional. Para cualquier asunto específico, se debe contactar con el asesor responsable.

ey.com/es

