Hotel o vivienda: qué normativa hotelera cubre Nearius y por qué el cambio de uso a hotel suele ser el camino más corto

Nearius · 5 de noviembre de 2026 · www.nearius.com

Quien tiene un local en planta baja, o un edificio entero, en una zona con demanda turística se hace la misma pregunta: ¿lo convierto en viviendas o en un hotel? La respuesta no está en una sola norma. Está en tres: el decreto de alojamiento turístico de la comunidad autónoma, la ficha de usos de la zona del plan general y, en Barcelona y Madrid, el plan especial de hospedaje. Nearius las lee juntas sobre una misma referencia catastral y devuelve un dictamen con la causa de cada bloqueo. Este artículo explica qué cubre y por qué, cuando caben los dos destinos, el hotel suele ser el camino con menos obstáculos..

Qué normativa hotelera cubre Nearius

Normativa turística autonómica. Las herramientas `turismo_normativa` y `turismo_regimen` trabajan sobre un corpus de 259 normas de las 17 comunidades autónomas (faltan Ceuta y Melilla): leyes de turismo y decretos de establecimientos de alojamiento turístico, con sus artículos, el boletín y el enlace oficial, las modificaciones encadenadas y, en 18 normas, el cruce con el CENDOJ para detectar anulaciones. En Cataluña, por ejemplo: el Decreto 75/2020 de turismo (150 artículos), el Decreto 159/2012 de alojamiento turístico y viviendas de uso turístico, el Decreto 183/2010, el Decret 176/1987 de clasificación hotelera y la Llei 2/2026 del impuesto sobre estancias. Esta capa responde a qué exige la comunidad para abrir un hotel, hostal, pensión o apartamento turístico: categorías, superficies mínimas, servicios, registro y régimen sancionador.

Planeamiento municipal. Las fichas de usos por zona de `urbanismo_inmueble` y `planeamiento_articulo` recogen, para cada clave de calificación, si el uso hotelero es característico, compatible, condicionado o prohibido, con el artículo y la cita literal del plan. Hoy hay unos 3.600 municipios con fichas que tratan el uso hotelero, y en 34 ciudades grandes (Zaragoza, Vigo, A Coruña, Valladolid, Salamanca, Segovia, los municipios de Madrid con cartografía del IDEM, entre otras) Nearius conoce la zona real de cada parcela, no solo la clase de suelo. Esta capa responde a si el plan admite hotel en esa parcela concreta y con qué límites: planta, tipo de establecimiento, acceso independiente, edificio exclusivo.

Ordenanzas de hospedaje. `hospedaje_zonificacion` cruza la parcela con el PEUAT de Barcelona y el Plan Especial de Hospedaje de Madrid: zonas de decrecimiento, contención o crecimiento y la regla de acceso independiente madrileña. Se completa con `vut_registro` (registro de viviendas de uso turístico) y con `cambio_uso_viabilidad`, que integra las tres capas en un dictamen único.

Cómo analiza Nearius un cambio de uso a hotel

`cambio_uso_viabilidad` recibe la referencia catastral y el destino hotelero y devuelve uno de tres resultados, **conforme**, **condicionado** o **prohibido**, con el fundamento de cada bloqueo. Las comprobaciones, en orden:

1. **Clase y zona de suelo.** Localiza la parcela en el plan y lee la ficha de usos: si el hotelero es compatible, en qué situación (planta baja, planta alzada, edificio exclusivo, acceso independiente) y de qué tipo. En Zaragoza, por ejemplo, tipo 1 en situación a) y tipo 2 o 3 con acceso independiente.
2. **Edificio exclusivo.** Si el plan exige edificio de uso exclusivo para el hotelero y el edificio catastral tiene más inmuebles (viviendas, locales), el resultado es prohibido, no condicionado. Es la causa más frecuente de bloqueo en un local de planta baja.
3. **Ordenanzas de hospedaje.** En Barcelona y Madrid aplica la regla de la zona del PEUAT o del PEH.
4. **Decreto hotelero autonómico.** Añade los mínimos de la categoría más baja (hostal o pensión) de la comunidad, para ver si el local llega a ellos antes de encargar proyecto.
5. **Otros filtros.** Propiedad horizontal (mayorías de la LPH y estatutos), patrimonio, servidumbre de costas y, cuando el destino es vivienda, zona tensionada y referencia de precios SERPAVI.

El mismo motor funciona en sentido inverso: un hostal u hotel que pasa a vivienda, con comprobación de edificio exclusivo, número de viviendas resultantes y el régimen de baja turística de cada comunidad (Canarias lo condiciona, Baleares avisa, el resto solo exige la baja en el registro).

Por qué en muchos casos conviene más el hotel que la vivienda

Cuando un local o un edificio admite los dos destinos, el hotelero suele ser el camino con menos obstáculos y más rentabilidad. Las razones, por orden de peso:

1. **No cuenta como vivienda a efectos de densidad.** Muchos planes limitan el número máximo de viviendas por parcela o por edificio (en Cataluña, el artículo 108.4.e del texto refundido de la Ley de urbanismo y las ordenanzas de densidad de cada municipio). Un local convertido en vivienda consume una de esas unidades y, si el edificio ya está al límite, el cambio es imposible. El hotel no entra en ese cómputo.
2. **No necesita cumplir las condiciones de habitabilidad de vivienda.** La cédula de habitabilidad, la superficie útil mínima, la ventilación directa de cada pieza, la altura libre y la fachada a calle o patio que se exigen a una vivienda no se aplican al alojamiento turístico, que se rige por su decreto autonómico (habitaciones con baño, superficies por categoría). Un local alargado o con poca fachada que nunca daría una vivienda legal puede dar un hostal.

3. **Queda fuera de la regulación del alquiler residencial.** Sin renta limitada por zona tensionada, sin referencia SERPAVI, sin prórrogas obligatorias de la LAU ni condición de gran tenedor. El precio y la duración los fija el mercado turístico.
4. **No es una vivienda de uso turístico.** Las VUT están en moratoria o prohibidas en muchas ciudades y el registro único estatal las filtra. El hotel, hostal o pensión sigue siendo un uso previsto por el plan y por el decreto, con licencia de actividad ordinaria.
5. **Encaja mejor en planta baja.** El plan suele admitir el hotelero en planta baja o en cualquier planta (en la zona A1 de Zaragoza, tipo 1 en planta baja o superiores), mientras que la vivienda en planta baja está prohibida o condicionada en muchas ordenanzas (patio, altura sobre rasante, acceso). El local comercial típico tiene más salida como hostal que como piso.
6. **Mayor valor y rentabilidad por metro cuadrado.** El alojamiento turístico se valora por ingresos, no por comparables residenciales; un local a pie de calle en zona turística rinde más como hostal de ocho o doce habitaciones que como una o dos viviendas, con una inversión en obra similar.
7. **Reversibilidad.** Pasar de hotel a vivienda es un cambio de uso ordinario y en la mayoría de comunidades basta con la baja en el registro turístico. El camino contrario, de vivienda a hotel, vuelve a chocar con los límites de densidad y con la propiedad horizontal.

Hotel, vivienda de uso turístico o vivienda: comparativa

Criterio	Hotel / hostal / pensión	Vivienda de uso turístico (VUT)	Vivienda residencial
Norma que lo habilita	Plan general (uso hotelero) y decreto autonómico de alojamiento	Decreto autonómico de VUT, ordenanza municipal y registro único estatal	Plan general (uso residencial) y condiciones de habitabilidad
Cómputo en el número máximo de viviendas	No computa	Computa: sigue siendo una vivienda	Computa
Cédula o licencia de habitabilidad	No se exige; rigen los mínimos del decreto hotelero	Se exige (es una vivienda)	Se exige
Planta baja	Admitido en la mayoría de ordenanzas	Solo donde la vivienda esté admitida en planta baja	Prohibida o condicionada en muchas ordenanzas
Moratorias y zonas de decrecimiento	Solo PEUAT (Barcelona) y PEH (Madrid)	Moratorias o prohibición en muchas ciudades; cupos por edificio	No
Propiedad horizontal	Estatutos y mayorías de la LPH si hay obras en elementos comunes	La comunidad puede prohibirla o limitarla por	Sin limitación

Criterio	Hotel / hostal / pensión	Vivienda de uso turístico (VUT)	Vivienda residencial
		mayoría de 3/5 (art. 17.12 LPH)	
Renta y duración	Libre; mercado turístico	Libre por estancia, pero sujeta a límites de días y a la licencia	LAU: prórrogas obligatorias, límite de renta en zona tensionada, SERPAVI
Valoración del activo	Por ingresos (explotación)	Por comparables residenciales, con prima mientras dure la licencia	Por comparables residenciales
Salida	Baja en el registro turístico y cambio de uso ordinario	Baja en el registro; vuelve a ser vivienda sin obra	Pasar a hotel exige el proceso completo

Nearius devuelve los tres dictámenes sobre la misma referencia: hotelero y vivienda con `cambio_uso_viabilidad`, y la viabilidad de la VUT con `vut_registro` y `hospedaje_zonificacion`.

Cuándo no cabe el hotel (y Nearius lo avisa)

- **Edificio exclusivo.** Si la ordenanza de la zona solo admite el hotelero en edificio de uso exclusivo, como ocurre en muchas claves turísticas de la costa y en zonas de ensanche, un local dentro de un edificio de viviendas queda prohibido.
- **Zonas de decrecimiento del PEUAT o del PEH.** En Barcelona y en el centro de Madrid el plan especial veta nuevas plazas de alojamiento aunque el plan general las admitiera.
- **Mínimos del decreto.** Un local de 60 m² no llega a los mínimos de una pensión en casi ninguna comunidad (número de habitaciones, baños, zona común); el dictamen lo incluye como condición.
- **Propiedad horizontal.** Si los estatutos prohíben actividades de hospedaje, o la actividad exige obras en elementos comunes, hacen falta las mayorías de la LPH (`lph_mayorias`).
- **Acceso independiente.** Varias ordenanzas (el PEH de Madrid, Zaragoza para los tipos 2 y 3) exigen acceso desde la calle sin pasar por el portal de las viviendas.

En estos supuestos el dictamen devuelve prohibido o condicionado con la causa literal, y es el momento de comparar con el destino vivienda u oficinas en la misma consulta.

Un ejemplo real: un edificio de Salou y una calle de Zaragoza

En un edificio de Salou conviven un local en planta baja, un hostal en las plantas altas y viviendas. Consultado con `cambio_uso_viabilidad`:

Inmueble	Destino	Resultado	Causa
Local en planta baja	hotelero	**prohibido**	la clave de zona solo admite el hotelero en edificio exclusivo; el edificio tiene viviendas
Local en planta baja	vivienda	**condicionado**	densidad y habitabilidad en planta baja; propiedad horizontal
Hostal en plantas altas	mantener hotelero	**disconforme**	uso turístico existente en edificio no exclusivo: tolerado, no ampliable
Hostal en plantas altas	vivienda	**conforme**	salida de uso turístico; baja en el registro de Cataluña, sin condición añadida

El contraste en Zaragoza, zona A1/3.1 (barrios tradicionales): hotelero de tipo 1 en planta baja o superiores en situación a), tipo 2 con acceso independiente; vivienda colectiva solo con fachada de siete metros o más. Allí un local estrecho en planta baja tiene salida como hostal y no como vivienda.

La conclusión operativa: antes de decidir el destino de un local, pedir a Nearius los dos dictámenes, hotelero y vivienda, sobre la misma referencia catastral. El que salga conforme o con menos condiciones marca el proyecto..

Preguntas frecuentes

¿Qué normativa hotelera tiene Nearius?
Los decretos y leyes de alojamiento turístico de las 17 comunidades autónomas (259 normas, con artículos, boletín y enlace oficial), las fichas de usos del plan general de unos 3.600 municipios que tratan el uso hotelero, y las ordenanzas de hospedaje de Barcelona (PEUAT) y Madrid (PEH). Faltan Ceuta y Melilla.

¿Cómo sé si mi local puede ser un hotel?
Con la herramienta cambio_uso_viabilidad: se le da la referencia catastral y el destino hotelero y devuelve conforme, condicionado o prohibido con la causa. Comprueba la zona del plan, la exigencia de edificio exclusivo, el plan de hospedaje si lo hay, los mínimos del decreto autonómico y la propiedad horizontal.

¿Por qué el hotel suele ser más fácil que la vivienda?
Porque no cuenta en el número máximo de viviendas del edificio, no necesita cédula de habitabilidad ni los mínimos de vivienda, queda fuera de la zona tensionada y de la LAU, no es una vivienda de uso turístico y el plan suele admitirlo en planta baja, donde la vivienda está prohibida o condicionada.

¿Cuándo no cabe el hotel?
Cuando la ordenanza exige edificio de uso exclusivo y el edificio tiene viviendas, cuando la parcela está en zona de decrecimiento del PEUAT o del PEH, cuando el local no llega a los mínimos de pensión del decreto autonómico, cuando los estatutos de la comunidad prohíben el hospedaje o cuando se exige acceso independiente y no lo hay.

¿Un hostal existente puede volver a ser vivienda?

Sí; Nearius lo trata como salida de uso turístico. Comprueba si el edificio debía ser exclusivo, cuántas viviendas resultan y el régimen de baja turística: Canarias lo condiciona, Baleares avisa y el resto solo exige la baja en el registro.

¿Qué diferencia hay entre un hotel y una vivienda de uso turístico a efectos de licencia?

La VUT es una vivienda que se alquila por días y depende de la moratoria o prohibición de cada ciudad y del registro único estatal. El hotel, hostal o pensión es un uso hotelero previsto por el plan general y por el decreto autonómico, con licencia de actividad ordinaria y sin límite de viviendas.

¿En qué ciudades conoce Nearius la zona exacta de cada parcela?

En 34 municipios grandes, entre ellos Zaragoza, Vigo, A Coruña, Valladolid, Salamanca, Segovia y los municipios de la Comunidad de Madrid con cartografía del IDEM. En el resto trabaja con la clase de suelo y las fichas de usos del plan, y avisa cuando la zona concreta no está acreditada.

¿Puedo descargar el escrito completo?

Sí, el artículo enlaza un PDF de cuatro páginas con la normativa cubierta, el método de análisis, las siete ventajas del hotel frente a la vivienda, los casos en que no cabe y el ejemplo real.

Nearius, Instituto de Innovación en Inteligencia Artificial, S.L. Artículo original: https://www.nearius.com/blog/cambio-de-uso-hotel-o-vivienda-normativa-hotelera-nearius/ — Los dictámenes de cambio de uso se basan en el planeamiento y la normativa indexados; compruebe siempre la fuente oficial enlazada.