



ALEGACIONES DE LA FRAVM AL PLAN ESPECIAL DE REGULACIÓN DEL USO DE SERVICIOS TERCIARIOS EN LA CLASE DE HOSPEDAJE

Al Área de Desarrollo Urbano Sostenible (DUS)

Madrid, 26 de septiembre de 2018

Enrique Villalobos de Juan, con DNI 05.405.883 D, en su calidad de presidente de la Federación Regional de Asociaciones Vecinales de Madrid (FRAVM) y en representación de la misma, con domicilio a efectos de este escrito, en Camino de Vinateros, 53 bis, de Madrid (CP 28030), ante ese organismo comparece y como mejor proceda en derecho

DICE

Que la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Madrid ha aprobado inicialmente el Plan Especial de Regulación del Uso de Servicios Terciarios en la Clase de Hospedaje (PEH en adelante) y que dentro del plazo establecido plantea al mismo el presente escrito de

ALEGACIONES

1.- Es necesario un Plan de Ordenación de la Oferta Turística en toda la ciudad

El PEH a pesar de su denominación, en realidad, reduce la cuestión únicamente a la regulación de la implantación de las viviendas de uso turístico (VUT en adelante) y solo en todo o parte de 11 distritos.

Madrid en poco tiempo se ha convertido en un destino turístico -nacional e internacional- importante. Esto, que tiene sus aspectos positivos en términos de empleo y creación de riqueza, está generando diversos problemas en relación al alojamiento, la movilidad, el ocio, el uso de los espacios públicos... Todo ello justifica que se aborde el tema desde una perspectiva más amplia y abarcando la totalidad del municipio.

La petición de la FRAVM y de las asociaciones vecinales fue esa desde antes del arranque del PEH. En particular, se señalaban dos asuntos especialmente trascendentes: la necesidad de frenar e incluso reducir la oferta de alojamiento turístico en el distrito Centro y la urgencia de abordar la problemática suscitada por el uso residencial de los apartamentos turísticos en, sobre todo, el distrito de San Blas-Canillejas.

La propuesta no solo sigue estando vigente, sino que, a medida que crezca el número de visitantes, en el futuro próximo será tanto más oportuna o, dicho de otra forma, la carencia de un plan será más y más visible.

2.- La VUT es una anomalía

La *vivienda de uso turístico* es una contradicción en los términos. Si es vivienda no debe tener uso turístico y si tiene uso turístico no es vivienda. Únicamente, cabría compatibilizar ambas caras a propósito de las viviendas principales, esto es, familias que alquilan alguna habitación de la vivienda que habitan o incluso la vivienda entera durante unos días (fines de semana, festivos...). Ello, además, con muchas cautelas y controles.

Por tanto, abogamos por una regulación de la VUT cuanto más restrictiva mejor. Tienen un efecto depredador sobre las funciones residenciales (por ejemplo, inducen -en conjunción con otras causas- fuertes aumentos de los alquileres) y deterioran severamente la convivencia en el seno de las comunidades vecinales (son la fuente de numerosos conflictos).

3.- Las VUT lo son desde el primer día

Si la duración del alquiler es menor de 90 días es *economía colaborativa* y si la duración es superior es VUT. La dicotomía es arbitraria. En términos teóricos, la división es infundada, no hay argumentos de tipo económico, sociológico, jurídico... para sostenerla. En términos prácticos, es un coladero, es muy fácil burlar el tope. Ni siquiera hay que acudir a la picaresca: basta con que la persona que hace de arrendadora de la vivienda la anuncie la mayoría de los fines de semana para cumplir la norma y, en realidad, tenerla todo el año en el mercado.

Es verdad que la cifra mágica de 90 días la establece el Decreto 79/2014 de la Comunidad de Madrid. Es la administración regional la que tiene las competencias para definir qué es VUT y qué no. Pero las competencias urbanísticas corresponden a los ayuntamientos. A nuestro juicio, en base a esas competencias, el Ayuntamiento de Madrid está habilitado para definir la VUT como uso de hospedaje sea cual sea el número de días/año que está disponible para el arrendamiento turístico. Si no fuera así, el propio PEH que se somete a información pública estaría en cuestión.

Por otra parte, la economía colaborativa es tan economía como cualquier otra. Añadir el calificativo para endulzar la imagen no vale, es un simple juego de palabras. Airbnb, Uber Homeaway y otras plataformas digitales de

intermediación se consideran los adalides de ella y son grandes multinacionales que no se caracterizan precisamente por carecer de afán de lucro. Peor aun, a la sombra de la supuesta economía colaborativa se esconden prácticas de un capitalismo salvaje en cuanto a condiciones de trabajo del personal asalariado, elusión fiscal, deterioro de las reglas de atención a la clientela...

En consecuencia, solicitamos que el PEH contemple todas las VUT, con independencia del número de días.

4.-Hay que restringir en todo el municipio

El PEH establece una normativa bastante restrictiva a la instalación de VUT en el anillo 1, algo más suave en el anillo 2 y todavía algo más ligera en el anillo 3. Pero, ¿qué ocurre con los barrios y distritos que caen fuera de los anillos? ¿Qué ocurre con Ciudad Lineal, Hortaleza, Fuencarral-El Pardo, Vicálvaro, San Blas-Canillejas, Villa de Vallecas, Villaverde, Moratalaz, Puente de Vallecas, Barajas y los barrios de Usera, Latina y Carabanchel externos al ámbito?

En la periferia de Madrid, a mediados de septiembre, según Inside Airbnb, hay unas 2.700 viviendas que ejercen el alquiler turístico a través de Airbnb, a las que se han de añadir las que utilizan otras plataformas para comercializarse. Se dirá que, comparadas con las 13.600 existentes en la almendra central o las 8.500 existentes en Centro, son pocas, están diseminadas, no suponen un gran impacto. Es cierto, la situación dista mucho respecto de los barrios centrales y, en la actualidad, no se registra ni de lejos el mismo malestar ciudadano.

Pero no es menos cierto que el fenómeno está creciendo y que en poco tiempo, con bastante probabilidad, alcanzará umbrales que sí serán conflictivos. Esta expectativa es tanto más probable cuanto que el PEH diseña un modelo de difusión o, mejor dicho, un modelo que, si tuviera éxito, supondría la expulsión hacia la periferia de miles de VUT. El PEH no ha evaluado ni valorado ese escenario. En realidad, parte de un diagnóstico parcial, que no sopesa el hecho de que el mayor impacto de los pisos turísticos -visto desde la población residente- es la ruptura de la convivencia en las comunidades vecinales, la grave alteración del hábitat y la intimidad de las familias: ruidos, peleas, suciedad, sobreuso de los espacios comunes, descontrol de las llaves del portal...

Solicitamos una regulación -cuanto más restrictiva mejor- de la VUT en toda la ciudad, lo que no es bueno para unos/as vecinos/as, tampoco lo es para otros/as. En tal sentido, decimos que en ningún caso se debe autorizar la existencia de VUT por encima de las residencias, lo que equivale a limitarlas -como mucho- a la planta baja e inferior a la baja.

5.- Reforzar la disciplina urbanística y la inspección

Si en Centro hay del orden de 10.000 VUT es porque tanto los servicios de inspección de la Comunidad de Madrid como los del Ayuntamiento han fallado

clamorosamente. En efecto, la primera, entre otras cuestiones, ha permitido que existiera una oferta que incumplía el requisito del registro.

En el caso del Ayuntamiento tenemos que las Normas Urbanísticas establecen una serie de restricciones a la convivencia de los usos terciarios y de hospedaje en edificios residenciales. Los límites son bastante estrictos en el APE 00.01. En los niveles A, B, C, D y E se admite el hospedaje como uso complementario siempre que disponga de acceso independiente. Según los cálculos de DUS, la aplicación de esta exigencia supone que el 95% de las VUT existentes tendría que cerrar. La verdad es que el 95% no debiera haber abierto y que, en los casos que lo hacían, la inspección municipal debiera haber levantado las actas correspondientes de sanción y cierre. En este punto, las Normas Urbanísticas han sido burladas con una sorprendente facilidad. Solo en los últimos tiempos, tras las denuncias realizadas por las AA VV y por algunas comunidades de propietarios y vecinos/as, se han tomado algunas medidas, a regañadientes y no todas las necesarias.

En este asunto, causó una enorme perplejidad el acuerdo de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana que interpretaba que el requisito del acceso independiente no era aplicable. En el Recurso de Reposición del 19/02/2018 que interpuso la FRAVM se recogieron las razones por las que, a nuestro juicio, el citado acuerdo es erróneo: ni la Comisión es el órgano legitimado para decidir tal cuestión, ni es ajustado a derecho que se deje sin efecto varios artículos de las NN UU sin modificarlas siguiendo el trámite establecido para ello.

Sea como sea, saludamos que el PEH venga a *reponer* lo que nunca se debió quitar. Ahora bien, cabe hacer dos preguntas. ¿Qué van a hacer los servicios de disciplina urbanística municipales para que, a partir de la aprobación del PEH, la nueva normativa sí sea respetada y efectiva? ¿Qué van a hacer para que las VUT existentes se ajusten a la misma o, en su caso, sean cerradas?

Es sorprendente el hecho de que el PEH no considere en momento alguno esta cuestión trascendental. En realidad, el PEH se sustancia exclusivamente en un cambio de las NN UU. Es esencial el refuerzo de los servicios de inspección y de disciplina urbanística municipales, dotándolos de más personas, más medios y mejor cobertura legal de las actuaciones.

Hasta ahora el talón de Aquiles de la acción municipal en relación a las VUT ha estado en la debilidad de la labor inspectora. Si esto no se remedia, las determinaciones del PEH serán papel mojado, estarán condenadas al fracaso.

6.- Sanciones a las plataformas que publiciten VUT no legales.

Al hilo de lo anterior, otra propuesta básica es obligar a las plataformas que publicitan las VUT a colaborar con el Ayuntamiento en la identificación de aquellas que se comercializan al margen de la normativa aplicable. Tales plataformas están colaborando en la burla de la legislación y, por consiguiente, aunque solo sea por omisión, deben ser sancionadas, tal como se ha hecho en otras ciudades (pe., Barcelona).

7.- Centro: zona saturada.

La declaración de Centro como área turística saturada. En virtud del artículo 40 de la Ley de Turismo de la Comunidad de Madrid, corresponde al Gobierno regional, previo informe de la Consejería competente y del Ayuntamiento de Madrid. Una de las conclusiones del PEH debiera ser precisamente la necesidad de instar a la administración de la CM a iniciar los trámites de la declaración.

Por otra parte, el propio Ayuntamiento puede, en base a sus competencias en materia de urbanismo, dar los pasos oportunos para prohibir la instalación de nuevos establecimientos hoteleros. El PEH no solo no hace esto, sino que, en el anillo 1, en las parcelas con uso cualificado no residencial mantiene para el uso terciario de hospedaje las condiciones de implantación en la totalidad del edificio del PGOUM'97 y en las parcelas con uso cualificado residencial se permite la implantación como uso alternativo o uso autorizable en bastantes supuestos. Nuestra propuesta es que, en el anillo 1, se elimine la posibilidad de levantar nuevos establecimientos de hospedaje en cualquiera de sus modalidades.

8.- Poca participación ciudadana en el PEH.

En cuanto a que el Plan se ha realizado contando con una amplia participación ciudadana hemos de decir que no es cierto. Las organizaciones vecinales han sido convocadas a una Mesa de Audiencia Pública y otra reunión organizada por la Junta Municipal de Centro, más otra reunión de la FRAVM y las AA VV de Centro con el delegado de Desarrollo Urbano Sostenible. Eso en modo alguno puede considerarse como un proceso participativo.

Fdo. Enrique Villalobos de Juan