



**Ayuntamiento de Madrid
Área de Desarrollo Urbano Sostenible
Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de
Madrid**

RECURSO POTESTATIVO DE REPOSICIÓN

Madrid, 19 de febrero de 2018

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

DICE

En su sesión 1/2018, la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, celebrada el 23 de enero de 2018, Tema 349, tomó un acuerdo relativo a la *“Interpretación sobre la adscripción de uso y condiciones de aplicación que se han de requerir a los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico”*, que se publica en el Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid (BOAM), nº 8.084, de 1 de febrero de de 2018.

En dicho acuerdo se establece: *“Con respecto al tipo concreto de la clase de uso de hospedaje referido a una vivienda de uso turístico (...), en tanto que el Plan General se remite con carácter general a la normativa sectorial para el uso de hospedaje, a los efectos de la aplicación de la normativa técnica de accesibilidad del Código Técnico de la Edificación y de la seguridad en caso de incendio, han de tenerse en cuenta los comentarios realizados por el Ministerio de Fomento acerca de que las viviendas de uso turístico se someten en el Código Técnico de la Edificación al tratamiento de vivienda, ya que carece de relevancia para los objetivos de los documentos básicos del Documento Básico de Seguridad en caso de incendio y Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad el hecho de que la vivienda sea usada de manera temporal o habitual. En este sentido no será exigible una doble escalera o sectorización particular respecto al resto de viviendas”*.

En virtud de la argumentación anterior el acuerdo concluye, en su Apartado 3: ***“En consecuencia, en el caso de que la clase de uso de hospedaje en la modalidad de viviendas de uso turístico se implante en un edificio, sin que se trate de un uso extendido al edificio entero, no ha de requerirse acceso independiente ni exclusivo diferente del de las otras viviendas”***.

Asimismo el acuerdo establece que ***“Por la misma razón anterior, respecto de las condiciones de habitabilidad que esta modalidad de alojamiento debe cumplir, serán las mismas que las de las de vivienda”***.

La FRAVM entiende que este acuerdo incurre en algunos de los supuestos de nulidad y anulabilidad contemplados en los artículos 47.1.b, 47.1.e, 47.2 y 48.2 de la Ley 39/2015, en base a las siguientes consideraciones:

- Las Normas Urbanísticas del PGOUM establecen en el artículo 8.1.30, que regula los usos compatibles en la Zona 1, que el hospedaje es un uso complementario del residencial en los niveles A, B, C, y D siempre que conlleve “acceso independiente”.
- Una interpretación de las NN UU, basada en unos “comentarios” ajenos a su propia naturaleza y contenido, y que conllevan derogarlos de facto, no es el procedimiento correcto, legal, para dejar sin efecto la citada condición.
- Ello solo es posible por el procedimiento establecido para la revisión de las Normas y consiguiente modificación del Plan General, no pudiendo derogarse ni por el órgano que se hace, ni por el procedimiento que se realiza, ni eludiendo los trámites que corresponden para derogar normativa tal como la precitada 8.1.30 que establece textualmente *“Hospedaje, en cualquier situación del edificio, con acceso independiente”*.
- En consecuencia, la Comisión de Seguimiento no es el organismo competente para tomar tal decisión, conllevando una desviación de poder, se lude igualmente control de otras administraciones, su fiscalización de los elementos reglados y límites objetivos que vinculan a dicha potestad de planeamiento urbanístico.
- Por otra parte, la exigencia de escalera independiente opera como un elemento disuasorio de la terciarización del parque residencial del centro de Madrid. Poner freno a esa transformación fue y es uno de los objetivos principales del PGOUM. La supresión del requisito tiene la consecuencia de que un alto número de las viviendas de uso turístico localizadas en el distrito Centro, que se hallan en situación de ilegalidad o alegalidad, puedan ser legalizadas sin más.
- La interpretación que se plantea supone una regularización encubierta de miles de situaciones hoy contrarias a las NN UU. Todo ello en perjuicio de las condiciones de vida y vivienda de la población residente, que crecientemente viene manifestando su malestar y vulnerabilidad por el crecimiento desmedido de un fenómeno que nada tiene que ver con la economía colaborativa. Razón de más para cuestionar que un asunto de tanta trascendencia jurídica, social, económica y política sea resuelta mediante una simple interpretación.

- La propia Comisión reconoce que el tema necesita cambiar las Normas cuando el acuerdo en su último párrafo dice: “Sin perjuicio de esta interpretación, la Comisión considera conveniente que se inicien los trabajos necesarios para concretar la modificación de la normativa urbanística vigente en esta materia al objeto de incluir en la misma otros aspectos de carácter territorial, ambiental y urbanístico no contemplados en la normativa sectorial, aspectos que permitan adoptar la solución más integrada social y funcionalmente en aplicación de los principios rectores para el desarrollo urbano que, para preservar el interés general, establece la legislación del suelo vigente”.
- A tal fin, la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Madrid ha decidido proceder a la formación y tramitación de un instrumento de planeamiento que concrete la regulación de los usos compatibles y autorizables del uso de servicios terciarios en su clase de hospedaje y proceder, en consecuencia, a la suspensión cautelar de la realización de actos de uso del suelo, de construcción y edificación y de ejecución de actividades en el distrito de Centro y barrios colindantes relativos a las viviendas de uso turístico. La interpretación que recurrimos viene a anticipar los resultados del nuevo planeamiento previsto eludiendo los cauces administrativos, legales, de consulta y demás de aplicación. La oportunidad o no de requerir acceso independiente debe ser evaluada en este marco. Es contradictorio que el trabajo de revisión del planeamiento vigente nazca hipotecado por la supresión establecida en una interpretación contraria a la normativa vigente.
- Por otra parte, el acuerdo dice que a las viviendas de uso turístico se les exigirá las mismas condiciones de habitabilidad que al resto de las viviendas. Ello contraviene lo establecido en el Decreto 79/2014, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en la Comunidad de Madrid. El artículo 18 en concreto enumera condiciones adicionales a las viviendas de uso turístico, lo que conlleva no sólo desviación de poder, sino invadir competencias supramunicipales ya en vigor, y enervar normativa autonómica de aplicación, que se deroga *de facto* en dicho aspecto.
- De nuevo, se constata que la interpretación se anticipa al proceso de revisión del Decreto 79/2014 que ha decidido el consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid y que prevé ampliar dichas condiciones, así como exigir un Certificado de idoneidad para viviendas de uso turístico (CIVUT).
- Por último, constatamos que un acuerdo de la enorme trascendencia del acuerdo aquí recurrido no ha sido sometido a información pública ni ha proceso participativo alguno.

Todo lo cual digo en Madrid, a 19 de febrero de 2019.

Fdo: Enrique Villalobos Juan
Presidente de la FRAVM