

## AL AYUNTAMIENTO DE MADRID

### Área de Gobierno de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad

D. **Jorge Nacarino Morales**, mayor de edad, con DNI [REDACTED] en nombre y representación de la **Federación Regional de Asociaciones Vecinales de Madrid** —FRAVM—, con domicilio social en **C/ San Cosme y San Damián 24, 1º-1, 28012 Madrid**, representación que ostenta en su condición de presidente de dicha entidad, ante el Ayuntamiento de Madrid comparece y, como mejor proceda,

#### EXPONE

Que, habiéndose sometido a información pública el **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 las parcelas de uso cualificado industrial incluidas en ámbitos de uso global no industrial en los que el uso residencial no sea admitido como alternativo ni autorizable**, aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid en su sesión de **21 de mayo de 2026**, esta Federación comparece dentro del plazo conferido al efecto para formular alegaciones.

Que la FRAVM, como entidad representativa del movimiento vecinal madrileño, tiene entre sus fines la defensa de los intereses generales de las vecinas y vecinos de Madrid, la mejora de la calidad de vida en los barrios, la protección del derecho a la vivienda, la defensa de un urbanismo al servicio del interés general, la participación ciudadana en los asuntos públicos y la preservación de una ciudad habitable, equilibrada y socialmente justa.

Que el Plan Especial objeto de alegación afecta a una materia de especial relevancia para la ciudad, al modificar las condiciones de implantación del uso terciario hospedaje en ámbitos y parcelas de carácter industrial o vinculadas a actividad económica, distribuidas en diferentes distritos y barrios de Madrid. Sus efectos pueden incidir directa o indirectamente sobre la vivienda habitual, el comercio de proximidad, la movilidad, los servicios urbanos, la actividad económica existente, la convivencia vecinal y el modelo de ciudad.

Que, por todo ello, y sin perjuicio de cuantas consideraciones pudieran formularse en fases posteriores del procedimiento o en relación con otros instrumentos urbanísticos conexos, la FRAVM presenta las siguientes:

#### ALEGACIONES

##### I. ASPECTOS GENERALES

###### 1. Una modificación urbanística de alcance relevante

El 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 las parcelas de uso cualificado industrial incluidas en ámbitos de uso global no industrial, no puede analizarse como una simple corrección técnica del planeamiento.

La modificación propuesta afecta a suelos que forman parte de la estructura económica, urbana y funcional de distintos barrios de Madrid. No se trata de parcelas abstractas sobre un plano, sino de espacios con usos existentes, expectativas de transformación, relación con tejidos residenciales, actividad económica, movilidad, comercio y servicios urbanos.

Por ello, la cuestión de fondo no es únicamente si el hospedaje puede encajar formalmente como uso compatible o alternativo en determinados suelos. La cuestión principal es qué modelo de ciudad se está promoviendo, qué actividades se favorecen, qué usos pueden quedar desplazados y qué garantías se ofrecen para que la decisión responda al interés general y no solo a una nueva oportunidad de rentabilidad inmobiliaria.

Desde la FRAVM consideramos que el urbanismo debe ordenar la ciudad al servicio de las necesidades colectivas: vivienda habitual, barrios habitables, actividad económica útil, comercio de proximidad, movilidad sostenible, servicios urbanos, convivencia y participación ciudadana. Este Plan debe ser valorado desde esa perspectiva amplia, no solo desde el encaje normativo del uso terciario hospedaje.

## **2. Descentralizar el hospedaje no puede significar trasladar la presión a otros barrios**

El Ayuntamiento presenta la modificación como una medida de descentralización del hospedaje y de distribución de la oferta turística y de estancia temporal fuera de las zonas más tensionadas. Sin embargo, descentralizar no siempre equivale a ordenar mejor. También puede suponer extender un problema hacia barrios que hasta ahora lo sufrían con menor intensidad.

Madrid no necesita desplazar la presión turística y del alojamiento temporal de unos distritos a otros. Necesita reducir sus impactos sobre la vivienda habitual, la convivencia, el comercio cotidiano y el espacio público. Si el centro presenta síntomas evidentes de saturación, la respuesta no puede consistir en abrir nuevas áreas de oportunidad para usos de alta rentabilidad y elevada rotación sin límites suficientes.

Los barrios no son una reserva disponible para absorber aquello que ya resulta conflictivo en otros lugares de la ciudad. Son espacios habitados, con problemas propios, necesidades dotacionales, tejido vecinal, comercio de proximidad y equilibrios urbanos que deben ser protegidos.

La descentralización solo podría ser defendible si se acompaña de evaluación territorial, límites de capacidad, mecanismos de control, protección de la vivienda y garantías vecinales. En ausencia de esas condiciones, el Plan corre el riesgo de convertirse en una expansión territorial del mismo problema bajo una formulación aparentemente ordenadora.

## **3. Una decisión adoptada en plena crisis residencial y de expansión del alojamiento temporal**

Cualquier modificación urbanística que amplíe las posibilidades de implantación del uso terciario hospedaje debe leerse en el contexto actual de Madrid: encarecimiento de la vivienda, pérdida de población residente en zonas tensionadas, crecimiento del alquiler temporal, expansión de las viviendas de uso turístico y aparición de nuevas fórmulas de estancia flexible.

Aunque el Plan no regula directamente las viviendas de uso turístico, sí se inserta en el mismo ecosistema urbano del alojamiento temporal. Apartahoteles, apartamentos turísticos, coliving, flex living, hospedaje de media estancia y otras modalidades híbridas pueden competir, directa o indirectamente, con la función residencial estable de la ciudad.

En este contexto, la FRAVM considera imprescindible aplicar un principio de cautela. Antes de ampliar las posibilidades de hospedaje, el Ayuntamiento debe acreditar que la medida no agravará la presión sobre la vivienda, no favorecerá nuevas formas de residencialidad encubierta y no contribuirá a consolidar una ciudad cada vez más orientada a población temporal y menos a vecinas y vecinos con arraigo.

La experiencia de los últimos años demuestra que la denominación formal de una actividad no basta para comprender sus efectos. Lo relevante no es solo cómo se llama un uso, sino cómo funciona realmente: duración de las estancias, autonomía de las unidades, forma de comercialización, servicios prestados, rotación de personas, gestión del edificio e impacto sobre el entorno. En urbanismo, la etiqueta no puede sustituir a la realidad.

## **4. La revisión de suelos industriales obsoletos puede ser una oportunidad, pero no con cualquier orientación**

La FRAVM no niega que determinados ámbitos industriales o terciarizados puedan requerir revisión urbanística. Algunos suelos han perdido intensidad productiva, otros presentan usos obsoletos, situaciones irregulares o una integración difícil con la ciudad consolidada. Revisar estos espacios puede ser razonable e incluso necesario.

Pero esa revisión no debe conducir automáticamente al hospedaje. Entre mantener sin cambios ámbitos degradados o infrautilizados y abrirlos a actividades hoteleras, de estancia temporal o alojamiento flexible existe un amplio margen de planificación urbana.

Estos suelos pueden ser una oportunidad para reforzar actividades económicas útiles, empleo de proximidad, talleres, pequeña industria limpia, servicios urbanos, economía circular, logística sostenible, dotaciones, equipamientos o usos compatibles con las necesidades de los barrios. También pueden servir para ordenar mejor ámbitos que hoy presentan conflictos o indefiniciones.

El problema del Plan no es que revise ámbitos industriales o terciarizados. El problema es que orienta esa revisión hacia una ampliación del uso terciario hospedaje sin garantías suficientes, en una ciudad con fuerte presión residencial y con una experiencia ya conocida de desbordamiento del alojamiento turístico y temporal.

#### **5. La terciarización previa no puede ser coartada para una nueva especialización en hospedaje**

El Ayuntamiento justifica la modificación, en parte, por la terciarización de determinados ámbitos y por la pérdida de su función industrial originaria. Esa constatación puede ser cierta en algunos casos, pero no conduce necesariamente a la conclusión de que deban abrirse al hospedaje en cualquiera de sus modalidades.

Que un ámbito haya cambiado no significa que cualquier uso sea adecuado. La ciudad necesita suelo para actividades económicas menos rentables que el alojamiento, pero indispensables para su funcionamiento cotidiano: reparación, almacenamiento, distribución de proximidad, servicios técnicos, pequeñas empresas, actividades auxiliares, economía circular o talleres.

Si estos suelos se orientan hacia usos de mayor rentabilidad, como apartahoteles, flex living u otras modalidades de estancia temporal, los usos productivos y de servicios urbanos quedarán en peor posición. El riesgo es construir una ciudad más atractiva para determinados operadores, pero menos capaz de sostener las actividades que hacen posible la vida diaria.

La terciarización previa no puede convertirse en coartada para una turistificación posterior. El planeamiento debe corregir desequilibrios, no limitarse a acompañar las expectativas del mercado.

#### **6. Un Plan con efectos territoriales que exige participación real y garantías de control**

El Plan afecta a ámbitos y parcelas distribuidos por distintos distritos y barrios. Sus efectos no se producirán de forma abstracta, sino en calles concretas, sobre entornos concretos y en relación con tejidos urbanos ya existentes. Por eso, la evaluación debe bajar de escala y traducirse en límites, condiciones y mecanismos de seguimiento.

La documentación técnica, los planos, las fichas y los visores son instrumentos necesarios, pero no sustituyen a un proceso de participación pública de calidad. El urbanismo debe poder ser entendido, discutido y contrastado por la ciudadanía. La sobreinformación también puede convertirse en una forma de desinformación si no va acompañada de tiempo suficiente, explicación clara, debate territorial y devolución razonada de las aportaciones recibidas.

Además, cualquier apertura de nuevas posibilidades de hospedaje debe ir acompañada de garantías efectivas de inspección y control. Madrid ya conoce los límites de una regulación que llega tarde o que no cuenta con medios suficientes para comprobar el uso real de los inmuebles. Aprobar primero y confiar en resolver después los problemas no es una buena política urbana.

#### **7. Posición general de la FRAVM**

La FRAVM no plantea una oposición abstracta a cualquier uso hotelero ni a toda revisión de ámbitos industriales o terciarizados. Lo que cuestiona es la orientación concreta de este Plan Especial: una apertura amplia del uso terciario hospedaje, insuficientemente diferenciada y con garantías todavía débiles frente a sus posibles impactos sobre la vivienda, la actividad económica, el comercio de proximidad, la movilidad, los servicios urbanos y la vida vecinal.

Madrid necesita un urbanismo que ponga límites, que cuide los barrios y que ordene los usos del suelo con criterios de interés general. No necesita nuevas vías para extender el alojamiento temporal bajo fórmulas cada vez más flexibles y difíciles de controlar.

Por todo ello, las presentes alegaciones parten de una posición clara: el Plan Especial no debe aprobarse en sus actuales términos. Debe retirarse o reformularse profundamente, incorporando evaluación territorial suficiente, límites efectivos, garantías de inspección, protección del suelo destinado a actividad económica, participación real de los barrios afectados y cautelas específicas frente a cualquier forma de residencialización encubierta.

## **II. ALEGACIONES**

### **Alegación primera. Insuficiente justificación del interés general de la modificación propuesta**

El Plan Especial permite ampliar la implantación del uso terciario hospedaje en ámbitos y parcelas donde hasta ahora existían restricciones específicas. Una modificación de este alcance no puede justificarse solo por la evolución del mercado, por la terciarización de determinados suelos o por la conveniencia de incrementar la oferta de alojamiento fuera del centro.

El planeamiento urbanístico debe responder al interés general. Por ello, el expediente debería acreditar con mayor claridad qué necesidad urbana concreta pretende resolver, qué beneficios públicos verificables producirá y cómo se evitarán sus efectos negativos sobre los barrios afectados.

La existencia de una demanda empresarial para implantar apartahoteles, flex living, pensiones, casas de hospedaje u otras modalidades de estancia temporal no equivale, por sí misma, a una necesidad de ciudad. El interés privado puede ser legítimo, pero no puede sustituir la obligación municipal de justificar la conveniencia pública de la modificación.

El Plan tampoco demuestra que la descentralización del hospedaje vaya a reducir la presión existente en las zonas más tensionadas. Para que ese argumento fuera sólido, debería acreditarse que la nueva oferta no se limitará a abrir otros espacios de oportunidad, sino que contribuirá realmente a ordenar el fenómeno, reducir impactos y proteger vivienda habitual.

Por todo ello, se **solicita** que el Ayuntamiento refuerce la justificación del interés general de la modificación, concretando la necesidad urbana que pretende atender, las alternativas valoradas, los beneficios esperados para los barrios afectados y las medidas previstas para evitar efectos indeseados sobre vivienda, actividad económica, movilidad, comercio y convivencia.

En ausencia de esa justificación reforzada, la modificación propuesta no debería aprobarse en sus actuales términos.

### **Alegación segunda. Admisión excesivamente amplia del uso terciario hospedaje**

El Plan Especial no se limita a permitir hoteles. Su alcance es mayor, porque abre la puerta al uso terciario hospedaje en cualquiera de las modalidades previstas por la normativa sectorial.

Esa formulación resulta demasiado amplia. No tienen los mismos efectos un hotel convencional, un apartahotel, una pensión, una casa de huéspedes, un alojamiento de media estancia o una fórmula de flex living. Cada modalidad genera una relación distinta con el entorno urbano, una intensidad de uso diferente y necesidades específicas de movilidad, gestión, servicios y control.

La regulación urbanística no debería tratar todas esas modalidades como si fueran equivalentes. Una categoría tan abierta dificulta prevenir impactos y controlar desviaciones posteriores. En especial, aquellas fórmulas que incorporan unidades autónomas, estancias prolongadas o comercialización flexible pueden aproximarse más a usos residenciales temporales que al hospedaje tradicional.

Por ello, se **solicita** que el Plan diferencie expresamente las modalidades admisibles, excluya aquellas que puedan funcionar materialmente como vivienda temporal o residencia encubierta, y establezca condiciones específicas para cada tipo de establecimiento en función de su escala, duración de estancias, forma de gestión y relación con el entorno.

La admisión genérica de todo el uso terciario hospedaje debería sustituirse por una regulación más precisa, limitada y verificable.

### **Alegación tercera. Riesgo de reaparición de fórmulas de residencialización encubierta**

Las cautelas vigentes en estos suelos no surgieron sin motivo. Respondían a una experiencia conocida: la utilización de determinadas fórmulas de hospedaje o apartamentos turísticos para encubrir usos residenciales en parcelas industriales o mixtas.

El Plan plantea levantar o suavizar esas cautelas en un contexto mucho más complejo que el existente cuando se introdujeron. Hoy el mercado utiliza nuevas denominaciones y formatos: flex living, alojamientos de media estancia, coliving, apartahoteles o residencias privadas. Algunas de estas fórmulas pueden funcionar, en la práctica, como vivienda temporal de mercado.

Lo relevante no es el nombre comercial, sino el uso real. Si una unidad se ocupa durante semanas o meses, tiene autonomía funcional, se comercializa como solución habitacional y se utiliza como residencia temporal, el análisis urbanístico debe atender a esa realidad y no únicamente a su etiqueta formal.

Por ello, se **solicita** que el Plan mantenga o refuerce las cautelas frente a la residencialización encubierta, incorporando al menos: exclusión de modalidades que funcionen materialmente como vivienda temporal, prohibición de división o explotación independiente de unidades cuando exista riesgo de desviación del uso, obligación de titular único responsable del establecimiento, control de la duración y comercialización de las estancias, y régimen de inspección específico.

Sin estas garantías, el Plan puede reabrir un problema que el planeamiento ya trató de contener, ahora bajo denominaciones más modernas y modelos de negocio más sofisticados.

### **Alegación cuarta. Falta de conexión suficiente con el diagnóstico sobre viviendas de uso turístico y alojamiento temporal**

El Plan no regula directamente las viviendas de uso turístico. Sin embargo, no puede analizarse al margen del conjunto del alojamiento temporal existente en Madrid: VUT, alquileres de temporada, apartahoteles, flex living, alojamientos de media estancia y otras fórmulas híbridas.

El informe elaborado por la FRAVM en 2026 sobre viviendas de uso turístico muestra que el problema ya no se limita al centro histórico. Aunque la mayor concentración se mantiene en el distrito Centro y en la almendra central, el fenómeno presenta una expansión selectiva hacia otros barrios y distritos, especialmente en zonas bien comunicadas y en determinados entornos con atractivo para estancias temporales.

El informe identifica 12.637 viviendas de uso turístico según la Estadística Experimental del INE de noviembre de 2025. A partir de los datos de Inside Airbnb, la FRAVM trabaja con una base anual de 16.015 anuncios con reseñas en los últimos doce meses, 10.120 alojamientos frecuentes y recientes, y un segmento intensivo de 5.528 anuncios que combinan vivienda entera, estancia inferior a 30 noches, actividad frecuente y gestión por anfitriones con varios anuncios.

Estos datos deberían formar parte del diagnóstico de partida. No porque el Plan tenga por objeto regular VUT, sino porque cualquier ampliación del hospedaje debe valorarse junto al resto de formas de estancia temporal que ya presionan la vivienda, el comercio, la convivencia y el mercado inmobiliario.

La relación entre ambos fenómenos no es meramente teórica. El Plan Especial afecta a distritos que también aparecen en el diagnóstico de expansión territorial de las VUT. El caso de Arganzuela resulta especialmente significativo: es uno de los distritos incluidos en el Plan y, al mismo tiempo, el informe FRAVM 2026 lo identifica como uno de los espacios exteriores al distrito Centro con un volumen relevante de anuncios de viviendas de uso turístico. También debe analizarse con especial cautela la incidencia del Plan en Barajas y en ámbitos vinculados al entorno aeroportuario, dado que el informe advierte de la expansión selectiva del alojamiento turístico y temporal hacia ese tipo de localizaciones.

Esta coincidencia no permite afirmar automáticamente que todos los ámbitos afectados por el Plan sufran la misma presión de VUT, ni que toda nueva actividad de hospedaje vaya a producir idénticos efectos. Precisamente por eso resulta necesario un cruce territorial específico. El Ayuntamiento debería analizar, ámbito por ámbito, si la modificación propuesta se sitúa en zonas ya afectadas por viviendas de uso turístico, alquiler temporal, alojamientos de media estancia u otras formas de estancia flexible.

La pregunta relevante no es solo dónde puede implantarse formalmente el hospedaje, sino qué ocurre cuando esa nueva posibilidad se superpone a una presión previa de alojamiento temporal. Abrir nuevas opciones para apartahoteles, flex living u otras modalidades similares puede reforzar dinámicas ya existentes si no se acompaña de límites y cautelas suficientes.

La descentralización del hospedaje solo sería defendible si contribuyera a reducir la presión sobre edificios residenciales y no generara nuevos focos de tensión en otros barrios. El Plan, sin embargo, no acredita que la nueva oferta vaya a sustituir a viviendas turísticas existentes, ni que vaya a recuperar vivienda habitual, ni que vaya a reducir la oferta irregular, ni que vaya a impedir nuevas formas de alojamiento temporal de alta rentabilidad.

Por ello, se **solicita** que el Plan incorpore un análisis específico de su relación con la distribución territorial de las VUT, el alquiler temporal y otras modalidades de estancia flexible, incluyendo:

- a) cruce entre los ámbitos y parcelas afectados por el Plan y la distribución territorial de VUT por distritos y barrios;
- b) identificación de zonas exteriores a la almendra central donde ya se detecta crecimiento o consolidación de alojamiento turístico o temporal;
- c) análisis específico de ámbitos afectados situados en distritos o entornos señalados por el informe FRAVM 2026 como espacios de expansión, entre ellos Arganzuela y el entorno aeroportuario;
- d) evaluación del efecto acumulativo entre viviendas de uso turístico, alquiler temporal, apartahoteles, flex living y otras modalidades de hospedaje;
- e) justificación de que la modificación propuesta no aumentará la presión sobre barrios que ya empiezan a sufrir procesos de turistificación o temporalización residencial;
- f) vinculación del Plan con medidas efectivas de cierre de viviendas de uso turístico ilegales, control del alquiler temporal fraudulento y recuperación de vivienda habitual.

Sin este análisis, el Plan corre el riesgo de presentarse como una herramienta de ordenación cuando, en realidad, puede facilitar la expansión territorial del alojamiento temporal bajo nuevas formas de hospedaje.

### **Alegación quinta. Riesgo de debilitamiento del suelo destinado a actividad económica y servicios urbanos**

El Plan actúa sobre parcelas industriales o de uso cualificado industrial. Aunque parte de estos ámbitos haya perdido intensidad productiva o haya incorporado usos terciarios, siguen formando parte de la estructura económica de la ciudad.

Madrid necesita suelo para actividades que no siempre tienen gran rentabilidad inmobiliaria, pero sí gran utilidad urbana: talleres, reparación, almacenamiento, pequeña industria limpia,

servicios técnicos, logística de proximidad, economía circular, distribución urbana, empresas locales y actividades auxiliares.

Orientar estos suelos hacia el hospedaje puede elevar expectativas de rentabilidad y dificultar el mantenimiento o recuperación de usos productivos y de servicios urbanos. Una vez que el mercado interioriza que determinados ámbitos pueden destinarse a usos hoteleros o de estancia temporal, resulta más difícil preservar actividades económicas menos lucrativas, pero necesarias.

El expediente identifica usos y situaciones urbanas, pero debería traducir esa información en una valoración más clara sobre qué actividad económica puede perderse, qué usos conviene preservar y qué alternativas al hospedaje se han considerado.

Por ello, se **solicita** que el Plan incorpore un análisis específico de la función económica de los suelos afectados, con identificación de actividades existentes, potencial de empleo, usos desplazables, servicios urbanos necesarios y medidas para evitar una pérdida neta de suelo útil para la economía cotidiana de la ciudad.

La terciarización previa de un ámbito no debe convertirse automáticamente en puerta de entrada a su especialización en hospedaje.

#### **Alegación sexta. Insuficiente análisis de capacidad, escenarios y efectos acumulados**

El expediente incluye documentación gráfica, fichas y análisis de ámbitos y parcelas. Esa información es útil, pero no resulta suficiente si no se transforma en escenarios comprensibles sobre la implantación real que podría producirse.

La cuestión no es solo dónde puede admitirse el uso de hospedaje, sino cuánto hospedaje puede llegar a implantarse, con qué intensidad y con qué efectos acumulados. Identificar parcelas afectadas no equivale a estimar número potencial de establecimientos, plazas, superficie destinada al uso, escenarios de concentración o umbrales de saturación.

Un establecimiento aislado puede ser asumible en determinados casos. Una acumulación de plazas o actividades en un mismo entorno puede modificar la dinámica urbana, la movilidad, el comercio, la presión sobre servicios y la relación entre población residente y población temporal.

Por ello, se **solicita** que, a partir de la documentación parcelaria existente, el Ayuntamiento incorpore una síntesis territorial que estime la capacidad máxima de implantación por ámbito, barrio y distrito; identifique escenarios de concentración; valore efectos acumulados; y establezca criterios de contención cuando se alcancen determinados niveles de intensidad.

Sin ese paso, el expediente describe el soporte físico de la modificación, pero no permite conocer con suficiente claridad el alcance real de sus posibles efectos.

#### **Alegación séptima. Necesidad de límites de capacidad y mecanismos de contención**

La evaluación de escenarios debe traducirse en límites. El Plan no debería limitarse a permitir el uso terciario hospedaje, sino establecer hasta dónde puede crecer y cuándo debe frenarse.

La ausencia de techos de plazas, porcentajes máximos de edificabilidad, umbrales de concentración o criterios de suspensión puede convertir una compatibilidad urbanística en una habilitación abierta. En una ciudad con experiencia acumulada en los efectos del alojamiento temporal, la prevención debe incorporarse desde el inicio.

Por ello, se **solicita** que el Plan establezca límites de plazas, superficie o edificabilidad destinada al uso de hospedaje por ámbito; umbrales de concentración por barrio o distrito; criterios más restrictivos en parcelas insertas en tejidos residenciales consolidados; obligación de informe específico para implantaciones de gran capacidad; y posibilidad de suspender nuevas autorizaciones cuando se alcancen niveles de presión previamente definidos.

No basta con controlar después. Si el planeamiento abre nuevas posibilidades de uso, debe establecer también los mecanismos para evitar saturación, especialización funcional o sustitución de actividades necesarias para la ciudad.

### **Alegación octava. Insuficiente análisis de la movilidad generada**

El uso hotelero y de hospedaje genera una movilidad propia: llegadas y salidas con equipaje, taxis, VTC, vehículos privados, reparto de mercancías, lavandería, limpieza, mantenimiento, suministros, recogida de residuos, carga y descarga y desplazamientos del personal trabajador.

Estos movimientos no se comportan igual que los asociados a una actividad industrial, una oficina o una vivienda. Pueden concentrarse en franjas horarias concretas, ocupar espacio en la calle, generar doble fila, interferir con itinerarios peatonales, paradas de autobús, carriles bici o accesos a garajes, y aumentar la presión sobre el aparcamiento.

El expediente debería valorar esta movilidad de forma específica, especialmente en implantaciones de mayor capacidad o en ámbitos con accesibilidad compleja, saturación viaria o proximidad a zonas residenciales.

Por ello, se **solicita** que el Plan incorpore criterios de movilidad asociados al uso de hospedaje, incluyendo accesibilidad en transporte público, aparcamiento, carga y descarga, taxis y VTC, reparto, servicios auxiliares, afección al espacio público y medidas para evitar molestias al vecindario.

La movilidad no debe tratarse como una cuestión posterior de licencia cuando el propio planeamiento está ampliando las posibilidades de implantación del uso.

### **Alegación novena. Falta de análisis específico sobre comercio de proximidad y economía cotidiana**

El Plan asocia la implantación de nuevas modalidades de hospedaje con dinamización económica. Sin embargo, no toda actividad económica fortalece la vida de barrio.

El comercio de proximidad se sostiene sobre población residente, compras recurrentes, relaciones de confianza y servicios necesarios para la vida diaria. Una panadería, una farmacia, una ferretería, una tienda de alimentación, una papelería, una peluquería o un bar de barrio no funcionan igual en un entorno de residentes estables que en uno orientado crecientemente a personas de paso.

El hospedaje puede generar consumo, pero también modificar la demanda y favorecer actividades más adaptadas a población temporal: restauración de rotación, franquicias, consignas, supermercados de conveniencia o servicios turísticos. Ese cambio puede desplazar comercio cotidiano y alterar el uso de las plantas bajas.

Por ello, se **solicita** que el Plan valore el impacto sobre comercio de proximidad, alquiler de locales, continuidad de plantas bajas activas, sustitución de actividades y riesgo de especialización en servicios orientados a población temporal.

La actividad económica debe medirse no solo por su rentabilidad, sino por su utilidad para quienes viven y trabajan en los barrios.

### **Alegación décima. Insuficiente valoración de residuos, consumos y cargas sobre servicios urbanos**

Las modalidades de hospedaje y estancia temporal pueden generar cargas específicas sobre residuos, limpieza, agua, energía, climatización, suministros, mantenimiento, lavandería y servicios auxiliares.

Estos impactos no siempre son visibles en la compatibilidad urbanística del uso, pero forman parte de su funcionamiento real. Un establecimiento con alta rotación de personas usuarias puede producir más residuos, más necesidades de limpieza, más consumos y más logística que otros usos menos intensivos.

El expediente debería valorar esas cargas y, en su caso, establecer condiciones preventivas. No basta con remitir todo a la normativa general si el Plan está ampliando expresamente el campo de implantación de actividades con funcionamiento intensivo.

Por ello, se **solicita** que el Plan incorpore criterios mínimos sobre gestión de residuos, espacios interiores suficientes para almacenamiento, eficiencia energética, ahorro de agua, control de ruidos de instalaciones y servicios auxiliares, horarios de suministros y medidas específicas para establecimientos de mayor capacidad.

Las cargas ambientales y de servicios urbanos no deben trasladarse sin más al conjunto de la ciudad.

### **Alegación undécima. Falta de garantías suficientes de inspección, control y seguimiento**

La ampliación del uso terciario hospedaje debe ir acompañada de capacidad real de control. La experiencia de Madrid con las viviendas de uso turístico demuestra que una regulación sin inspección suficiente llega tarde y deja al vecindario soportando durante años los efectos de usos desviados o mal controlados.

En este caso, el riesgo es mayor porque algunas modalidades pueden confundirse con formas de estancia prolongada o residencia temporal. Distinguir entre uso autorizado y uso real exige datos, inspecciones, trazabilidad y responsabilidad clara.

El expediente no concreta suficientemente cómo se controlará la actividad una vez implantada: unidad municipal responsable, frecuencia de inspección, indicadores de seguimiento, consecuencias ante incumplimientos o sistema público de información.

Por ello, se **solicita** que el Plan incorpore un programa de seguimiento con registro público de establecimientos autorizados, modalidad, capacidad, titularidad y localización; comprobación periódica del uso real; control de la duración y comercialización de estancias cuando proceda; canal municipal de incidencias; inspecciones de oficio en establecimientos de mayor capacidad; publicación de datos; y suspensión o revocación en caso de desviación del uso permitido.

Asimismo, cada establecimiento debería contar con un titular único responsable del conjunto de la actividad, evitando que la responsabilidad se diluya mediante explotación separada de unidades.

### **Alegación duodécima. Insuficiencia del proceso de participación pública y debate territorial**

El expediente incorpora documentación técnica, fichas individualizadas, planos y herramientas de consulta. La FRAVM no cuestiona que esa información exista ni que se haya puesto a disposición pública conforme al procedimiento administrativo.

Pero la participación ciudadana en urbanismo no puede reducirse a publicar documentación, habilitar un visor y abrir un plazo formal de alegaciones. Eso es necesario, pero no suficiente. La cuestión es si la ciudadanía cuenta con condiciones reales para comprender, debatir, contrastar y formular aportaciones con capacidad de incidir en la decisión final.

El urbanismo debe ser accesible y discutible por la población. La sobreinformación también puede funcionar como barrera si no va acompañada de tiempo suficiente, explicación clara, espacios de diálogo y devolución razonada de las aportaciones recibidas.

En este caso, el Plan afecta a más de 240 parcelas, 16 ámbitos y ocho distritos. Su complejidad aconsejaba un proceso complementario de información y deliberación en los territorios afectados, con participación de juntas municipales, asociaciones vecinales, entidades sociales y comercio de proximidad.

Existe además una cuestión de equilibrio democrático. Si el Ayuntamiento ha sido sensible a las demandas del sector económico interesado en ampliar las posibilidades de hospedaje, debe

desplegar una sensibilidad equivalente hacia el tejido social y vecinal que puede verse afectado por la modificación.

Por ello, se **solicita** la apertura de sesiones informativas en los distritos afectados, presentación de una síntesis comprensible del expediente, espacios de diálogo y, por qué no, de concertación con asociaciones vecinales y comercio local, traslado a las juntas municipales para debate e informe, plazo suficiente para estudiar la documentación y documento de retorno que explique qué aportaciones se aceptan, cuáles se rechazan y por qué.

La buena gobernanza urbana exige algo más que cumplir una secuencia administrativa. Exige escuchar, deliberar, acordar y, cuando proceda, rectificar.

### **Alegación decimotercera. Riesgo de que el Plan opere como precedente para nuevas aperturas del suelo industrial al hospedaje**

El Plan se presenta como una intervención acotada a determinados ámbitos y parcelas. Sin embargo, su planteamiento puede generar un precedente para futuras aperturas de suelos industriales o terciarizados al uso de hospedaje.

Esta preocupación no es abstracta. El Ayuntamiento ha señalado la posibilidad de estudiar otros ámbitos industriales de la Norma Zonal 9 con características de terciarización asimilables. Por ello, conviene evitar que este Plan se convierta en una referencia general para nuevas transformaciones sin expediente propio.

El riesgo no es solo jurídico. También es económico. Cuando el planeamiento abre una vía de mayor rentabilidad, el mercado la incorpora rápidamente a sus expectativas. Otros suelos destinados o potencialmente aptos para actividad económica pueden empezar a valorarse como oportunidades de hospedaje, debilitando su función productiva o de servicios urbanos.

Por todo ello, se **solicita** que el Plan limite expresamente su alcance a los ámbitos y parcelas incluidos en el expediente, sin que pueda utilizarse como criterio general para futuras aperturas de suelo industrial o de actividad económica al hospedaje.

Cualquier ampliación futura deberá tramitarse mediante instrumento independiente, con memoria justificativa propia, evaluación específica, información pública y participación de los barrios afectados.

### **III. SOLICITUDES**

Las siguientes solicitudes se formulan como síntesis final de las alegaciones anteriores, sin sustituirlas ni limitar su alcance. Cada alegación mantiene su autonomía argumental y debe ser valorada y respondida expresamente por el Ayuntamiento de Madrid en la tramitación del expediente.

En virtud de lo expuesto, la Federación Regional de Asociaciones Vecinales de Madrid solicita:

#### **Primera. Que el Plan Especial no sea aprobado definitivamente en sus actuales términos**

Se solicita que el Ayuntamiento de Madrid no apruebe definitivamente el Plan Especial tal y como ha sido planteado, al no quedar suficientemente acreditado que la modificación propuesta responda al interés general ni que cuente con garantías suficientes para evitar impactos negativos sobre vivienda, actividad económica, comercio de proximidad, movilidad, servicios urbanos y vida vecinal.

#### **Segunda. Que, subsidiariamente, el Plan sea reformulado de manera sustancial**

En caso de mantenerse la tramitación, se solicita que el Plan sea reformulado para pasar de una habilitación amplia del uso terciario hospedaje a una regulación limitada, diferenciada, territorializada y sometida a condiciones claras.

#### **Tercera. Que se diferencien y limiten las modalidades de hospedaje admisibles**

Se solicita que el Plan identifique expresamente qué modalidades de hospedaje pueden implantarse, en qué condiciones y con qué límites, excluyendo aquellas que puedan funcionar materialmente como vivienda temporal, residencia prolongada o alojamiento residencial encubierto.

**Cuarta. Que se mantengan o refuercen las cautelas frente a la residencialización encubierta**

Se solicita que se incorporen garantías específicas para evitar desviaciones del uso autorizado, incluyendo titular responsable único, gestión unitaria del establecimiento, control de la duración y comercialización de las estancias, prohibición de explotación independiente de unidades cuando exista riesgo de uso residencial encubierto, e inspección municipal específica.

**Quinta. Que se incorpore el diagnóstico territorial sobre VUT y alojamiento temporal**

Se solicita que el Plan analice su relación con la distribución territorial de las viviendas de uso turístico, el alquiler temporal, los apartahoteles, el flex living y otras formas de estancia temporal, especialmente en zonas exteriores a la almendra central donde ya se detectan dinámicas de expansión o consolidación del fenómeno.

**Sexta. Que se proteja el suelo destinado a actividad económica y servicios urbanos**

Se solicita que el Plan valore expresamente la función económica de los suelos afectados y establezca medidas para evitar la pérdida injustificada de espacios destinados o aptos para talleres, pequeña industria limpia, reparación, almacenamiento, servicios técnicos, logística de proximidad, economía circular, empresas locales, empleo y otros usos necesarios para el funcionamiento cotidiano de la ciudad.

**Séptima. Que se incorporen escenarios de capacidad, límites y mecanismos de contención**

Se solicita que, a partir de la documentación parcelaria existente, el Ayuntamiento estime la capacidad máxima de implantación del uso de hospedaje por ámbito, barrio y distrito, fije límites de plazas, superficie o edificabilidad, establezca umbrales de concentración y prevea la suspensión o limitación de nuevas autorizaciones cuando se alcancen niveles de presión previamente definidos.

**Octava. Que se evalúen de forma específica los impactos sobre movilidad, comercio, residuos y servicios urbanos**

Se solicita que el Plan incorpore criterios y condiciones para prevenir impactos sobre aparcamiento, taxis, VTC, carga y descarga, transporte público, espacio peatonal, comercio de proximidad, plantas bajas, generación de residuos, consumo de agua y energía, ruido, limpieza, suministros y servicios auxiliares.

**Novena. Que se establezca un sistema de inspección, seguimiento y datos públicos**

Se solicita que el Plan incorpore un programa de seguimiento con unidad municipal responsable, registro público de establecimientos autorizados, modalidad, titularidad, capacidad y localización, comprobación periódica del uso real, canal de incidencias vecinales, publicación de datos de inspección y régimen de suspensión o revocación en caso de incumplimiento.

**Décima. Que se impulse un proceso complementario de participación territorial**

Se solicita que, antes de la aprobación definitiva, se desarrollen sesiones informativas en los distritos afectados, se presente una síntesis comprensible del expediente, se abran espacios de diálogo y concertación con asociaciones vecinales, entidades sociales y comercio de proximidad, se dé traslado a las juntas municipales de distrito y se elabore un documento de retorno sobre las aportaciones recibidas.

**Undécima. Que el Plan no opere como precedente general para otros suelos industriales**

Se solicita que el alcance del Plan quede expresamente limitado a los ámbitos y parcelas incluidos en el expediente, sin que pueda utilizarse como criterio general para futuras aperturas del suelo industrial o de actividad económica al uso terciario hospedaje. Cualquier ampliación

futura deberá tramitarse mediante expediente independiente, con memoria justificativa propia, evaluación específica, información pública y participación de los barrios afectados.

**Duodécima. Que se responda de forma motivada al conjunto de alegaciones**

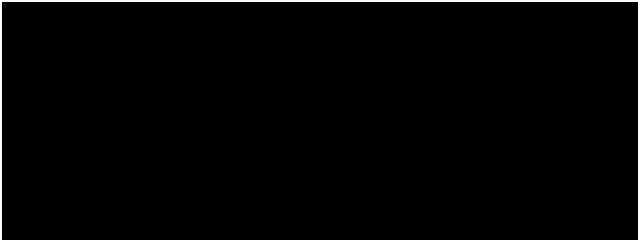
Se solicita que la resolución que ponga fin a la tramitación del expediente valore de forma expresa y motivada todas las alegaciones formuladas por la FRAVM, sin limitarse a contestar de manera genérica a las solicitudes finales.

Por todo lo anterior,

**SOLICITA**

Que se tenga por presentado este escrito de alegaciones en tiempo y forma, se incorpore al expediente del **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 las parcelas de uso cualificado industrial incluidas en ámbitos de uso global no industrial en los que el uso residencial no sea admitido como alternativo ni autorizable**, se valoren y respondan expresamente las alegaciones formuladas, y se dicte resolución conforme a lo solicitado.

En Madrid, a 24 de junio de 2026.



Fdo.: Jorge Nacarino Morales

En representación de la Federación Regional de Asociaciones Vecinales de Madrid.