

AYUNTAMIENTO DE MADRID

Directora de la Oficina de la Secretaría de la Junta de Gobierno

D. Jorge Nacarino Morales, mayor de edad, vecino/a de Madrid, con DNI xxxxxx, en su calidad de presidente de la Federación Regional de Asociaciones Vecinales de Madrid (FRAVM), con domicilio social en Madrid en el número 24 - 1º de la calle San Cosme y San Damián, código postal 28012,

EXPONE:

Que sometido a información pública, según anuncio en BOCM de 7 de enero de 2025, la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 para la protección y mejora del uso residencial, aprobado por la La Junta de Gobierno en su sesión de 12 de diciembre de 2024, y dentro período de información pública abierto hasta el 7 de febrero de 2025 incluido, formula ante la Oficina del Secretario de la Junta de Gobierno y Relaciones con el Pleno las siguientes:

ALEGACIONES

PRIMERA.- SOBRE EL PLANTEAMIENTO DE ZONIFICACIÓN VUT

La propuesta de modificación del PGOU97 para la protección y mejora del uso residencial, también conocido como Plan Reside, está planteada mediante una zonificación de la ciudad con un enfoque económico-urbanístico, como si la afectación al uso residencial dependiera exclusivamente de la saturación de una actividad, la de las Viviendas de Uso Turístico (en adelante VUT), y no de otros factores consustanciales a la propia actividad VUT.

Cierto es que las VUT presentan una distribución territorial muy marcada, que en el caso del distrito Centro alcanza una concentración enorme, con casi la mitad del total, seguido de los distritos interiores a la M-30 (Salamanca, Chamberí, Arganzuela...) con menos del 10% cada uno, mientras que en los más periféricos como Villa de Vallecas, Vicálvaro y Barajas no llegan al 1%. Como también es cierto que la acumulación de VUT es aún más apreciable si analizamos su distribución por barrios, de manera que la fuerte concentración en el distrito de Centro se extiende a todos los barrios, aunque algo menos en Cortes. Y que esta pauta continua en los distritos colindantes hasta llegar a los de fuera del recinto de la M-30, en los que la inmensa mayoría de los barrios cuentan con varias decenas cada uno, sin rebasar el centenar. No obstante, es importante reparar que la acumulación de VUT es notable en Puerta Bonita (Carabanchel), a lo largo de General Ricardos y en San Diego y Numancia (Puente de Vallecas), con la avda. de la Albufera entre medias. Asimismo, destaca el continuo formado por los barrios de Ventas, Pueblo Nuevo (en Ciudad Lineal) y Simancas (en San Blas-Canillejas), cruzados por la calle Alcalá. Todavía se observa otro enclave formado por los barrios de Canillas, Pinar del Rey y Valdefuentes, en Hortaleza.

Por este motivo, leer la ciudad como si simplemente hubiese dos realidades distintas, la que ocurre en la APE.00.01 y lo que ocurre fuera de ella es, cuando menos, erróneo. En nuestra opinión, existiendo un evidente problema de saturación en el distrito Centro, lo que se debe considerar es que los usos que aquí se están examinando no solo tienen implicaciones claras sobre la calidad del medio ambiente urbano, la disponibilidad de viviendas para el alquiler residencial o la salud física y psíquica de las poblaciones residentes en los entornos en que aquéllos se implantan, sino también sobre la inviolabilidad del domicilio, salvaguardada como un derecho fundamental en el artículo 18 de la CE.

Esto es crucial, toda vez que el art. 18 está incluido en la sección primera del capítulo segundo del título primero de la CE, mientras que los artículos 33 y 38, sobre la libertad de empresa, la libre

competencia, los derechos de propiedad..., lo están en la sección segunda. La prelación de primero respecto de los segundos viene sancionada por el artículo 53.2. La inviolabilidad del domicilio es un derecho fundamental, mientras que los de propiedad y libre empresa no lo son.

Qué se ha de entender por inviolabilidad del domicilio viene dado por el artículo 8 del Convenio Europeo de Derechos Humanos (CEDH):

“Derecho al respeto a la vida privada y familiar

1. Toda persona tiene derecho al respeto de su vida privada y familiar, de su domicilio y de su correspondencia.

2. No podrá haber injerencia de la autoridad pública en el ejercicio de este derecho sino en tanto en cuanto esta injerencia esté prevista por la ley y constituya una medida que, en una sociedad democrática, sea necesaria para la seguridad nacional, la seguridad pública, el bienestar económico del país, la defensa del orden y la prevención de las infracciones penales, la protección de la salud o de la moral, o la protección de los derechos y las libertades de los demás”.

Este artículo reviste una enorme importancia, pues es el que ha utilizado reiteradamente el TEDH para “ecologizar” el CEDH. Extiende el concepto de “domicilio”, de modo que por él entiende no solo el espacio físico, sino también el derecho a disfrutarlo sin injerencias externas. La extensión va más allá, en tanto que la violación de dicho derecho incluye tanto los ataques materiales (por ejemplo, la entrada no autorizada en una vivienda) como inmateriales (por ejemplo, los ruidos, los malos olores, los gases tóxicos, el deterioro del medio ambiente... que acosan la vivienda).

España cuenta con una colección de sentencias desfavorables del TEDH sobre este particular, que arranca con la sentencia sobre el caso López Ostra contra España, de 1994. Aquí se dirimía un conflicto entre la señora López Ostra y la instalación de una depuradora de aguas y residuos químicos en el municipio murciano de Lorca. Aquella desprendía sulfuro de hidrógeno que causaba olores nauseabundos y ponía en peligro la salud de las personas que residían en las proximidades. El Tribunal estimó que las emisiones suponían una intromisión intolerable en el domicilio contraria al artículo 8 del CEDH.

A tenor de las sentencias del TEDH, el artículo 8 se ve vulnerado cuando concurren dos elementos en la injerencia: el efecto dañino directo e inmediato y la gravedad medida por la duración y la intensidad. Los ruidos, los malos olores, las molestias... que se derivan de actividades como las VUT son impactos directos, duraderos e intensos.

Como no podía ser de otra manera, las sentencias del TEDH han dejado su huella sobre las resoluciones de los tribunales españoles. En particular, el Tribunal Constitucional en una de sus sentencias (STC 119/2001) dice:

“... este mismo Tribunal ha identificado como “domicilio inviolable” el espacio en el cual el individuo vive sin estar sujeto necesariamente a los usos y convenciones sociales y donde ejerce su libertad más íntima.

Consecuentemente, hemos señalado que el objeto específico de protección en este derecho fundamental es tanto el espacio físico en sí mismo como también lo que en él hay de emanación de la persona que lo habita.

... debemos señalar que estos derechos han adquirido también una dimensión positiva en relación con el libre desarrollo de la personalidad, orientada a la plena efectividad de estos derechos fundamentales. En efecto, habida cuenta de que nuestro texto constitucional no consagra derechos meramente teóricos o ilusorios, sino reales y efectivos (STC 12/1994, de 17 de enero, FJ 6), se hace imprescindible asegurar su protección no sólo frente a las

injerencias ya mencionadas, sino también frente a los riesgos que puedan surgir en una sociedad tecnológicamente avanzada.

*... el ruido puede llegar a representar un factor psicopatógeno destacado en el seno de nuestra sociedad y una fuente permanente de perturbación de la calidad de vida de los ciudadanos. Así lo acreditan, en particular, las directrices marcadas por la Organización Mundial de la Salud sobre el ruido ambiental *...+ ponen de manifiesto las consecuencias que la exposición prolongada a un nivel elevado de ruidos tiene sobre la salud de las personas (v. gr. deficiencias auditivas, apariciones de dificultades de comprensión oral, perturbación del sueño, neurosis, hipertensión e isquemia), así como sobre su conducta social (en particular, reducción de los comportamientos solidarios e incremento de las tendencias agresivas)”.*

Solo resta añadir que esta doctrina acerca de la inviolabilidad del domicilio supone y debe suponer, para los poderes públicos, una doble lectura: a) están obligados a no hacer cosas que supongan injerencia y b) lo están igualmente a evitar que otros particulares lo hagan. Es una lectura imperativa: obligación de <<no hacer>> y obligación de <<hacer>>.

Otro argumento que se esgrime contra la regulación de determinados usos y prácticas lucrativas es la Directiva Europea sobre la liberalización de los servicios. Ésta fue transpuesta a la legislación española en la Ley 17/2009, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio. Pues bien, ni la Directiva ni la Ley impiden establecer normas regulatorias de las actividades. Exigen, eso sí, que las obligaciones, prohibiciones, condiciones o límites cuando se establezcan no sean discriminatorias, estén justificadas por una razón imperiosa de interés general y sean proporcionadas. En particular, el artículo 4 de la Directiva (reproducido literalmente en el artículo 3 de la Ley 17/2009) define:

“<<razón imperiosa de interés general>>, razón reconocida como tal en la jurisprudencia del Tribunal de Justicia, incluidas las siguientes: el orden público, la seguridad pública, la protección civil, la salud pública, la preservación del equilibrio financiero del régimen de seguridad social, la protección de los consumidores, de los destinatarios de servicios y de los trabajadores, las exigencias de la buena fe en las transacciones comerciales, la lucha contra el fraude, la protección del medio ambiente y del entorno urbano, la sanidad animal, la propiedad intelectual e industrial, la conservación del patrimonio histórico y artístico nacional y los objetivos de la política social y cultural”.

Sobre el asunto se ha pronunciado recientemente el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) a propósito de las seis cuestiones prejudiciales planteadas por la Cour de Cassation de Francia en relación al litigio entablado contra las normas reguladoras de la VUT acordadas por el Ayuntamiento de Paris. En este caso, el TJUE avala las medidas adoptadas por las autoridades parisinas alegando que hay necesidad, que son proporcionadas, claras, objetivas e inequívocas.

En fin, otra razón que dan las administraciones para no regular es que “no se puede prohibir la actividad económica” en tanto que genera riqueza y empleo. El argumento, sin embargo, es tramposo. Lo es, en primer lugar, al incurrir en un reduccionismo grosero: regular no es prohibir. Es establecer reglas, obligaciones, condiciones, límites y, en determinados supuestos, prohibiciones. Todo ello entraña restricciones, orden, sí, como en cualquier otro ámbito de la vida. Lo contrario es la ley de la selva. Ésta, en cierto modo, impera hoy en la proliferación, por ejemplo, de las VUT. El argumento es tramposo, además, en tanto que el “crean empleo y riqueza” habría de matizarse con el “cuánto” y el “qué tipo de empleo”. ¿Cuánto puestos crean las VUT? ¿Dónde pagan sus impuestos Airbnb? ¿Cuáles son las condiciones de trabajo de quienes limpian las VUT? ¿Qué efectos o consecuencias tienen los modelos laborales de estas actividades sobre los

modelos en el resto de la economía, especialmente en los sectores más próximos? ¿Cuánto empleo se destruye en otros segmentos del mercado de trabajo a causa de la competencia de estas actividades? ¿Cuál es el peso de la economía sumergida en ellas?

El urbanismo moderno aboga por la ciudad mediterránea, compacta, compleja, de los 15 minutos... En ella, pues, la mezcla de usos y la proximidad son primordiales. La aplicación de sendos principios no puede ser acrítica ni frívola, sino que se ha de modular en función de la compatibilidad de usos. De lo contrario será peor el remedio que la enfermedad. El urbanismo moderno también aboga, no menos, sino en el mismo plano de prioridad, por la ciudad socialmente cohesionada, habitable y metabólicamente sostenible. La coexistencia de la residencia con usos molestos, contaminantes, invasivos de la intimidad se compadece mal con tales principios, tanto más cuanto aquéllos se masifican y rompen todos los umbrales de concentración. Una cosa es la mezcla o la mixtura o la hibridación de usos y otra cosa es la amalgama del agua con el aceite.

En esta materia la legislación aplicable señala que los poderes públicos velarán por la integración de los diversos usos, cuidando, uno, la compatibilidad entre ellos y, dos, la coherencia con los usos residenciales y con el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Así el artículo 3, apartados 3 y 4, del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRUR) es taxativo:

“3. Los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que, esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional. En particular:

a) Posibilitarán el uso residencial en viviendas constitutivas de domicilio habitual en un contexto urbano seguro, salubre, accesible universalmente, de calidad adecuada e integrado socialmente, provisto del equipamiento, los servicios, los materiales y productos que eliminen o, en todo caso, minimicen, por aplicación de la mejor tecnología disponible en el mercado a precio razonable, las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero, el consumo de agua, energía y la producción de residuos, y mejoren su gestión.

(...)

g) Integrarán en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, para contribuir al equilibrio de las ciudades y de los núcleos residenciales, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social.

4. Los poderes públicos promoverán las condiciones para que los derechos y deberes de los ciudadanos establecidos en los artículos siguientes sean reales y efectivos, adoptando las medidas de ordenación territorial y urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, favoreciendo o conteniendo, según proceda, los procesos de ocupación y transformación del suelo”.

El suelo vinculado a un uso residencial por la ordenación territorial y urbanística está al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos que disponga la legislación en la materia”.

A su vez, la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), en su artículo 3, referido a los fines de la ordenación urbanística, redonda en la misma cuestión y, en particular, advierte contra las concentraciones de usos con impacto negativo:

“c) El aseguramiento, en el medio urbano, de la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y los usos restantes; una densidad adecuada al bienestar individual y colectivo; una distribución territorial razonable de los usos y actividades, que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativas a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte y evite en todo caso las concentraciones que repercutan negativamente en la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y la fluida movilidad y comunicación.

(...)

i) La orientación de las actuaciones públicas y privadas en orden a hacer efectivo el derecho de todos a una vivienda digna y adecuada, especialmente mediante la calificación de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y la constitución de patrimonios públicos de suelo”.

El artículo 41 de la LSCM señala que los planes generales tienen por objeto establecer las determinaciones de ordenación estructurante y pormenorizada, entre las que se halla el régimen normativo de los usos (artículo 35). La ordenación de los espacios urbanos se ha de hacer “teniendo en cuenta la complejidad de los usos y actividades que caracterizan la ciudad” (artículo 41.3.e).

A todo lo anterior añadir que la actual situación de emergencia habitacional, con precios de compra y alquiler de vivienda descontrolados en la ciudad de Madrid, aconseja que la ciudad no se pueda permitir el lujo de perder ni una sola vivienda para el uso residencial, tan necesario.

Así pues, creemos que Madrid, sencillamente debería **prohibir la actividad de Viviendas de Uso Turístico en toda la ciudad**, de manera que el parque residencial sea eso, exclusivamente residencial, debiendo destinar al hospedaje exclusivamente inmuebles cualificados de uso terciario.

SEGUNDA.- SOBRE LA TRANSFORMACIÓN DE EDIFICIOS RESIDENCIALES EN EDIFICIOS VUT

Como ya hemos comentado, consideramos que la ciudad de Madrid se encuentra afectada por una situación de emergencia habitacional, en la que se combinan en sumatorio sinérgico realidades diferentes como el alto número de viviendas vacías, el crecimiento exponencial de las VUT y la presencia creciente de grandes tenedores de vivienda.

Todo ello nos lleva a considerar que Madrid no puede perder ni una sola vivienda residencial de uso principal más. De hecho consideramos que se debería impulsar un plan de desterciarización de la APE.00.01, para conseguir captar la mayor cantidad posible de viviendas para uso residencial principal.

Aceptamos la posibilidad de utilizar edificios terciarios para su transformación en espacios de hospedajes salvando el zócalo comercial, como dice la propuesta de modificación del PGOUM presentada. **No podemos aceptar sin embargo la posibilidad de transformar mediante planes especiales el cambio de uso de residencial a hotelero por edificios completos.**

TERCERA.- UNA ÚNICA ZONA

Toda vez que tenemos poca confianza en que nuestras anteriores alegaciones sean tenidas en cuenta, a tenor de las políticas urbanísticas desarrolladas por el actual consistorio, proponemos que, de no ser tenidas en cuenta nuestras alegaciones primera y segunda, **se considere aplicar al conjunto de la ciudad las normas previstas para la APE.00.01**

CUARTA.- SOBRE LAS ZONAS EXTERIORES A LA APE.00.01

Toda vez que tenemos poca confianza en que nuestras anteriores alegaciones sean tenidas en cuenta, a tenor de las políticas urbanísticas desarrolladas por el actual consistorio, hacemos algunas propuestas concretas sobre zonas exteriores a la APE.00.01 que ya muestran rasgos de saturación VUT

BATÁN: Hemos recopilado un mapa, las calles que proponemos proteger, ya que cada local/garaje o pequeña tienda existente en el barrio se está reformando y utilizando para esta lacra de las VUT que nos expulsa de los barrios.

Adjuntamos el enlace con la relación de lugares del barrio de Batán (Lucero-Latina):

<https://www.google.com/maps/d/edit?mid=1OPyki1DEHHAwYkrqPF7RwUgfZ97pQE0&usp=sharing>

LUCERO: donde queremos destacar el impacto positivo que la actividad comercial de pequeño comercio y proyectos de emprendimiento tienen en la convivencia y en el tejido económico del barrio, así como subrayar los riesgos que conlleva la proliferación de viviendas turísticas sin una adecuada regulación.

Motivaciones:

1. Fomento del pequeño comercio y empleo de proximidad: En las siguientes calles del barrio de Lucero, se concentra una gran actividad comercial de pequeño comercio y emprendimiento local, que genera empleo de proximidad y fortalece los lazos comunitarios:
 - Calle Concejal Francisco José Jiménez Martín (entre Gotarrendura y Sepúlveda).
 - Calle Latina (entre Castroserna y Berlanas).
 - Calle Alhambra (entre Sepúlveda y Concejal Jiménez Martín).
 - Calle Higueras (entre Huerta Castañeda y Alhambra).
 - Calle Cebreros (entre Huerta Castañeda y Cuesta de Lucero).
2. Los locales ubicados en estas calles son proyectos que surgen de la iniciativa y el esfuerzo de emprendedores locales. Su actividad no solo proporciona servicios esenciales a los vecinos, sino que también contribuye al dinamismo económico del barrio.
3. Impacto en la convivencia del entorno: La proliferación descontrolada de viviendas turísticas en estas calles compromete la convivencia vecinal. Los pisos destinados al turismo de corta duración incrementan la rotación de residentes temporales, lo que genera conflictos, problemas de ruido, sobrecarga en los servicios públicos y una disminución en la calidad de vida de los residentes permanentes.

4. Amenaza a la sostenibilidad del comercio local: La sustitución de viviendas de uso residencial por pisos turísticos afecta directamente a la base de clientes del comercio local. Los vecinos permanentes son quienes sostienen las pequeñas tiendas, bares, restaurantes y servicios de proximidad. La pérdida de este público estable pone en riesgo la viabilidad económica de estos negocios, con el consecuente impacto negativo en la economía del barrio.
5. Valor estratégico del pequeño comercio para el barrio: Proteger el pequeño comercio en estas calles es fundamental para mantener la identidad del barrio de Lucero, así como para garantizar un desarrollo económico equilibrado y sostenible. Estos negocios no solo son una fuente de empleo, sino también espacios que fomentan la interacción social y refuerzan el sentido de comunidad.

Propuestas:

Con base en las consideraciones anteriores, propongo las siguientes medidas:

1. Protección específica de las calles anteriormente mencionadas: Declarar estas vías áreas de especial protección frente a la proliferación de viviendas turísticas, para salvaguardar el comercio local y la convivencia vecinal.
2. Limitación estricta del número de licencias: Establecer un tope máximo de viviendas turísticas en el barrio, con prioridad para mantener el uso residencial habitual.

Conclusión:

El Plan RESIDE debe contemplar un enfoque equilibrado que permita regular las viviendas turísticas sin perjudicar la convivencia ni el tejido económico del barrio de Lucero. Proteger el comercio local y fomentar la estabilidad residencial en las calles indicadas son acciones imprescindibles para garantizar un desarrollo sostenible y una buena calidad de vida para los vecinos.

PUENTE DE VALLECAS: Inclusión de los siguientes ejes comerciales del distrito de Puente de Vallecas a los que consideramos que se debería aplicar la protección establecida en el artículo 8.10.2 epígrafe 9 de las NNUU, por lo cual deberían ser incluidos en la relación del artículo 8.10.1 de las NNUU:

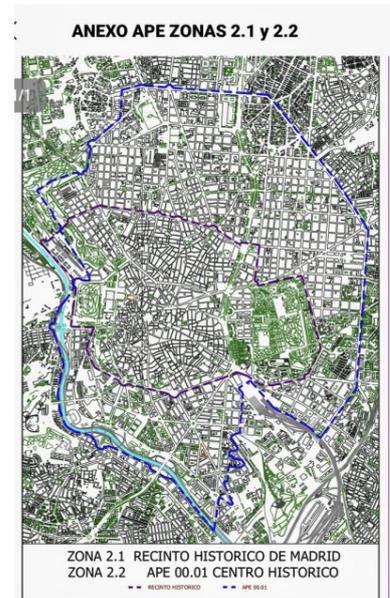
- Arroyo del Olivar: Desde Martínez de la Riva hasta Payaso Fofó
- Avenida de Peña Prieta: Desde Doctor Lozano a Avenida de la Albufera
- Bulevar de Peña Gorbea
- Pedro Laborde: desde Avenida de la Albufera hasta Avenida de Palomeras
- Plaza de Puerto Rubio

TETUÁN: Una de las medidas contempladas en ese plan es la prohibición de las VUT en edificios residenciales, siempre que dichas viviendas no tengan acceso independiente a la calle.

La prohibición se amplía a todo el edificio en el área denominada APE0001 y en lo que llaman vías terciarizadas, (en Tetuán la calle Bravo Murillo). El área APE0001 incluye el centro histórico de la ciudad, ampliado a parte de algunos distritos colindantes, en concreto el límite del área en la zona norte es la Avenida de la Reina Victoria.

Las razones esgrimidas son: *"Madrid busca blindar a las comunidades de vecinos, los pisos turísticos ya no convivirán ni compartirán espacios comunes con los residentes. Las viviendas de uso turístico, dispersas en edificios residenciales, quedan prohibidas. En el centro histórico esta limitación hemos querido extenderla a la planta baja de los inmuebles, con el firme propósito de defender el comercio de proximidad, cerramos también la puerta a la conversión de locales en pisos turísticos en el centro histórico y en los ejes terciarios del resto de la ciudad"*

Por estas mismas razones consideramos que el Distrito de Tetuán y no solo la calle Bravo Murillo, debería estar incluido en la prohibición total de viviendas de uso turístico en edificios residenciales. La proliferación de vivienda de uso turístico en Tetuán no difiere, sustancialmente, de la que se ha producido en la zona centro.



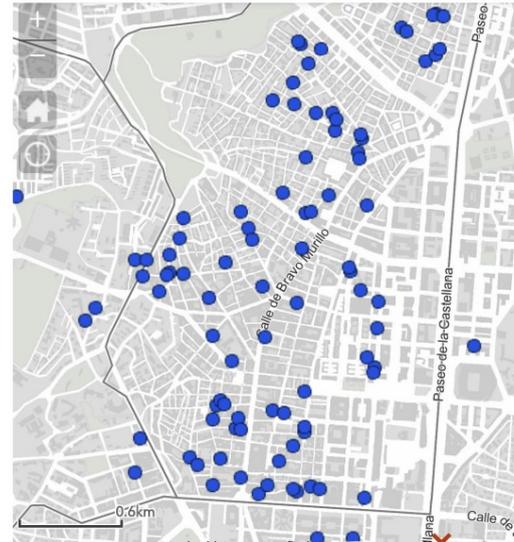
Mapa APE0001



Mapa de viviendas turísticas detectadas, fuente FRAVM

Según datos del año 2023 existen 951 Viviendas de uso turístico en Tetuán, la gran mayoría ilegales, y se han transformado en los últimos años 816 bajos comerciales en viviendas. Esta situación agrava la falta de vivienda disponible y dispara el precio de las cada vez más escasas viviendas en alquiler residencial. Tetuán es el tercer distrito en el que más ha subido el precio de la vivienda (94% en los últimos diez años) habiendo subido el precio alquiler un 15,7 % desde 2013.

La



Mapa viviendas turísticas legales, fuente Ayuntamiento de Madrid

transformación de bajos comerciales en este tipo de viviendas es una constante, va a más como comprobamos día a día y con la implantación del plan reside va a aumentar considerablemente, somos un distrito muy apetecible, al estar atravesado por la línea 1 del metro facilita el acceso a los turistas, en pocos minutos al centro cultural y de ocio de la ciudad. El hecho de que la prohibición se quede a las puertas de Tetuán (Reina Victoria) es un aliciente para la invasión de VUT y acabará con el cada vez menos comercio de proximidad que tenemos en las calles de nuestro distrito.

La prohibición de VUT en la comercial calle de Bravo Murillo realmente no es útil pues la rentabilidad de sus locales comerciales hace que sea muy difícil que se transformen en VUT, basta ver el mapa del Ayuntamiento en el que se reflejan las viviendas turísticas legales para comprobar que en Bravo Murillo prácticamente no hay y que donde realmente se ubican es en las calles aledañas y en general en todo el distrito.

Propuesta: ampliación del área de prohibición total en edificios residenciales (APE0001) al Distrito de Tetuán.

QUINTA.- SOBRE LA INSPECCIÓN Y SANCIÓN DE LAS VUT

Si en Centro hay cerca de 8.000 VUT, es porque los servicios de disciplina urbanística del Ayuntamiento de Madrid han fallado clamorosamente. Es una evidencia que la inspección municipal está infradotada, tanto en recursos materiales como en personal. El diagnóstico es aún peor si se trata de la inspección de la Comunidad de Madrid. La situación es rayana con el absurdo si se añade la escasa o nula colaboración que hay entre ambos servicios de inspección. Por otra parte, se tiene que las órdenes de cese y clausura de la actividad se ven abocadas a un procedimiento administrativo-judicial extremadamente enrevesado, a la vez que se alarga años y años en el tiempo. ¿Por qué el Ayuntamiento de Madrid no aplica las multas previstas en el

artículo 207 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid o, en su caso, las multas coercitivas establecidas en el artículo 52 de la Ley de Capitalidad?

Proponemos que ambas multas sean incorporadas y aplicadas en el presente año, junto un un aumento del cuerpo de inspección no inferior al triple del existente

Por todo lo expuesto en las alegaciones **SOLICITA:**

Se tenga presentado este escrito en tiempo y forma y, con él, por hechas las anteriores alegaciones a la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 para la protección y mejora del uso residencial.

Todo lo cual somete a la consideración de la Oficina del Secretario de la Junta de Gobierno y Relaciones con el Pleno

En Madrid a 7 de febrero de 2025

Fdo. Jorge Nacarino Morales