

**A la Dirección General de Turismo y Hostelería de la Consejería de
Cultura, Turismo y Deporte de la Comunidad de Madrid**

D. Jorge Nacarino Morales, mayor de edad, vecino de Madrid, con DNI xxxx en su calidad de presidente y representante legal de la Federación Regional de Asociaciones Vecinales de Madrid, con CIF G-28749836 y domicilio social en Madrid en la Calle San Cosme y San Damián nº 24, 1º 1, código postal 28012.

EXPONE:

Que, sometido a audiencia e información pública por resolución de la Directora General de Turismo y Hostelería el Anteproyecto de Ley por la que se modifica la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid dentro del período de audiencia e información pública abierto hasta el 12 de febrero de 2026 incluido, formula las siguientes:

CONSIDERACIONES PREVIAS:

Esta Federación Vecinal considera la actividad turística una actividad económica esencial para el desarrollo económico y social de la región, pues los datos de impacto son incontestables: ha alcanzado el 8,7 % del PIB regional, con un valor estimado de 28.569 millones de euros y una tasa del 8,3 % de la ocupación, según el informe elaborado por Exceltur para la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte de la Comunidad de Madrid.

No obstante, consideramos imprescindible, para garantizar la sostenibilidad del impacto económico y, muy especialmente, del empleo del sector turístico en la región, analizar y regular adecuadamente las externalidades negativas que esta actividad como cualquier actividad económica genera en nuestra sociedad. Entendemos que este Anteproyecto de Ley constituye una excelente oportunidad para ello y que debería haber habilitado un espacio de diálogo con los principales agentes sociales y económicos del sector, así como con nuestra entidad, como organización más representativa de las asociaciones vecinales en la región, con carácter previo al actual periodo de audiencia e información pública.

En el análisis de las externalidades negativas del sector resulta imprescindible una regulación adecuada y proporcionada del fenómeno de la vivienda de uso turístico, ámbito sobre el que se centra este escrito de alegaciones. Ello obedece al relevante impacto que este tipo de usos está generando en la crisis habitacional que afecta actualmente a la región, particularmente en lo relativo a la tensión de los precios del alquiler. Diversos informes de los principales portales inmobiliarios acreditan que, entre 2021 y 2025, las rentas han experimentado un incremento acumulado del 39 %, afectando de manera directa al ejercicio del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada (art. 47 CE) y comprometiendo la función social que ha de cumplir la propiedad.

En la actualidad, en la ciudad de Madrid, distintos estudios estiman la existencia de entre 15.000 y 20.000 viviendas turísticas ilegales, cifra que supera ampliamente —en al menos 5.000 unidades— el parque total de vivienda social de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo (EMVS) y que excede, en entre 5.000 y 7.000 unidades adicionales, las viviendas disponibles en el mercado de alquiler residencial libre. Estos datos revelan de manera objetiva que la vivienda de uso turístico detrae oferta del mercado residencial, afectando al equilibrio entre la oferta y la demanda y actuando como factor determinante en la elevación de precios a corto plazo. Dicha situación justifica una intervención normativa reforzada, en ejercicio de las competencias autonómicas en materia de ordenación del turismo y vivienda, orientada a proteger el interés general, salvaguardar la convivencia y garantizar un uso conforme a la legalidad urbanística y a la función social de la vivienda.

En este mismo sentido, cabe destacar, entre las externalidades generadas por las viviendas de uso turístico, su impacto negativo en la convivencia y en la seguridad ciudadana. Es sobradamente conocida la problemática existente en numerosas comunidades de propietarios, derivada de la celebración de fiestas, ruidos, entradas y salidas constantes y, en general, del incumplimiento habitual de las normas de convivencia, lo que constituye una alteración significativa de la vida comunitaria en múltiples barrios y municipios de la región.

Por otra parte, resulta especialmente relevante la grave brecha de seguridad que comporta el funcionamiento de muchas viviendas turísticas que operan al margen de la normativa, incumpliendo las obligaciones de registro documental de viajeros previstas en el artículo 25 de la Ley Orgánica 4/2015, de 30 de marzo, de protección de la seguridad ciudadana y desarrolladas por el Real Decreto 933/2021, de 26 de octubre. Este incumplimiento, además de comprometer la seguridad pública, genera una evidente situación de desigualdad competitiva respecto del sector hotelero, que sí cumple estrictamente con dichas obligaciones, asumiendo cargas administrativas y de control que no soportan quienes explotan viviendas turísticas irregulares. No pueden obviarse, en este contexto, hechos graves sucedidos en la región, como el asesinato de un ciudadano letón en una vivienda turística ilegal en el barrio de Rejas (Madrid) o la desarticulación de una banda dedicada al robo de relojes de lujo que se alojaba en este tipo de inmuebles sin que constara registro alguno ante la Policía Nacional. Todo ello evidencia la existencia de, al menos, 15.000 puntos negros en materia de seguridad solo en la ciudad de Madrid, circunstancia especialmente preocupante en un territorio que en distintos momentos ha mantenido niveles elevados de alerta antiterrorista.

Del mismo modo, debe señalarse la externalidad negativa que la proliferación de viviendas de uso turístico está ocasionando sobre el tejido comercial de proximidad en múltiples ejes de los municipios de la región, como resultado de la transformación de locales comerciales, tradicionalmente destinados al comercio de barrio, en viviendas turísticas. Esta dinámica deteriora la oferta de servicios básicos y comercios esenciales para la población residente, contribuye a la pérdida de vitalidad de los centros urbanos y vulnera los objetivos urbanísticos y económicos que los planeamientos locales y autonómicos persiguen salvaguardar. Asimismo, la desaparición del zócalo

comercial afecta de manera directa a la propia oferta turística de la ciudad, pues reduce la diversidad de establecimientos, servicios y experiencias culturales y de consumo que conforman un atractivo fundamental para una demanda turística de calidad.

Con este fin, en el caso de la ciudad de Madrid, el denominado Plan RESIDE prohíbe expresamente la conversión de locales comerciales en viviendas destinadas a uso turístico, tanto en el centro histórico como en los principales ejes terciarios, con el fin de preservar el comercio de proximidad y evitar un deterioro urbano que compromete tanto la vida cotidiana de los barrios como la competitividad turística de la ciudad.

Del mismo modo, este Anteproyecto de Ley debe orientarse a reforzar la imagen turística y la convivencia en la Comunidad de Madrid, garantizando que la actividad turística sea plenamente compatible con la calidad de vida de la población residente. La región encuentra en la identidad de sus barrios y municipios, en su vida cotidiana y en su tejido social y cultural, uno de sus principales activos turísticos, cuya preservación debe guiar la acción normativa. En esta línea, resulta necesario revisar y limitar la excepcionalidad con la que, en los últimos años, se han autorizado determinados macroeventos cuyo desarrollo ha generado importantes impactos negativos sobre la ciudadanía, particularmente en materia de ruido, afecciones medioambientales, alteraciones de la movilidad y saturación del espacio público. La ausencia de una adecuada planificación y evaluación de estos eventos puede contribuir a la aparición de percepciones de rechazo o “turismofobia”, perjudicando tanto la convivencia como la sostenibilidad de la propia oferta turística.

Por ello, el Anteproyecto debería incorporar mecanismos que garanticen una planificación rigurosa, la protección del medio ambiente y la salud pública, y la compatibilidad de estos eventos con los derechos de los residentes. Asimismo, debe regularse de manera expresa la existencia de determinadas modalidades de oferta turística que, por su falta de encaje en el marco normativo vigente y por las externalidades que generan, están dañando la imagen de la región, como el ejemplo de los denominados “tuk tuk” en la ciudad de Madrid, cuya actividad exige una regulación clara y proporcionada que evite prácticas desordenadas y contribuya a preservar la calidad y la reputación del destino.

En este contexto, y a la luz del conjunto de externalidades expuestas, resulta necesario subrayar determinados elementos que, a juicio de esta Federación Vecinal, deben inspirar el texto final del Anteproyecto.

En primer lugar, la digitalización prevista a través de la Ventanilla Única Digital no puede entenderse como un fin en sí misma, sino como un instrumento al servicio del interés general. Su función debe ser evitar duplicidades registrales, reforzar la trazabilidad de la actividad y permitir un control material efectivo del cumplimiento de la normativa urbanística aplicable y de las obligaciones establecidas en la Ley 49/1960, de Propiedad Horizontal, particularmente de lo dispuesto en el artículo 7.3, relativo a la exigencia de autorización comunitaria para el ejercicio de actividades destinadas al alojamiento turístico. Así lo señala el propio Real Decreto 1312/2024, al establecer que el sistema debe impedir

que se oferten unidades alojativas en condiciones contrarias a la normativa territorial y facilitar el ejercicio de las funciones inspectoras.

En segundo lugar, la experiencia acumulada en los últimos años demuestra que los mecanismos de supervisión digital, especialmente los relativos a la retirada o inhabilitación de anuncios y a la verificación rápida de números registrales, pueden resultar herramientas especialmente útiles para combatir la oferta irregular, siempre que se articulen con potestades de comprobación eficaz y plazos de reacción administrativos breves. La activación de estos mecanismos no solo contribuye a reducir la actividad clandestina, sino que favorece la competencia leal y la protección de los consumidores y residentes frente a prácticas que vulneran la normativa turística, urbanística y de seguridad ciudadana.

Finalmente, esta Federación estima esencial que el Anteproyecto incorpore el desarrollo de un verdadero Plan de Choque contra el intrusismo turístico, inspirado en modelos efectivos ya implementados, como el promovido por el Consell d'Eivissa. Un enfoque integral de lucha contra la oferta ilegal, basado en la inspección coordinada, la actuación directa sobre los canales de comercialización y la colaboración entre administraciones constituye una herramienta imprescindible para garantizar la sostenibilidad del sector, reforzar la seguridad jurídica y proteger la convivencia en los barrios y municipios de la región. Solo mediante un enfoque sistémico, preventivo y de ejecución efectiva podrá alcanzarse una ordenación turística equilibrada que permita compatibilizar la actividad económica con los derechos y la calidad de vida de la población residente.

Por todo lo anterior, formula las siguientes:

ALEGACIONES

PRIMERA. Necesidad de integrar, en la tramitación de la declaración responsable de viviendas de uso turístico, la acreditación de compatibilidad con la normativa urbanística municipal.

El Anteproyecto prevé ajustes en el contenido de la declaración responsable y la inscripción de oficio en el Registro, alineando el sistema con la Ventanilla Única Digital y con los mecanismos de intercambio de datos previstos en el Real Decreto 1312/2024. Sin embargo, si la declaración responsable no incorpora la verificación —o, al menos, la acreditación documental exigible— del cumplimiento de la normativa urbanística municipal, el Registro Turístico corre el riesgo de convertirse en un mero trámite administrativo de alta, desvinculado de la legalidad del uso realmente permitido en cada inmueble.

En este sentido, el cumplimiento de la normativa urbanística de cada municipio resulta esencial, pues el planeamiento y las ordenanzas municipales son los

que determinan los usos permitidos en cada inmueble y, en su caso, los requisitos concretos que condicionan la implantación de actividades turísticas. La ausencia de un mecanismo de verificación en la fase de declaración responsable podría generar situaciones de oferta turística en condiciones contrarias a la ordenación urbanística del suelo, debilitando la seguridad jurídica y dificultando la actuación inspectora. Precisamente por ello, el propio Real Decreto 1312/2024 fundamenta la Ventanilla Única Digital en la necesidad de impedir la oferta de unidades alojativas que vulneren la normativa territorial vigente y de facilitar la labor de control y supervisión por parte de las administraciones competentes.

Por todo ello se propone que el Anteproyecto —o, en su caso, su desarrollo reglamentario, con habilitación expresa en la ley— establezca que la declaración responsable de viviendas de uso turístico deba incorporar obligatoriamente:

La identificación precisa de la licencia urbanística o título habilitante equivalente que resulte exigible en cada municipio para la implantación del uso turístico, garantizando que el Registro Turístico autonómico no pueda ser utilizado para legitimar usos urbanísticamente prohibidos o contrarios a la ordenación del suelo.

Esta propuesta se alinea con la posición mantenida por distintos actores del sector alojativo reglado, que consideran imprescindible acreditar la compatibilidad urbanística en el procedimiento de declaración responsable, y contribuye decisivamente a reforzar la seguridad jurídica, la igualdad competitiva, el control público efectivo y la protección del uso residencial.

SEGUNDA. Necesidad de incorporar expresamente el cumplimiento de la Ley de Propiedad Horizontal, conforme a su actualización por la Ley Orgánica 1/2025, en el circuito de declaración responsable y en el registro de viviendas de uso turístico.

La actividad desarrollada por las viviendas de uso turístico genera impactos directos en la convivencia vecinal, la seguridad y el uso y mantenimiento de los elementos comunes de los inmuebles. Precisamente por ello, el ordenamiento civil prevé mecanismos específicos en la Ley 49/1960, de Propiedad Horizontal, que permiten a las comunidades de propietarios aprobar, limitar, condicionar o prohibir el ejercicio de actividades de alojamiento turístico, configurando un régimen propio de mayorías y de control que ha sido recientemente actualizado por la Ley Orgánica 1/2025.

La citada reforma introduce, a través de su disposición final cuarta, modificaciones sustanciales en el régimen jurídico aplicable:

- Un nuevo artículo 7.3, que supedita el ejercicio de actividades de alojamiento turístico a la obtención previa de aprobación expresa de la

comunidad de propietarios en los términos previstos en el artículo 17.12 de la misma ley.

- Una nueva redacción del artículo 17.12, que establece la mayoría de tres quintas partes para aprobar, condicionar, limitar o prohibir la actividad turística, incluyendo la posibilidad de fijar cuotas especiales o incrementos en los gastos comunes dentro de los límites legalmente establecidos.
- Una disposición adicional que regula el régimen transitorio aplicable a quienes ya desarrollaban la actividad con anterioridad a la entrada en vigor de la reforma orgánica.

Este marco jurídico, de carácter imperativo, debe integrarse en el procedimiento autonómico de declaración responsable y registro de viviendas de uso turístico, pues constituye un presupuesto material de validez para el ejercicio de la actividad y un elemento esencial para garantizar la seguridad jurídica y la protección de la convivencia vecinal.

Por todo ello se propone que el Anteproyecto, al regular el régimen de declaración responsable y la inscripción de las viviendas de uso turístico, establezca expresamente que:

a) La declaración responsable deberá incorporar la acreditación documental del cumplimiento de la Ley de Propiedad Horizontal, mediante:

- Certificación expedida por la comunidad de propietarios o por el administrador de fincas, con el visto bueno de la presidencia, acreditando la existencia o inexistencia de acuerdo comunitario que autorice la actividad o que no la prohíba o limite conforme a los estatutos y acuerdos vigentes; y/o
- Copia del acuerdo comunitario pertinente cuando resulte exigible, especialmente en los supuestos en los que la comunidad haya acordado limitar, condicionar o prohibir la actividad o cuando el ejercicio de la misma esté sometido a autorización previa conforme al artículo 7.3.

b) Se incorpore un mecanismo específico para que, en caso de existir un acuerdo comunitario de prohibición o limitación del uso turístico, la Administración autonómica pueda declarar la imposibilidad de ejercer la actividad y comunicar dicha circunstancia a los sistemas de información y a los canales de comercialización, garantizando la coordinación con la Ventanilla Única Digital y evitando la difusión de ofertas contrarias a derecho.

La incorporación de estas obligaciones resulta coherente con los principios de transparencia, seguridad jurídica y respeto a la legalidad que inspiran el sistema de control del alojamiento turístico a nivel estatal y autonómico, y constituye un instrumento esencial para asegurar la convivencia, la protección de los residentes y la correcta ordenación del uso turístico en la Comunidad de Madrid.

TERCERA. Coordinación efectiva entre el Registro Turístico autonómico, la Ventanilla Única Digital y los Ayuntamientos: interoperabilidad para la verificación y el control del fraude.

El Anteproyecto anuncia su adaptación al marco de la Ventanilla Única Digital y prevé la inscripción de oficio de las viviendas de uso turístico tras la presentación de la declaración responsable. Para que este diseño resulte verdaderamente eficaz y garantice un adecuado control de la actividad, es imprescindible reforzar la coordinación entre la Administración autonómica y los ayuntamientos, así como asegurar sistemas de interoperabilidad que permitan el intercambio ágil y fiable de información relevante.

En primer lugar, debe garantizarse que los municipios puedan consultar, aportar y comunicar información relativa a altas, bajas y suspensiones de la actividad, facilitando la verificación del cumplimiento de la normativa urbanística y de propiedad horizontal. El Real Decreto 1312/2024 prevé expresamente la posibilidad de establecer convenios de colaboración con comunidades autónomas y ayuntamientos para la comprobación, recepción e interoperabilidad de documentos y datos, con el fin de reducir cargas administrativas y aumentar la eficacia del control público.

En segundo lugar, resulta necesario evitar que la vivienda de uso turístico pueda utilizarse como vía de elusión de la normativa urbanística o civil aplicable. La propia Ventanilla Única Digital persigue prevenir la oferta irregular y facilitar la actuación inspectora, lo que exige que la Comunidad de Madrid disponga de mecanismos que permitan detectar rápidamente situaciones de incumplimiento y actuar sobre ellas, especialmente en un contexto de elevada presencia de actividad clandestina.

Por todo ello se propone que el Anteproyecto incorpore un mandato expreso para:

- a) Establecer, en coordinación con los ayuntamientos, un circuito de verificación —al menos documental y, cuando sea posible, mediante interoperabilidad automática— del cumplimiento de la legalidad urbanística y de la normativa de propiedad horizontal, como parte integrante del procedimiento de declaración responsable.
- b) Habilitar la suspensión o declaración de ineficacia de la inscripción registral de una vivienda de uso turístico cuando se constate falsedad, inexactitud o incumplimiento material de los requisitos exigibles, con comunicación inmediata a los sistemas de retirada o inhabilitación de anuncios vinculados a números identificativos no válidos, en línea con

las capacidades de actuación rápida previstas en el sistema de la Ventanilla Única Digital.

CUARTA. Refuerzo del enfoque de disciplina turística frente al intrusismo: aprendizaje de buenas prácticas de inspección y actuación sobre los canales de comercialización.

El notable crecimiento de la oferta ilegal de viviendas de uso turístico hace necesario que la reforma normativa no se limite a articular un sistema de registro, sino que incorpore un enfoque integral de prevención, inspección, sanción y retirada de la oferta irregular de los canales de comercialización. La mera inscripción de oficio, sin mecanismos efectivos de control y disciplina, podría resultar insuficiente para afrontar un fenómeno que afecta tanto a la ordenación turística como a la convivencia y a la seguridad pública.

En este ámbito, resulta especialmente ilustrativa la experiencia del Plan de Choque contra el Intrusismo impulsado por el Consell d'Eivissa, que articula una estrategia integral basada en la coordinación interadministrativa, el refuerzo de la inspección, la detección proactiva de alojamientos ilegales y la actuación directa sobre los canales de comercialización digital. Este tipo de iniciativas demuestra la eficacia de combinar actuaciones en el territorio con mecanismos ágiles de desindexación y retirada inmediata de anuncios irregulares.

Por todo ello se propone que el Anteproyecto:

- a) Refuerce el papel de la inspección turística, en coordinación con los servicios municipales de consumo, urbanismo, agencias de actividades, Policía Nacional, Guardia Civil y policías locales, y prevea planes específicos de actuación en zonas tensionadas o con alta concentración de viviendas de uso turístico, permitiendo intervenciones programadas y coordinadas.
- b) Establezca instrumentos eficaces para actuar sobre la publicidad y los canales de comercialización, incluyendo la obligación de que toda oferta incorpore un número registral válido y verificable, así como mecanismos de coordinación con la Ventanilla Única Digital que permitan la retirada o inhabilitación inmediata de anuncios cuando el número identificativo sea inexistente, esté suspendido o se esté utilizando de manera indebida.

QUINTA. - Definición y condiciones de la vivienda de uso turístico: evitar vacíos normativos que fomenten la competencia desleal y los conflictos vecinales.

1. Justificación y necesidad de mejora normativa

La incorporación de las viviendas de uso turístico como modalidad de alojamiento reconocida por la normativa autonómica debe venir acompañada de una definición estricta, objetiva y operativa, que permita:

- Evitar zonas grises que faciliten el ejercicio de una actividad turística bajo la apariencia formal de alquiler temporal.
- Reforzar la seguridad jurídica (para residentes, comunidades de propietarios, operadores y Administración) y los principios de buena regulación —en particular, necesidad, proporcionalidad y seguridad jurídica— exigibles a toda norma.
- Prevenir conflictos vecinales asociados a la rotación, el uso intensivo de elementos comunes, la pérdida de control de accesos y el deterioro de la convivencia y de la función residencial del edificio.
- Mejorar la eficacia inspectora: una definición ambigua es una invitación a la impunidad (o a perseguir supuestos irrelevantes), dificultando la delimitación de la actividad y la adopción de medidas correctoras.

En línea con las aportaciones surgidas de las conversaciones mantenidas con organizaciones empresariales del sector —y, sobre todo, desde la perspectiva de la protección del uso residencial y los derechos de las vecinas y vecinos— se considera necesario que la norma:

1. Establezca criterios objetivos de habitualidad y de calificación de la actividad (más allá del nombre del contrato).
2. Imponga el principio de responsable identificable / unidad de explotación, para asegurar interlocución real y cumplimiento de obligaciones.
3. Aborde la concentración estructural de unidades turísticas en un mismo inmueble, por su impacto equiparable a modalidades de hospedaje con mayores exigencias.
4. Conecte el inicio de actividad con la compatibilidad urbanística y el respeto al régimen de propiedad horizontal, evitando trasladar el problema a la comunidad vecinal “a posteriori”.

2. Propuesta de redacción alternativa (artículo 29 ter)

«Artículo 29 ter. Viviendas de uso turístico.

1. Concepto.

Tienen la consideración de viviendas de uso turístico las unidades inmobiliarias destinadas originariamente a uso residencial (pisos, estudios, apartamentos o casas) que, amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato, se cedan temporalmente, en su totalidad, a terceros, a cambio de precio, con la finalidad principal de alojamiento turístico, por periodos de estancia iguales o inferiores a diez (10) días, cuando la oferta, comercialización o promoción se realice a través de canales de oferta turística, plataformas digitales o cualquier medio análogo dirigido al mercado turístico, con independencia de la denominación contractual utilizada.

Se considerará igualmente vivienda de uso turístico —cualquiera que sea la duración pactada— cuando concurren indicios objetivos de finalidad turística conforme a lo previsto en los apartados 2 y 3, y, en particular, cuando exista captación de demanda turística y rotación o gestión profesionalizada del alojamiento.

2. Habitualidad y presunciones objetivas.

La actividad se entenderá realizada de forma habitual —y quedará sujeta a la normativa turística autonómica— cuando concorra cualquiera de las circunstancias siguientes:

- a) Publicidad, oferta o intermediación en plataformas o canales de comercialización turística, o mediante herramientas de captación dirigidas al mercado turístico.
- b) Disponibilidad u oferta del inmueble para cesión con finalidad turística por un periodo acumulado superior a sesenta (60) días al año.
- c) Formalización de dos (2) o más cesiones a lo largo del año natural con estancias iguales o inferiores a diez días, o sucesivas cesiones de corta duración que evidencien rotación.
- d) Existencia de gestión profesionalizada, intermediación, mandato de gestión, “property management”, externalización de check-in/check-out, custodia/entrega de llaves u organización empresarial del alojamiento.

3. Delimitación frente al arrendamiento/cesión temporal no turística (cierre de la “zona gris”).

No tendrá la consideración de vivienda de uso turístico el arrendamiento o cesión temporal amparado por la normativa civil o arrendaticia únicamente cuando el titular o explotador acredite cumulativamente todos los extremos siguientes:

- a) Que la vivienda no ha sido ofertada, promocionada ni intermediada en canales de oferta turística, plataformas o medios dirigidos al mercado turístico, ni de forma directa ni indirecta.
- b) Que la cesión se formaliza mediante contrato nominativo, con identificación del ocupante principal (persona o unidad convivencial), sin rotación durante la vigencia del contrato y con prohibición expresa de subcesión con fines turísticos.
- c) Que la finalidad es no turística y viene documentada (por ejemplo, desplazamiento laboral, estudios, tratamiento médico, cuidados u otras causas análogas), sin prestación organizada de servicios propios de hospedaje.
- d) Que no se prestan servicios propios de hospedaje o asimilables (recepción, atención permanente tipo “front desk”, limpieza periódica durante la estancia, cambio regular de lencería/toallas, “guest experience”, mantenimiento inmediato a demanda como servicio incluido, u otros análogos).

En todo caso, no será aplicable esta delimitación cuando concurra cualquiera de las circunstancias del apartado 2 (publicidad/canales, disponibilidad continuada, rotación o gestión profesionalizada), correspondiendo al titular o explotador la carga de desvirtuar la presunción de finalidad turística cuando existan indicios objetivos.

4. Responsable identificable y unidad de explotación.

Toda vivienda de uso turístico deberá contar con un responsable identificable, con domicilio a efectos de notificaciones en la Comunidad de Madrid y canal de atención para incidencias de convivencia y seguridad con disponibilidad efectiva. Cuando la actividad se explote directa o indirectamente por terceros, deberá identificarse la unidad de explotación y el sujeto responsable del cumplimiento de las obligaciones administrativas, de atención a usuarios y de respuesta ante la comunidad de propietarios y la Administración.

5. Concentración estructural y encaje en modalidades con mayores garantías.

Cuando en un mismo edificio, complejo o inmueble exista una concentración estructural de viviendas destinadas a uso turístico —entendiendo por tal, a título indicativo, la explotación de tres (3) o más unidades, o un porcentaje relevante sobre el total de viviendas del inmueble—, o concurren gestión conjunta, servicios comunes o explotación unitaria, la Administración valorará y, en su caso, exigirá su encaje en otras modalidades de alojamiento turístico sujetas a mayores requisitos y controles, por razones de seguridad, convivencia, accesibilidad y adecuada gestión del inmueble.

6. Compatibilidad urbanística y régimen de propiedad horizontal.

El inicio de la actividad requerirá acreditar la compatibilidad urbanística y el cumplimiento del régimen aplicable de propiedad horizontal, incluida la inexistencia de prohibición estatutaria o acuerdo comunitario válido conforme a la legislación vigente, sin perjuicio de las competencias municipales en materia de usos y disciplina urbanística.»

SEXTA. Necesidad de una regulación específica de macroeventos por su impacto en el ruido, la movilidad sostenible, la salud pública y la calidad turística de la región.

La experiencia reciente en la Comunidad de Madrid evidencia que la celebración de macroeventos puede generar impactos significativos sobre la población residente, comprometiendo la convivencia, la protección del medio ambiente urbano y la salud pública. En los últimos años, este tipo de eventos ha venido autorizándose de forma recurrente al amparo de un principio indeterminado de excepcionalidad, lo que ha permitido su celebración sin una planificación suficiente y sin una evaluación previa del impacto acumulativo que generan sobre los barrios afectados.

Esta práctica ha derivado, en numerosos casos, en niveles de ruido que superan los límites fijados por la Ley 37/2003, del Ruido, y su normativa de desarrollo, vulnerando el derecho al descanso y afectando a la calidad ambiental urbana. Del mismo modo, la concentración masiva de asistentes en zonas ya tensionadas provoca alteraciones significativas en la movilidad, lo que exige incorporar de manera expresa en el Anteproyecto los principios de la normativa de movilidad sostenible —tanto autonómica como municipal— para garantizar soluciones adecuadas de transporte público reforzado, gestión de flujos peatonales, accesibilidad y seguridad vial.

La dimensión de salud pública resulta igualmente relevante. La exposición continuada a niveles elevados de ruido, las aglomeraciones y la ocupación intensiva del espacio público generan afecciones a la salud física y emocional de la población, incrementando el estrés, perturbando el descanso y pudiendo afectar especialmente a personas vulnerables. La normativa sanitaria obliga a prevenir estos impactos mediante evaluaciones previas y medidas correctoras adecuadas.

Adicionalmente, estos fenómenos tienen una incidencia directa sobre la calidad turística de la región. La Comunidad de Madrid se distingue por la vitalidad y convivencia de sus barrios, por la identidad diversa de sus municipios y por la forma de vivir de sus habitantes, que constituye uno de los principales activos turísticos del destino. Cuando la autorización reiterada de macroeventos bajo la cobertura de una excepcionalidad no justificada altera gravemente la vida cotidiana de los residentes, se erosiona ese activo esencial, se genera rechazo ciudadano y se pone en riesgo la propia sostenibilidad del modelo turístico.

Por todo ello se propone que el Anteproyecto incorpore una regulación específica para los macroeventos con incidencia turística que incluya, al menos, las siguientes previsiones, realizando las debidas modificaciones legislativas en la Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y legislaciones análogas que garanticen:

- a) La exigencia de una evaluación previa de impacto acústico conforme a la Ley 37/2003, del Ruido, estableciendo límites y medidas de mitigación, así como mecanismos de control sonométrico independiente.
- b) La obligación de elaborar un Plan de Movilidad asociado a cada macroevento, coordinado con los ayuntamientos y operadores de transporte, que asegure el cumplimiento de los principios de movilidad sostenible y minimice las afecciones a la vida cotidiana de los residentes.
- c) La incorporación de un informe de salud pública que evalúe los riesgos derivados del evento —incluyendo ruido, aglomeraciones y afecciones a colectivos vulnerables— y establezca medidas preventivas y correctoras.
- d) La previsión de mecanismos de suspensión, prohibición o limitación de macroeventos cuando su celebración resulte incompatible con la

normativa de ruido, la movilidad sostenible o la protección de la salud pública, garantizando la primacía del interés general y el equilibrio entre actividad turística y convivencia vecinal.

Una regulación de estas características contribuirá a fortalecer la calidad turística de la región, asegurando que el desarrollo de macroeventos se articule de manera planificada, equilibrada y respetuosa con la identidad y la vida cotidiana de los madrileños, que constituyen el principal valor diferencial del destino Madrid.

Por todo lo expuesto en las alegaciones SOLICITA

Se tenga presentado este escrito en tiempo y forma, y con él hechas las consideraciones previas y alegaciones y se rectifique atendiendo a las mismas el Anteproyecto de Ley por la que se modifica la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid sometido a audiencia e información pública por resolución de la Directora General de Turismo y Hostelería

En Madrid, a 11 de febrero de 2026

Fdo. Jorge Nacarino Morales
Presidente de la FRAVM