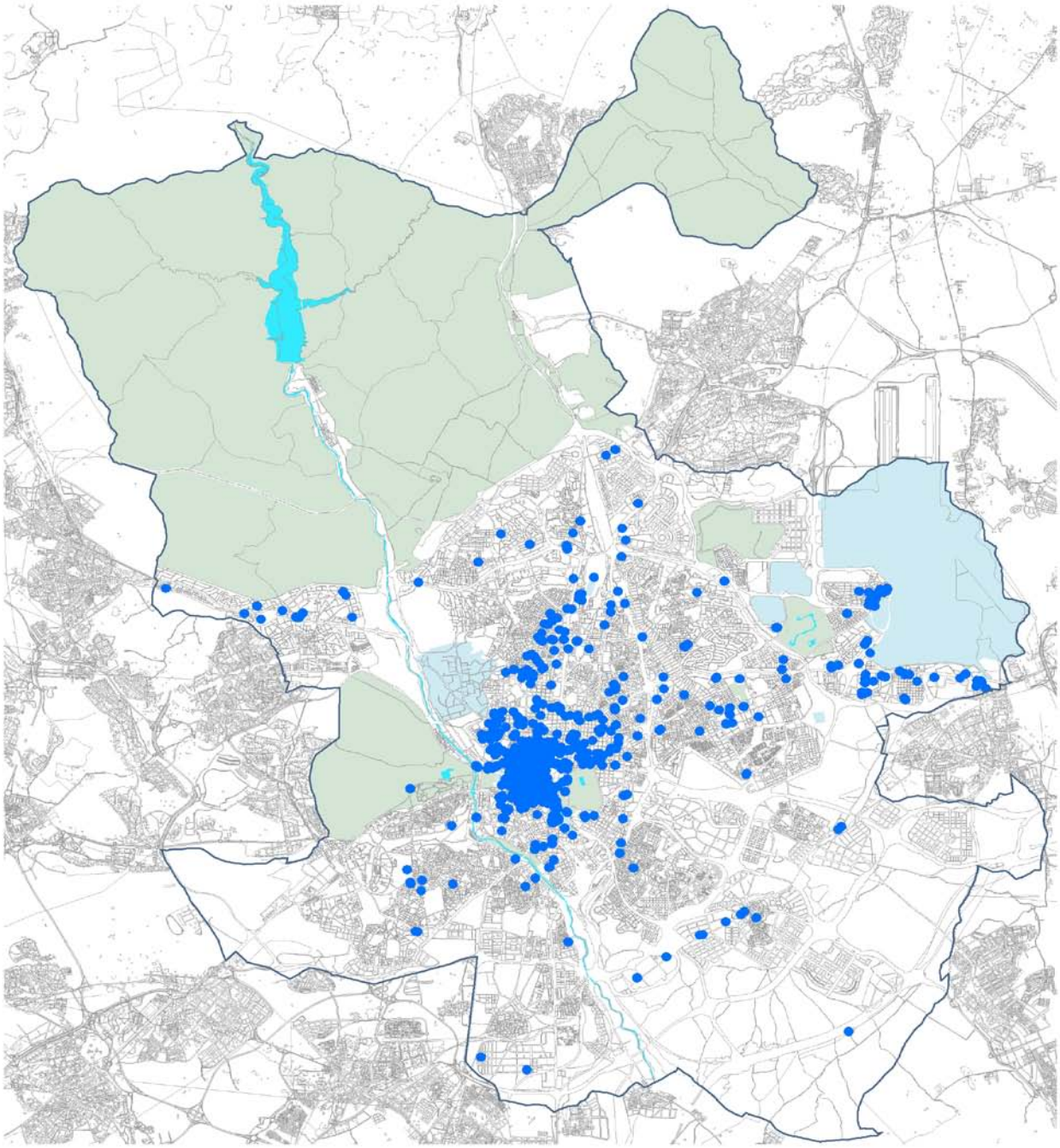
¡MADRID!
ÁREA DE GOBIERNO
DE DESARROLLO URBANO
SOSTENIBLE

DIRECCIÓN GENERAL DE ESTRATEGIA URBANA
Subdirección General de Análisis Urbano y Sistemas de Información

LA OFERTA DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN MADRID
CARACTERÍSTICAS Y DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL



Equipo Redactor:

Subdirección General de Análisis Urbano y Sistemas de Información – Cristina Sanabria Brassart

Dirección, coordinación y redacción:
Cristina Sanabria Brassart - Subdirección General de Análisis Urbanos y Sist. de Información
Paloma de la Torre Binimelis – Departamento de Información Geográfica
Colaboración:
Manuel Márquez Pérez - Departamento de Información Geográfica
Ana Cabrillana Cancelas - Departamento de Información Geográfica
Bases de Datos:
Susana Gumiel Nadador - Departamento de Producción y Documentación
Edición y maquetación:
Mª Isabel Menéndez Mejía - Departamento de Producción y Documentación
Elaboración Planos:
Departamento de Producción y Documentación

Este trabajo ha sido realizado en la Dirección General de Estrategia Urbana, bajo la supervisión de Juan Manuel Fernández Alonso - Director General de Estrategia Urbana

Edición revisada -Mayo 2016

INDICE

1. INTRODUCCIÓN ..... - 5 -

2. MARCO REGULADOR SECTORIAL: LA DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN LA LEGISLACIÓN DE LA COMUNIDAD DE MADRID ..... - 8 -

3. EL MARCO MUNICIPAL: POLÍTICA EN MATERIA DE TURISMO Y LA REGULACION URBANÍSTICA DEL USO DE HOSPEDAJE ..... - 11 -

3.1 Política municipal en materia de turismo ..... - 11 -

3.2 Regulación urbanística ..... - 12 -

3.2.1 El uso de hospedaje en el PGOUM-97 / planeamiento vigente ..... - 12 -

3.2.2 Nivel de implantación ..... - 14 -

3.3 La regulación de las viviendas de uso turístico ..... - 15 -

4. LA EVOLUCIÓN DEL SECTOR TURÍSTICO Y LA ACTIVIDAD HOTELERA ..... - 19 -

4.1 Datos generales ..... - 19 -

4.2 La actividad turística en la ciudad de Madrid ..... - 20 -

4.2.1 La situación en Madrid en 2015 ..... - 21 -

4.3 Las ciudades españolas ..... - 25 -

4.3.1 Plazas hoteleras ..... - 25 -

4.3.2 Tamaño medio ..... - 26 -

4.3.3 Pernoctaciones ..... - 26 -

4.4 Las ciudades europeas ..... - 27 -

4.4.1 Plazas hoteleras. ..... - 27 -

4.4.2 Ocupación hotelera. ..... - 28 -

5. ANÁLISIS DE LA OFERTA DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN LA CIUDAD DE MADRID ..... - 29 -

5.1 Fuentes ..... - 29 -

5.2 Datos generales ..... - 30 -

5.3 Tipos de establecimientos ..... - 31 -

5.4 Tamaño medio de establecimiento ..... - 33 -

5.5 Distribución espacial ..... - 34 -

5.5.1 El distrito Centro ..... - 39 -

5.5.2 Zona Aeropuerto ..... - 42 -

5.6 Las nuevas tipologías ..... - 43 -

5.6.1 Los apartamentos turísticos ..... - 43 -

5.6.2 Los hostels ..... - 45 -

5.6.3 Una nueva modalidad de oferta: las viviendas de uso turístico ..... - 45 -

5.7 Las instalaciones de alojamiento turistico en edificios protegidos ..... - 48 -

5.8 Evolución reciente de la oferta hotelera en Madrid ..... - 50 -

6. LOS RECURSOS TURÍSTICOS ..... - 56 -

7. LA CENTRALIDAD Y COMPLEJIDAD DEL FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO URBANO ..... - 62 -

8. RESUMEN Y CONCLUSIONES ..... - 71 -

9. ANEXO: RELACIÓN DE SITIOS DE INTERÉS TURÍSTICO DE MADRID ..... - 77 -

LA OFERTA DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN MADRID. CARACTERÍSTICAS Y DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL.

1. INTRODUCCIÓN

El objetivo de este informe es analizar y aportar datos que permitan conocer las características de la oferta de alojamiento turístico de Madrid y su organización espacial, considerándola en relación con el conjunto de la oferta turística existente en la ciudad. En ese análisis se aborda también la evolución reciente (2000-2015) de la oferta de alojamiento turístico, que ha experimentado un desarrollo importante como consecuencia de diversos factores, algunos de ellos relevantes. Entre estos destaca la apuesta realizada desde el Ayuntamiento de Madrid por impulsar el conjunto de infraestructuras y eventos necesarios para reforzar la posición de Madrid como ciudad candidata a albergar los Juegos Olímpicos de 2012 y 2016, seguido en el periodo 2011-15 de la consolidación de la ciudad como destino turístico de rango internacional, definido como objetivo estratégico para ese periodo, cuyo diseño y desarrollo recae en los servicios municipales competentes en esta materia. Igualmente, hay que señalar que en los últimos 10-15 años, por parte de la corporación municipal, el tratamiento del Centro de la ciudad ha recibido una atención especial y el desarrollo de una estrategia de dinamización con un amplio programa de acciones sobre el mismo.

Para poner en contexto, se resume el marco regulador de la actividad en la Comunidad de Madrid así como la regulación urbanística y su ordenación en el planeamiento vigente en la ciudad e igualmente se proporcionan de forma sucinta datos sobre la evolución del sector turismo y la actividad hotelera. Esta información debería ser desarrollada y ampliada por los servicios municipales competentes en materia de turismo. También se aportan algunos datos sobre las características de la oferta de hospedaje en diversas ciudades españolas y europeas con un propósito comparativo, y se analiza con mayor detalle la situación de la ciudad de Barcelona, por su especial situación en los últimos años.

Es preciso señalar que una valoración integral de la oferta de alojamiento para los visitantes no resulta del todo fácil. Hemos dispuesto de los datos del Registro de Establecimientos Turísticos de la Comunidad de Madrid y de las licencias y autorizaciones municipales, lo que ha posibilitado la obtención de una relación exhaustiva de la oferta existente (que en todo caso no tiene carácter de censo) pero existen algunos elementos críticos adicionales, como las viviendas de uso turístico, de los que no actualmente no existen datos completos que permitan hacer una valoración realista.

También hay que señalar que, aunque se manejan en este informe los datos básicos sobre tipo y categorías de alojamiento, localización, habitaciones y año de entrada en funcionamiento, características de los edificios y nivel de protección patrimonial, sería preciso obtener algunos otros de carácter más cualitativo, que permitan caracterizar la oferta desde un punto de vista más urbanístico, en función de la morfología y tejidos urbanos, el uso de los edificios y las formas de coexistencia de los diversos usos dentro de ellos, entre otros aspectos.

Tampoco se cuenta con información sobre la percepción por parte de la ciudadanía que pueda arrojar luz acerca de si existen o no situaciones problemáticas en relación con la oferta de hospedaje e infraestructura asimilable que dificulten el desenvolvimiento de la vida en los barrios y de sus vecinos. Es posible que en un futuro próximo podamos contar con algún tipo de aproximación sobre la cuestión a partir de los diversos procesos participativos que ha puesto en marcha el Ayuntamiento en estos últimos meses.

En cuanto a la escala de análisis, dado el carácter general del estudio, se ha estimado que el nivel de aproximación debe corresponder a ámbitos a la escala urbana, es decir, con datos y análisis al nivel del municipio, distrito y barrio, y otras áreas clásicas en Madrid, como la "almendra" y la periferia. En consecuencia, no se han utilizado deliberadamente unidades menores, como la sección censal, aunque del estudio se deduce que hay determinadas zonas que presentan una concentración importante de la oferta como para justificar análisis de mayor detalle en el futuro. Por lo que se refiere a los barrios, es conveniente aclarar que se han definido unas "unidades funcionales" que en general, se corresponden con el barrio administrativo. Las diferencias que puedan existir (consistentes en excluir o aislar algunas grandes dotaciones o infraestructuras) tienen por objeto ajustar nuestra unidad de análisis al territorio que utilizan los vecinos. Esta nueva división, como se ha señalado, produce algunos pequeños cambios en la delimitación de los barrios administrativos pero la delimitación oficial de los distritos se ha mantenido intacta.

PLANO: BARRIOS ADMINISTRATIVOS

2. MARCO REGULADOR SECTORIAL: LA DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN LA LEGISLACIÓN DE LA COMUNIDAD DE MADRID

De acuerdo con lo dispuesto en su Estatuto de Autonomía, la Comunidad de Madrid tiene atribuidas las competencias en materia de promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial y, en concreto, la ordenación de los establecimientos de las empresas turísticas, determinando su clasificación. En el presente informe, cuyo fin es el de analizar la distribución espacial de establecimientos de hospedaje, parece oportuno encuadrar el marco legislativo que regula los distintos tipos y categorías de establecimientos.

1. La Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid, en su artículo 25, enumera las modalidades de alojamiento turístico, así como "cualquier otra que reglamentariamente se determine".

2. Decreto 159/2003 de 10 de Julio de Ordenación de Establecimientos Hoteleros de la Comunidad de Madrid

La Comunidad de Madrid establece la ordenación de los establecimientos hoteleros en su ámbito territorial, y los define como establecimientos comerciales abiertos al público dedicados a prestar alojamiento turístico de carácter temporal, profesional, habitualmente y mediante precio, en habitaciones y/o apartamentos, con o sin otros servicios de carácter complementario. [1]

Los establecimientos de hospedaje se clasifican en:

- Hotel: establecimientos que ocupan la totalidad de un edificio o parte independizada del mismo, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo, con entradas, ascensores y escaleras de uso exclusivo. Cuando dispongan de instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos dentro de cada unidad de alojamiento se denominan Hoteles Apartamentos. Estos establecimientos ostentan las categorías de 5, 4, 3, 2 y 1 estrella, y excepcionalmente con el calificativo de Lujo.
- Hostal: establecimientos que ofrecen alojamiento en habitaciones, con o sin comedor u otros servicios complementarios y que cuentan con un mínimo de 10 habitaciones y 20 plazas. Estos establecimientos ostentan las categorías de 3, 2 y 1 estrella.
- Pensión: establecimientos que, ofreciendo alojamiento turístico en habitaciones, con o sin comedor u otros servicios complementarios no alcanzan los niveles exigidos para hoteles. Estos establecimientos ostentan las categorías de 3, 2 y 1 estrella.
- Casas de Huéspedes: establecimientos de alojamientos con o sin comedor que ofrezcan elementales servicios. Sin categoría.

Los establecimientos de alojamiento turístico están sujetos a la obtención de autorización y clasificación turística, que otorga la Consejería competente en materia de turismo a través de la

[1] *Quedan excluidos en dicho decreto, entre otros:*

- *los alojamientos que se arrienden por temporada, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de arrendamientos urbano,*
- *albergues o residencias cuyo fin no se ajuste al uso turístico*
- *los apartamentos turísticos, que se regirán por sus propias normas*

Dirección General de Turismo. Una vez otorgada ésta, la administración turística inscribe el establecimiento en el Registro de Empresas y Entidades Turísticas, dependiente de la Dirección General de Turismo.

Más recientemente la Comunidad de Madrid ha establecido, a través de sendos decretos, la clasificación de nuevos establecimientos turísticos que se añaden a los anteriores::

-las hosterías, y

- las viviendas de uso turístico.

1. Decreto 65/2013 de 1 de agosto, por el que se regulan las hosterías (hostels) de la Comunidad de Madrid

   En los últimos años, la Comunidad de Madrid ha venido detectando una serie de cambios en el mercado turístico, reflejo de otros tantos cambios de carácter económico y social que se plasman en la demanda de nuevos productos alternativos en el mercado del turismo. Entre los más solicitados aparecen las hosterías (hostels) como nueva modalidad del alojamiento turístico.

   Este decreto pretende dar respuesta a las múltiples demandas de regulación formuladas por el sector del alojamiento; a la demanda efectiva de las hosterías (hostels) y a la necesidad de ordenar una actividad ya reconocida en otras Comunidades Autónomas y en la mayoría de los países del entorno europeo.

   Se define como nueva modalidad las hosterías que son establecimientos que ofrecen al público el servicio de alojamiento turístico con carácter temporal, en habitaciones de capacidad múltiple dotadas de camas literas de dos alturas, pudiendo contar, además, con habitaciones dobles o habitaciones individuales en aquellos casos en los que ello suponga un valor añadido al establecimiento.

2. Decreto 79/2014, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid

   La Comunidad de Madrid ha considerado necesaria y justificada la redacción de este decreto para dar cobertura, por un lado, a la modalidad de alojamiento en apartamentos turísticos y a la vez, regular las denominadas viviendas de uso turístico, como nuevo tipo de alojamiento.

   Hay que tener en cuenta que el sector turístico es uno de los sectores más afectados por las nuevas tendencias que se imponen a partir de la globalización del mercado en que se mueven los viajes, los alojamientos y en general la contratación vía "on line", que da lugar a nuevas tendencias que, de hecho, se han impuesto de forma general en Europa y Estados Unidos y también en España.

   Esta regulación surge con el fin de establecer unos mínimos requisitos tendentes a proteger los derechos de los usuarios y consumidores turísticos de la Comunidad de Madrid. A ello hay que añadir la necesidad de acabar con situaciones de intrusismo y competencia desleal constantemente denunciadas por las asociaciones del alojamiento madrileño y, en cualquier caso, poner freno a una oferta que podría estar ejerciendo una actividad opaca a las obligaciones fiscales que son exigibles al resto de los establecimientos turísticos.

   La regulación de las viviendas de uso turístico va en la línea marcada por la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos efectuada a través de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, que deja abierta a las Comunidades

Autónomas la vía de regulación autonómica y que en su preámbulo señala que "*en los últimos años se viene produciendo un aumento cada vez más significativo del uso del alojamiento privado para el turismo, que podría estar dando cobertura a situaciones de intrusismo y competencia desleal, que van en contra de la calidad de los destinos turísticos; de ahí que la reforma de la Ley propuesta los excluya específicamente para que queden regulados por la normativa sectorial específica o, en su defecto, se les aplique el régimen de los arrendamientos de temporada, que no sufre modificación*".

Por todo ello, y a petición de empresarios y asociaciones del alojamiento y de los propios empresarios de viviendas de uso turístico, la Comunidad de Madrid redactó este decreto, que tiene como objetivo dar respuesta a las múltiples demandas de regulación y proporcionar la oportuna cobertura reglamentaria a la modalidad de los apartamentos turísticos, ya reconocida en la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid, y a las viviendas de uso turístico.

2.1. Definición de apartamento turístico: Se consideran apartamentos turísticos los inmuebles integrados por unidades de alojamiento complejas, dotadas de instalaciones, equipamiento y servicios en condiciones de ocupación inmediata, destinados de forma habitual al alojamiento turístico ocasional, sin carácter de residencia permanente, mediante precio.

Los apartamentos turísticos estarán ubicados en la totalidad de un edificio, o en parte independizada del mismo, con accesos y escaleras de uso exclusivo.

2.2. Definición de vivienda de uso turístico: pisos, apartamentos o casas que, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, son comercializados y promocionados en canales de oferta turística, para ser cedidos en su totalidad por su propietario a terceros, con fines de alojamiento turístico y a cambio de un precio. Los elementos más significativos de la regulación de las viviendas de uso turístico son los siguientes:

- Cada vivienda de uso turístico debe disponer de cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación, según corresponda.
- Las viviendas de uso turístico no podrán contratarse por un período inferior a cinco días y no podrán utilizarse como residencia permanente, ni alegar la condición de domicilio para impedir la acción de la inspección competente[2].

Al igual que sucede con las categorías de hoteles, hostales, pensiones y casa de huéspedes, los titulares tanto de los apartamentos como de las viviendas de uso turístico están obligados a presentar la declaración responsable de inicio de actividad, y a continuación su inscripción en el Registro de Empresas Turísticas de la Dirección General competente en materia de turismo, sin perjuicio de otras autorizaciones o licencias, y deben hacer constar en toda forma de publicidad el número de referencia de su inscripción en el citado Registro.

[2] *Principalmente, la ley impone limitaciones a la hora de desempeñar el uso de una vivienda de uso turístico ya que incluye condiciones como el plazo mínimo de contratación de 5 días. Este requisito tiene como objetivo reducir la competencia con hoteles imponiendo un mínimo de duración. Sin embargo, este mismo punto es el que ha llevado a la Comisión Nacional de Mercados y Competencia (CNMC), a presentar un recurso contra el artículo 17.3 del Decreto de la Comunidad de Madrid. Según la CNMC, esta imposición obstaculizaría la competencia justa debido a que restringe la capacidad de elección del consumidor eliminando a operadores que no cumplan con el requisito; la prohibición de contratar por un periodo inferior a cinco días "restringe la capacidad de elección del consumidor" y "eleva los costes de los operadores". Informe Especial de Mercado Publicación 37 – MADRID Junio 2015. www.horwathhtl.com*

3. EL MARCO MUNICIPAL: POLÍTICA EN MATERIA DE TURISMO Y LA REGULACION URBANÍSTICA DEL USO DE HOSPEDAJE

3.1 *POLÍTICA MUNICIPAL EN MATERIA DE TURISMO*

La competencia municipal en materia de turismo está encomendada al Área de Gobierno de Cultura y Deportes, según Decreto de la Alcaldesa de 13 de junio de 2015 y se concreta en las siguientes funciones:

- Coordinar la gestión turística de la ciudad de Madrid.
- Desarrollar proyectos turísticos singulares de la ciudad de Madrid.
- Coordinar, asesorar y apoyar la actuación de los Distritos en la promoción del turismo.
- Promover actuaciones y convenios de colaboración con otras Administraciones Públicas y con entidades públicas y privadas, en materia de turismo.

Estas competencias se ejercen a través de la Empresa municipal "Madrid Destino Cultura, Turismo y Negocio, S.A.", empresa resultante de la fusión de tres empresas municipales (Macsa, Madrid Visitors & Convention Bureau y Madrid Espacios y Congresos) encargadas, respectivamente, de la gestión cultural, turística y de espacios destinados a la celebración de congresos, ferias, reuniones, espectáculos, eventos deportivos y encuentros empresariales en el ámbito de la ciudad de Madrid.

En un escenario en el que el turismo es un importante motor de desarrollo económico de Madrid y que se confirma como uno de los ejes fundamentales de actividad, desde Madrid Destino se diseña y se desarrolla la promoción de Madrid como destino turístico a nivel internacional y se gestionan las políticas de promoción turística y los recursos turísticos municipales de la ciudad de Madrid, en un proceso constante por mejorar y optimizar el uso de los recursos económicos del Ayuntamiento de Madrid y con la colaboración público-privada como instrumento principal.

Su labor promocional, que busca consolidar la imagen de la capital tanto dentro como fuera de nuestras fronteras, se apoya en el portal oficial esMADRID.com y se concreta en acciones como la participación en ferias y salones profesionales o el lanzamiento de campañas de marketing, publicidad y comunicación.

Uno de los principales objetivos es la promoción de la ciudad Madrid como uno de los grandes destinos para el turismo de reuniones y, por eso, Madrid Destino cuenta con un organismo especializado: el Madrid Convention Bureau (MCB).

Además, Madrid Destino acoge y atiende al visitante a través de 11 centros y puntos permanentes de información turística, puntos temporales de información en congresos, ferias y eventos puntuales y mediante campañas especiales de información turística.

También gestiona un amplio Programa de Visitas Guiadas Oficiales, el autobús turístico Madrid City Tour y la tarjeta turística Madrid Card, que ponen a disposición del viajero diferentes alternativas para disfrutar y descubrir los atractivos turísticos madrileños. El objetivo es lograr la satisfacción del turista y su fidelización al destino Madrid mediante la excelencia en la prestación de estos servicios especializados.

Madrid Destino es pues el principal gestor profesional de espacios al servicio de la cultura y el turismo, de los ciudadanos, de los visitantes, de los profesionales y de las empresas, con el fin último

de conseguir la prestación de un servicio público de calidad bajo unos criterios de sostenibilidad económica y por tanto, con el menor coste posible para el ciudadano.

Siendo estas sus atribuciones, se entiende que la información contenida en este informe y cualquier decisión en materia de establecimientos de hospedaje que pueda adoptarse por la corporación municipal deberían ser contrastadas y validadas con los servicios competentes en materia de turismo.

3.2 *REGULACIÓN URBANÍSTICA*

3.2.1 EL USO DE HOSPEDAJE EN EL PGOUM-97 / PLANEAMIENTO VIGENTE

El uso de hospedaje se encuadra dentro del uso de servicios terciarios y es una de las clases de éste que queda regulada en el capítulo 7.6 de las NN UU del PGOUM-97, tal y como se detalla en el apartado 2.a del art. 7.6.1:

a) Hospedaje: Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Esta clase de uso, a los efectos de las presentes Normas y atendiendo a las diferentes modalidades de alojamientos, se remite a las vigentes Normas sectoriales en la materia.

En cuanto a las condiciones particulares del uso hospedaje, quedan reguladas en el art 7.6.3:

Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente.

Con posterioridad a la aprobación del PGOUM-97 se tramitó un Plan Especial[3] que modificó determinados artículos de las NN UU PGOUM-97 en los siguientes términos:

Art. 3.2.7 Régimen urbanístico de las API.

Se añade un nuevo apartado:

10. Con carácter general el uso terciario en su clase de hospedaje se considerará como uso alternativo en las mismas condiciones que sus normas particulares establezcan para el resto de los usos terciarios en cualquiera de sus clases.

Así mismo, el uso de terciario de hospedaje en las API se regulará por las siguientes condiciones:

- En suelo calificado para uso residencial con tipología de vivienda colectiva se considerará el uso de terciario de hospedaje como uso alternativo del residencial.
- En suelo calificado de industrial se considerará el uso de terciario de hospedaje como uso alternativo con una edificabilidad máxima de 1,60 m2/m2, siempre que dicha edificabilidad no supere la asignada al uso industrial, en cuyo caso, la edificabilidad máxima permanecerá inalterable.
- En suelo calificado para uso residencial con tipología de vivienda unifamiliar el uso de terciario de hospedaje se considerará como uso autorizable. A los efectos de su implantación, el correspondiente plan especial tomará como referencia las condiciones establecidas para los diferentes grados y niveles de la Norma Zonal 8.

[3] PE.00.308 PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL USO TERCIARIO EN SU CLASE DE HOSPEDAJE. Exp. 716/2004/00070, aprobado definitivamente 27/01/2005.

Art. 4.3.8 Condiciones especiales de los usos.

Se añade un nuevo apartado:

7. Para la implantación del uso hotelero en edificios protegidos con nivel 1 ó 2 será precisa la tramitación previa del plan especial de compatibilidad de usos previsto en la sección 3ª del capítulo 5, donde deberá quedar debidamente acreditada la restauración de todos los elementos protegidos y el mantenimiento de las características tipológicas, constructivas y formales del inmueble, siendo preceptivo para ello el informa favorable de la CIPHAN.

Este uso tendrá únicamente el carácter de autorizable para los edificios así catalogados, independientemente de cual se el régimen general de la norma zonal que sea de aplicación.

Art.5.2.7 Aplicación de planes especiales para el control urbanístico-ambiental de los usos.

Se añade un nuevo subapartado en el apartado1.

e) El uso hotelero en edificio exclusivo cuando se trate de implantarse en edificios protegidos con nivel 1 o 2 de catalogación.

Art.7.6.3 Condiciones particulares.

Se añade el siguiente texto:

En el ámbito del Conjunto Histórico y su entorno y en los regulados por las Normas Zonales 7 y 8, en obras de nueva edificación y de reestructuración general o total, de más de 2.500 m2 edificados, para la implantación del uso de Servicio Terciario en su clase de Hospedaje, acogido al régimen de usos compatible/alternativo o autorizable en edificio exclusivo, regulado en la presente Modificación Puntual de Plan General, será requisito necesario en el trámite de concesión de licencia la emisión del informe de los servicios municipales competentes sobre condiciones de accesibilidad, dotación de plazas de aparcamiento y de carga y descarga de clientes, en función de las características del entorno y de la red de Transportes Públicos existentes.

El Ayuntamiento, a la vista de informe justificativo de dichos servicios, podrá imponer condiciones específicas y ello sin perjuicio de la aplicación, con carácter general, de lo exigido en los artículos 5.27; 7.5.8 y 7.5.19 y demás concordantes de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Este mismo artículo se ha visto alterado posteriormente por una modificación de plan general[4] en la que se añade al texto vigente lo siguiente:

Las modalidades de alojamiento temporal distintas de hoteles, tales como apartamentos turísticos, hoteles-apartamentos, pensiones, hostales, casas de huéspedes o las similares que pudiera establecer la normativa sectorial, no se podrán implantar en parcelas cuyo uso cualificado sea el industrial o industrial en coexistencia con terciario de oficinas, salvo que la regulación de dichas parcelas admita, como uso alternativo o autorizable, el uso residencial en su categoría de vivienda colectiva.

[4] MPG.00.316 Modificación Puntual de las NN.UU. del PGOUM-97 relativa a la implantación de modalidades del alojamiento temporal, diferentes de hotel, en parcelas de uso cualificado industrial o industrial en coexistencia con terciario de oficinas. Exp. 711/2005/006243, aprobado definitivamente 30/07/2007

La entrada en vigor del PE 00.311, aprobado en 28 de noviembre de 2011, retrotrae a la situación previa de tal forma que la regulación vigente vuelve a admitir el uso de hospedaje en general como alternativo.

No obstante, conviene apuntar para las parcelas de uso cualificado industrial o industrial en coexistencia con el terciario de oficinas la situación de falta de correspondencia normativa existente entre las condiciones generales señaladas en el Título VII y las particulares del Título VIII de las NNUU del PGOU. Así, en el Título VII se señala, con carácter general, que las modalidades de alojamiento temporal distintas de la categoría de hoteles no se pueden implantar en parcelas cuyo uso cualificado sea el industrial o industrial en coexistencia con terciario de oficinas (art. 7.6.3), mientras que en las condiciones particulares de la norma zonal 9 del Título VIII (art. 8.9.17) se determina que el uso de hospedaje tiene la condición de alternativo al uso industrial en todos sus grados y niveles.

3.2.2 NIVEL DE IMPLANTACIÓN

3.2.2.1 *EL USO DE HOSPEDAJE EN NORMAS ZONALES.*

En lo referente al nivel de implantación, el uso de hospedaje es alternativo en la práctica totalidad del suelo urbano regulado por norma zonal; esta circunstancia se ha visto favorecida con la aprobación del Plan Especial, referido en el apartado anterior, que posibilita que en aquellas NN ZZ en las que figuraba como uso autorizable, pasara a ser alternativo, lo que conlleva que no sea necesaria la tramitación de un plan especial para la implantación efectiva de esta uso. La incidencia de este plan especial en las diferentes normas zonales se resume a continuación:

- En la Norma Zonal 1 el uso de hospedaje se puede implantar como alternativo en los niveles A, B, C, D y como autorizable en el nivel E. En los edificios protegidos con nivel 1 y 2 de catalogación se requiere la tramitación de un plan especial.

- En las Normas zonales 3, 4, y 5 el uso de hospedaje ya tenía la condición de alternativo en todos sus grados y niveles.

- En la Norma Zonal 7 ya figuraba como alternativo en la mayoría de los grados y niveles y, por medio de este plan especial, se incorporan a esta condición los grados 2º y 3º.

- Algo similar sucede con la Norma Zonal 8, con algunas limitaciones relativas a la posición de la edificación y al tamaño de la parcela, el hospedaje se puede implantar como uso alternativo en la mayoría de los grados y niveles de esta regulación urbanística.

- En la Norma Zonal 9 el uso de hospedaje tiene la condición de alternativo al uso industrial en todos sus grados y niveles. Como se ha señalado sin embargo en el Título VII, las modalidades de alojamiento temporal distintas de la categoría de hoteles no se pueden implantar en parcelas cuyo uso cualificado sea el industrial o industrial en coexistencia con terciario de oficinas (art. 7.6.3).

- En cuanto a la Norma Zonal 10 Ejes Terciarios, el uso de terciario de hospedaje tiene la cualidad de alternativo. En la regulación del PGOUM-97 únicamente era autorizable en determinadas calles que limitan el APE 00.01- Centro Histórico; por medio del plan especial referido anteriormente el uso de hospedaje se admite como alternativo.

3.2.2.2 *EL USO DE HOSPEDAJE EN ÁMBITOS DE ORDENACIÓN.*

ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO -APIs.

Tal y como se ha comentado anteriormente –apartado 10 del art. 3.3.7 modificado- desde el punto de vista normativo, la implantación del uso hotelero en las APIS se ha visto alterada con la entrada en vigor del Plan Especial de Ordenación del Uso Terciario en su Clase de Hospedaje, que permite que se pueda implantar como uso alternativo en la mayoría de estos ámbitos con algunas limitaciones en tipologías de vivienda unifamiliar que se detallan en el art. 8.8.17 del texto modificado.

ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO -APEs.

En lo referente al régimen de usos, la mayoría de las APEs remiten a las Normas Zonales del PGOUM-97, lo que determina que el uso hotelero se pueda implantar como alternativo en este tipo de ámbitos.

En los APEs de Cascos Históricos el uso de hospedaje se puede implantar como alternativo.

En la mayoría de los APEs de Colonias Históricas no se permite la implantación del uso de hospedaje, salvo en casos puntuales en los que figura como autorizable.

ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO y ÁMBITOS DE SUELO DE SUELO URBANIZABLE QUE CUENTAN CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

En los ámbitos en los que el PGOUM-97 remite a un planeamiento de desarrollo (APRS, UZIs y UZPs), el régimen de compatibilidad del uso de hospedaje queda regulado en las correspondientes ordenanzas de cada uno de los documentos de desarrollo (Planes Parciales, Planes de Reforma, Planes Parciales de Reforma, …).

De acuerdo con todo lo anterior, el uso de hospedaje se puede implantar en la práctica totalidad del suelo urbano regulado por norma zonal, con algunas limitaciones en las normas zonales 1, 8 y 9. Por lo que se refiere a ámbitos de ordenación, la implantación también está permitida, por la vía del uso alternativo, en la mayoría de los casos, y únicamente existen limitaciones en los APEs de Colonias Históricas.

3.3 *LA REGULACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO*

Como primera cuestión es necesario señalar que las viviendas de uso turístico no están encuadradas en ninguna de las clases o categorías contempladas en el *Título 7 Régimen de los Usos* de las Normas Urbanísticas (NN UU) del PGOUM-97.

En las circunstancias actuales y a partir de una serie de informes del Ayuntamiento de Madrid sobre la cuestión de la vivienda turística, parece necesario valorar la posible conveniencia de establecer una regulación específica de contenido urbanístico en las NNUU del PGOUM-97, dado que la esa vivienda turística tiene aspectos relacionados con el uso de hospedaje y con el residencial y su régimen actual no resulta suficientemente claro.

Conviene señalar que, con motivo de la consulta planteada en diciembre de 2014 por la Asociación Empresarial Hotelera de Madrid y la Asociación Empresarial de Hostales y Pensiones de la Comunidad de Madrid, el Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda (en la actualidad Área de Desarrollo Urbano Sostenible) emite un informe en febrero de 2015 en el que se concluye que la modalidad de alojamiento turístico en viviendas de uso turístico, definidas por el Decreto 79/2014 por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid, se encuadra dentro del PGOUM-97 en el uso de terciario Hospedaje, debiendo cumplir las

condiciones generales y particulares que para este uso se establece en las NN UU del PGOUM-97[5] y los requisitos técnicos que establecidos en la legislación sectorial de aplicación.

No obstante, según el informe mencionado también podría entenderse que algunas modalidades de las viviendas de uso turístico[6] podrían encuadrarse en el uso residencial vivienda a los efectos de las normas de seguridad, urbanismo, accesibilidad, sanidad y medio ambiente.

Se resumen a continuación en el informe aquellos aspectos de la regulación sectorial que se han considerado más relevantes y aquellas cuestiones que plantean problemas como pueden ser la aparición de nuevas modalidades de alojamiento turístico en inmuebles de uso vivienda no quedan lo suficientemente reguladas en la legislación vigente.

- La prestación del servicio (artículo 3.1) de viviendas de uso turístico se ejercerá bajo el principio de unidad de explotación, mediante precio, de forma profesional y habitual, sin carácter de residencia permanente.
- Deberán cumplir las normas sectoriales aplicables a la materia, con especial mención de las normas de seguridad, urbanismo, accesibilidad, sanidad y medio ambiente (artículo 5).
- La modalidad de alojamiento turístico, no podrá utilizarse como residencia permanente, ni con cualquiera otra finalidad distinta del uso turístico (artículo 6).
- El artículo 11 sujeta a los titulares de apartamentos turísticos a la obligación de presentar ante la Dirección General competente en materia de turismo la correspondiente declaración responsable de inicio de actividad.
- En lo referente al régimen jurídico, el apartado 3 del artículo 17, establece que «*Las viviendas de uso turístico no podrán contratarse por un período inferior a cinco días y no podrán utilizarse como residencia permanente, ni alegar la condición de domicilio para impedir la acción de la inspección competente.* De la misma manera, el artículo 17 obliga a los titulares de viviendas de uso turístico a presentar ante la Dirección General competente en materia de turismo una declaración responsable de inicio de actividad, a disponer de un plano de la vivienda firmado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente y a contar con cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación. No se exige licencia diferente de la de primera ocupación o antigua cédula de habitabilidad, que es la de uso residencial… y todo ello porque de lo que se trata con esta exigencia es que la vivienda cuente con las debidas condiciones higiénico sanitarias y parámetros urbanísticos que exija el Plan General de cada municipio de la Comunidad de Madrid.

A tenor de esta regulación de la Comunidad de Madrid y de los requisitos establecidos por la misma, se podría valorar si es procedente considerar que se trata de una actividad no incluida en el uso residencial de vivienda en los términos de las NN UU.

En este contexto, el informe señala que las viviendas proyectadas o construidas con destino a satisfacer la necesidad permanente de vivienda, si se incluyeran en canales de oferta turística con finalidad lucrativa, supondría dotarlas del carácter de alojamiento turístico y por tanto, urbanísticamente, en el ámbito de la ciudad de Madrid, se trataría de un cambio de uso, pasándose del uso residencial, clase vivienda, al uso de servicios terciarios, clase hospedaje. Por ello las determinaciones a aplicar en materia de admisibilidad de uso y condiciones de edificación pueden

[5] Tal y como se pone de manifiesto en el apartado de este informe relativo a al regulación urbanística, el uso de Hospedaje apenas esta regulado en las NN UU del PGOUM-97, tanto en la definición del uso (apartado 2 del art. 7.6.1, como en las condiciones particulares, se remite a lo establecido en la normativa sectorial aplicable.

[6] Sería el caso de particulares que alquilan una vivienda de su propiedad en las condiciones que se establecen en la legislación.

variar sustancialmente en función de su situación y configuración, haciendo que en la gran mayoría de los casos (principalmente para ubicaciones en plantas de piso de un edificio residencial de vivienda colectiva) este cambio de uso no sería viable.

Este mismo escenario se daría con relación a las exigencias básicas de calidad de los edificios (o establecimientos) y de sus instalaciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo (CTE) puesto que conllevaría un cambio del perfil de usuario y, por tanto, del riesgo, al suponer un cambio de uso residencial vivienda (edificio o zona destinada a alojamiento permanente, cualquiera que sea el tipo de edificio: vivienda unifamiliar, edificio de pisos o de apartamentos, etc.») a un uso residencial público (Edificio o establecimiento destinado a proporcionar alojamiento temporal, regentado por un titular de la actividad diferente del conjunto de los ocupantes y que puede disponer de servicios comunes). En consecuencia, para ese cambio de uso sería necesario observar el cumplimiento de las exigencias básicas prescritas para el uso residencial público en los términos establecidos en el CTE, pudiendo concurrir circunstancias de inviabilidad o incompatibilidad de aplicación o limitaciones derivadas de razones técnicas o económicas que hagan necesario adoptar limitaciones de uso que imposibiliten el normal desarrollo de esta actividad turística.

Se concluye que la regulación del Decreto 79/2014 por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid no contempla esta realidad urbanística y define un régimen jurídico que *a priori* no proporciona seguridad jurídica, ni a las empresas o establecimientos turísticos ni a los usuarios turísticos.

En otro orden de cosas, en la Agencia de Actividades del propio Ayuntamiento de Madrid, se han presentado varias denuncias por parte de la Asociación Empresarial Hotelera de Madrid y de la Asociación de Empresarios de Hospedaje de la Comunidad de Madrid, referidas a situaciones de ejercicio de la actividad de "hospedaje" en viviendas privadas (viviendas y apartamentos turísticos) sin licencia de actividad o declaración responsable.

En lo referente a esas denuncias, la Agencia de Licencias a través de un informe interno que no llega a remitirse a las asociaciones del sector, señala las siguientes consideraciones:

- El incumplimiento de los requisitos regulados en el Decreto 79/2014, a los que se refiere la denuncia, es una cuestión que debe ser constatada y perseguida por la Administración titular de la competencia en materia de turismo, que, ex artículo 148.1.18 de la Constitución Española, es la Comunidad Autónoma, concretamente, la Dirección General de Turismo de la Comunidad de Madrid, en este caso.
- La ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid prevé el régimen sancionador aplicable a los apartamentos turísticos y a las viviendas de uso turístico, regulándose la disciplina turística en su título IV. A este régimen sancionador remite el artículo 21 del Decreto 79/2014.
- Igualmente, resultan ajenas a las atribuciones de esta Agencia de Actividades la persecución de ilícitos administrativos o penales relacionados con el Derecho de la competencia (competencia desleal) y con la vulneración de la normativa en vigor en esa materia.
- La atribución de la Agencia de Actividades y, concretamente, de la Subdirección de Inspección y Disciplina Urbanística se circunscribe específicamente al ámbito de la persecución de los ilícitos administrativos relacionados con la normativa urbanística, que no turística.
- Estas declaraciones responsables "turísticas" resultan independientes del control urbanístico de la adecuación de las actividades al planeamiento y a la normativa urbanística que ha de llevarse a cabo por parte del Ayuntamiento a través del régimen de licencias, declaraciones responsables y del ejercicio de las facultades inspectoras y de restauración de la legalidad urbanística atribuidas por las leyes.

- El incumplimiento de los requisitos regulados en el Decreto de referencia a los que se refiere la denuncia, es una cuestión que debe ser constatada y perseguida por la Administración titular de la competencia en materia de turismo (Dirección General de Turismo de la Comunidad de Madrid).
- Igualmente, resultan ajenas a las atribuciones de la Agencia de Actividades la persecución de ilícitos administrativos o penales relacionados con el Derecho de la Competencia (competencia desleal). La atribución de la Agencia de Actividades y, concretamente, de la Subdirección de Inspección y Disciplina Urbanística se circunscribe específicamente al ámbito de la persecución de los actuaciones ilícitas administrativas relacionadas con la normativa urbanística, que no turística.
- En el informe emitido por la Coordinación General de la Oficina de Planificación Urbana del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda se aborda la cuestión en términos que limitan la competencia de esa Coordinación a la información sobre los requisitos urbanísticos que deben cumplir las viviendas de uso turístico conforme a la normativa urbanística de aplicación y no al resto de las cuestiones planteadas.
- Desde el punto de vista estrictamente urbanístico y, en concreto, desde la perspectiva del ejercicio de las facultades administrativas relacionadas con la disciplina urbanística, la cuestión se limita, entonces, a constatar el ejercicio de la actividad de "vivienda de uso turístico" a fin de poder requerir a su titular su legalización, en los términos previstos en el PGOUM-97 y en la normativa sectorial de aplicación.
- En lo que se refiere al régimen sancionador, en los supuestos de que haya indicios de que no se han cumplido los requerimientos legales, implicaría en primer lugar llevar a cabo una valoración, que no siempre será sencilla y que, desde luego, no resultará definitiva a la hora de sentar los presupuestos de hecho y de derecho que deben dar lugar a la iniciación de la tramitación de un expediente de disciplina urbanística.

En ese informe se apuntan algunas líneas de análisis que pudieran permitir en su momento valorar la conveniencia de establecer una regulación específica de contenido urbanístico en las NNUU del PGOUM-97 relativa al uso de vivienda turística. Se señala que el uso en cuestión tiene aspectos relacionados con el uso de hospedaje y con el residencial, aunque la mayoría de sus componentes están más próximas al residencial, tanto en sus condiciones, como en su naturaleza y resulta complejo y en ocasiones imposible distinguir el arrendamiento de una vivienda en los términos de la Ley de Arrendamientos Urbanos del que se realiza en los términos que constituyen su utilización como "vivienda de uso turístico".

Igualmente, se refiere que el uso urbanístico es el mismo –residencial-, y este no está subdividido en más categorías. Hay que tener en cuenta que "*las residencias comunitarias, por poner un ejemplo, obedecen al mismo fin que las viviendas turísticas (dar alojamiento temporal) y sin embargo se siguen considerando de uso residencial*".

Se estima que en cuanto al tipo de contrato, de arrendamiento o mercantil, no debería tener implicaciones en el contenido urbanístico del uso. Tanto si es un tema civil como mercantil, la resolución de las controversias que puedan surgir se dilucidarán ante los tribunales ordinarios de justicia.

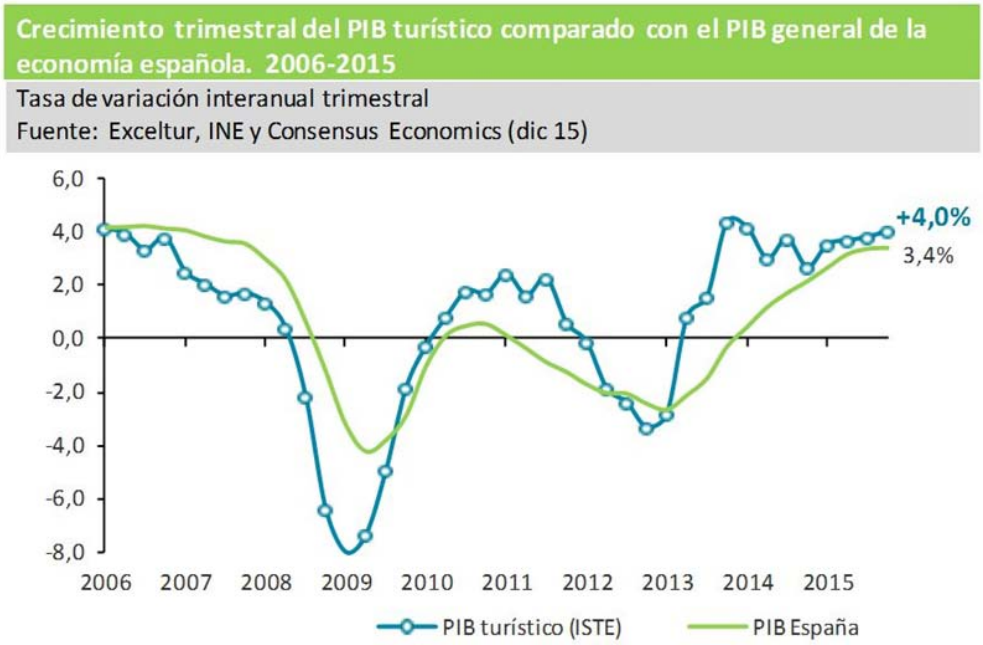
Asimismo, el informe señala que resultaría muy difícil para los servicios de inspección y de la policía municipal constatar que el uso real de la vivienda es turístico. Si no se identifica esta vivienda como vacacional por el titular, sostener esta afirmación cuando no hay ningún signo externo que lleve a esa conclusión, es muy difícil. En la mayoría de los casos la única información disponible está en *páginas web*, que tampoco son concluyentes, ya que en visita de inspección, es difícil comprobar fehacientemente de qué se trata.

4. LA EVOLUCIÓN DEL SECTOR TURÍSTICO Y LA ACTIVIDAD HOTELERA

Sin ánimo de exhaustividad y considerando en todo caso que no es el principal objeto de este informe, se aportan en este apartado unos datos sectoriales que sirvan para conocer las características generales del sector para poder enmarcar y evaluar en ese contexto el desarrollo de la oferta hotelera de Madrid en el último periodo. Convendría no obstante que estos datos fueran ampliados y revisados por los servicios municipales competentes en materia de turismo.

4.1 *DATOS GENERALES*

Al nivel global, el turismo es una actividad en crecimiento a escala mundial. Tiene un peso relevante en la estructura económica del país e igualmente en la de la ciudad de Madrid, especialmente en los últimos años en que ha experimentado un notable crecimiento.

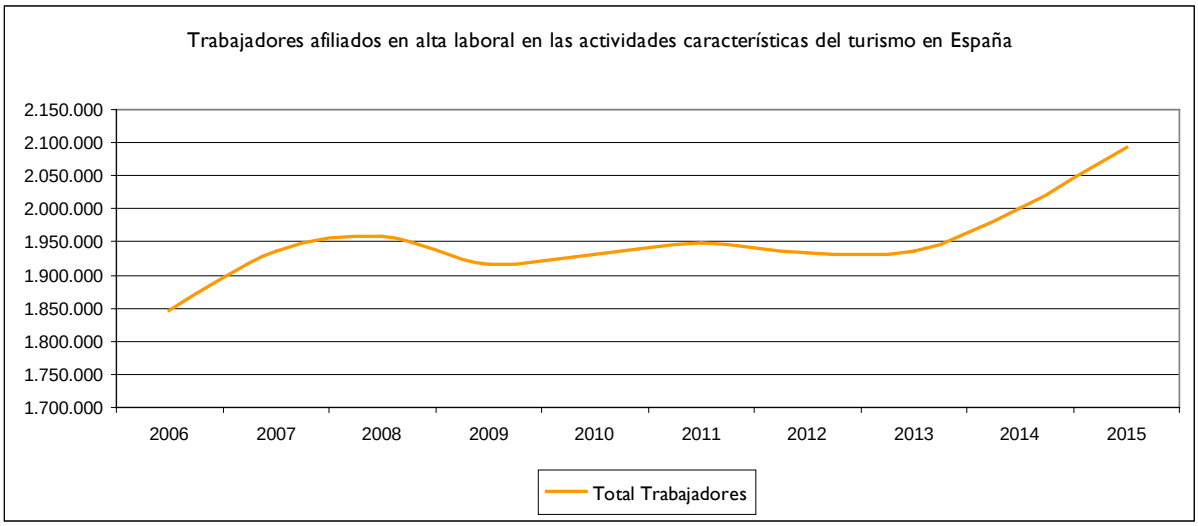


En términos de empleo, presenta la característica de su mayor capacidad de resistencia del sector en el periodo de crisis.

Trabajadores afiliados en alta laboral en las actividades características del turismo, según alta en la Seguridad Social. Datos España.

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Total Trabajadores	**1.846.460**	**1.937.209**	**1.959.557**	**1.917.405**	**1.932.224**	**1.948.374**	**1.934.542**	**1.936.225**	**2.001.448**	**2.093.334**
Asalariados	1.407.741	1.478.230	1.500.215	1.457.375	1.472.633	1.488.703	1.475.736	1.475.880	1.533.662	1.620.330
Autónomos	438.719	458.979	459.342	460.030	459.591	459.671	458.806	460.345	467.786	473.004

Fuente: Ministerio de Empleo y Seguridad Social



Fuente: Ministerio de Empleo y Seguridad Social

En este contexto, entre los años 2008 y 2014 el mapa hotelero de España muestra un ajuste en la tipología de los alojamientos. En cuanto a los hoteles, se observa que se ha producido un crecimiento de los hoteles de 4 estrellas (28%) y 5 estrellas (21%) y un importante incremento de la oferta de lujo mientras que se han reducido algunas categorías como los hostales. Han surgido algunas categorías nuevas, como las viviendas de uso turístico, y en destinos urbanos, algunas específicas como las hosterías.

Por lo que se refiere a la ocupación, se aprecia que mientras que ha subido la ocupación en los hoteles de 3, 4 y 5 estrellas, ha bajado en los de menos categoría y hostales.

En la actualidad, se constata la buena evolución del sector así como la recuperación de la inversión en el sector. España es el tercer país por inversión hotelera en Europa. De los últimos 20 años, los mejores años fueron los anteriores a la crisis (2006 y 2007) y en 2014 se alcanza un nivel de inversión similar al del 2007, con incrementos muy significativos del 37% respecto de 2013 y del 50% respecto del 2012.

En términos del total de inversión inmobiliaria en España, la inversión en el sector ha pasado de representar el 11% en 2014 al 20% en 2015.

4.2 *LA ACTIVIDAD TURÍSTICA EN LA CIUDAD DE MADRID*

La evolución de los principales datos sobre funcionamiento del sector en Madrid muestra que se ha reforzado su posición como destino de turismo urbano y de negocios y congresos, tal como se definió en el Plan Estratégico de Turismo del Ayuntamiento de Madrid (2011-2015) y cuyos objetivos pretendían:

- Incrementar el número de viajeros.
- Incrementar el gasto medio por visitante mediante la incorporación de nuevos perfiles de mayor poder adquisitivo.
- Mejorar la estacionalidad, incrementando el número de viajeros en aquellos meses de más baja ocupación.

- Aumentar la estancia media en la ciudad

4.2.1 LA SITUACIÓN EN MADRID EN 2015

La medición del PIB turístico no resulta fácil por la cantidad de elementos que pueden ser considerados en su cómputo. Se incorporan en este informe con la vocación establecer un orden de magnitud sobre la importancia de este sector en la economía de la ciudad. Siendo difícil obtener un dato unánimemente reconocido, desde Turismo se aporta el dato de PIB del 7,7% en 2011, calculado por la Subdirección General de Análisis Socioeconómico (fuente: Estructura Económica de la ciudad de Madrid).

Desde 2010 los datos reflejan un incremento en el número de turistas en la ciudad con un pequeño descenso en los años 2012 y 2013.

Evolución número de turistas:

Nº turistas	2010	2011	2012	2013	2014
	7.850.000	8.300.000	7.900.000	7.550.000	8.300.000

Fuente: Anuario Estadístico del Ayuntamiento de Madrid

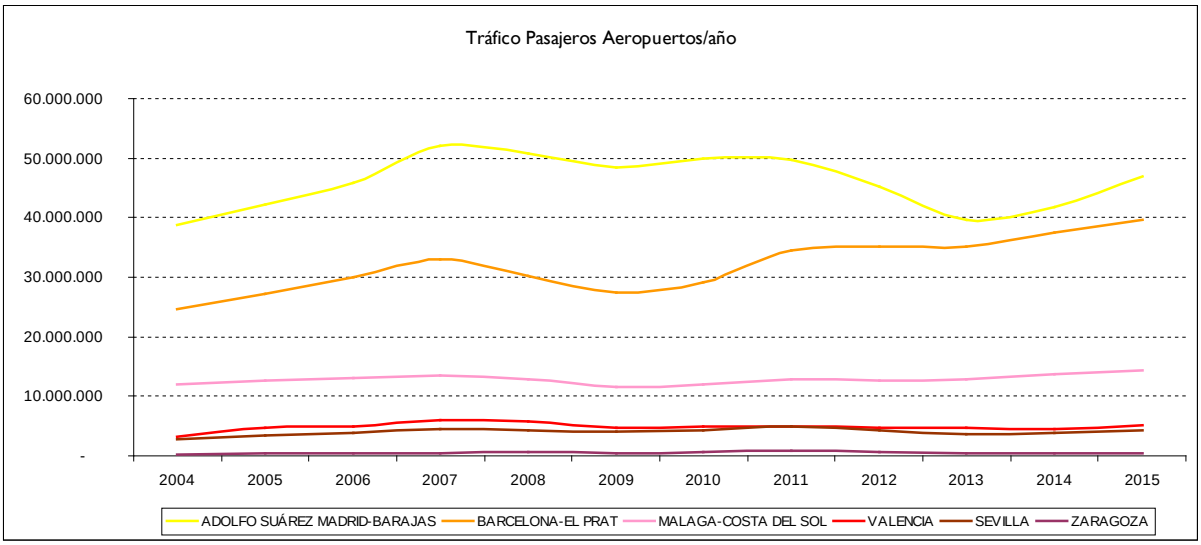
El mercado nacional representa el 50% de la demanda total y su buen comportamiento ha sido fundamental en la reactivación del sector. No obstante, el turismo internacional ha crecido en Madrid en estos últimos años y a una tasa media acumulativa ligeramente superior a la de España y la general a nivel mundial.

Si se ha conseguido reducir la estacionalidad, alcanzando ese objetivo del Plan Estratégico municipal de la anterior corporación. Por lo que se refiere a las pernoctaciones, se ha producido una variación en los últimos años que permite sobrepasar las dos noches de estancia media (2,01 noches en 2015 según Madrid Destino). No obstante, la ocupación media de los hoteles si ha aumentado.

Los datos sobre la inversión en inmuebles para uso hotelero reflejan el auge del sector en España y específicamente en Madrid. En 2016, se ha producido un record de inversión en este sector. Del total invertido en España, Madrid representa el 20% de la inversión, pero si nos fijamos en los datos de inversión en rehabilitación de inmuebles para su reconversión al uso hotelero, Madrid y Barcelona concentran la totalidad de la inversión aunque con un perfil diferente: en Barcelona se ejecutan más proyectos con menor coste unitario pero en Madrid se dan los de mayor envergadura. Los consultores especializados en la materia advierten de la pérdida de cuota de mercado de Barcelona frente a Madrid en el último año y la atribuyen a la moratoria aplicada a nuevos proyectos por la corporación municipal de la ciudad de Barcelona.

Algunos otros datos nos pueden servir de indicador, directo o indirecto, sobre la evolución al alza del turismo en Madrid.

En cuanto al tráfico de viajeros en el Aeropuerto de Barajas, el incremento del número de pasajeros es de casi un 21% en el periodo 2004-2015. Si se compara la situación de Madrid con la de Barcelona se aprecia que el crecimiento registrado en Barcelona en términos relativos es considerablemente más elevado con casi un 62% de incremento.



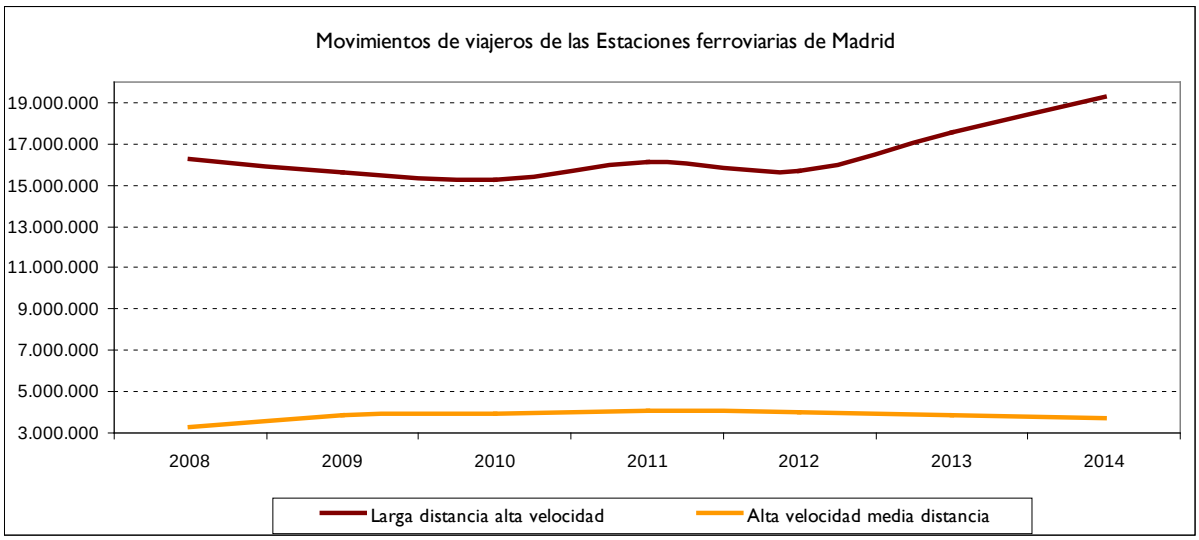
Fuente: www.aena.es

En cuanto al movimiento de viajeros en las estaciones ferroviarias de Madrid en larga distancia y alta velocidad también apuntan unos mejores resultados. El número de usuarios del AVE y demás servicios de larga distancia de Renfe sigue en progresión. La cifra de cierre de 2014 marcó un récord por encima de los 19,3 millones de pasajeros, lo que supone un incremento de un 18,5% desde el año 2008. El mismo comportamiento presentan las cifras correspondientes a los trayectos de alta velocidad media distancia con un incremento de más de un 13%.

Movimientos de viajeros de las Estaciones ferroviarias de Madrid

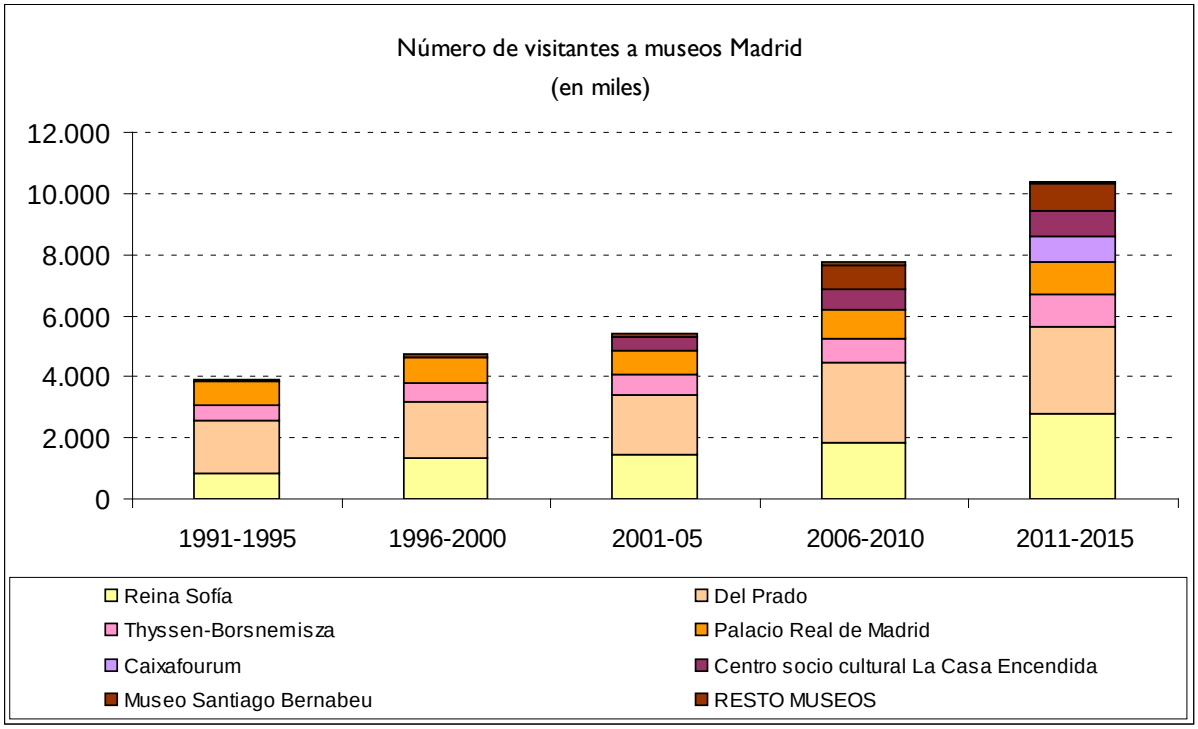
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Larga distancia alta velocidad	16.290.541	15.629.642	15.265.325	16.113.419	15.677.820	17.528.240	19.302.957
Alta velocidad media distancia	3.308.575	3.839.487	3.927.648	4.097.182	3.970.399	3.855.740	3.746.055
Total	19.599.116	19.469.129	19.192.973	20.210.601	19.648.219	21.383.980	23.049.012

FUENTE: RENFE OPERADORA. Área de Negocios de Viajeros



FUENTE: RENFE OPERADORA. Área de Negocios de Viajeros

Los datos de visitantes de museos de Madrid, considerando una amplia serie histórica (1991-2015), reflejan una evolución muy positiva que puede servir como indicador sobre la importancia del turismo cultural y la ampliación de esa oferta en estos años. La oferta en nuevos museos en torno a Atocha, Paseo del Prado y Recoletos ha venido a conformar un espacio conocido como Paseo del Arte, que constituye la principal oferta turística de Madrid.



FUENTE: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid. Anuario Estadístico

PLANO: VISITAS MUSEOS

El incremento del turismo de negocios, nacional e internacional ha contribuido al buen comportamiento del sector. Madrid es la principal ciudad organizadora de ferias a nivel español y una de las primeras en el ámbito europeo y en 2014 es la segunda ciudad mundial en términos de congresos internacionales celebrados.

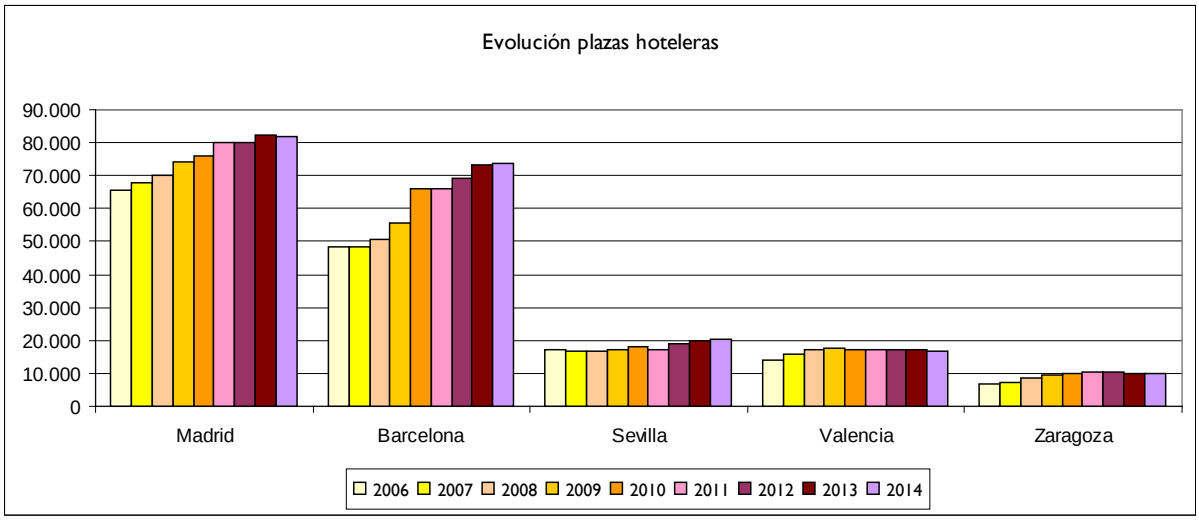
Por último, la organización de grandes eventos deportivos y festivos, impulsada en los últimos años desde la corporación, también ha reforzado la capacidad de atracción turística de Madrid.

4.3 *LAS CIUDADES ESPAÑOLAS*

La crisis no ha impedido el crecimiento de la planta hotelera en España que, año a año, ha ido aumentando el número de establecimientos y de plazas.

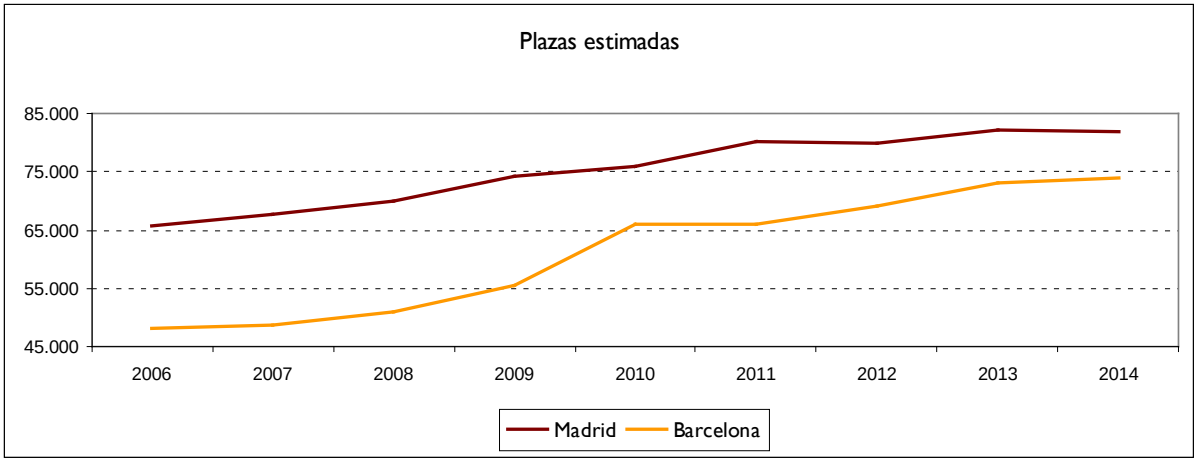
4.3.1 PLAZAS HOTELERAS

Madrid lidera la oferta de plazas hoteleras en las cinco principales ciudades españolas con 81.765 plazas según los datos del INE. Las cinco ciudades estudiadas han incrementado su número de plazas. La oferta hotelera en Madrid ha aumentado en 16.000 plazas (un 24% en el periodo 2006-2015) aunque sin embargo destaca el espectacular crecimiento de otras ciudades como Barcelona, más del 53%, o Zaragoza, más del 40%.



Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Si tomamos tan solo las dos principales ciudades españolas por número de turistas obtendríamos el siguiente cuadro de evolución de la oferta de plazas.



Fuente: Instituto Nacional de Estadística

En el periodo estudiado, en cuanto al número de establecimientos, se puede apreciar un incremento de un 7% en Madrid frente a Barcelona que alcanza casi un 33% de incremento, y Sevilla un 24%.

Cabe hacer un comentario acerca del diferente comportamiento de la oferta de alojamiento turístico existente en Madrid y Barcelona en términos de su distribución espacial. Aunque en Madrid se aprecia una importante concentración geográfica de la oferta en el distrito Centro, no alcanza la intensidad registrada en Barcelona. Los datos contenidos en el Plan Especial actualmente en tramitación en esa ciudad muestran una concentración muy importante en el casco y ensanche (el numero de plazas de alojamiento turístico llega a triplicar el número de residentes censados) lo que esta llevando a la corporación municipal a abordar en profundidad esa cuestión e implementar medidas que persiguen reequilibrar espacialmente esa oferta de alojamiento turístico y redirigir a los visitantes desde el centro hacia otros barrios[7].

4.3.2 TAMAÑO MEDIO

Como tendencia general los hoteles inaugurados o renovados son más grandes en términos de plazas por establecimiento lo que provoca un incremento en el tamaño medio, en Madrid de casi 13 plazas y en Barcelona de 17.

4.3.3 PERNOCTACIONES

En lo relativo al aspecto de las pernoctaciones cabe destacar que, a pesar de que Barcelona tiene en relación a Madrid menos establecimientos y menos plazas que ofrecer, cuenta con más pernoctaciones (más de un millón según el INE).

[7] *El Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (PEUAT) aprobado inicialmente en marzo 2016, conforma el marco normativo en torno al cual se regularan los criterios urbanísticos y de gestión de los alojamientos turísticos de la ciudad de Barcelona. Para elaborar este Plan, y partiendo de un análisis de la realidad existente en la ciudad en relación a los alojamientos turísticos, el Ayuntamiento de Barcelona está promoviendo la elaboración de unas bases y criterios básicos que rijan el plan, de la mano de un trabajo compartido con los principales agentes implicados. Una vez se definan estos criterios, se validarán sectorial y territorialmente, con especial atención a los barrios que tienen un impacto más importante de la actividad turística.*

4.4 *LAS CIUDADES EUROPEAS*

Se han seleccionado un conjunto de ciudades europeas para hacer el estudio comparativo de su oferta de alojamiento turístico y ver las características de la de Madrid en relación a las pautas de otras ciudades europeas. El criterio de selección de las ciudades seguido se basa en su tamaño (todas son ciudades grandes) y su posición relativa como foco de atracción turística.

La posibilidad de comparación de las ciudades europeas está condicionada por la disponibilidad de datos. A día de hoy, pocas han sido las iniciativas europeas armonizadoras de los sistemas de clasificación hoteleros aplicables en los distintos países miembros. Este hecho conlleva la coexistencia en Europa de normativas voluntarias y obligatorias, clasificaciones con categorías que no se corresponden a las tradicionales estrellas y criterios que varían mucho de un país a otro. Es por esto que en vez de ir a las fuentes independientes de cada ciudad se haya preferido utilizar datos secundarios que requieren un trabajo previo de normalización, aportándose los datos que se han encontrado para cada caso, y a pesar de la dificultad de no constituir una serie estadística.

4.4.1 PLAZAS HOTELERAS.

No hemos podido encontrar datos acerca del número de establecimientos hoteleros en las ciudades seleccionadas como marco comparativo pero sí del número de camas lo que nos aproxima a la oferta de alojamiento. Aunque los datos no están registrados para todos los años sí pueden darnos una idea de las características de la infraestructura hotelera.

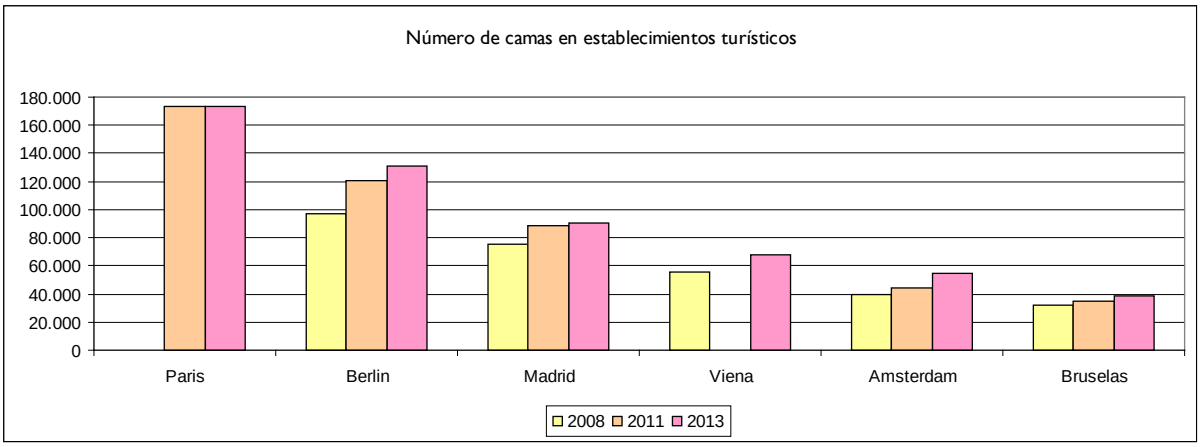
Número de camas en establecimientos turísticos

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Paris				173.714	174.839	173.280
Berlin	97.205	104.483	111.178	121.056	125.166	130.984
Madrid	75.243	79.875	85.303	88.286	88.028	90.373
Viena	55.425					68.229
Amsterdam	39.231		44.000	44.069	44.812	55.084
Bruselas	32.102		33.137	34.935		38.298

Fuente: Culture and tourism - cities and greater cities [urb_ctour]

Comparando los datos de 2008 y 2013 se aprecian incrementos en la oferta de camas en todas las ciudades, registrando Ámsterdam el valor más alto con un 40%, seguido de Berlín, con un 34%, Viena con un 23% y Madrid y Bruselas con incrementos cercanos al 20%.

Si se relaciona el número de camas con el número de habitantes por ciudad obtendríamos que París arroja el índice más alto un 7,7 camas/100 habitantes junto con Ámsterdam 6,8 camas/100 habitantes. Madrid, con 2,8 camas/100 habitantes, presentaría el índice más bajo. La comparación de Berlín con Madrid puede resultar la más expresiva por similitud en función urbana y población residente. Como se aprecia la dotación de la capital alemana es considerablemente más alta que la madrileña.



Fuente: Culture and tourism - cities and greater cities [urb_ctour]

4.4.2 OCUPACIÓN HOTELERA.

Parece relevante el dato de porcentaje de ocupación ya que evidencia el grado de utilización de las infraestructuras que la ciudad pone a disposición de sus visitantes. En el caso de la comparación recogida del informe 'Room for growth' marzo 2015 de la consultora PwC resulta que Madrid es la ciudad que posee el menor porcentaje de ocupación. No obstante, según los datos del INE, el grado de ocupación por habitación en Madrid de enero a noviembre de 2015 es de 71,86%. Hay que señalar que no se dispone de datos para las restantes ciudades a esa fecha.

DATOS DE OCUPACIÓN 2014

Ciudades	Porcentaje de ocupación
Londres	83,0%
París	80,3%
Amsterdam	77,2%
Berlín	74,2%
Barcelona	73,0%
Viena	72,0%
Praga	70,3%
Roma	69,1%
Bruselas	68,7%
Madrid	65,5%

Fuente: Econometric forecast PwC 2015

5. ANÁLISIS DE LA OFERTA DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN LA CIUDAD DE MADRID

5.1 *FUENTES*

La fuente principal utilizada es el Registro de Establecimientos Turísticos de la Comunidad de Madrid, que los clasifica según la tipología que se refirió en el punto 2 (Marco regulatorio sectorial: Clasificación) y que se resume en el cuadro siguiente:

Hotel/ Hotel Apartamento
Apartamentos Turísticos
Hostales
Pensiones
Casas de Huéspedes
Hostels
Viviendas de uso turístico

También se han utilizado fuentes municipales y externas, que añaden datos relevantes para conocer las características de la oferta de hospedaje, si bien el Ayuntamiento no dispone de un Censo de Alojamiento Turístico específico, de carácter público, con la totalidad de los establecimientos de hospedaje.

En el Registro de Establecimientos de la Comunidad de Madrid es la única fuente fiable que permite realizar un análisis de la distribución en el territorio de todos los establecimientos, situación que no se produce en otras fuentes estadísticas, que se circunscriben a determinados tipos y categorías (fundamentalmente hoteles).

En ocasiones existe discordancia en el número de establecimientos y su capacidad según las fuentes y por lo tanto no es posible efectuar comparativas de datos de fuentes que contienen diferentes tipos y categorías. En concreto, la estadística del INE en su informe mensual de enero de 2016 incluye un número de establecimientos que no se corresponde con los que incorpora el presente informe, porque las categorías que se contemplan son distintas (la pensiones y casas de huéspedes no se encuentran incluidas en la Estadística del INE) .

Las fuentes accesorias utilizadas son:

- Censo de Locales y Actividades del Ayuntamiento de Madrid
- Catastro de urbana, que permite conocer algunos parámetros de los edificios que albergan alojamientos turísticos
- Licencias de nueva planta, ampliación o rehabilitación concedidas por el Ayuntamiento de Madrid
- Información del 010 municipal
- Datos aportados por Madrid Destino
- Otras fuentes externas

A partir la fuente principal de la Comunidad de Madrid y las fuentes accesorias señaladas, se ha obtenido una información exhaustiva de los alojamientos en funcionamiento y de los que están en trámite, cuya explotación sirve para el análisis que se desarrolla a continuación.

Por lo que respecta a las viviendas de uso turístico, como se ha señalado en el punto 3, la información disponible no permite ni conocer ni tipificar de manera completa las características de esa oferta en la ciudad de Madrid. La Comunidad de Madrid señala que a pesar de la obligación de ser registradas, lo están haciendo de forma minoritaria y dicha actividad se está acogiendo a la legislación correspondiente a la Ley de Arrendamiento Urbanos y su seguimiento en el Ayuntamiento de Madrid a día de hoy no es posible.

5.2 *DATOS GENERALES*

Según los datos manejados del Registro de la Comunidad de Madrid y del propio Ayuntamiento, el municipio de Madrid cuenta en 2015 con un total de 1.147 establecimientos de hospedaje, con algo más de 54.000 habitaciones, distribuidas en diferentes tipologías.

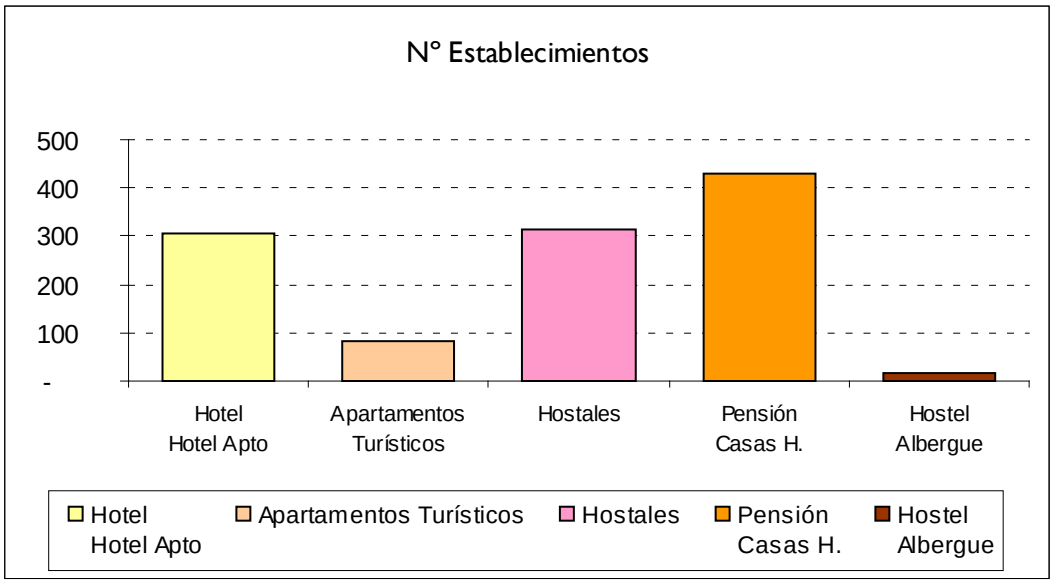
Numero establecimientos de hospedaje y habitaciones, según tipos:

Distritos	Hotel Hotel Apartamento		Aptos Turísticos		Hostales		Pensión / Casas H.		Hostel /Albergue		TOTAL	
	Nº	Nº Hab.	Nº	Nº Hab.	Nº	Nº Hab.	Nº	Nº Hab.	Nº	Nº Hab.	Nº	Nº Hab.
Total	305	38.243	84	6.448	312	5.451	428	3.483	18	509	1.147	54.134

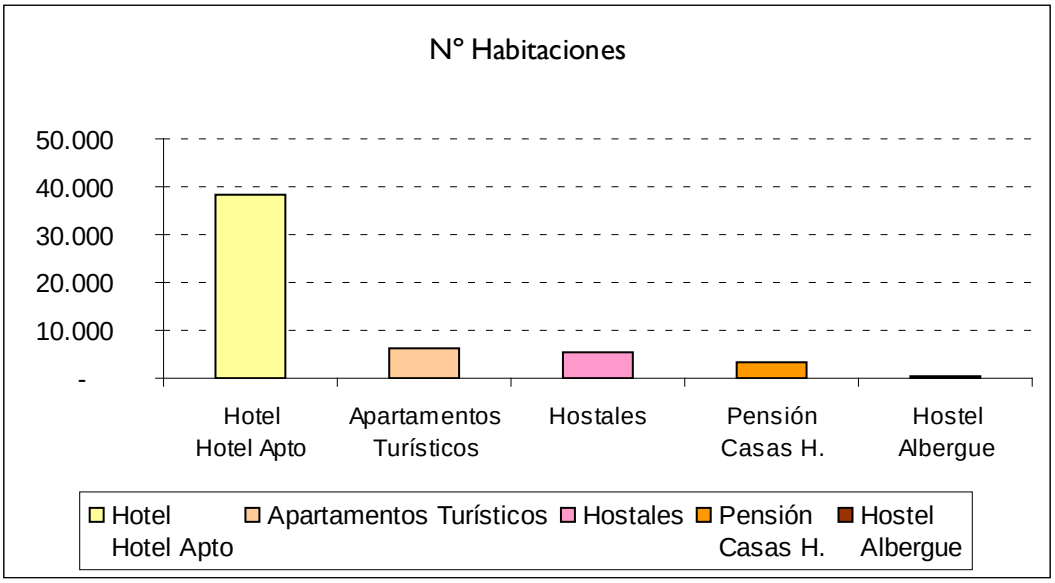
Fuente: Registro de Establecimientos Turísticos Comunidad de Madrid y Ayuntamiento de Madrid

En número de establecimientos, el tipo mayoritario en la ciudad de Madrid es el de pensiones o casas de huéspedes, con un total de 428 establecimientos, seguido de hostales y hoteles, con 312 y 305 establecimientos respectivamente. Los hostels o albergues son solo 18 establecimientos y 84 los que contienen apartamentos turísticos.

Sin embargo, en número de habitaciones, la mayor parte están en hoteles y hoteles-apartamentos (70% de las habitaciones), seguidos de las disponibles en apartamentos turísticos (12%) y en hostales (10%). Las pensiones y casa de huéspedes apenas suponen el 6% de las habitaciones.



Fuente: Registro de Establecimientos Turísticos Comunidad de Madrid y Ayuntamiento de Madrid

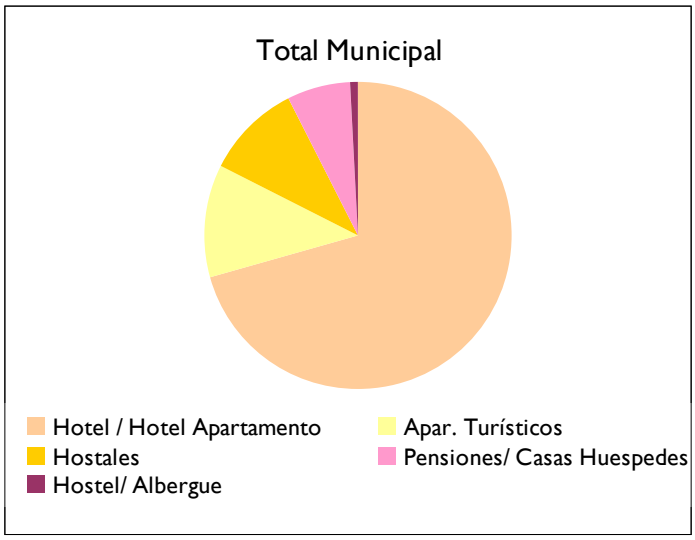


Fuente: Registro de Establecimientos Turísticos Comunidad de Madrid y Ayuntamiento de Madrid

5.3 *TIPOS DE ESTABLECIMIENTOS*

La distribución de las habitaciones en función de la tipología del establecimiento nos muestra que el 70 % de las mismas pertenecen a la categoría de hotel y hotel apartamento (38.243 habitaciones), seguido de los apartamentos turísticos, que suponen un 12% (6.448 habitaciones); los hostales suponen un 10 % (5.451), quedando un 7% para las categorías de pensiones, casas de huéspedes y albergues u hostels (3.992 habitaciones en conjunto).

Distribución del nº de habitaciones, por tipo establecimiento

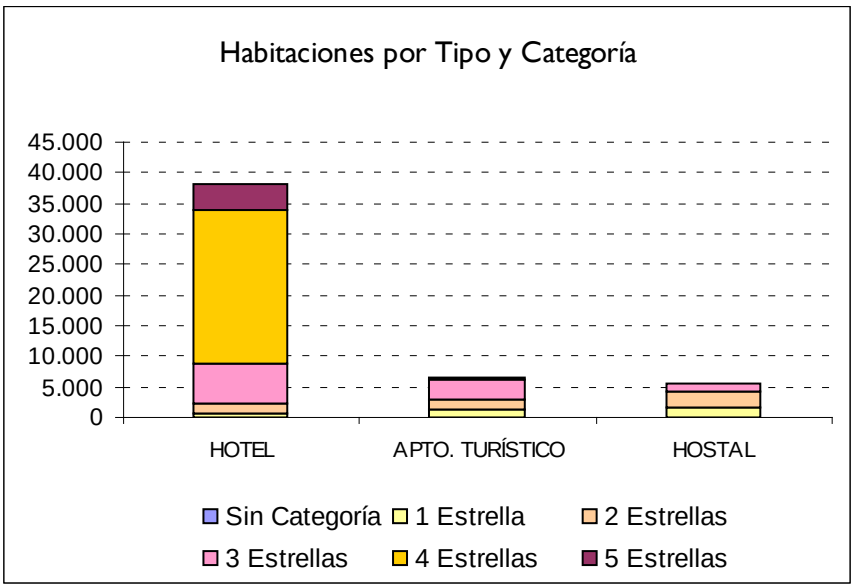


Fuente: Registro de Establecimientos Turísticos Comunidad de Madrid y Ayuntamiento de Madrid

Analizando en más detalle se observa que la categoría predominante en la ciudad de Madrid es la de hoteles de 4 estrellas, que alcanza un 47% de la oferta, con algo más de 25.000 habitaciones. Le siguen los de 3 estrellas, que suponen un 12% y cerca de 6.500 habitaciones. El segmento de hoteles de 5 estrellas alcanza el 8% del total de las habitaciones disponibles en la ciudad.

Por lo que respecta a los apartamentos turísticos, la categoría dominante es la de 3 llaves, que supone aproximadamente el 50% de la oferta.

En cuanto a los hostales, el 50% de los mismos pertenecen a la categoría de 2 estrellas.



Fuente: Registro de Establecimientos Turísticos Comunidad de Madrid y Ayuntamiento de Madrid

5.4 *TAMAÑO MEDIO DE ESTABLECIMIENTO*

El tamaño medio de los establecimientos se ha establecido en función del número de habitaciones de cada establecimiento. La media para el total de la ciudad es de 47 habitaciones por establecimiento, dato que encubre situaciones muy diversas, que van desde las más de 300 habitaciones para algunos establecimientos de 4 estrellas, en Chamartín o San Blas, hasta los de menos de 10 habitaciones que se corresponden con las categorías de pensiones o casas de huéspedes.

Tamaño medio de establecimientos según tipo, por distrito (en número de habitaciones por establecimiento)

Distritos	Hotel Hotel Apto	Apto. Turístico	Hostales	Pensión Casas H.	Hostal Albergue	TOTAL
Centro	94	20	17	8	29	25
Arganzuela	142	62	20	8	.	55
Retiro	158	6	.	6	.	107
Salamanca	134	65	29	17	.	96
Chamartín	194	96	.	9	.	155
Tetuán	187	78	20	10	.	87
Chamberí	125	54	14	8	.	51
Fuencarral - El Pardo	155	.	.	7	.	86
Moncloa - Aravaca	130	38	11	7	32	49
Latina	.	10	18	.	.	14
Carabanchel	183	.	15	3	.	70
Usera	45	.	.	5	12	21
Puente de Vallecas	107	13	.	.	.	60
Moratalaz	.	.	.	.	.	.
Ciudad Lineal	111	.	.	10	.	104
Hortaleza	95	.	15	.	.	86
Villaverde	56	.	29	.	.	40
Villa de Vallecas	109	367	57	9	.	93
Vicálvaro	88	.	.	.	.	88
San Blas	188	238	13	103	.	195
Barajas	131	.	20	6	.	80
Total	125	77	17	8	28	47

Fuente: Registro de Establecimientos Turísticos Comunidad de Madrid y Ayuntamiento de Madrid

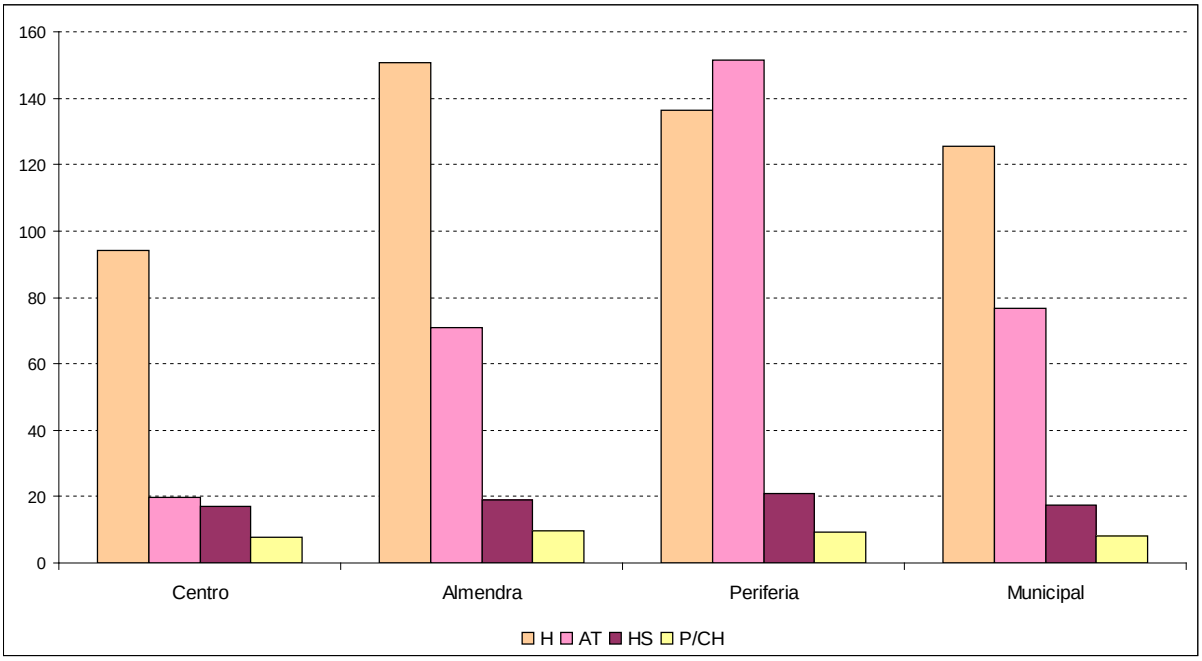
Para los tipos de hotel y hotel apartamento el tamaño medio es de 125 habitaciones por establecimiento, con valores superiores en establecimientos de 4 y 5 estrellas, de 159 y 175 habitaciones respectivamente, e inferiores para los de menor categoría (1 a 3 estrellas).

Por lo que respecta a los apartamentos turísticos, el tamaño medio es de 77 habitaciones por establecimiento, con valores muy elevados para los distritos periféricos como pueden ser Villa de Vallecas o San Blas, (con establecimiento de mas de 300 habitaciones), mientras que en los distritos

centrales, con valores mas próximos a la media (a excepción del distrito Centro) y una media de 20 habitaciones por establecimiento de apartamento turístico

Para los hostales la media es de 17 habitaciones por establecimiento, sin que se aprecien diferencias significativas por categorías o por distritos. Lo mismo sucede para las pensiones o casas de huéspedes, con valores de menos de 10 habitaciones. Para las hosterías, el tamaño medio es de 28 habitaciones por establecimiento.

Tamaño medio de establecimientos según tipo, por zonas (en número de habitaciones por establecimiento):



Fuente: Registro de Establecimientos Turísticos Comunidad de Madrid y Ayuntamiento de Madrid

5.5 *DISTRIBUCIÓN ESPACIAL*

La localización principal de los establecimientos de hospedaje es, como no podría ser de otro modo y de forma similar a la mayor parte de las ciudades de nuestro entorno, la que se corresponde con el centro histórico, el comprendido en el interior de la primera ronda de la ciudad; es en esta zona más central donde se localiza la oferta turística más relevante y su mayor concentración espacial.

Hacia el norte aparecen extensiones (Salamanca y Chamberí y Arguelles) donde se complementa la oferta turística por la existencia de áreas de importante actividad económica (oficinas y zonas comerciales). Un segundo eje, más longitudinal, se muestra en torno al Paseo de la Castellana y calles Orense y Bravo Murillo, con importante presencia de actividades económicas.

Una tercera área de concentración es la que se observa en el eje de la A-2 desde la M-40, ligada a las instalaciones aeroportuarias, los recintos feriales e importantes zonas de actividad económica industriales y terciarias, y cuyo impulso o desarrollo en los últimos años guarda relación con las sucesivas candidaturas de la ciudad a albergar los juegos olímpicos (localización de instalaciones deportivas y de villa olímpica).

PLANO: INSTALACIONES HOSPEDAJE

En el resto de la ciudad las instalaciones de hospedaje son más puntuales, si bien se disponen de forma lineal en torno a ejes viarios de importancia y en relación con centros de actividad económica (M-30, M-40, A-6, Mercamadrid, Julián Camarillo).

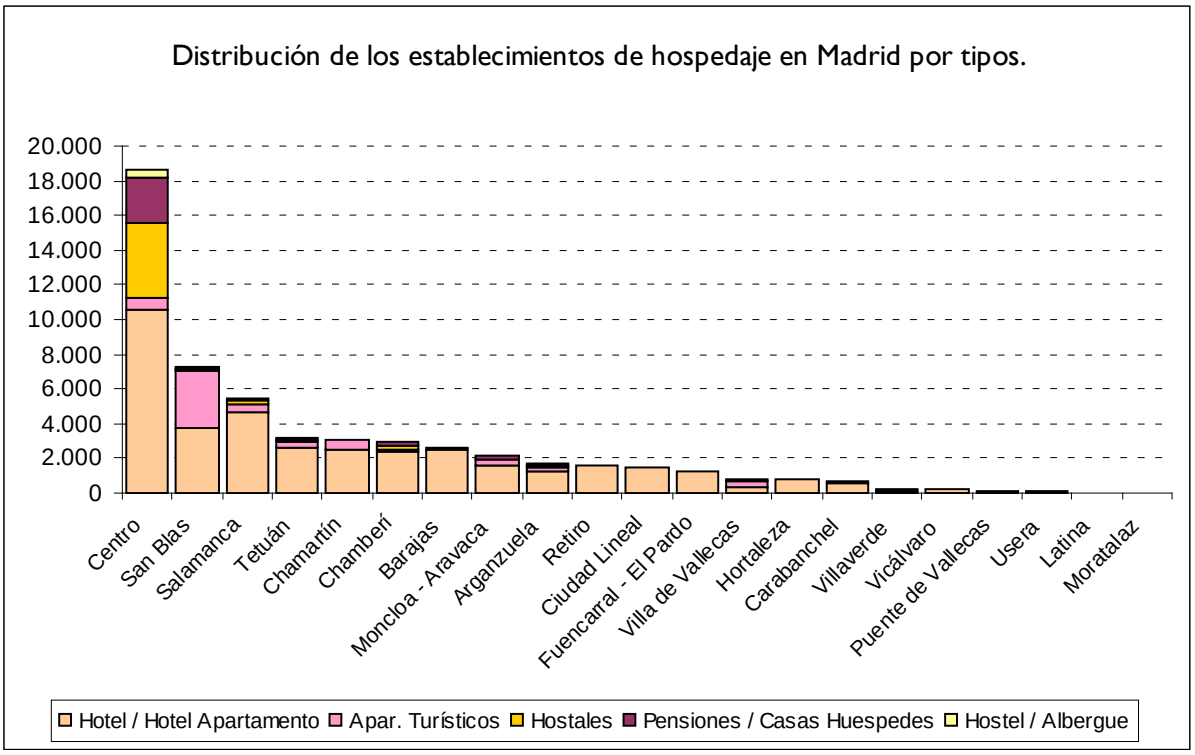
Número establecimientos de hospedaje y habitaciones, según tipos y por distrito:

Distritos	Hotel Hotel Apartamento		Apartamentos Turísticos		Hostales		Pensión Casas H.		Hostel Albergue		TOTAL	
	Nº	Nº Hab.	Nº	Nº Hab.	Nº	Nº Hab.	Nº	Nº Hab.	Nº	Nº Hab.	Nº	Nº Hab.
Centro	113	10.620	33	657	254	4.308	330	2548	16	465	746	18.598
Arganzuela	9	1.279	3	185	7	139	12	91			31	1.694
Retiro	10	1.576	1	6	0	0	4	22			15	1.604
Salamanca	35	4.698	7	458	5	145	10	165			57	5.466
Chamartín	13	2.516	6	575	0	0	1	9			20	3.100
Tetuán	14	2.623	4	311	9	184	10	98			37	3.216
Chamberí	19	2.378	3	162	13	177	22	181			57	2.898
Fuencarral - El Pardo	8	1.240	0	0	0	0	7	46			15	1.286
Moncloa - Aravaca	12	1.557	10	376	4	44	17	126	1	32	44	2.135
Latina	0	0	1	10	1	18					2	28
Carabanchel	3	550	0	0	5	76	1	3			9	629
Usera	1	45	0	0	0	0	1	5	1	12	3	62
Puente de Vallecas	1	107	1	13	0	0					2	120
Moratalaz	0	0	0	0	0	0					0	0
Ciudad Lineal	13	1.443	0	0	0	0	1	10			14	1.453
Hortaleza	8	757	0	0	1	15					9	772
Villaverde	2	111	0	0	3	87					5	198
Villa de Vallecas	3	326	1	367	2	113	3	28			9	834
Vicálvaro	2	176	0	0	0	0					2	176
San Blas	20	3.760	14	3.328	2	26	1	103			37	7.217
Barajas	19	2.481	0	0	6	119	8	48			33	2.648
Total	305	38.243	84	6.448	312	5.451	428	3.483	18	509	1.147	54.134

Fuente: Registro de Establecimientos Turísticos Comunidad de Madrid y Ayuntamiento de Madrid

Con diferencia, el distrito Centro es el que acoge mayor numero de establecimientos, 476, con 18.500 habitaciones, lo que supone un 34% del total de las disponibles en la ciudad. Le sigue el distrito de San Blas, con unas 7.200 habitaciones (13%) repartidas en 37 establecimientos y el de Salamanca, con cerca de 5.500 habitaciones (10%) en 57 establecimientos. Los distritos de Chamartín, Tetuán, Chamberí, Moncloa y Barajas albergan entre 2.000 y 3.000 habitaciones cada uno, seguidos de Arganzuela, Retiro, Fuencarral- El Pardo y Ciudad Lineal, que están en un rango entre 1.000 y 2.000 habitaciones cada uno.

Es destacable la inexistencia de establecimientos en el distrito de Moratalaz; los distritos de Usera y Latina disponen de menos de 100 habitaciones cada uno.



Fuente: Registro de Establecimientos Turísticos Comunidad de Madrid y Ayuntamiento de Madrid

Si analizamos la distribución espacial de las diferentes tipologías y categorías, observamos especializaciones más marcadas: la categoría mayoritaria, la de hoteles de 4 estrellas, mantiene el mismo porcentaje en la almendra y en los distritos de la periferia, mientras que para otras categorías se observa un comportamiento diferenciado; así, los apartamentos turísticos suponen un 43% de la oferta en la periferia frente al 12% del la almendra, mientras que los hostales, pensiones y casas de huéspedes, así como los hostels, categoría de más reciente implantación, se localizan en un 90% en la almendra. Para los hostels es significativa su exclusiva implantación concentración en el distrito Centro.

Respecto a los establecimientos de mayor nivel (hoteles de 5 estrellas), su localización tiene un comportamiento diferenciado respecto a otras categorías, con una difusión mayor en los distritos de la Almendra. Si bien la práctica totalidad de los establecimientos se localiza en la almendra (20 de los 24 establecimientos y el 65% de las habitaciones), cobran importancia los distritos de Salamanca y Chamberí, con 6 y 5 establecimientos (y más de 700 habitaciones) cada uno respectivamente, aunque el Centro sigue siendo el que, con un número similar de establecimientos (6), dispone de más habitaciones (917).

PLANO: HOSPEDAJE POR TIPOS

HOTELES 5 ESTRELLAS

Distrito	Nº	Habitac.
Centro	6	917
Retiro	2	215
Salamanca	6	743
Chamartín	1	330
Chamberí	5	822
Fuencarral - El Pardo	2	560
Moncloa - Aravaca	1	264
San Blas	1	342
Total	**24**	**4.193**

Fuente: Registro de Establecimientos Turísticos Comunidad de Madrid

La práctica totalidad de la almendra alberga establecimientos de hospedaje. Tan solo es menor la presencia de establecimientos al sur en el distrito de Arganzuela y al Norte en la zona al Oeste de la calle de Bravo Murillo en el distrito de Tetuán.

En la almendra se localizan aproximadamente el 70% de las habitaciones de la tipología de hoteles, (a excepción de los de menor categoría) y el 90% de los hostales, pensiones, casas de huéspedes y hostels. Tan solo para los apartamentos turísticos la proporción es menor, ya que se estos encuentran localizados principalmente en la periferia este de la ciudad.

De las 38.000 habitaciones en la tipología de hotel y hotel apartamento existentes en la ciudad, 25.000 se localizan en la almendra. Y de estas 25.000, un 40% se localizan fuera del distrito Centro. Algo similar ocurre con los apartamentos turísticos donde, de las 2.354 habitaciones existentes en la almendra, el 70% se implanta fuera del distrito Centro. Cabe destacar también que el 50% de las habitaciones de los hoteles de cinco estrellas se localizan en los distritos de Retiro, Salamanca, Chamartín y Chamberí.

Por lo que respecta a los distritos periféricos, los establecimientos que predominan son fundamentalmente los hoteles y hotel apartamento y los apartamentos turísticos; se distribuyen en torno a las grandes vías de comunicación, y a las áreas de actividad económica de la ciudad, de la zona norte en mayor medida que en la periferia sur. Entorno de la A-6, A-1, A-2 y eje norte de la M-30. En el sur se encuentran más ligados a las áreas de actividad o polígonos industriales (Villaverde o Vallecas y Mercamadrid)

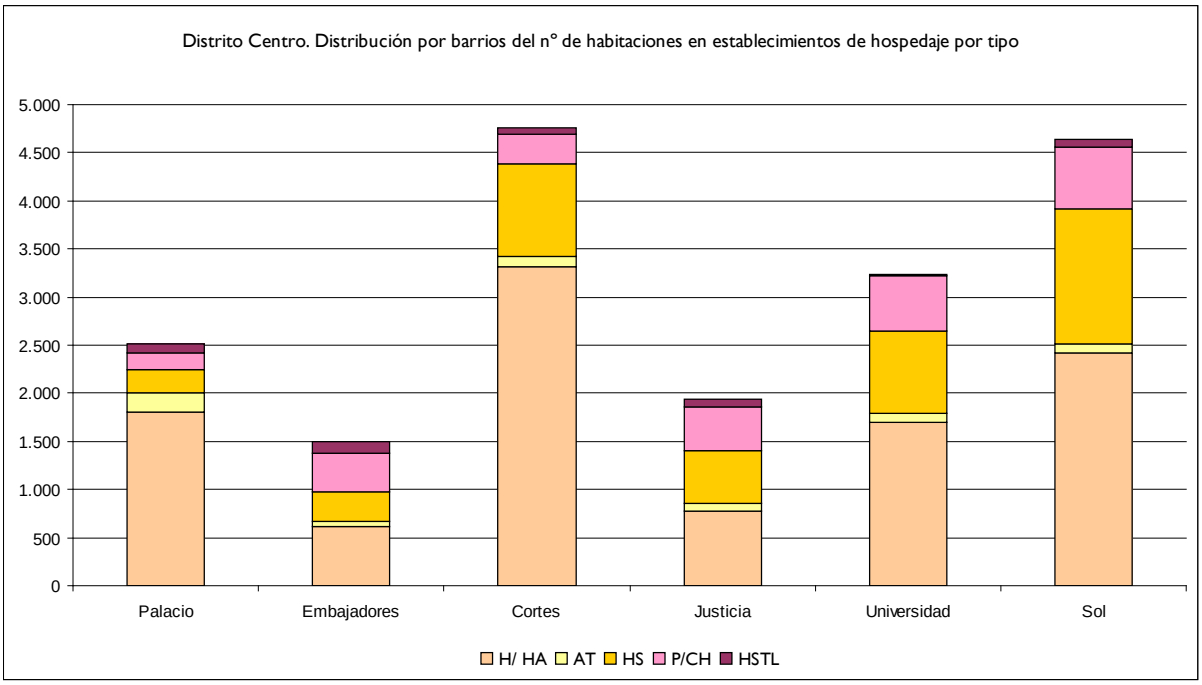
Las dos zonas de mayor concentración en la ciudad son pues el distrito Centro y el entorno del aeropuerto (Distritos Barajas y San Blas), y por esa importancia se señalan a continuación sus características principales.

5.5.1 EL DISTRITO CENTRO

El distrito Centro concentra el 34 % de la oferta hotelera de Madrid, 476 establecimientos y 18.500 habitaciones; si lo analizamos con mayor detalle, alcanza al 47% de los hoteles de 2 estrellas y el 42 de los de 3 estrellas, el 79% de los hostales de la ciudad en sus diferentes categorías (en 92% de los de 2 estrellas) y el 91% de los hostels o albergues (los hostels solo se implantan en este distrito). La categoría de apartamentos turísticos es la que está menos representada.

Hay que destacar que en este distrito el tamaño medio de los establecimientos es la mitad de la media de la ciudad (25 habitaciones por establecimiento frente a 47 de la media municipal), lo que se explica por la distinta trama urbana y el tamaño de las parcelas.

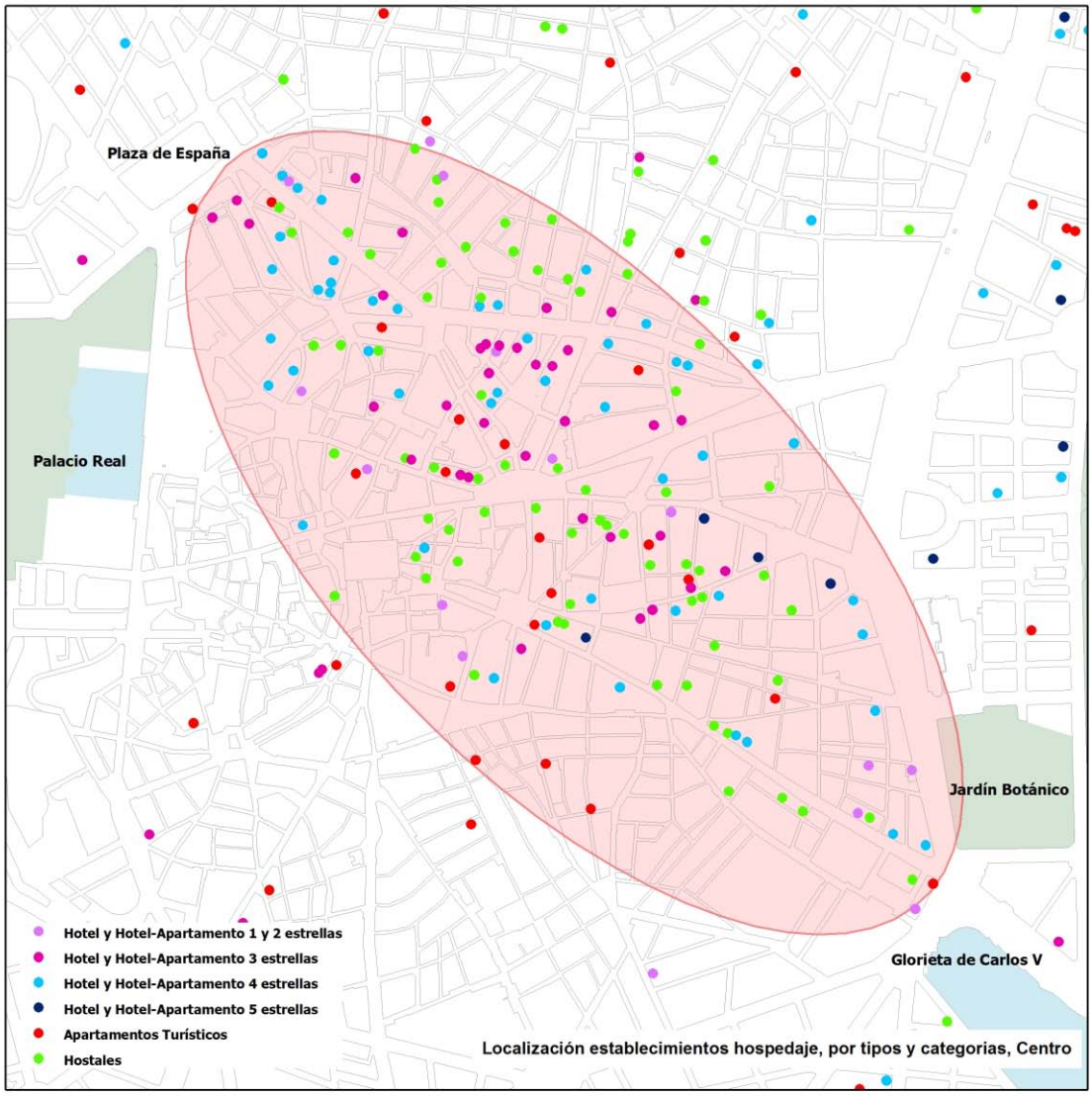
Los barrios de Sol y Cortes son los que concentran mayor número de habitaciones, en torno a las 4.700 habitaciones (cerca de la capacidad de un distrito completo como el de Salamanca). Palacio y Universidad superan las 2.500 habitaciones (capacidad similar a la de un distrito como Barajas).



Fuente: Registro de Establecimientos Turísticos Comunidad de Madrid y Ayuntamiento de Madrid

La aglomeración más intensa de establecimientos se localiza en un área limitada al norte por el eje de la Gran Vía y sus calles adyacentes y la calle Atocha al Sur, en una suerte de elipse de 2,2 kms de largo y 1 km de ancho, con una superficie aproximada de 185 hectáreas, salpicada de hoteles y hostales de distintas categorías y tamaños entre las que se asoman alojamientos más modestos pero que diversifican la oferta, como las pensiones, casas de huéspedes o las nuevas tipologías de hostels.

PLANO: CENTRO AEROPUERTO



Esta combinación de concentración y diversidad en la oferta es la que convierte al centro en un espacio altamente complejo y diferenciado del resto de la ciudad, en relación con la existencia de una gran diversidad de actividades.

5.5.2 ZONA AEROPUERTO

Es significativo el peso en conjunto de dos distritos, San Blas y Barajas, que albergan un 18% de la oferta de hospedaje, con casi 10.000 habitaciones por su proximidad al el entorno aeroportuario.

Numero establecimientos de hospedaje y habitaciones, según tipos en zona aeropuerto

Distritos	Hotel /HA		AT		HS/P/CH		Total	
	Nº	Nº Hab.	Nº	Nº Hab.	Nº	Nº Hab.	Nº	Nº Hab.
San Blas	20	3.760	14	3.328	3	129	37	7.217
Barajas	19	2.481	-	-	14	167	33	2.648
Total	**39**	**6.241**	**14**	**3.328**	**17**	**296**	**70**	**9.865**

Fuente: Registro de Establecimientos Turísticos Comunidad de Madrid y Ayuntamiento de Madrid

En el distrito de Barajas la práctica totalidad de la oferta es en la tipología de hoteles, mientras que en San Blas están presentes tanto los hoteles como los apartamentos turísticos de reciente construcción, y que se situaron en zonas de actividad económica, tanto por la disponibilidad de solares, como por la laxitud de la regulación urbanística en esas zonas. Es de suponer que la oferta del distrito de Barajas es la que se encuentra más directamente ligada a la actividad aeroportuaria y de ferias y congresos, mientras que la localizada en San Blas comparte estas actividades por las antiguas expectativas de albergar las instalaciones olímpicas en su entorno por gente.

5.6 *LAS NUEVAS TIPOLOGÍAS*

5.6.1 LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS

La distribución de los apartamentos turísticos es distinta respecto a los otros tipos de establecimientos y responde a dos pautas diferentes; por una parte se localizan en la almendra (y tal como se ha dicho anteriormente, fuera del distrito Centro) y en el distrito de Moncloa, ligados a la actividad turística, y por otra, se localizan en la periferia de la ciudad y ligadas a importantes áreas de actividad económica.

En este segundo caso, hay establecimientos que dan servicio a numerosos centros de actividad como puede ser el polígono industrial de Vallecas, mientras que en el distrito de San Blas responden a un diferente comportamiento. Esta localización se entiende en términos de implantación de esta tipología en áreas de actividad económica que no permiten la implantación de usos residencial pero si del uso de hospedaje, situación que dio lugar en determinado momento, en relación con las expectativas surgidas por la posibilidad de que Madrid fuera declarada ciudad olímpica, a que se implantaran muchos apartamentos turísticos en el distrito de San Blas. En la actualidad muchos de ellos son utilizados como residencia permanente y no de carácter temporal.

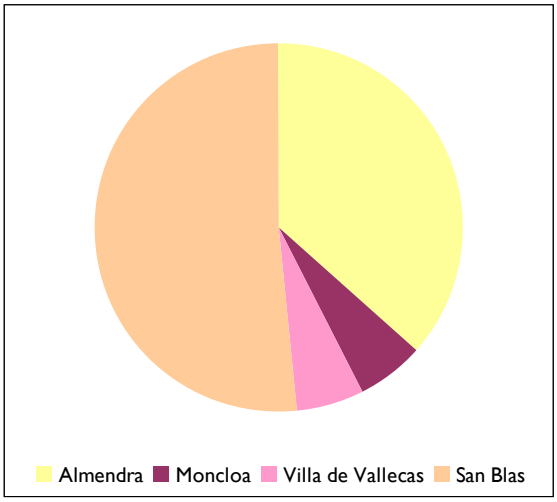
En general, además, el tamaño de los establecimientos de apartamentos turísticos es mucho menor en la almendra que en la periferia (San Blas o Villa de Vallecas), donde el tamaño medio del establecimiento puede triplicar al existente en la almendra.

Numero establecimientos de apartamentos turísticos y habitaciones, en apartamentos turísticos según tipos

Distritos	Total		
	Nº	Nº Hab.	Tamaño medio (hab/establecimiento)
Centro	33	657	20
Arganzuela	3	185	62
Retiro	1	6	6
Salamanca	7	458	65
Chamartín	6	575	96
Tetuán	4	311	78
Chamberí	3	162	54
Moncloa - Aravaca	10	376	38
Latina	1	10	10
Puente de Vallecas	1	13	13
Villa de Vallecas	1	367	367
San Blas	14	3.328	238
Total	**84**	**6.448**	**77**

Fuente: Registro de Establecimientos Turísticos Comunidad de Madrid, Ayuntamiento de Madrid, Catastro

Numero de habitaciones en apartamentos turísticos, por distritos:



Fuente: Registro de Establecimientos Turísticos Comunidad de Madrid y Ayuntamiento de Madrid

Se han cruzado los datos de los apartamentos turísticos con el Padrón Municipal de Habitantes y el Catastro de Urbana, detectándose que muchos de estos apartamentos cuentan con población censada, tal como se ha referido, y de forma independiente al uso que asigna el Catastro, que es según los casos, residencial u hospedaje.

Apartamentos turísticos

	Sin población en PMH		Con población en PMH		TOTAL
Uso Catastro	**Residencial**	**Hospedaje**	**Residencial**	**Hospedaje**	
N° Establecimientos	10	11	42	21	**84**
N° Habitaciones	113	1.275	1.643	3.417	**6.448**

Fuente: Padrón Municipal de habitantes (PMH)

Del total de los 84 edificios de apartamentos turísticos, 63 tienen población censada, de ellos 41 se localizan en la almendra, 8 en Moncloa y 14 en la periferia. Es significativo que 11 del total de apartamentos de San Blas (14), tengan población empadronada, si bien la práctica totalidad de los mismos tienen asignado el uso de hospedaje en Catastro.

Por el contrario, en la almendra, el uso que mayoritariamente asigna Catastro a los apartamentos turísticos no siempre es el de hospedaje. Muchos de los apartamentos turísticos que se han ido localizando en la almendra lo han hecho en edificios cuyo uso original es el residencial. De hecho, de los 41 apartamentos de la almendra con población empadronada, 35 tienen asignado el uso residencial según el catastro.

En general, además, el tamaño de los establecimientos de apartamentos turísticos es mucho menor en la almendra que en la periferia (San Blas o Villa de Vallecas), donde el tamaño medio del establecimiento puede triplicar al existente en aquella. Así, en Villa de Vallecas o San Blas tienen un

tamaño medio de 367 y 238 habitaciones por establecimiento respectivamente, mientras que en los distritos de la almendra puede oscilar entre las 20 de Centro o las 96 de Chamartín.

La abundante proliferación de apartamentos turísticos, en zonas industriales no previstas para alojar a población residente, tuvo que ser frenada por parte del ayuntamiento a partir de una modificación del Plan General de 1997 que limitaba la implantación del uso de hospedaje a la categoría de hotel, quedando excluida cualquier otra tipología. [8] Actualmente esa regulación no está vigente

5.6.2 LOS HOSTELS

Los cambios en el mercado turístico, reflejo de otros tantos cambios de carácter económico y social, se plasman en la demanda de nuevos productos alternativos. Entre los más solicitados actualmente en las ciudades se encuentran las hosterías (hostels) como nueva modalidad del alojamiento turístico. Esta nueva modalidad, no empleada anteriormente en Madrid, consiste en el uso de camas literas en habitaciones de capacidad múltiple, así como ofrecer también habitaciones individuales y dobles en aquellos casos en los que ello suponga un valor añadido al establecimiento.

Esta nueva tipología de establecimiento se localiza exclusivamente en el centro de Madrid y por dos vías: con la apertura de nuevos establecimientos y con la reconversión de establecimientos de hospedaje de formato tradicional (hostales fundamentalmente), que se remodelan para disponer de habitaciones de capacidad múltiple.

5.6.3 UNA NUEVA MODALIDAD DE OFERTA: LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

En los últimos tiempos el sector turístico se enfrenta al crecimiento del alquiler de viviendas para uso turístico, comercializadas mayoritariamente a través de plataformas de Internet que ponen en contacto a particulares. La forma de comercialización, cierto vacío normativo en la definición del uso urbanístico y la regulación que da cobertura a esta modalidad (Ley de Arrendamientos Urbanos o Decreto de la CM que regula las viviendas de uso turístico) hace que sea difícil cuantificar la oferta realmente existente, situación que no solo se produce en la ciudad de Madrid sino también en otros destinos turísticos.

Según EXCELTUR,[9] *"la oferta de plazas en viviendas de alquiler turístico en España alcanza ya un nivel muy relevante, alcanzando los 2,7 millones al cierre de 2014. Se trata de un volumen de oferta que supera con creces los 2,5 millones de plazas reguladas, a pesar de la dificultad para su cuantificación exacta. Ello es debido a la actual opacidad informativa y fiscal de los diversos actores que los gestionan e intermedian y la inexistencia de un registro que las recoja a nivel oficial, por la falta de regulación y/o de un riguroso cumplimiento y control de la misma, en las pocas comunidades autónomas que así lo exigen"*

Este informe indica que la oferta de este tipo en la ciudad de Madrid alcanza las 40.319 plazas, frente a las 92.000 plazas en establecimientos reglados, y que dicha oferta en viviendas de alquiler se concentra con mayor intensidad que el resto de tipologías alojativas en los distritos más céntricos y/o típicamente turísticos de cada ciudad[10].

---

[8] *MPG 00.316 de 30 de julio de 2007. BOCM de 4 de febrero de 2008*

[9] Alojamientos turísticos en viviendas de alquiler: impactos y retos asociados. Asociación Exceltur 2015

[10] *No indica número de viviendas ni número de habitaciones por lo que no es posible comparar esos datos con los aportados en el presente informe, referidos a número de habitaciones.*

Sin embargo, según las estimaciones para el año 2014 de la Asociación Empresarial Hotelera de Madrid (AEHM) y la Comunidad de Madrid existen aproximadamente 8.000 viviendas para uso turístico en la región, de las cuales solo un 10% se encuentran regularizadas. Dado que no es posible disponer de unos datos fiables acerca de este tipo de oferta, no podemos sino remitirnos a la oferta legalmente autorizada, señalando simplemente las dificultades y discrepancias a la hora de obtener datos fiables.

De los datos facilitados por la Comunidad de Madrid para la elaboración del presente informe, las viviendas dadas de alta en el Registro de la Comunicad alcanzan un total de 933 unidades, agrupadas en 463 parcelas.

Su distribución en la ciudad es similar al del resto de establecimientos de hospedaje, con algunos matices. La práctica totalidad de las viviendas se localizan en la almendra, un 92%, y dentro de ella, existe una fuerte concentración en el distrito Centro, con un 68%. De forma dispersa las viviendas tienen presencia en el resto de los distritos de la almendra, quedando apenas un 8% en la periferia.

PLANO: VIVIENDAS TURÍSTICAS

Distribución viviendas turísticas, en número de viviendas por edificio, en distritos almendra:

Distrito	Entre 1 y 4 viviendas turísticas /edificio			Entre 5 y 9 viviendas turísticas /edificio			10 y mas viviendas turísticas /edificio			Total		
	Parcelas	Viviendas	% Vivs	Parcelas	Viviendas	% Vivs	Parcelas	Viviendas	% Vivs	Parcelas	Viviendas	% Vivs
Centro	292	377	70%	16	113	86%	8	172	64%	316	662	71%
Arganzuela	23	23	4%							23	23	2%
Retiro	15	17	3%				1	16	6%	16	33	4%
Salamanca	16	17	3%							16	17	2%
Chamartín	8	8	1%							8	8	1%
Tetuán	15	20	4%	2	10	8%	1	19	7%	18	49	5%
Chamberí	25	26	5%	1	9	7%	1	16	6%	27	51	5%
Total Almendra	395	489	91%	19	132	100%	11	223	83%	425	844	90%
Periferia	36	46	9%	0	0	0%	2	45	17%	38	91	10%
Total Madrid	431	535	100%	19	132	100%	13	268	100%	463	935	100%

Fuente: Registro de Establecimientos Turísticos Comunidad de Madrid, Ayuntamiento de Madrid, Catastro

El 93% de las parcelas que cuentan con viviendas de uso turístico tienen entre 1 y 4 viviendas en cada edificio, y en concreto, un 40% de las viviendas turísticas registradas lo hacen de forma aislada (1 vivienda por parcela), si bien un total de 13 edificios tienen más de 10 viviendas de uso turístico cada uno; se localizan en la almendra y de forma concentrada en el distrito Centro.

5.7 *LAS INSTALACIONES DE ALOJAMIENTO TURISTICO EN EDIFICIOS PROTEGIDOS.*

Dos tercios del total de edificios que albergan establecimientos de hospedaje cuentan con algún nivel de protección, quedando apenas un 30% sin nivel de protección.

Los establecimientos de hospedaje se instalan en edificios de distinta antigüedad, estando en su mayoría protegidos, según se observa en el siguiente cuadro:

Numero de establecimientos de hospedaje según tipo de protección, por años

Nivel de Protección	< 1900	1900 - 1925	1925-1950	1950-1975	1975-2000	> 2000	Total	Reformados*
Singular	16	20	1	8			45	5
Integral	8	40	10	6	2	1	67	18
Estructural	56	175	30	20	4	1	286	46
Volumétrico	1		1				2	0
Parcial	96	180	63	21	6	4	370	55
Ambiental	3	7	10	2	1	1	24	3
Sin nivel de Protección	13	13	26	106	87	104	349	37
Total	193	435	141	163	100	111	1.143	164

*Con obras de rehabilitación o renovación registradas en Catastro

Fuente: Ayuntamiento de Madrid, Catastro

PLANO: HOTELES PROTEGIDOS

Un 55 % de los edificios son anteriores a 1925 (y un 17 % anteriores a 1900). Apenas un 10% de los edificios que albergan hospedajes están construidos después del año 2000. Ello da idea del estado del parque edificado.

El nivel de protección más elevado, la singular e integral, alcanza tan solo el 10% del total de los establecimientos. Son edificios protegidos de forma global, con el fin de mantener sus características arquitectónicas y constructivas. Son los que tienen más limitadas las obras.

La mayor parte de los edificios de hospedaje protegidos tienen protección parcial (32%), que es aquella que protege determinados elementos que caracterizan los edificios, sin que afecten a la totalidad del edificio, por lo que tienen mayores posibilidades de intervención a la hora de efectuar obras.

Un segundo grupo (25%) tiene protección estructural, que se corresponde con edificios con características constructivas de mayor interés y valor suficiente para merecer conservación.

La antigüedad del parque edificado en los que se instalan los distintos establecimientos de hospedaje implica que hayan sido objeto de obras de reforma, renovación o rehabilitación según datos de Catastro; el nivel de protección de la edificación no es sino el reflejo de un valor en términos de calidad y estética. El hecho de que la implantación de muchos hoteles por parte de los operadores se produzca en edificios históricos en los que se realizan importantes obras de conservación (y que son mas difícilmente asumibles por los propietarios de edificios destinados al uso residencial, debido a que no generan las mismas rentabilidades), favorece la recuperación y puesta en valor de los mismos para el público en general, pero complica la provisión y características de algunos de sus servicios lo que afecta a su categorización por estrellas.

5.8 *EVOLUCIÓN RECIENTE DE LA OFERTA HOTELERA EN MADRID*

Con el fin de enmarcar la situación actual se incluyen datos sucintos acerca de la evolución más reciente, en concreto para el período 2000-2016.

En el año 2000 existían en la ciudad de Madrid un total de 794 establecimientos de hospedaje con una capacidad de 29.642 habitaciones.

El incremento en el número de establecimientos entre los años 2000 y 2016 ha sido de un 45% (de 794 a 1.147). Entre los años 2000 y 2010 el ritmo de aperturas fue de aproximadamente 100 establecimientos cada cinco años; esta dinámica cambia entre los años 2010 y 2016, cuando se abren 139 establecimientos.

En términos de habitaciones el crecimiento es mucho más significativo, ya que supone un incremento del 82% (29.642 habitaciones en 2000 y 54.134 en 2016), si bien el mayor ritmo se produce entre los años 2000 y 2005, con algo más de 9.200 habitaciones.

Si analizamos por tipo de establecimiento, en el período 2000-2005 el incremento más significativo es el que se produce para los hoteles en las categorías de 3 y 4 estrellas; entre 2006 y 2010 se concentran en los de 2 y 3 estrellas, volviendo a ser los de 4 estrellas para el periodo 2011-2016. El crecimiento más significativo en el periodo 2011-2016 es el de otros (engloba hostales y apartamentos turísticos).

En términos de plazas hoteleras (medido en número de habitaciones) el ritmo de crecimiento es muy importante y sostenido en el tiempo para los hoteles de 4 estrellas en todo el periodo 2000-2016, aunque destaca el periodo 2000-2005, que supera las 5.000 plazas.

Los otros alojamientos (hostales y apartamentos turísticos mayoritariamente), crecen significativamente en el periodo 2011-2016, tanto en número de establecimientos (97) como en número de habitaciones (3.886)

En términos de distribución espacial, y como no podía ser de otro modo, es el distrito Centro en primer lugar el que concentra la mayoría de las aperturas de nuevos establecimientos. En un segundo lugar, y de forma muy importante, es la zona del aeropuerto y el entorno de la A-2 (distritos de San Blas y Barajas) la que alberga un número importante de nuevos establecimientos. En el resto de la ciudad aparecen nuevas aperturas en el interior de la almendra, mientras que en el exterior de la misma se localizan en el entorno de las vías de comunicación de la zona norte de la ciudad (A-6, M-30 Norte, A-1 y A-2) y junto a áreas de actividad económica, ya sean de oficinas en el norte de la ciudad o de carácter mixto al sur (áreas de oficinas o industriales).

Si nos centramos en el distrito Centro, es significativo que en el periodo 2000-2010, las nuevas aperturas de establecimientos se localizan principalmente en el área mas central comprendida en una elipse cuyos vértices serían la plaza de España al Noroeste y la glorieta de Atocha al Sureste. Para el periodo 2011-2016 las nuevas aperturas se extienden a la totalidad del distrito, con importante presencia de tipos de establecimientos distintos de hotel.

En el resto de la almendra, las nuevas aperturas (mayoritariamente hoteles) se producen en el periodo 2000-2010 y preferentemente en el norte de la almendra, mientras que en el periodo 2011-2016 se abren menos establecimientos, aunque con importante presencia de categorías distintas a la de hotel.

Se ha seguido la evolución de determinadas categorías con mas detalle a partir de los datos que se aportaron en las sucesivas candidaturas de la ciudad de Madrid a ser Ciudad Olímpica y la oferta actual.

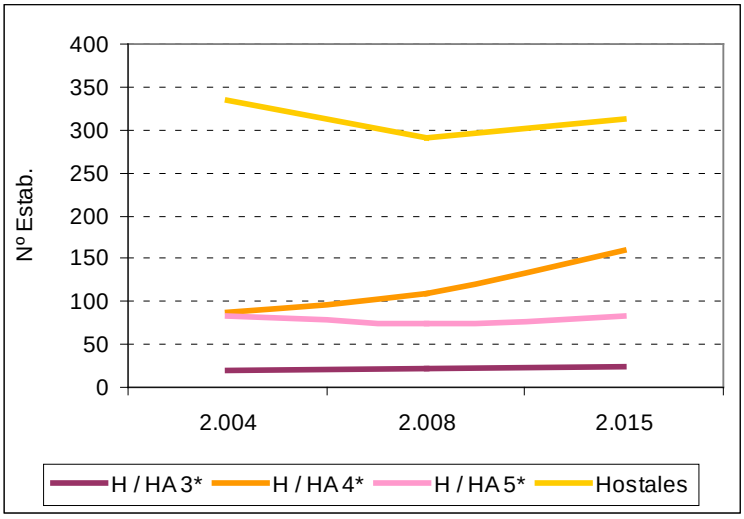
Evolución establecimientos hospedaje (algunos tipos)

	2.004		2.008		2.015	
TIPO	N° Hab	N° Estab.	N° Hab	N° Estab.	N° Hab	N° Estab.
H / HA 5*	7.368	84	6.457	74	6.430	84
H / HA 4*	15.726	88	17.814	109	25.360	160
H / HA 3*	4.235	19	4.497	21	4.193	24
Hostales	5.541	334	5.191	291	5.451	312
TOTAL	32.870	525	33.959	495	41.434	580

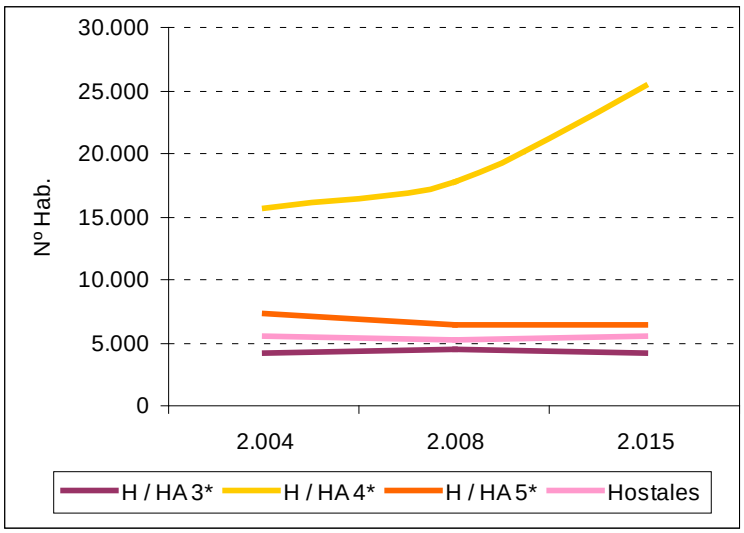
Fuente: Dossier Candidatura olímpica M2012 y M2016, Comunidad de Madrid y Ayuntamiento de Madrid 2015

Como se observa en los cuadros, son los hoteles de 4 estrellas los que han experimentado un importante crecimiento tanto en número de establecimientos como en número de habitaciones, pasando de 88 a 160 establecimientos y de 15.726 habitaciones a 25.360. El resto de categorías de hoteles se han mantenido en niveles similares, tanto en establecimientos como en habitaciones.

Evolución número establecimientos de hotel/ hotel apartamento, por categorías



Evolución número de habitaciones en hotel/ hotel apartamento, por categorías:



Fuente: Dossier Candidatura olímpica M2012 y M2016, Comunidad de Madrid y Ayuntamiento de Madrid

PLANO EVOLUCIÓN 1

PLANO EVOLUCIÓN 2

PLANO EVOLUCIÓN 3

6. LOS RECURSOS TURÍSTICOS

La ciudad de Madrid dispone de una variada oferta de establecimiento de hospedaje para dar alojamiento a aquellos visitantes que acuden atraídos por su numerosa y variada oferta turística, además de servir para alojar a la población que acude por motivos de trabajo o negocios.

Conocer las características de la oferta de los polos de atracción turística nos permite comprender mejor las pautas de localización y características de la oferta de alojamiento turístico y la lógica de su implantación. Para ello se aportan una serie de datos y planos generales que pretenden mostrar esa relación.

Los museos, los monumentos, los edificios históricos, los sitios o lugares de interés, los parques, reflejan la historia y el devenir de la ciudad de Madrid. Se complementan con una oferta diversa de ocio, comercio, gastronomía, etc, conformando un espacio diverso y complejo.

Se ha realizado una labor de investigación acerca de cuales son los recursos que posee la ciudad a partir de las ofertas que realizan tantos los organismos públicos (Madrid Destino, Comunidad de Madrid) como distintos operadores o intermediarios que difunden los atractivos de la ciudad, y se han clasificado como se observa en el cuadro siguiente[11]:

Distribución de los sitios de interés turístico por temas	Centro	Resto Almendra	Total Almendra
PASEO DEL ARTE	6	9	15
MADRID TOP 10	5	3	8
SITIOS DE INTERÉS Y MONUMENTOS	11	5	16
ARQUITECTURA CONTEMPORANEA	0	4	4
VISTAS Y MIRADORES	2	4	6
CENTROS CULTURALES	4	1	5
ESPACIOS GASTRONÓMICOS	4	0	4
EL MADRID FUTBOLERO	4	2	6
MADRID RIO	0	4	4
OTROS SITIOS DE INTERES	56	44	100
Total	**92**	**76**	**168**

Es relevante la importante oferta museística de la ciudad y que ha acuñado en nombre de Paseo del Arte, y el denominado Top 10, que ofrece una agrupación de los elementos mas significativos y emblemáticos de la ciudad, complementado con distintos lugares de interés. Según las diferentes fuentes consultadas la almendra de la ciudad contiene 168 lugares o sitios de interés, concentrando el distrito Centro más de 50% de los mismos.

De forma complementaria, y con el fin de que los visitantes puedan conocer los diferentes atractivos turísticos de la ciudad, se publicitan u ofertan numerosas rutas turísticas (ver plano itinerarios turísticos), por el propio ayuntamiento o por distintos operadores, como itinerarios que vinculan los

[11] En documento Anexo se incluye relación de los distintos lugares o sitios de interés turístico y las distintas rutas mencionadas

diferentes lugares o sitios de interés, agrupados por motivos de proximidad, o por temáticas diversas (culturales, gastronómicas, de compras, lo imprescindible…).

La oferta comercial de la ciudad constituye un incuestionable atractivo turístico que se distribuye por una parte a lo largo del zócalo comercial de las distintas calles y por otra en edificios de uso exclusivo comercial, con instalaciones comerciales de distinto tamaño (ver plano). El distrito Centro concentra un importante número y variedad en los tamaños de los establecimientos, siendo también importante el distrito de Salamanca.

En determinadas zonas del distrito Centro (Puerta del Sol, Gran Vía) han aparecido en los últimos años las denominadas "*flagships*" o tiendas emblemáticas de determinadas marcas, que ocupan grandes locales en el zócalo comercial, parte de edificios destinados a otros usos o edificios completos; estas tiendas tienen un cometido más publicitario que comercial, y suelen localizarse en las calles con mayor número de viandantes, atrayendo a un gran numero de visitantes[12].

Como se puede comprobar, es el centro de la ciudad el que engloba la mayoría de la oferta turística. Las zonas de actividad económica, las distintas zonas comerciales, también atraen a visitantes. Y cómo no, la zona aeroportuaria, los recintos feriales, por razones evidentes. Resulta lógico que sea en torno a esta oferta en la que se localizan los establecimientos de hospedaje.

Los grandes eventos, los acontecimientos deportivos, las sucesivas expectativas de albergar unos juegos olímpicos, las tendencias de moda, los nuevos formatos comerciales o de ocio, las diferentes modas, todos ellos generan atracción de visitantes.

A su vez, las recientes infraestructuras de transporte generan gran accesibilidad a un número creciente de personas, ya sean visitantes o residentes, a través de diferentes modos de transporte: Redes de Metro y Renfe (Cercanías, largo recorrido y AVE), autobuses de la Empresa Municipal de Transportes, BiciMaD. A lo que se añade la calidad de la conexión de las distintas terminales del Aeropuerto con el centro de la ciudad a través de los distintos modos de transporte (metro, tren y autobús), potenciando el gran atractivo turístico de Madrid.

[12] *Como ejemplo el caso de la tienda de Apple en Puerta del Sol, abierto en 2014.*

PLANO RECURSOS TURÍSTICOS

PLANO RECURSOS + HOTELES

PLANO RUTAS

PLANO BOLAS COMERCIO

7. LA CENTRALIDAD Y COMPLEJIDAD DEL FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO URBANO

Hemos referido cómo la actual distribución de la oferta de hospedaje en Madrid evidencia una polarización en la parte central del distrito Centro. Como se ha mostrado, la localización de los establecimientos se sitúa en estrecha relación con la oferta cultural, museística, monumental, comercial, gastronómica y de ocio existente en esa área, que concentra una gran densidad de actividades, lo que le confiere una singularidad funcional que le diferencia del resto del tejido urbano. La Almendra presenta cierta concentración de estas actividades aunque, en su conjunto, la diversidad es menor que la existente en el distrito Centro, mientras que la periferia cuenta con algunas concentraciones significativas que provocan especializaciones en algunos sectores.

El objeto de este apartado es mostrar, a partir de algunos índices, las distintas dinámicas que se desarrollan en la ciudad y la complejidad de las funciones urbanas, con la finalidad de poner de relieve que cualquier análisis o decisión que se adopte afecta a un conjunto de aspectos interrelacionados.

Para caracterizar las diversas zonas se han calculado unos índices de especialización cartografiados en un conjunto de planos.

El primero de ellos muestra la panorámica general de las principales actividades desarrolladas en la ciudad, la residencial y la productiva, a partir de la superficie construida dedicada a cada una de ellas y midiendo la relación que existe entre ambas por zonas o unidades funcionales. Así, el plano refleja, siguiendo un gradiente porcentual, el predominio de la función residencial o el de actividad económica. Se considera que en cualquier barrio residencial se desarrollan ciertas actividades y servicios de apoyo a la población, que vienen a representar hasta un 20% de la superficie construida total. La superación de esos valores alude a procesos de intensificación de la presencia de actividades económicas y ciertos niveles de terciarización.

Como se aprecia, la gran mayoría de las unidades presentan un carácter residencial que reflejan las tonalidades amarillas y ocres frente a un número mucho más reducido de unidades funcionales que, en tonos lilas y morados, muestran una mayor presencia de actividades económicas. Se distinguen algunas pautas diferenciales. La primera, la posición en buena medida periférica de las unidades con niveles muy altos (>40%) de actividades económicas, que se corresponden con los polígonos industriales de la ciudad (> 55% en el arco sureste) y también con algunas zonas de muy baja densidad residencial en las que hay cierta concentración de edificios de oficinas que elevan los valores medios (30-40% Crta de la Coruña) o zonas planificadas con una mayor mezcla de usos (Las Tablas, Prolongación de Pío XII, con valores entre 30 y 55%).

El centro urbano (interior de la M-30 o Almendra) presenta una mayor heterogeneidad en cuanto a las relaciones medias entre la función residencial y la de actividades económicas. Junto a algún barrio que conserva una histórica función productiva industrial (Méndez Álvaro) hay dos barrios del distrito Centro que comparten casi al 50% una función residencial y de actividades económicas. Son los barrios de Sol y Cortes, que registran los índices más altos de terciarización, según se desprende de los datos de superficie construida del Catastro.

Distrito centro. Datos de superficie construida y población

Barrio	Población	Residencial Absoluto	Comercial Absoluto	Oficinas Absoluto	Hospedaje Absoluto	Recreativo Absoluto	Otros Usos Absoluto	Total Absoluto
Palacio	22.495	1.370.699	221.519	203.756	86.473	136.821	620.031	2.639.300
Embajadores	45.664	1.991.294	388.931	92.722	41.399	58.313	496.041	3.068.701
Cortes	10.715	778.432	146.343	433.346	263.059	43.543	428.913	2.093.637
Justicia	16.644	1.339.143	228.562	448.835	44.842	63.601	405.961	2.530.945
Universidad	31.464	1.804.472	324.284	398.577	115.959	54.052	606.570	3.303.915
Sol	7.571	651.466	376.429	336.803	146.385	80.007	275.506	1.866.597
Total	**134.553**	**7.935.506**	**1.686.068**	**1.914.039**	**698.117**	**436.337**	**2.833.022**	**15.503.094**

Barrio	Población	Residencial %	Comercial %	Oficinas %	Hospedaje %	Recreativo %	Otros Usos %	Total %
Palacio	22.495	52%	8%	8%	3%	5%	23%	100%
Embajadores	45.664	65%	13%	3%	1%	2%	16%	100%
Cortes	10.715	37%	7%	21%	13%	2%	20%	100%
Justicia	16.644	53%	9%	18%	2%	3%	16%	100%
Universidad	31.464	55%	10%	12%	4%	2%	18%	100%
Sol	7.571	35%	20%	18%	8%	4%	15%	100%
Total	**134.553**	**51%**	**11%**	**12%**	**5%**	**3%**	**18%**	**100%**

Fuente: Padrón Municipal de habitantes y Catastro

Los barrios en torno al eje de Prado-Recoletos-Castellana también cuentan con un porcentaje alto de espacio destinado a la actividad económica (20 y 30%) al ser éste el principal eje de oficinas, con una concentración mayor en los distritos de Salamanca y Tetuán. Los distritos de Arganzuela, Chamberí y Chamartín presentan un carácter mayoritariamente residencial, y el distrito Centro vuelve a mostrar una gran variación, siendo más residencial su mitad sur.

Partiendo de esta descripción general, los siguientes planos muestran los índices de especialización considerando solo la superficie construida destinada a las actividades económicas, con los porcentajes que dentro de ellas se dedican a la actividad industrial, de oficinas, comercial y hotelera, respectivamente. Hay que leerlos por tanto en términos relativos y no absolutos.

La especialización industrial presenta una distribución de esa actividad condicionada por la posición de los polígonos industriales, como ya se ha señalado, en el arco sureste de la periferia de Madrid. En la Almendra y periferia oeste, en general, los barrios presentan los valores más bajos (<10%).

La especialización en oficinas muestra una gran concentración en los barrios de Centro (mitad norte), zona de Ensanche (Chamberí, Salamanca, Tetuán y Chamartín) siempre más intensa cuanto más cerca se hallen del eje Recoletos- Castellana. En la periferia se aprecia cierta especialización en los polígonos industriales y en las zonas de oficinas en las carreteras de La Coruña, Burgos, Barcelona y arco noreste de la M-40.

El plano de la especialización comercial refleja una distribución más difusa con los valores más altos (>50%) en algunos barrios de la periferia sur y sureste. En la almendra, hay mayor especialización en Arganzuela y Tetuán y menor en las zonas de vivienda unifamiliar, los barrios de reciente construcción.

La especialización hotelera confirma los resultados del análisis realizado en el apartado sobre la oferta de alojamiento turístico y resulta muy clara en el distrito Centro y los barrios cercanos al Aeropuerto de Barajas, así como en zonas de oficinas o industriales. Del Centro, vuelve a aparecer Cortes como el barrio que presenta la especialización más alta.

PLANO ACTIVIDAD RESIDENCIA

PLANO INDUSTRIA

PLANO OFICINAS

PLANO COMERCIAL

PLANO HOTELERA

Con el fin de conocer mejor la relación entre la población empadronada en los barrios y la flotante se ha realizado el plano población alejada/población residente. Dejando aparte las zonas de oficinas o industriales en que esta relación resulta muy alta por la poca o por la inexistencia de población empadronada en las mismas, resulta llamativo que el distrito Centro (con la única excepción del barrio de Embajadores) y Salamanca tengan valores mucho más altos que el resto de la ciudad; considerando la media de ocupación hotelera de 2015, la población flotante representa un incremento menor del 5% respecto de la población residente en la mayor parte de los barrios. En los de Sol y Cortes, representan un incremento excepcional superior al 50%, resultando los barrios con mayor desequilibrio.

PLANO POBLACIÓN RESIDENTE FLOTANTE

8. RESUMEN Y CONCLUSIONES

Al nivel global, el turismo es una actividad en crecimiento a escala mundial. Tiene un peso relevante en la estructura económica del país e igualmente en la de la ciudad de Madrid, especialmente en los últimos años en que ha experimentado un notable crecimiento. La política municipal desde el inicio del siglo ha participado en ello, con diversidad de actuaciones orientadas a la promoción turística de la ciudad y a la dinamización del centro urbano.

En los últimos años, la oferta de alojamiento ha sufrido un proceso de crecimiento y transformación, constatable en el mapa hotelero de España y en concreto en la oferta disponible en muchas de sus ciudades. Se ha producido un ajuste en la tipología de los alojamientos, con crecimiento de los hoteles de 4 estrellas y 5 estrellas y un importante incremento de la oferta de lujo mientras que se han reducido algunas categorías como los hostales. Han surgido algunas categorías nuevas, como las viviendas de uso turístico, y en destinos urbanos, algunas específicas como las hosterías o hostels.

En la actualidad, se constata la buena evolución así como la recuperación de la inversión en el sector. España es el tercer país por inversión hotelera en Europa y en términos del total de inversión inmobiliaria en España, la inversión en el sector ha pasado de representar el 11% en 2014 al 20% en 2015. Específicamente para el caso de Madrid, se ha producido un record de inversión en 2016.

Aunque el análisis del sector turístico en la ciudad debería ser objeto de un estudio específico por los servicios municipales competentes, la evolución de algunos datos muestra como Madrid ha visto reforzada su posición como destino de turismo urbano y de negocios y congresos, con una tasa media acumulativa ligeramente superior a la de España y la general a nivel mundial. La tendencia al alza se ha reflejado en el incremento en el número de turistas en la ciudad.

En los últimos años, se ha conseguido reducir la estacionalidad y por lo que se refiere a las pernoctaciones, la estancia media del turista se ha elevado hasta las 2,01 noches, La ocupación media de los hoteles ha aumentado hasta el 71,86% en 2015.

Algunos otros datos, como el tráfico de viajeros en el Aeropuerto de Barajas, el movimiento de viajeros en las estaciones ferroviarias de Madrid en larga distancia y alta velocidad, el número de visitantes de los museos de Madrid y la organización de ferias y congresos y de grandes eventos deportivos y festivos reflejan esa evolución al alza del turismo en Madrid.

Madrid lidera la oferta de plazas hoteleras en las cinco principales ciudades españolas con 81.765 según los datos del INE. El crecimiento de su oferta ha aumentado un 24% en el periodo 2006-2015, pero es menor que el experimentado en ciudades como Barcelona, más del 53%, o Zaragoza, más del 40%. En cuanto al número de establecimientos se aprecia un incremento de un 7% en Madrid frente a Barcelona que alcanza casi un 33% de incremento, y Sevilla un 24%.

Aunque en Madrid se aprecia una importante concentración geográfica de la oferta de hospedaje en el distrito Centro, no alcanza la intensidad registrada en Barcelona, especialmente problemática en su casco y ensanche.

A pesar de las dificultades para obtener datos que permitan una comparación de la oferta de hospedaje en las ciudades europeas, la disponibilidad de número de camas muestra una posición discreta de Madrid en ese conjunto. La oferta de París es casi el doble de la de Madrid, y Berlín también se encuentra a bastante distancia, con una dotación más elevada. Si se relaciona el número de camas con el número de habitantes por ciudad se observa que París arroja el índice más alto con

un 7,7 camas/100 habitantes junto con Ámsterdam 6,8 camas/100 habitantes. Madrid, con 2,8 camas/100 habitantes, presenta el índice más bajo de las ciudades estudiadas.

En cuanto a las características de la oferta de alojamiento turístico de Madrid, según los datos manejados obtenidos a partir del Registro de la Comunidad de Madrid y del propio Ayuntamiento, el municipio de Madrid cuenta en 2015 con un total de 1.147 establecimientos de hospedaje, con algo más de 54.000 habitaciones. La mayor parte de ellas están en hoteles y hoteles-apartamentos (70% de las habitaciones), seguidos de las disponibles en apartamentos turísticos (12%) y en hostales (10%). Las pensiones y casas de huéspedes apenas suponen el 6% de las habitaciones.

Por tipos, la categoría predominante de hoteles es la de 4 estrellas, que alcanza un 47% de la oferta (medida en número de habitaciones) seguida de los de 3 estrellas, que suponen un 12%. El segmento de hoteles de 5 estrellas alcanza el 8% del total de las habitaciones disponibles en la ciudad. Por lo que respecta a los apartamentos turísticos, la categoría dominante es la de 3 llaves, que supone aproximadamente el 50% de la oferta. En cuanto a los hostales, el 50% de los mismos pertenecen a la categoría de 2 estrellas.

En cuanto al tamaño medio de los establecimientos (establecido en función del número de habitaciones de cada establecimiento), la media para el total de la ciudad es de 47 habitaciones por establecimiento, dato que encubre situaciones muy diversas, que van desde las más de 300 habitaciones para algunos establecimientos de 4 estrellas, en Chamartín o San Blas, hasta los de menos de 10 habitaciones que se corresponden normalmente con las categorías de pensiones o casas de huéspedes.

La localización principal de los establecimientos de hospedaje en la ciudad de Madrid, como no podría ser de otro modo y de forma similar a la mayor parte de las ciudades de nuestro entorno, se ubica en el centro histórico, comprendido en el interior de la primera ronda de la ciudad.

Hacia el norte aparecen extensiones (Salamanca, Chamberí y Argüelles) donde se complementa la oferta turística por la existencia de áreas de importante actividad económica (oficinas y zonas comerciales) pero su densidad es mucho menor. Un segundo eje, más longitudinal, se muestra en torno al Paseo de la Castellana y calles Orense y Bravo Murillo, con importante presencia de actividades económicas.

Una tercera área de concentración es la existente en el eje de la A-2 desde la M-40, ligada a las instalaciones aeroportuarias, los recintos feriales e importantes zonas de actividad económica industriales y terciarias, y cuyo impulso o desarrollo en los últimos años guarda relación con las sucesivas candidaturas de la ciudad a albergar los juegos olímpicos.

En el resto de la ciudad las instalaciones de hospedaje son más puntuales, si bien se disponen de forma lineal en torno a ejes viarios de importancia y en relación con centros de actividad económica (M-30, M-40, A-6, Mercamadrid, Julián Camarillo).

Con diferencia, el distrito Centro es el que acoge mayor numero de establecimientos, 476, con 18.500 habitaciones, lo que supone un 34% del total de las disponibles en la ciudad. Los barrios de Sol y Cortes son los que concentran mayor número de habitaciones, en torno a las 4.700 habitaciones (cerca de la capacidad de un distrito completo como el de Salamanca). Palacio y Universidad superan las 2.500 habitaciones (capacidad similar a la de un distrito como Barajas). Esto explica que dos tercios del total de edificios que albergan establecimientos de hospedaje de Madrid cuentan con algún nivel de protección de la edificación, lo que tiene implicaciones en cuanto a requerimientos especiales para el mantenimiento y renovación de buena parte del parque hotelero así como en cuanto a la asignación de categorías del mismo, muy condicionadas por las características de los edificios protegidos.

La distribución espacial de las diferentes tipologías y categorías muestra especializaciones más marcadas: la categoría mayoritaria, la de hoteles de 4 estrellas, mantiene el mismo porcentaje en la almendra y en los distritos de la periferia, mientras que para otras categorías se observa un comportamiento diferenciado; así, los apartamentos turísticos suponen un 43% de la oferta en la periferia frente al 12% del la almendra, mientras que los hostales, pensiones y casas de huéspedes se localizan preferentemente en la almedra. En relación a los hostels, categoría de más reciente implantación, es significativa su exclusiva implantación en el distrito Centro.

De esta forma, en la almendra se localizan aproximadamente el 70% de las habitaciones de la tipología de hoteles, (a excepción de los de menor categoría) y el 90% de los hostales, pensiones, casas de huéspedes y hostels. Por lo que respecta a los distritos periféricos, los establecimientos que predominan son fundamentalmente los hoteles y hotel apartamento y los apartamentos turísticos.

La distribución de los apartamentos turísticos es distinta respecto a los otros tipos de establecimientos y responde a dos pautas diferentes; por una parte se localizan en la almendra, ligados a la actividad turística, y por otra, se localizan en la periferia de la ciudad y ligadas a importantes áreas de actividad económica. Es significativo que del total de los 84 edificios de apartamentos turísticos, 63 tienen población censada, lo que constata su doble uso, como residencia permanente y como alojamiento turístico.

En los últimos tiempos el sector turístico se enfrenta al crecimiento del alquiler de viviendas para uso turístico, comercializadas mayoritariamente a través de plataformas de Internet que ponen en contacto a particulares. Su forma de comercialización, la interpretación normativa para la definición del uso urbanístico en el que encuadrar esa actividad y la regulación que da cobertura a esta modalidad (Ley de Arrendamientos Urbanos o Decreto de la Comunidad de Madrid que regula las viviendas de uso turístico) hace que sea difícil disponer de fuentes (Registro de la Comunidad de Madrid y licencias urbanísticas) para cuantificar y conocer la oferta realmente existente, situación que no solo se produce en la ciudad de Madrid sino también en otros destinos turísticos.

Según las estimaciones para el año 2014 de la Asociación Empresarial Hotelera de Madrid (AEHM) y la Comunidad de Madrid, existen aproximadamente 8.000 viviendas para uso turístico en la región, de las cuales solo un 10% se encuentran regularizadas. Las viviendas dadas de alta en el Registro de la Comunicad alcanzan un total de 933 unidades en la ciudad de Madrid. La práctica totalidad de las viviendas se localizan en la almendra, un 92%, y dentro de ella, existe una fuerte concentración en el distrito Centro, con un 68% de las que constan en ese Registro.

Como se ha señalado, en el período 2000-2016, se ha producido en la ciudad de Madrid un incremento de la oferta de alojamiento turístico de un 45% en el número de establecimientos. En término de habitaciones el crecimiento es mucho más significativo, ya que supone un incremento del 82%.

En cuanto a la distribución espacial, esa evolución reciente muestra un proceso de intensificación de la oferta existente en el distrito Centro pero igualmente una difusión en la zona del aeropuerto y el entorno de la A-2 y en el entorno de las vías de comunicación de la zona norte de la ciudad (A-6, M-30 Norte, A-1 y A-2) junto a áreas de actividad económica (oficinas e industria).

Ya se ha referido que son los hoteles de 4 estrellas los que han experimentado un importante crecimiento tanto en número de establecimientos como en número de habitaciones, mientras que el resto de categorías de hoteles se han mantenido en niveles similares.

La distribución de los sitios y polos de atracción turística permite comprender mejor las pautas de localización y características de la oferta de alojamiento turístico. La concentración de museos, los monumentos, los edificios históricos, los sitios o lugares de interés y la oferta de ocio, comercio y

gastronomía, fundamentalmente en el distrito Centro, presenta una relación directa con la localización y características de la oferta de alojamiento turístico, en una suerte de mezclas de usos y diferentes intensidades en el tiempo, que es en sí mismo el atractivo de la ciudad de Madrid.

Sin duda, esto le confiere al distrito Centro una singularidad funcional que le diferencia del resto del tejido urbano. La almendra presenta cierta concentración de estas actividades aunque, en su conjunto, la diversidad es menor que la existente en el distrito Centro, mientras que la periferia cuenta con algunas concentraciones significativas que provocan especializaciones en algunos sectores. La obtención de los índices de especialización industrial, de oficinas, de comercio y de hoteles refleja un funcionamiento muy diverso de las distintas áreas de la ciudad, con múltiples relaciones entre ellas y de sus actividades, que alude a la complejidad urbana y la centralidad.

Como hemos señalado, la especialización hotelera resulta muy clara en Centro y los barrios cercanos al Aeropuerto de Barajas, así como en zonas de oficinas o industriales. Eso explica que en algunas zonas, como el distrito Centro (con la única excepción del barrio de Embajadores) y también Salamanca, tengan valores de población flotante más altos que el resto de la ciudad. En un número reducido de barrios esa población (solo Sol y Cortes) representa un incremento superior al 50% sobre la empadronada, resultando barrios claramente excepcionales dentro del conjunto. Para un análisis de la situación de esos barrios con mayor detalle sería en todo caso necesario buscar algunos datos para conocer de forma fehaciente la población que puede estar viviendo en ellos de forma continua y tal vez no empadronada. La comparación con los datos disponibles para la ciudad de Barcelona evidencian, en términos generales, una situación considerablemente menos desequilibrada en Madrid que en aquélla.

En relación al panorama descrito, a modo de conclusión se suscitan algunos aspectos por si pueden constituir elementos de reflexión para la actuación municipal.

La oferta de alojamiento turístico en la ciudad de Madrid ha seguido en su evolución reciente unas pautas generales que se alinean con la experimentada en otras ciudades nacionales e internacionales de nuestro entorno. Con carácter general, no parece detectarse en la actualidad un problema de orden urbanístico y por razón de protección del entorno urbano que obligue a tomar medidas para limitar las posibilidades de implantación del uso de hospedaje en la ciudad, como se están planteando otras ciudades como Barcelona.

Hay que tener presente que la actual regulación urbanística del uso de hospedaje derivada del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 y algunas modificaciones posteriores, permite su implantación en la práctica totalidad del suelo urbano regulado por norma zonal, con algunas limitaciones en las normas zonales 1, 8 y 9. Por lo que se refiere a los ámbitos de ordenación, la implantación también está permitida, por la vía del uso alternativo, en la mayoría de los casos, y únicamente existen limitaciones en los APEs de Colonias Históricas.

No hay que desestimar las complejas posibilidades que además ofrece el planeamiento vigente para la compatibilidad de los distintos usos en determinados emplazamientos, como el centro histórico (parcelas con nivel "d" en el Plano de Usos y Actividades del APE 0 01), y que permiten implantar otros usos terciarios con mayor impacto que los generados por el uso de hospedaje, como son los de ocio y recreativos o los comerciales.

La mayor concentración de la oferta de hospedaje en el distrito Centro así como en el entorno de la zona aeroportuaria responde a las características y particularidades de esos espacios, como hemos tratado de demostrar, y su interpretación debe ser encuadrada en esa lógica de funcionamiento.

El desequilibrio que pueda existir en algunos barrios (de forma excepcional en Sol y Cortes) en los que la población flotante representa un porcentaje importante sobre la población residente hay que

entenderla como consecuencia de procesos ordinarios de transformación del determinadas zonas del centro urbano y coherente con la centralidad urbana, apoyados por las políticas municipales desarrolladas en los últimos años, que han intensificado los procesos de concentración de actividades no solo de hospedaje, sino comerciales, de ocio y culturales en esa zona. Su posible saturación en determinados ejes, plazas o zonas no puede ser valorada en un informe general sino a través de estudios a otra escala y de mayor detalle, que integren estudios sectoriales más complejos de todas las actividades, con una visión integrada y metodologías adecuadas que den respuesta a la complejidad funcional de estas áreas centrales de la ciudad.

En todo caso resultaría pertinente definir qué política se quiere seguir con las actividades del centro urbano y con el abundante patrimonio protegido existente en ese entorno y las posibilidades que ofrecen los distintos usos para su puesta en valor. En relación con ello, puede tener sentido analizar y contemplar tomas de postura en relación a las posibilidades de recuperar para el uso residencial áreas altamente terciarizadas y con multitud de actividades centrales en funcionamiento, así como los mecanismos necesarios para su posible implementación.

Por lo que se refiere a la concentración en el entorno del Aeropuerto de Barajas, como se ha comentado, muy vinculada a las expectativas de los últimos años en relación con la candidatura olímpica de Madrid, sigue existiendo el problema de la existencia de unas instalaciones construidas en entornos industriales (mayoritariamente apartamentos turísticos) con deficientes servicios. Podría resultar conveniente realizar algún estudio específico para dimensionar la situación de esas actividades, con datos sobre su funcionamiento y uso real, dado que cuentan con población empadronada, así como su ajuste a la normativa urbanística.

Hay que recordar por su posible alcance, la actual regulación urbanística vigente en la norma zonal 9 en relación a la compatibilidad del uso de hospedaje. El régimen del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 establecía como compatible alternativo el uso de hospedaje, sin pormenorización de categorías o tipos. La abundante proliferación de apartamentos turísticos, en zonas industriales no previstas para alojar a población residente, tuvo que ser frenada por parte del ayuntamiento a partir de una modificación del Plan General de 1997 que limitaba la implantación del uso de hospedaje a la categoría de hotel, quedando excluida cualquier otra tipología (MPG 00.316 de 30 de julio de 2007). La entrada en vigor del PE 00.311, aprobado el 28 de noviembre de 2011, retrotrae a la situación previa, de tal forma que la regulación vigente vuelve a admitir el uso de hospedaje en general como alternativo en la norma zonal 9.

Conviene apuntar para las parcelas de uso cualificado industrial o industrial en coexistencia con el terciario de oficinas la situación de falta de correspondencia normativa existente entre las condiciones generales señaladas en el Título VII y las particulares del Título VIII de las NNUU del PGOU. Así, en el Título VII se señala, con carácter general, que las modalidades de alojamiento temporal distintas de la categoría de hoteles no se pueden implantar en parcelas cuyo uso cualificado sea el industrial o industrial en coexistencia con terciario de oficinas (art. 7.6.3), mientras que en las condiciones particulares de la norma zonal 9 del Título VIII (art. 8.9.17) se determina que el uso de hospedaje tiene la condición de alternativo al uso industrial en todos sus grados y niveles

Por otro lado, la reciente oferta de viviendas turísticas plantea las siguientes cuestiones. En primer lugar, no contamos con datos fiables sobre la oferta real en la ciudad de Madrid y la información disponible no permite ni conocer ni tipificar de manera completa las características de esa oferta. Como se ha señalado, se debe a que una parte importante de la oferta que se estima en funcionamiento no se ha incorporado el Registro de la Comunidad de Madrid, y se ejerce al amparo de la Ley de Arrendamiento Urbanos. Por lo tanto, en este informe no se ofrecen datos concluyentes, que requerirían de investigaciones laboriosas a partir de otras fuentes.

En este sentido, y de forma exploratoria, se ha solicitado a la Agencia Tributaria de Madrid la obtención de datos a partir de la explotación del Impuesto de Actividades Económicas. En la muestra analizada a partir de algunas viviendas turísticas del Registro de la Comunidad de Madrid, se ha constatado que tributan con diversos epígrafes y conceptos de IAE: epígrafe 685 (alojamientos turísticos extrahoteleros), 686 (explotación de apartamentos privados a través de agencia o empresa organizada) y 834 (servicios relativos a la propiedad inmobiliaria y a la propiedad industrial). Esa dispersión claramente alude a la dificultad de su seguimiento a partir de esta fuente, como de otras disponibles.

Por otro lado, en cuanto a la asignación del uso urbanístico correspondiente a la actividad de vivienda de uso turístico, parece necesario valorar la posible conveniencia de establecer una regulación específica de contenido urbanístico en las NNUU del PGOUM-97, dado que tiene aspectos que la relacionan con el uso de hospedaje pero también con el residencial y su régimen actual no resulta suficientemente claro.

Por último, se destaca que la distribución de la oferta de hospedaje, mas concentrada en torno a los barrios de Sol y Cortes que la de los elementos y sitios de atracción turística, permitiría apuntar hacia el desarrollo de una estrategia de difusión de la oferta de alojamiento turístico en algunas posiciones centrales donde actualmente la oferta es menor, como los bordes sur y norte del distrito Centro y los distritos limítrofes a éste.

Finalmente, se entiende que este informe se ha realizado desde una óptica geográfica y urbanística -independientemente de que se ha puesto en conocimiento y se han recibido algunas aportaciones de los servicios municipales competentes en materia de turismo-, y debería complementarse con la valoración de la situación de la oferta de hospedaje por parte de esos servicios municipales sectoriales competentes en la materia, para cualquier decisión que en materia de la regulación del hospedaje deba adoptarse por la corporación municipal.

9. ANEXO: RELACIÓN DE SITIOS DE INTERÉS TURÍSTICO DE MADRID

Los datos citados a continuación sobre los sitios y lugares de interés turístico se han obtenido a través de las siguientes páginas web:

http://www.esmadrid.com/sites/default/files/documentos/madrid_imprescindible_2016_ing_web.pdf
http://www.esmadrid.com/sites/default/files/documentos/programa_visitas_guiadas_oficiales_feb_2016.pdf
http://www.esmadrid.com/pdf_old/Madridcitytour.pdf
http://www.frommers.com/destinations/madrid/665341
https://www.google.com/maps/d/viewer?mid=zwa9VtADpleA.kVP9zouDRiYw&hl=en_US
http://elviajero.elpais.com/elviajero/2015/03/21/actualidad/1426933440_206379.html

LUGAR

Paseo del Arte

- Museo del Prado
- Museo Thyssen-Bornemisza
- Museo Reina Sofía
- Museo Arqueológico Nacional
- Fundación Mapfre Sala Recoletos
- Casa de América
- Centro Palacio de Cibeles
- Museo Naval
- Museo Nacional de Artes Decorativas
- Real Jardín Botánico
- CaixaForum Madrid
- Real Observatorio de Madrid
- Teatro Circo Price
- La Casa Encendida
- Biblioteca Nacional

Palacio Real

Puerta del Sol

Plaza Mayor

Casa de la Panadería (centro Turismo)

Puerta de Alcalá

LUGAR

Fuente de Cibeles

Plaza de Toros de las Ventas

Parque del Retiro

El Rastro

Puerta del Sol

Plaza Mayor

Plaza de la Villa

Colegiata de San Isidro

San Francisco El Grande

Plaza de Oriente

Palacio Real

Catedral de la Almudena

Plaza de España

Templo de Debod

Gran Vía

Plaza de Cibeles

Plaza de Colón

Puerta de Alcalá

Palacio de Cristal

Fuente de Neptuno

Estación de Atocha

Real Oratorio del Caballero de Gracia

Puente de Arganzuela

Torre BBVA

Torre Picasso

Cuatro Torres Business Área

Faro de Moncloa

LUGAR

Mirador de Centro Centro - Palacio de Cibeles

Azotea del Circulo de Bellas Artes

Cúpula de la Almudena

Miradores de Madrid-Río

Templo de Debod

Madrid Matadero

Conde Duque

Circulo de Bellas Artes

La casa encendida

Medialab Prado

Mercado de San Miguel

Mercado de San Antón

Mercado de San Idelfonso

Mercado Barceló

Santiago Bernabeu y museo

Vicente Calderón Y mueso

Estadio de Vallecas

fuente de Cibeles

Fuente de Neptuno

Plaza de Colón

Museo de Cera

Palacio Municipal de Congresos

Feria de Madrid

Parque Juan Carlos I

Parque de Valdebebas

Ciudad Deportiva del Real Madrid

Campo de Golf La Hinojosa

LUGAR

Parque del Capricho

Parque de la Arganzuela

Puente monumental de la Arganzuela

Playa urbana

Jungla de troncos, la colina de toboganes o el skatepark

Salón de Pinos

Huerta de la Partida

Matadero

Monasterio de la Encarnación

Torre de los Lujanes

Casa de Cisneros

Monasterio de las Descalzas Reales

Palacio de Santa Cruz

Jardines Plaza de Oriente

Basílica de San Miguel

Basílica de San Francisco el Grande

Teatro Real

Calle Huertas

Plaza de Santa Ana

Calle Álvarez Gato

Congreso de los Diputados

Ateneo de Madrid

Casa Museo Lope de Vega

Teatro Español

Museo Lázaro Galdiano

Fundación Juan March

Fundación Carlos de Amberes

LUGAR

Barclaycard Center

Palacio de los Vargas, el Puente de la Culebra, la Tapia o el Reservado

Zoo Aquarium

Parque de Atracciones

Teleférico

Recinto Ferial Casa de Campo

Museo de Arte Público

Museo Nacional de Ciencias Naturales

Complejo Azca

- Torre Europa
- BBVA

Santiago Bernabeu

Museo Sorolla

Museo Geominero

Anden Cero - Estación de Chamberí

Plaza de Olavide

Teatro del Canal

C/ Zurbano

Parque de Santander

Museo del Romanticismo

Palacio de Longoria

Museo de Historia

La casa de las siete chimeneas

Conde Duque Madrid Centro Cultural

Palacio de Liria

Museo ABC de dibujo e ilustración

Convento de las Comendadoras

LUGAR

Palacio Bauer

Plaza de la Cebada

Plaza de los Carros

Plaza de la Paja

Real Basílica de San Francisco el Grande

Museo de los Orígenes

Puerta de Toledo

Jardín del Príncipe de Anglona

Jardín de las Vistillas

Corralas

Filmoteca Nacional

La Tabacalera

Real Monasterio de Santa Isabel

Escuelas Pías de San Fernando

Mercado de San Fernando

Museo de Historia

Iglesia de San Antonio de los Alemanes

Tribunal de Cuentas

Museo Cerralbo

Ermita de San Antonio de la Florida

Museo del Traje

Museo de América

Arco de la Victoria

Cuartel General del Ejército del Aire

Torre de Madrid

Edificio España

Monumento a Cervantes

LUGAR

Parque del Oeste

Parque de la bombilla

Dehesa de la Villa

Teleférico de Madrid

Parque Retiro: Monumento a Alfonso XII, Estanque, Palacio de Cristal, Palacio de Velazquez y fuente al Angel Caído

Cuesta del Moyano

Casa Árabe

Panteón de Hombres Ilustres

Real Fábrica de Tapices

Basílica Nuestra Señora de Atocha

Convento Salesas

Palacio - Tribunal Supremo

Iglesia - Parroquia de Santa Bárbara

Audiencia Nacional Y TSJ

Teatro María Guerrero

Km. 0 Puerta del Sol

- Estatua del Oso y el Madroño
- Estatua Ecuestre de Carlos III
- Reproducción de Mariblanca

C/ Gran Vía

- Edificio Metrópoli
- Edificio Carrión
- Edificio Telefónica
- Torre Madrid

Real Academia de Bellas Artes de San Fernando

Monasterio de las Descalzas Reales

LUGAR

Círculo de Bellas Artes

Instituto Cervantes

Espacio Fundación Telefónica

Museo Colecciones ICO