



**SESIÓN ORDINARIA DE LA COMISIÓN TÉCNICA DE URBANISMO DEL CONSEJO
SOCIAL DE LA CIUDAD DE MADRID***

Acta de la sesión ordinaria del 20 de febrero de 2025

ASISTENTES:

1. Miembros de la Comisión Técnica:

a. Por el Grupo I:

- , Coordinador General de Urbanismo.
- , Concejal Presidente JMD Moratalaz.

b. Por el Grupo II:

- , Directora de Economía de CEIM.
- , Secretario de Política Sectorial de CC.OO. Madrid.

c. Por el Grupo III:

- , vocal de la Federación Regional de Asociaciones Vecinales de Madrid-FRAVM.

e. Por la Secretaría:

- , Jefa de Servicio de Órganos de Participación, Secretaria suplente de la Comisión Técnica.

2. Otros asistentes:

- , Directora General de Participación Ciudadana.
- , Director General de Planeamiento.
- , Subdirectora General de Normativa.
- , Jefe de Departamento de Normativa II.
- , Jefe de Departamento de Normativa III.
- , Jefe Departamento de Órganos de Participación.
- , Técnica de la Vicesecretaría General UGT-Madrid, en representación de la organización sindical UGT-Madrid.
- - Director Gerente ASPRIMA / CEIM.

- Por los grupos municipales:

- , Concejal Presidenta de la Junta Municipal de Arganzuela, en representación del grupo municipal Partido Popular.
- , asesora del grupo municipal Más Madrid.
- , vocal asesora del grupo municipal Socialista de Madrid.



En Madrid, a 20 de febrero de 2025, siendo las 9:30 horas, se reúnen, a través de la plataforma TEAMS, las personas citadas anteriormente.

Orden del día:

1. Bienvenida.
2. Dar cuenta de la aprobación del acta de la sesión ordinaria de 12 de noviembre de 2024.
3. Exposición sobre las actuaciones y planes del Ayuntamiento de Madrid en materia de Urbanismo
 - Modificación del Plan General de Ordenación Urbana para la protección y mejora del uso Residencial (135-2024-00206) – Plan Reside
 - Plan Especial de Cubiertas Verdes.
4. Exposición sobre las actuaciones y planes del Área de Gobierno de Vicealcaldía, Portavoz, Seguridad y Emergencias:
 - Modificación del reglamento orgánico del Consejo Social de la Ciudad de Madrid.
5. Debate.
6. Sugerencias y preguntas.

La Secretaria suplente de la Comisión Técnica (en adelante Secretaria) comprueba la existencia de quorum en segunda convocatoria y se da comienzo a la sesión.

, Directora General de Participación Ciudadana, entrando en el primer asunto del orden del día, da la bienvenida, agradeciendo la asistencia.

Dentro del segundo punto, da por aprobada el Acta de la sesión ordinaria de la Comisión Técnica de fecha de 12 de noviembre de 2024, ya que tras su remisión por correo electrónico no se han recibido observaciones por los miembros y en este acto no existe objeción alguna.

La Directora General de Participación Ciudadana da paso al tercer asunto previsto en el orden del día, ofreciendo la palabra a , Coordinador General de Urbanismo, que presenta a los dos ponentes que expondrán las actuaciones y planes del Ayuntamiento de Madrid en materia de Urbanismo, en concreto, los dos Planes siguientes:

- Modificación del Plan General de Ordenación Urbana para la protección y mejora del uso Residencial (135-2024-00206) que forma parte de la estrategia global denominada Plan Reside. Se trata de un plan que persigue proteger el uso residencial, el entorno de la vida cotidiana, proteger el comercio de proximidad, especialmente en la zona central de la ciudad, protegiendo también el patrimonio arquitectónico.
- **Plan Especial de Cubiertas Verdes.** Con la aprobación en noviembre de 2023 de las nuevas normas urbanísticas se ha introducido el factor verde en obras nuevas, con una mayor eficiencia energética. Con este Plan Especial se incentiva la implantación de



cubiertas verde en actuaciones en edificios construidos en los que no es obligatorio el cumplimiento del factor verde.

Toma la palabra , Jefe de Departamento de Normativa II, presentando el denominado **Plan Reside**:

Comienza enumerando los cuatro objetivos del plan:

Primer objetivo: proteger la calidad de vida de los residentes en la ciudad, sin menoscabar el desarrollo de la actividad económica.

Segundo objetivo: fortalecer el carácter residencial de la zona central de la ciudad, recuperando viviendas residenciales. Aunque forma parte del Plan Reside no está entre los objetivos de la MPG. Completado con la recuperación e impulso del comercio de proximidad.

Tercer objetivo: Potenciar la recuperación y puesta en valor del patrimonio arquitectónico, controlando que los usos urbanísticos sean compatibles con su protección.

Cuarto objetivo: Simplificación de la normativa urbanística.

El ámbito zonal del Plan Reside:

En el ámbito zonal de este plan se diferencia entre: el área central de la ciudad (Centro Histórico) y el área exterior al Centro Histórico. Esta diferenciación es esencial a la hora de estudiar las actuaciones urbanísticas porque son distintas en uno y otro ámbito:

Las actuaciones urbanísticas previstas en la MPG:

A) En el Área central de la ciudad, coincidente con el APE 00.01 del Centro Histórico las actuaciones urbanísticas previstas están dirigidas a la recuperación del patrimonio residencial, siendo las siguientes:

1ª Actuación denominada edificios terciarizados: No es actividad destinada a la recuperación para el uso residencial de edificios con superficie destinada a usos terciarios superior al 66% de la superficie edificada.

Esta intervención urbanística está sujeta a dos condiciones:

- a) El cambio de uso afectará a la totalidad del edificio.
- b) Una vez transformado el uso, sólo se admitirá como uso alternativo el dotacional.

Se regulan dos incentivos urbanísticos como intervención de fomento de esta terciarización de edificios:



- a) No será exigible la incorporación de la dotación de servicio de aparcamiento.
- b) Los edificios fuera de ordenación relativa podrán mantener la superficie edificada existente.

2ª Actuación relativa a las dotaciones privadas: mediante Plan Especial se admite el cambio de uso al residencial de parcelas calificadas de equipamiento privado, que contengan edificaciones catalogadas y se vincula a su restauración y rehabilitación.

Este cambio de uso sólo se admitirá si se cumplen las condiciones siguientes:

- Se trata de una dotación innecesaria acreditada mediante informe de organismo sectorial competente.
- Es compatible con la conservación de los valores que motivaron la protección de la edificación.
- Se garantizan además de la restauración de los elementos de restauración obligatoria, la adecuación de la edificación para alojar el nuevo uso.
- Se implantará el uso en las categorías de vivienda colectiva destinadas obligatoriamente a vivienda libre asequible en régimen de alquiler (la renta máxima de alquiler no podrá superar el 30% de los ingresos familiares, y en residencia comunitaria y compartida. Para facilitar la implantación de estas viviendas se admite, mediante Plan Especial, la subdivisión en unidades menores de 90 y 60 m² en los edificios catalogados en grados integral y estructural.

Como limitación de la terciarización progresiva de edificios residenciales, se suprime la posibilidad de implantar el uso de terciario en edificio exclusivo, con el carácter de autorizable, en edificios en los que los usos complementarios y autorizables existentes, más los que con tal carácter se pudiesen implantar, llegasen a ocupar el 66% de la superficie edificada.

El Plan Reside regula la implantación del uso terciario de hospedaje en la zona central de la ciudad, coincidente con el APE 00.01 del Centro Histórico, estableciendo una serie de condiciones que serán distintas según los casos siguientes:

- Implantación en edificio exclusivo en edificio de uso existente no residencial en niveles de uso A, B, C y D, como uso alternativo. Con PE de protección en catalogados 1 y 2.
- Implantación en parte de la edificación en edificio de uso existente no residencial en niveles de uso A, B, C y D, como uso complementario en planta de pisos y prohibido en planta baja e inferior a la baja.
- Implantación en edificio exclusivo en edificios de uso existente residencial, en niveles de usos A y B (calles interiores de carácter residencial) como uso alternativo de edificios catalogados en nivel 3, en la modalidad de VUT siempre con las condiciones de su retorno al uso residencial transcurrido 15 años y sin usos alternativos, además de la exigencia de



restauración y rehabilitación en la edificación. Uso autorizable en catalogados 1 y 2 con PE de protección. Esta implantación queda prohibida en solares vacantes y en edificios sin catalogar.

En los niveles C y D en edificio exclusivo de uso residencial como uso alternativo con PE de protección en catalogados 1 y 2.

- Implantación en parte de la edificación en edificios de uso existente residencial, destacamos que no se admiten en ningún caso y en ninguna planta.

Por su parte, las medidas previstas en este plan destinadas a la protección del comercio de proximidad en el APE 00.01 Centro Histórico son:

Prohibición de la implantación del uso terciario de hospedaje en cualquiera de las plantas de los edificios residenciales, incluida la planta baja en los niveles de implantación de usos A, B, C y D.

Prohibición en los niveles C y D tanto de su transformación en vivienda de los locales de planta baja, como la implantación del uso terciario de hospedaje.

B) Respecto de la zona exterior al APE 00.01 del Centro Histórico, este Plan Reside establece:

- Como condición para proteger el uso residencial en esta zona, que los locales de uso terciario hospedaje deben tener acceso independiente a los elementos comunes en edificios residenciales, incluidos los de planta baja.

- La protección del comercio de proximidad en esta zona, mediante la prohibición en los ejes terciarios de la NZ 10 de la transformación en vivienda de los locales de planta baja y la implantación en ellos del uso terciario hospedaje.

Toma la palabra , Jefe de Departamento de Normativa III, para presentar el **Plan Especial de Cubiertas Verdes (en adelante, PECV)**, cuya aprobación inicial tuvo lugar el 28 de noviembre de 2024:

- Definición de las Cubiertas Verdes (en adelante, CV), son las infraestructuras consistentes en el acondicionamiento vegetal de la cubierta del edificio, compuesto por un sustrato y vegetación, confiriendo una serie de beneficios extras, además de su función principal de cerramiento y cubrición del edificio, tanto para la ciudad en su conjunto como para los ocupantes del edificio:

- Entre los beneficios para la ciudad:

- Reducción del “efecto isla”, de la huella de carbono y de la contaminación atmosférica.
- Mejora de la imagen del paisaje urbano, ofreciendo un aspecto más amable de la ciudad.



- Incremento de la diversidad urbana.

- Entre los beneficios para los ocupantes del edificio:

- Ahorro del gasto energético, mediante un mejor comportamiento térmico del edificio.
- Mejora del aislamiento acústico.
- Reutilización del agua de lluvia.
- Creación de un espacio saludable que favorezca la interacción de los ocupantes.

- Determinación del objeto del PECV:

- Fomentar la implantación de CV en los edificios construidos de la ciudad, haciéndola más sostenible.
- Mejorar las condiciones energéticas y facilitar a los usuarios la utilización de espacios comunes de los edificios.

El PECV reconoce que las propias características del edificio pueden condicionar su aplicación, como en los casos de situación en fuera de ordenación relativa por exceso de altura del edificio, y en los edificios protegidos que exigirá el dictamen preceptivo de las Comisiones de protección del patrimonio con carácter previo a la autorización de las obras.

- Incentivos urbanísticos previstos en el PECV:

a) En edificios con ático:

1. Se suprime el estudio de detalle, cuando sea necesario, como documento obligatorio en el plan especial para construir un ático, agilizando la tramitación del expediente.
2. Se regulan las condiciones constructivas del ático para garantizar la integración con el entorno y la adecuada separación y soleamiento de los edificios colindantes.
3. Se establece la superficie mínima de cubierta verde para poder acogerse a los incentivos.
4. El ático se podrá destinar a los usos permitidos por la normativa de aplicación, sin superar la edificabilidad máxima, y se incluyen incentivos respecto a espacios no computables.

b) En edificios sin ático:

En edificios construidos de vivienda colectiva con menos de 20 viviendas o 1.000 m² edificados en los que se sustituya la cubierta actual por una cubierta verde, sin necesidad de ejecutar un ático, se excluirán del cómputo de superficie edificada las zonas comunitarias situadas en planta baja, inferior a la baja y espacios bajo cubierta. Con esta

medida se mejora la funcionalidad de edificios de menor número de viviendas y superficie, al facilitar espacios al servicio de los residentes mejorando su calidad de vida.

Finalizada la exposición, toma la palabra , Coordinador General de Urbanismo, que concluye este punto del día informando que actualmente ambos planes se han sometido información pública, habiéndose recibido varias alegaciones que están estudiando.

La Directora General de Participación Ciudadana pregunta sobre la existencia de documentación física o telemática destinada a la difusión informativa del PECV con un lenguaje más accesible a la población, permitiendo su comprensión sin perder los mínimos técnicos urbanísticos.

, Subdirectora General de Normativa, afirma que en la web municipal se han incorporado tanto una presentación sobre el PECV como una “guía del factor verde” con fines didácticos que usando lenguaje accesible consigue esa publicidad, se publica tanto a nivel interno como externo: [Novedades y aclaraciones de las normas urbanísticas](#) - Ayuntamiento de Madrid

, representante de la FRAVM, agradece las presentaciones expuestas. Comenta además que han presentado una serie de alegaciones a ambos planes que resume a continuación:

En relación con el Plan Reside, aunque reconoce que supone una mejoría respecto del plan antecesor, pero no cree que sea el enfoque correcto. El modelo de anillos o zonas en el que se basa se centra sólo en el Centro Histórico cuando es un problema que implica al conjunto de la ciudad, afectando al descanso de los residentes por el ruido y contaminación que suponen el incremento de las viviendas de uso turístico (en adelante, VUT). Le preocupa también la actividad inspectora que actualmente se dirige sobre estas VUT, siendo este control necesario para garantizar la eficacia del plan.

Destaca la importancia del éxito de este plan para dar respuesta al problema habitacional que existe en Madrid, relajando así la tensión actualmente existente en el mercado inmobiliario.

Termina su intervención señalando que el registro oficial de las VUT tiene que respetar la normativa de propiedad horizontal, supervisando el permiso de la comunidad de propietarios a su implantación por la mayoría legalmente prevista de 3/5. Este registro oficial público da la posibilidad a los ciudadanos de conocer la situación legal de la VUT que contrata.

El Coordinador General de Urbanismo advierte que el Plan Reside parte de un previo diagnóstico, elaborado a los 4 años de la vigencia del Plan de Hospedaje anterior, del que ha resultado que la zona central de Madrid es donde se ha producido una mayor reducción de residente permanente y donde se hace más necesario centrar estas actuaciones urbanísticas, considerándose acertado el ámbito objetivo del plan.



Destacan como garantías para la protección del uso residencial en toda la ciudad de Madrid, la nueva exigencia para la implantación de las VUT de contar con un acceso independiente a las zonas comunes de toda urbanización; también la limitación de 15 años de duración del uso de vivienda turística implantadas en los edificios con uso exclusivo de VUT, en los supuestos anteriormente indicados, lo que impide que se perpetúen en la ciudad este uso turístico.

En relación con la actividad inspectora del Ayuntamiento para controlar la legalidad de las VUT operativas, se ha aprobado un Plan de Inspección Urbanística, , consideran que se están mejorando las ratios de número de inspecciones y de sanciones impuestas, que pueden llegar a los 60.000€, hay cientos de propietarios que han abandonado esta actividad. Se publica un listado de aquellas VUT que tienen licencia municipal.

Las VUT tienen que cumplir todas las condiciones de una vivienda y a los 15 años desde el comienzo de la actividad deberán volver a un uso residencial. No obstante, estudiarán las sugerencias efectuadas en esta Comisión.

, Secretario de Política Sectorial de CC.OO. Madrid, interviene señalando que hay cosas positivas en el Plan. No obstante, ante la crisis habitacional existente en la ciudad, considera que deberían existir más medidas para la recuperación de viviendas.

Plantea si las autorizaciones previstas de edificios de usos exclusivos para viviendas turísticas derivarán en especulación inmobiliaria y en desplazamientos de residentes de las zonas en donde se implanten.

Consideran necesario el incremento de la actividad inspectora que garantice la eficacia del Plan Reside.

Sobre el PECV, manifiestan su preocupación de que genere el fomento de la construcción de áticos ilegales.

En contestación a estas cuestiones, el Coordinador General de Urbanismo informa de lo siguiente:

Sobre si las autorizaciones previstas de edificios de usos exclusivos para viviendas turísticas derivarán en especulación inmobiliaria y en desplazamientos de residentes, señala que el propio Plan Reside prevé el mecanismo para evitarlo, cuando fija la limitación temporal de uso a 15 años de los edificios con uso exclusivo de VUT, evitando que se perpetúe el uso turístico. Los edificios exclusivos, en su caso, contarán con planes urbanísticos e informes de todas las unidades afectadas. El enfoque de la norma es que sean de implantación transitoria, no para usos terciarios, sino siempre residencial. Habrá edificios rehabilitados y puestos en valor.

Sobre la actividad inspectora destaca el aumento existente en el % de visitas y sanciones. Además, el incremento del importe de las sanciones es un medio jurídico que desincentiva el mantenimiento y proliferación de viviendas turísticas ilegales.

La cuestión relacionada a la proliferación de áticos ilegales derivada de la aplicación del PECV, consideran prevista esa situación, como es el caso de la prohibición impuesta al desarrollo de estas cubiertas verdes en edificios que se encuentre en situación urbanística de fuera de ordenación por razón de altura.

Interviene [REDACTED], vocal asesora del grupo municipal Socialista de Madrid, señalando el coste económico que supondrá para las comunidades de propietarios el desarrollo de este PECV, preguntando por el sistema de subvenciones previsto y la publicidad prevista.

Respecto del Plan Reside, su grupo ha presentado alegaciones. Consideran que la definición de dos límites va a generar un efecto frontera, aprecian que su próxima aprobación está generando un movimiento en el mercado inmobiliario, que dirige su actividad a la inversión en edificios situados en distritos fuera de la zona central de la Ciudad, para la implantación de su uso exclusivo como VUT, suponiendo así un traslado de la problemática al resto de los distritos de Madrid.

Consideran necesaria la mejora de las ratios en la actividad inspectora que aseguren la efectividad del Plan Reside. Entienden también necesaria una mayor difusión del listado resultante de las VUT legales. Será fundamental la aplicación de la disciplina urbanística.

Consideran necesaria la simplificación de la gestión y de la información, que se ofrezca un lenguaje más sencillo.

Toma la palabra **Directora de Economía de CEIM** para agradecer la presentación de los planes. Comenta la importancia de la actividad inspectora en el desarrollo de la eficacia del Plan Reside y el control de las VUT, garantizando que Madrid sea un destino turístico de calidad.

Sobre el PECV, consideran necesaria la previsión de incentivos fiscales para su efectividad.

Interviene , asesora del grupo municipal Más Madrid para comentar que se han presentado alegaciones en la tramitación del Plan Reside, porque entienden mejorable su redacción, además es un plan que gira en torno a los edificios cuando creen que lo mejor sería centrarlo en los barrios, ya que es un asunto que afecta a todos los vecinos.

Respecto del PECV, las alegaciones se orientan en la reclamación de una financiación pública que permita su implantación. Se deberá garantizar conectividades y el cumplimiento de las medidas impuestas por la Unión Europea, como la huella de carbono.

Toma la palabra para contestar las cuestiones planteadas por los grupos municipales:

Sobre la convocatoria de subvenciones relacionada con la aplicación del PECV, afirma que se han previsto una serie de ayudas que seguirán en su concesión y publicidad lo regulado



para cualquier subvención pública, se inserta en la Estrategia Madrid 360, que ya tiene distintas líneas de ayudas.

En relación con el Plan Reside y su enfoque o por zona o anillo centrado en el Centro Histórico de la ciudad, confirma que este plan parte de un diagnóstico del que ha resultado que la zona central de Madrid es en donde se ha producido la mayor proliferación de las VUT y en donde se hace más necesario centrar estas actuaciones urbanísticas. El establecimiento como novedad de la exigencia legal para el reconocimiento de una VUT de contar con un acceso independiente respecto de los elementos comunes de una comunidad en régimen de propiedad horizontal es una garantía para evitar la proliferación dispersa de VUT en otros distritos de Madrid. Esta situación/frontera ya existía en el plan de 2019, ahora se cubren situaciones anómalas.

Se aprecia que el propio régimen sancionador previsto en el Plan Reside resulta por sí mismo un medio disuasorio para el mantenimiento o establecimiento de VUT en Madrid, ya que se tipifican sanciones por mayor importe, siendo un apoyo a la actividad inspectora. Se han legalizado 293 VUT tras la labor inspectora del Ayuntamiento.

Por último, se prevén instrucciones que interpreten estos planes dando solución integral a todas las dudas y así conseguir una aplicación uniforme de los mismos, con un lenguaje más sencillo.

Se pasa así a analizar el 4º punto del orden del día, que es expuesto por , informando sobre la modificación del Reglamento Orgánico del Consejo Social de la Ciudad de Madrid, destacando los cambios regulados:

-Se refleja con carácter permanente en el Consejo Social de la Ciudad de Madrid las comisiones técnicas de vivienda y la de economía.

-Incluye entre los vocales del pleno al titular del área competente en materia de vivienda.

-Permite la adaptación de las comisiones a los cambios de estructura orgánica en el Ayuntamiento, permitiéndose que por mayoría simple de sus miembros se puedan modificar las comisiones técnicas, que aseguren un funcionamiento más eficaz de los trabajos.

Establece que la coordinación de las comisiones corresponderá a la persona titular del área competente o persona en quien delegue.

Por acuerdo del Pleno del Consejo Social de 21 de febrero de 2024, se decidió modificar el Reglamento orgánico del Consejo Social de la Ciudad de Madrid y, como ya se informó, entre el 8 y el 22 de julio de 2024 se realizó a través de Decide Madrid una consulta pública previa a esta modificación.

Posteriormente, se recabaron los informes internos preceptivos.



Con fecha 30 de enero de 2025 el proyecto inicial ha sido aprobado por la Junta de Gobierno, pasando al trámite de información pública por un periodo de 30 días naturales desde el día siguiente a su publicación en el BOCM, por lo que se extiende desde el 11 de febrero hasta el 12 de marzo de 2025. Se ha enviado un correo a todos los miembros del Consejo Social por si estuvieran interesados en participar en este trámite.

Toda la documentación relativa al expediente del proyecto inicial se puede consultar en este enlace: [Reglamento Orgánico 1/2020, de 23 de diciembre, del Consejo Social de la Ciudad de Madrid \(modificación 2024\) - Portal de transparencia del Ayuntamiento de Madrid](#)

Finalmente, toma la palabra para destacar lo acertado de la constitución de carácter permanente de la Comisión Técnica de Vivienda en el Consejo Social, por la actual trascendencia de la materia en el desarrollo de la Ciudad.

No existiendo más sugerencias y preguntas, a las 11:05 horas se da por cerrada la sesión, agradeciendo a los asistentes su asistencia y participación.

LA SECRETARIA SUPLENTE DE LA COMISIÓN TÉCNICA
(firmado electrónicamente)
Fdo.:

*El acta se publica ocultando los datos personales de los asistentes.