

D. Antonio Giraldo Capellán, Concejal del Grupo Municipal Socialista del Ayuntamiento de Madrid, cuyas circunstancias personales no se reseñan en razón del cargo que ostenta, domiciliado a efectos de notificaciones en Madrid C/ Mayor nº 71, comparecen ante el Área de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad y como mejor en Derecho proceda,

EXPONE

PRIMERO.- La Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, en su sesión celebrada el 12 de diciembre de 2024 adoptó el siguiente Acuerdo:

“Aprobar inicialmente, en los términos que figuran en el expediente, la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 para la protección y mejora del uso residencial.

Someter el expediente al trámite de información pública por el plazo de un mes, mediante la inserción de un anuncio en el “Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid” y en un periódico de los de mayor difusión, para que puedan presentarse en el referido plazo las alegaciones que se estimen oportunas, y solicitar los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos, de conformidad con lo previsto en el artículo 57.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y preceptos concordantes”.

SEGUNDO.- Que dentro del plazo preceptivo formulo las siguientes:

ALEGACIONES

PRIMERA.- SOBRE LA NECESIDAD DE REVISAR LA PROPUESTA COMPLETA DE MODIFICACIÓN DE PLAN GENERAL PARA LA PROTECCIÓN Y MEJORA DEL USO RESIDENCIAL Y ADAPTARLA A LA REALIDAD DE LOS DISTRITOS DE MADRID

La Modificación de Plan General de Ordenación Urbana de 1997 para la protección y mejora del uso residencial, en adelante Plan Reside, que se pretende aprobar justifica sus medidas en un diagnóstico donde se elimina el sistema de anillos del Plan Especial de Hospedaje (PEH) aprobado en 2019 y se delimitan dos únicas zonas: Una coincidente con el APE 00.01 (Centro Histórico), donde se aplican restricciones más severas al hospedaje, y el resto de la ciudad. Por tanto, las limitaciones establecidas en la zonificación coincidente con el APE 00.01 no se aplicarán a barrios que antes sí estaban dentro de los anillos del PEH de distritos como Latina, Tetuán, Carabanchel, Retiro o Chamartín.

Esta zonificación consideramos que no es válida porque uno de los objetivos del Plan Reside es controlar la proliferación de viviendas de uso turístico especialmente en zonas donde hay más presión, y sin embargo se excluyen a barrios que hasta ahora tenían restricciones, lo que supone un retroceso respecto a la regulación anterior.

Los datos muestran cómo las viviendas de uso turístico se están generalizando en toda la ciudad y su número cada vez es mayor, especialmente por aquellas ilegales, y para frenar esta tendencia de crecimiento se tiene que establecer una normativa urbanística que se aplique en todo el municipio sin distinguir zonas. Lo contrario supone ignorar la realidad y retroceder respecto a lo que existe actualmente.

Tanto el diagnóstico de la MPG como las medidas propuestas están definidas a partir de estas dos zonas. Cualquier cambio en la zonificación supone una enmienda a la totalidad de la MPG y requiere volver a definirlo con otros parámetros.

Hace pocos días el alcalde de Madrid ha declarado públicamente que se valorará incluir el distrito de Tetuán dentro del ámbito coincidente con el APE 00.01, debido a la presión

de las viviendas de uso turístico en ese distrito, e incluso ha abierto la puerta a incluir otros barrios afectados.

Estas declaraciones desacreditan por completo el diagnóstico de la MPG, ya que evidencian que la zonificación propuesta es errónea y que el Ayuntamiento es consciente de que existen zonas fuera del APE 00.01 que requieren medidas restrictivas similares.

Si el propio alcalde reconoce ahora que el diagnóstico que sirvió de base para la MPG es insuficiente o incorrecto, queda en evidencia que las medidas propuestas no están justificadas y que la normativa propuesta no es adecuada.

La planificación urbanística debe basarse en criterios técnicos sólidos y no en decisiones políticas improvisadas o declaraciones de última hora.

Esta falta de rigor genera inseguridad jurídica y urbanística, ya que la MPG plantea un modelo de zonificación que puede ser modificado incluso antes de su aprobación definitiva, dando incluso a entender que el diagnóstico no ha sido suficientemente estudiado y que es necesaria una revisión en profundidad de la situación en todos los distritos afectados por las VUT.

No tiene sentido aprobar una normativa que en pocos meses pueda ser objeto de modificaciones sustanciales, lo que supondría una nueva tramitación y generaría más incertidumbre tanto para los ciudadanos como para los sectores afectados.

Por tanto, proponemos la retirada de la documentación para empezar de nuevo el estudio y redacción de un nuevo plan más ambicioso y acorde con las necesidades presentes y futuras de la ciudad.

SEGUNDA.- SOBRE LA NUEVA ZONIFICACIÓN ESTABLECIDA PARA LA IMPLANTACIÓN DEL USO TERCIARIO HOSPEDAJE

El Plan Reside establece únicamente dos zonas diferenciadas para la implantación del uso terciario de hospedaje: Una coincidente con el APE 00.01 (casco histórico), donde se

restringen las VUT dispersas, permitiéndolas únicamente en edificios exclusivos; y el resto de la ciudad, donde se eliminan las restricciones del anterior Plan de Hospedaje y se permite la implantación del hospedaje en cualquier edificio y planta, con la única exigencia de un acceso independiente.

Este planteamiento es insuficiente y simplista, ya que no tiene en cuenta las diferentes realidades urbanas y el impacto del hospedaje en la gentrificación y el acceso a la vivienda en los barrios. Traslada el problema de las VUT fuera del centro sin regular adecuadamente su impacto en el resto de la ciudad.

Tampoco tiene en cuenta la realidad actual de barrios fuera del APE en distritos como Tetuán, Carabanchel, Puente de Vallecas, Latina o San Blas-Canillejas, entre otros, donde la tendencia de la presión del hospedaje sobre el uso residencial está creciendo exponencialmente y generando disfunciones.

En lugar de esta zonificación binaria, proponemos una normativa única para todo el término municipal, junto a un modelo basado en horquillas de densidad de usos de actividades económicas.

Este modelo se ajusta mejor a una realidad urbana de la ciudad de Madrid heterogénea con una distribución desigual de la actividad turística que impacta sobre el uso residencial de forma distinta en unos barrios y otros. Existen barrios cuya actividad turística está saturada o a punto de saturarse, y otros donde aún existe capacidad de carga.

Por tanto, proponemos establecer límites de densidad máximos para los usos terciarios mediante un sistema de horquillas por áreas funcionales a delimitar en función de su compatibilidad con el uso residencial y de la realidad urbana de cada zona, atendiendo a indicadores como los siguientes, entre otros:

- Grado de presión de la actividad económica actual (en función de si la concentración de establecimientos terciarios, especialmente del hospedaje, ya está o no en niveles que afectan la convivencia y el acceso a la vivienda).

- Porcentaje de plazas de hospedaje sobre el total de viviendas de cada barrio.
- Impacto ambiental
- Impacto sobre la movilidad
- Impacto sobre los servicios públicos

De manera que donde se haya alcanzado el máximo que se establezca como razonable, no se concederán nuevas licencias. Sin perjuicio de que las existentes no se pueden revocar.

Este sistema requiere de un mecanismo de control dinámico que incluya un censo público de VUT y hoteles para conocer en tiempo real la densidad de estos usos en cada área funcional, un sistema de revisiones periódicas para ajustar las horquillas en función de la evolución del mercado y del impacto sobre la vivienda.

TERCERA.- SOBRE LA INSUFICIENCIA DE ESTA MPG PARA ABORDAR LA EMERGENCIA HABITACIONAL

El objeto de esta MPG es actualizar la normativa para que el desarrollo y fomento del uso residencial pueda realizarse adecuadamente en el centro histórico, garantizando que pueda acompañarse de los usos que ayudan a su mejor funcionamiento, y ordenar la regulación urbanística para que las actividades económicas no perturben la convivencia.

Es decir, la MPG en buena medida se focaliza en el centro histórico, y no busca abordar la emergencia habitacional que existe en la ciudad de Madrid, si no facilitar la convivencia con las actividades económicas (sobre todo el hospedaje).

En la actual coyuntura esta MPG, que equívocamente el gobierno llama “Plan Reside” para transmitir la falsa idea que de fomenta el uso residencial, es insuficiente para solucionar el problema de acceso a la vivienda en Madrid.

El estudio económico que se incorpora a la MPG no incluye una estimación de las posibles viviendas que se incorporarán al parque residencial como consecuencia de las

medidas propuestas. No se ha estimado, ni de forma aproximada, el efecto práctico de la MPG (más allá de la cuantificación de los 207 edificios dotacionales privados protegidos ubicados en el centro histórico que podrían cambiar a residencial).

Por tanto, para abordar la emergencia habitacional en la ciudad de Madrid y evitar la pérdida de edificios residenciales, proponemos:

- La prohibición de todo cambio de uso en cualquier edificio con uso cualificado o existente residencial en todo el término municipal.
- La prohibición de enajenación del patrimonio municipal del suelo.
- El traspaso de patrimonio municipal del suelo a la EMVS para incrementar el parque público de vivienda asequible.
- Que el Ayuntamiento requiera a la Comunidad de Madrid la declaración del municipio de Madrid como zona de mercado residencial tensionado.

CUARTA.- SOBRE LA IMPLANTACIÓN DEL USO TERCIARIO HOSPEDAJE EN EDIFICIOS RESIDENCIALES

La proliferación de VUT la mayoría ilegales ha generado graves problemas de convivencia vecinal, con denuncias constantes de ruidos, falta de seguridad y alteración del uso residencial de los edificios. Pero además han contribuido de manera directa a la expulsión de residentes y al encarecimiento del alquiler y la compra de vivienda en numerosas zonas de la ciudad, al destinarse a usos turísticos inmuebles que deberían estar en el mercado residencial.

Como ya se ha señalado en una alegación anterior, con la intención de proteger el uso residencial **se propone la prohibición de la implantación de cualquier tipo de uso terciario hospedaje en edificios con uso cualificado o existente residencial, en todo el término municipal.**

QUINTA.- SOBRE LA NECESIDAD DEL CIERRE INMEDIATO DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO ILEGALES

Según el propio diagnóstico incorporado a la MPG, actualmente existen aproximadamente 15.000 VUT que operan sin licencia en Madrid. Esta cifra supone una proporción muy significativa del mercado de alquiler en la ciudad y evidencia una inacción municipal en la aplicación de la normativa vigente.

Las VUT ilegales han alterado de manera profunda el equilibrio del mercado inmobiliario en distritos como Centro, Chamberí, Salamanca o Retiro, generando procesos de gentrificación acelerada y desplazamiento forzoso de residentes tradicionales.

A pesar del reconocimiento de la existencia de miles de VUT ilegales, la MPG no establece medidas concretas para su cierre inmediato, limitándose a regular nuevas implantaciones sin abordar el incumplimiento de la normativa vigente.

El Plan de Acción para ordenar las VUT presentado por el Ayuntamiento en abril de 2024 reconocía la existencia de 13.502 viviendas turísticas, de las que solo 941 tenían licencia. Pero el diagnóstico de la MPG realizado en diciembre de 2024 (sólo unos meses más tarde) reconoce la existencia de unas 16.100. Un claro ejemplo de la ineficacia del Plan de Acción y del ejercicio de la disciplina urbanística municipal para frenar un fenómeno que no para de crecer.

Por tanto, es imprescindible que la presente MPG incorpore medidas específicas y urgentes para el cierre de las VUT ilegales, garantizando que el Ayuntamiento haga cumplir la legalidad vigente con efectividad y determinación. Como mínimo, deberá incorporarse:

- Refuerzo extraordinario de la Agencia de Actividades con la creación de una unidad específica para el control, inspección y clausura de todas las viviendas turísticas ilegales que operan actualmente sin licencia en Madrid en el plazo máximo de un año y facilitar su incorporación al mercado residencial

- El refuerzo de la vigilancia y denuncia de VUT ilegales en plataformas digitales, obligando a su retirada inmediata.
- La imposición de sanciones ejemplares a propietarios y gestores que incumplan la normativa.
- Compromiso de no regularizar VUT ilegales mediante la MPG, evitando que esta modificación del Plan General pueda servir para blanquear la actividad de operadores que han incumplido la normativa vigente.

SEXTA.- SOBRE LA PROTECCIÓN DEL ZÓCALO COMERCIAL

La MPG establece dos causas principales del cambio de locales comerciales a viviendas: el declive “natural” del comercio de proximidad como consecuencia de la proliferación de grandes y medianas superficies, y la presión sobre los locales del uso de hospedaje, que es más rentable que el comercial, y que en muchas zonas de la ciudad debe limitarse a las plantas bajas por la exigencia de entrada independiente que muchas veces no puede resolverse en plantas que no sean las bajas.

Aunque el MPG destaca la necesidad de proteger el zócalo comercial, no especifica medidas concretas para evitar el cierre masivo de pequeños comercios fuera de los ejes más comerciales. La Ley estatal de vivienda refuerza la idea de que la planificación urbana debe priorizar un entorno habitable y accesible para los residentes permanentes, lo que incluye la existencia de comercio de proximidad también fuera de los ejes terciarizados. Algo que este MPG no aborda suficientemente.

Por tanto, proponemos que, en el zócalo terciario de edificios residenciales, admitiendo los usos complementarios, no pueda haber vivienda habitual. De modo que las viviendas, dentro de estos edificios, se sitúen siempre por encima del zócalo. Siempre considerando las diferentes propuestas incluidas en el resto de alegaciones de este documento.

SÉPTIMA.- SOBRE EL CAMBIO DE USO DE EDIFICIOS DOTACIONALES PROTEGIDOS OBSOLETOS

La MPG incorpora un nuevo tipo de vivienda que hasta ahora no existe en el PGOUM, la “vivienda libre asequible”, definida como “vivienda libre a la que el planeamiento aplicable establece condiciones jurídicas y económicas particulares que condicionan su comercialización, limitando la renta de alquiler para facilitar el acceso a la vivienda”.

Esta modalidad viene también recogida en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. El Ayuntamiento viene a incorporar al Plan General este tipo de vivienda, **para la que se establece un tope en el alquiler**, y empieza en esta MPG a definir la primera situación en la que se aplica: Equipamientos privados dentro del APE 00.01, donde podrá implantarse el uso residencial en determinadas condiciones las siguientes:

- Que la renta máxima anual de alquiler no podrá superar el 30% de los ingresos familiares medios del barrio en el que se ubique el edificio.
- Debe fijar el límite máximo de ingresos de la unidad de convivencia para el acceso al alquiler asequible, los criterios para la actualización de la renta máxima de alquiler con periodicidad anual y, en función de la limitación en la renta máxima del alquiler respecto de la renta de mercado, el coeficiente de ponderación a aplicar para determinar el incremento del aprovechamiento urbanístico resultante.

Por tanto, proponemos que para una correcta aplicación del límite de la renta de alquiler de las nuevas viviendas libres asequibles que se implanten en edificios dotacionales protegidos obsoletos dentro del APE 00.01, deberá recurrirse al Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda

OCTAVA.- SOBRE LOS NIVELES DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y LOS EJES TERCIARIOS

La MPG regula de forma diferenciada la implantación del uso terciario hospedaje en el APE 00.01 en función de los niveles de compatibilidad de usos señalados en el Plano de Usos y Actividades con los códigos A, B, C, D y E.

Sin embargo, estos niveles, definidos en el PGOUM-97, están obsoletos y en algunos casos no se ajustan a la realidad del carácter de las calles del centro, algunas de las cuales se han transformado por completo perdiendo su carácter residencial por otro eminentemente comercial.

Algo similar sucede con los ejes terciarios a los que el Plan General aplica condiciones particulares. El carácter dinámico de la actividad comercial ha variado en algunos casos estos ejes, requiere la incorporación de otros.

Por tanto, proponemos revisar el citado Plano de usos y Actividades, así como las zonas afectadas por las condiciones particulares de los ejes terciarios del Plan General, para adecuarlo a la realidad actual.

NOVENA.- SOBRE LA INTENSIFICACIÓN DE USOS

La MPG introduce modificaciones en el Título 4. “Condiciones de protección del patrimonio histórico y natural” de las Normas Urbanísticas del Plan General. En concreto en el Capítulo 4.3 “La protección de la edificación”, Sección Tercera. “Normas de protección del Catálogo General de Edificios Protegidos”, Artículo 4.3.8 “Condiciones especiales de los usos”.

El apartado 5 de este artículo regula las condiciones de intensificación de usos en edificios protegidos, y en particular las relativas a la intensificación de usos. A grandes rasgos, hasta ahora, el Plan General prohibía la posibilidad de subdividir los edificios catalogados con Nivel 1 grado integral en unidades de superficie menor de 90 m², y los de grado estructural en unidades menores de 60 m². Sin embargo, la MPG que ahora se tramita incorpora en el artículo 4.3.8.5, un nuevo apartado:

e) Los edificios catalogados en grado integral y en grado estructural podrán subdividirse en unidades menores a las establecidas en los subapartados b) y c) anteriores, mediante la tramitación de un plan especial de protección en el que se identifiquen los valores del edificio y garantice la conservación de los mismos.

Parece claro que la redacción actual de la normativa buscaba garantizar la conservación de la estructura original y evitar transformaciones que pudieran desvirtuar los valores históricos y arquitectónicos de los edificios catalogados. Con la nueva redacción, entendemos que se pueden generar perjuicios a la ciudad y a su patrimonio.

Permitir subdivisiones más pequeñas puede generar alteraciones significativas en los edificios protegidos, especialmente en aquellos con grado integral, que representan los elementos más valiosos del patrimonio arquitectónico de la ciudad. Aunque la normativa exige un Plan Especial de Protección, su aprobación dependerá de la interpretación de los valores patrimoniales, lo que puede abrir la puerta a intervenciones más agresivas.

La intensificación de usos podría incrementar la densidad de ocupación de los edificios catalogados, lo que por un lado haría más rentable su transformación para usos como el terciario hospedaje, ahondando en la pérdida del, uso residencial. Y por otro lado podría agravar problemas de convivencia, al generar una intensificación del uso de servicios en ámbitos ya saturados, para los que la MPG no plantea ningún incremento.

Además, reducir las dimensiones mínimas de las unidades habitacionales puede dar lugar a la proliferación de viviendas de menor calidad, especialmente en edificios históricos que suelen tener características arquitectónicas complejas y menos adaptables.

Por tanto, proponemos mantener la regulación tal y como está actualmente en las NNUU, eliminando la posibilidad de subdivisión en unidades menores de las establecidas para los edificios con niveles de protección integral y estructural.

DÉCIMA.- SOBRE LOS FUTUROS USOS NO RESIDENCIALES EN EDIFICIOS RESIDENCIALES, QUE SE DARÁN EXCLUSIVAMENTE EN EL ZÓCALO TERCIARIO.

Aunque el PGOUM y su evolución normativa tienen una cierta vocación de restricción de la implantación de actividades económicas en plantas de piso en edificios residenciales, lo cierto es que en algunas normas zonales sí se permiten estas actividades en planta primera e incluso en plantas superiores en determinadas condiciones.

Así mismo, es notoria la existencia de actividades económicas en plantas superiores de edificios residenciales sin la preceptiva licencia, lo que constituye una infracción urbanística continuada. La permisividad histórica en este aspecto ha derivado en algunos casos en una alteración del equilibrio entre el uso residencial y terciario, con repercusiones negativas en la habitabilidad, la convivencia vecinal y el acceso a la vivienda, contribuyendo a la desnaturalización del tejido urbano del centro histórico y otros barrios afectados.

Por tanto, dada la voluntad expresada en la MPG de recuperar el uso residencial en el APE 00.01, y la gravedad de la emergencia habitacional que padece la ciudad de Madrid, proponemos

1. Ordenar la implantación de actividades económicas en plantas superiores a la baja en edificios con uso residencial en todo el término municipal de Madrid hacia espacios terciarios vacantes, reforzando el carácter protegido del uso residencial. Sin perjuicio del mantenimiento de las licencias que ya han sido concedidas anteriormente.
2. Reforzar las inspecciones urbanísticas para detectar y sancionar aquellas actividades económicas implantadas sin licencia en plantas superiores de edificios residenciales, con la puesta en marcha de un plan específico de inspección en coordinación con las Juntas de Distrito.
3. Restitución del uso residencial de los inmuebles que albergan actividades económicas sin licencia en plantas de piso mediante, la incoación de los correspondientes expedientes de restablecimiento de la legalidad urbanística.



Por todo ello,

SOLICITO

Que teniendo por presentado este escrito, y por hechas las manifestaciones en él contenidas, se admitan y se proceda **a retirar la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 para la protección y mejora del uso residencial.**