



# **Nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Madrid**

## **Mesa de Trabajo 1 – EL RETO DE LA VIVIENDA**

*Junio 2024*

## ÍNDICE

|                                                   |    |
|---------------------------------------------------|----|
| 1. Introducción .....                             | 3  |
| 2. Constitución de la Mesa .....                  | 4  |
| 3. Objetivos de la Mesa .....                     | 4  |
| 4. Resumen de la exposición de los miembros ..... | 5  |
| 5. Grupos de trabajo.....                         | 10 |



## 1. Introducción

El pasado 5 de febrero, la Oficina del Nuevo Plan General celebró una Jornada de presentación que culminó con la definición de 8 grandes ejes a desarrollar como retos:

| RETOS |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.    | <b>VIVIENDA.</b> Mayor oferta de vivienda asequible de Europa y con una tipología adaptada a los tiempos y la sociedad.                                                                                                                                                                                 |
| 2.    | <b>ECONOMÍA URBANA.</b> Atracción de talento. Mezcla de usos. flexibilidad y agilidad para la inversión. Que se sepa inmediatamente lo que se puede hacer o no. Que la ciudad de Madrid mantenga su signo de identidad que es la apertura a cualquier actividad económica que genere riqueza y talento. |
| 3.    | <b>ESPACIO PÚBLICO.</b> Espacio de mayor calidad. Espacio verde para evitar el calentamiento.                                                                                                                                                                                                           |
| 4.    | <b>SOSTENIBILIDAD.</b> Desde la movilidad, desde la eficiencia energética, desde la economía circular, desde la innovación.                                                                                                                                                                             |
| 5.    | <b>CIUDAD CÓMODA Y HABITABLE.</b> Calidad del espacio público y edificado. Búsqueda de ejes y barrios bien comunicados con los servicios y equipamientos necesarios dentro de cada uno de ellos.                                                                                                        |
| 6.    | <b>SIMPLIFICACIÓN.</b> Tanto del Plan como de la norma y de la burocracia.                                                                                                                                                                                                                              |
| 7.    | <b>COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 8.    | <b>PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                        |

Para hacer frente a estos retos es preciso superar la idea de un plan omnicompreensivo, holístico, regulador hasta el extremo de los más mínimos detalles y por el contrario ha de proponerse un documento sencillo y flexible que se genere lo antes posible y sin que sus futuras propuestas de mejora de la ciudad, afecten a la suspensión o paralización de la situación actual que vivimos en cuanto a la inversión y movimiento de actividad económica así como desarrollos edificatorios de los suelos del sureste que han empezado con fuerza en los últimos tiempos en Madrid.

Tenemos que diseñar la ciudad que queremos con capacidad de adaptación, flexible.

Debe ser un plan de todos y para todos. Todo el mundo ha de ser escuchado y participar en la definición y diseño de las estrategias que impulsen la ciudad y arreglen los problemas actuales, intentado dejar en un segundo plano las visiones que provengan únicamente de cuestiones políticas.

Para ello se ha previsto la constitución de Mesas de colaboración público-privada que reúnan en la medida de lo posible, tanto a las administraciones que tiene competencias en las distintas materias como a los expertos privados, instituciones, fundaciones, asociaciones etc, que puedan aportar sus ideas, su trabajo y sus experiencias en la búsqueda de soluciones innovadoras, flexibles y ágiles para los problemas que queremos solucionar y en definitiva dar respuesta a los retos definidos.

La primera de esas mesas es la **MESA 1 – EL RETO DE LA VIVIENDA.**

Esta mesa parte del objetivo siguiente:

**Ser la Capital con la mayor oferta de vivienda asequible para cualquier familia, pero especialmente para los jóvenes.**

El grupo de trabajo está integrado por miembros del Consejo Asesor Urbanístico, representantes de Colegios Profesionales, representantes de la Universidad y profesionales del sector para reflexionar y aportar ideas en torno a todo lo referente a la Rehabilitación urbana para incrementar la oferta de vivienda.

## 2. Constitución de la Mesa



En fecha 3 de junio de 2024 en el salón de plenos del Distrito Centro, Don Borja Carabante, concejal de legado del Área de Urbanismo, Medio ambiente y movilidad, constituye la mesa de colaboración público-privada denominada, Mesa 1. Reto VIVIENDA preparada por la Oficina del Plan General de Madrid.

## 3. Objetivos de la Mesa



- **Cómo conseguir más oferta de vivienda asequible**
- **Generar una importante reflexión y definición de nuevas tipologías de vivienda y convivencia con otros usos y servicios**
- **La ciudad está consolidada. Ideas para la regeneración urbana. Desde el Planeamiento y desde las posibilidades de ejecución. Nuevos modelos atractivos para la inversión.**

Esta mesa estará dirigida por la directora general de Vivienda de la Comunidad de Madrid y contará con la directora general de Vivienda del Ayuntamiento de Madrid como apoyo para la coordinación de la misma.

Tras la exposición de ambas directoras sobre la importancia de la reflexión y conclusiones que se pretenden en el seno de la colaboración que se inicia, así la necesidad de definir nuevas áreas de oportunidad **más allá de la subvención** para la rehabilitación, se inicia por parte de la empresa OM LIVE una exposición de los datos preparados para la reunión relativos a número de viviendas, tipologías, precios, ofertas...indicando todas las opciones que se pueden utilizar para que los miembros de la mesa dispongan de información suficiente que les permita analizar y reflexionar sobre el reto concreto.

Posteriormente se inicia el debate.

#### 4. Resumen de la exposición de los miembros

Se recoge a continuación un resumen de lo expuesto por cada miembro:



- **Carlos Olmos (OM LIVE):**



- Demanda+oferta+precios.
- Interesante: vivienda vacía y vivienda corta estancia en los vértices de la CM. Palanca para pensar en el Área Metropolitana.
- Datos de todo tipo.

- **Carolina Roca (ASPRIMA):**



- Es necesario contar con un nuevo Plan disruptivo. Nuevo **PG disruptivo** pero con **Calidad**
- Resulta imprescindible centrar todos los esfuerzos para que la vivienda no sea un obstáculo al crecimiento de la ciudad.
- La producción de vivienda asequible, protegida, no es posible si no hay nuevos desarrollos en curso. Madrid crece, pero la **propia vivienda está siendo un obstáculo** para ello por su precio
- Necesario **cambio de paradigma**: que la iniciativa privada entre en el reto de la vivienda implica **OBTENCIÓN DE PLUSVALÍAS + NUEVOS DESARROLLOS**.
- La iniciativa privada tiene que entrar en la regeneración urbana y la única forma de hacerlo es obteniendo plusvalías, redensificando. Hay que favorecer un marco regulatorio que expulse la inversión.
- Visor de ASPRIMA a disposición de la Oficina = observatorio de la vivienda.
- Dos retos importantes:
  - Oferta de vivienda asequible y protegida
  - Que la iniciativa privada entre en la regeneración. Tiene que haber plusvalías. (atraemos la cuarta parte de lo que podríamos atraer de los inversores. ¿qué podemos hacer para atraer más inversión? NO hay nuevos desarrollos... Landcam= suelo disponible para que haya vivienda protegida.

- Sigfrido Herráez (COAM):

COAM

Habría que partir de los datos para valorar la necesidad real de vivienda, ¿cuántas licencias para vivienda se han otorgado en los últimos años?

- Análisis cuantitativo:
  - Saber YA el número **de viviendas necesarias**.
  - Saber YA las licencias dadas para residencial. Oferta real.
  - Interesante: relacionarlo con la proyección demográfica
- Análisis cualitativo:
  - Madrid futuro tiene que ser distinto al Madrid de los 60s, 70s, 80s: necesaria calidad ambiental del entorno construido. **Cantidad, pero también calidad** tanto en la vivienda como en el espacio público.
  - A la cantidad de vivienda ha de ayudar la **industrialización** de la construcción. Que haya fábricas en Madrid a pleno rendimiento para la construcción.
  - La modificación de la ley del suelo va a distinta velocidad. Hay que tener en cuenta la necesidad de viviendas y la distinta velocidad en su ejecución. Fasear.
  - Tenemos que hablar de las VUT y de su implantación o no...
  - Tenemos que tener en cuenta los requisitos de sostenibilidad y su afección a la **calidad edificatoria**.

- Chema de la Riva (UAM):



- Preocupan los locales vacíos, hay peligro de que desaparezca el pequeño comercio, pero lo que habría que hacer es analizar antes las necesidades de la población
- Locales vacíos en la ciudad: pensar qué tienen que ser.
- Falta vivienda para colectivos sin acceso a recursos. Pensar en distintas tipologías
- Hay que abordar la **gentrificación/turistificación/turismofobia**



POLITÉCNICA

- **Chema Lapuerta (UPM):**

- ¿Qué está pasando en Europa? Analizarlo
- Buscar mecanismos de gestión compleja de la vivienda. FLEXLIVING. Siempre vamos por detrás.

**La vivienda modifica la sociedad.** Políticas de vivienda son también políticas de salud, por ejemplo. Es una política transversal. La ciudad ha de ser un sitio donde vivir con calidad.



- **Javier Kindelán (CBRE):**

- Hay que analizar la viabilidad desde la parte técnica, administrativa y burocrática.
- Imprescindible garantizar la seguridad jurídica para atraer la inversión.
- Pensar más allá de la solución habitacional tradicional. Necesarias soluciones dinámicas y flexibles
- Los **inversores y financiadores** deben estar presentes.



- **Francisco Javier Martín Ramiro (Ministerio Vivienda y Agenda Urbana)**

- Se necesita Plan disruptivo
- Nuevo PG: que se parezca más a una **agenda urbana** y menos a un Estudio de Detalle
- Evitar la rigidez del planeamiento: dispuestos a ayudar con ley del suelo + instrumentos. Plan con capacidad de adaptación. INDICADORES. Capaz de adaptarse al futuro
- Análisis ha de ser cuantitativo y cualitativo con perspectiva de modelo de ciudad.
- Generar ciudad que no expulse a ciudadanos que ya están: gentrificación.
- Retos de la próxima década. Cómo utilizar el urbanismo para:
  - Consolidar la ciudad.
  - Mejorar la calidad de vida en lo ya existente.
  - Regenerar barrios.
- Como se afrontan los tiempos de demanda y construcción. Modelo de ciudad que queremos.
- El planeamiento ha de cambiar la sociedad sin expulsar a los que ya están. Urbanismo moderno=urbanismo social. Nueva cultura en la eficiencia energética. Desde el planeamiento es posible cambiar muchas inercias.



Universidad  
de Navarra

- **Mayka García Hípola (UNAV)**

- Plan disruptivo. Que participen muchos segmentos de la población
- Aprender de **errores del pasado**:
  - ¿se nos ha olvidado hacer ciudad?
  - ¿greenwashing?
  - Centrarnos en la **calidad de vida**
- Los datos cuantitativos son importantes, pero hay que tener en cuenta también la percepción de esos datos.
- No toda la ciudad que hemos hecho está bien hecha, ¿sólo la vivienda hace ciudad?
- Hay grandes áreas de posibilidad por explorar, el urbanista, el arquitecto puede estar en la toma de decisiones.



Colegio de Ingenieros  
de Caminos,  
Canales y Puertos

- **Iñigo Ortiz de Andrés (CICCP)**

- Madrid: crece población, pero el % de personas por hogar se reducen.
- Evolución de precios: el **Sureste ya no es asequible**.
- 1800€ viv protegida y 3000€ la libre
- ¿Ya solo es asequible la vivienda protegida? Su comercialización es opaca y no rápida.
- Principal problema: la vivienda protegida se **DESCALIFICA** = pérdida de oportunidad del Ayuntamiento de hacer política de vivienda y pérdida de espacios asequibles.
- Hace falta más porcentaje de viv. Protegida.
- Somos **herederos de una baja densidad**, repensar.
- Plan valiente
- La movilidad es imprescindible. Infraestructuras de transporte público deben estar hechos antes de los desarrollos de vivienda.
- Los cambios de uso deben hacerse desde un punto de vista disruptivo

- Felipe Iglesias González (URÍA MENÉNDEZ)

- Hay que pensar en planes estratégicos con contenidos más sencillos, eliminar burocracia, ¿cuánto tiempo nos ha llevado modificar las NNUU?
  - El reto más importante es el de la regeneración urbana. El Ayuntamiento de Madrid ya ha empezado con la definición de las APIRUS, más de 120 áreas. Gran reto: **regeneración urbana**.
  - Que en las áreas de oportunidad del ayuntamiento (APIRU) puedan entrar fondos públicos y privados.
  - ¿Cómo se regenera? Con fondos públicos imposible, la colaboración público-privada es la vía para acometer la regeneración pero resulta necesario contar con un nuevo marco normativo autonómico. Dependemos de la CM: que Madrid tenga competencias para aprobarse definitivamente el planeamiento -> ver **ley de Capitalidad**.
  - No se puede hacer un Pg hoy en día, ha de ser estratégico. Ha de estudiarse la regeneración desde la normativa autonómica. Eliminar burocracia
  - Importante adaptar la Ley del suelo de 2001

- REBS (Málaga):

- Que haya espacios donde se pueda vivir dignamente por un tercio de cualquier salario.
- Vivienda asequible en función de las rentas.



## 5. Grupos de trabajo

| GRUPOS DE TRABAJO                                               | MIEMBROS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>VIVIENDA ASEQUIBLE, VIVIENDA PROTEGIDA Y PARQUE PÚBLICO.</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Javier Kindelán (CBRE)</li> <li>○ José Antonio Pérez Ramírez (REBS)</li> <li>○ Ignacio Ortiz de Andrés (CICCP)</li> <li>○ Carlos Olmos (OMLIVE)</li> <li>○ Sigfrido Herráez (COAM/CAU)</li> <li>○ Fernando Acedo Rico (Junta C-LM)</li> <li>○ Bárbara Recio Pelayo (ULI)</li> <li>○ Paloma Fra Sánchez (MWCC)</li> <li>○ Jorge García-Legaz (AULA CAPITAL)</li> </ul>                                                                |
| <b>NUEVOS MODELOS HABITACIONALES Y USOS:</b>                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Chema Lapuerta (UPM)</li> <li>○ Chema de la Riva (GRUPO ACS).</li> <li>○ Mayka García Hipola (UNAV)</li> <li>○ Horacio Fernández del Castillo (FDCA)</li> <li>○ Alberto Valls (ULI)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>REDENSIFICACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA:</b>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Carolina Roca (ASPRIMA/CAU)</li> <li>○ Francisco Javier Martín Ramiro (Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana)</li> <li>○ Mar Moralejo (DG Regeneración Urbana- AYT. MADRID)</li> <li>○ Raúl Monte Hidalgo (DG Regeneración Urbana-AYT. MADRID)</li> <li>○ Felipe Iglesias González (URÍA)</li> <li>○ Pilar Martín Bolea (Metrovacesa)</li> <li>○ David Ortega Aguilar (REBS)</li> <li>○ Fernando Acedo Rico (Junta C-LM)</li> </ul> |
| <b>REHABILITACIÓN</b>                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Pablo Olalquiaga Bescos (COAM)</li> <li>○ Isabel Calzas Hernández (DG Vivienda-AYT. MADRID)</li> <li>○ Guillermo San Román/ Mariam Martín Ferreiro/ Jorge Ginés (ASPRIMA)</li> <li>○ Francisco Javier Méndez Martínez (COLEGIO APAREJADORES MADRID)</li> </ul>                                                                                                                                                                       |