



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

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

*3 de junio 2024*

## 1. Introducción

La ciudad de Madrid y su ámbito de influencia resulta ser un **complejo e inconcluso ecosistema** cuya fuerza reside, precisamente, en su capacidad para adaptarse. De hacer urbanismo, política, sociedad, historia y de **reinventarse continuamente**.

Se trata de una “CIUDAD GLOBAL” competitiva, generadora de grandes sinergias y en **continuo proceso de transformación y mejora**.

El Ayuntamiento de Madrid considera que la ciudad se encuentra en las mejores condiciones para potenciar su vínculo de unión entre Europa, América del Sur y el Norte de África, y convertirse en la gran ciudad de integración e innovación del sur de Europa valorando y defendiendo sus propias señas de identidad.

**Por ello, el Ayuntamiento considera que es el momento de plantear los siguientes retos para la ciudad:** Madrid debe continuar **facilitando la implantación de nuevas actividades económicas, captar y atraer talento, creatividad, innovación, inversión y nuevas tecnologías** como factor determinante de un nuevo desarrollo económico, así como favorecer la competitividad e internacionalización de dichas actividades económicas, culturales, comerciales y recreativas a la vez que continua facilitando la convivencia de sus ciudadanos, mejorando y favoreciendo las condiciones de habitabilidad de la ciudad, mejorando la vivienda, el medio ambiente, la limpieza y el ruido de la ciudad.

Madrid debe fomentar **nuevos nodos de centralidad en la periferia**, potenciando una ciudad policéntrica en el conjunto de su área metropolitana y la Comunidad de Madrid, pues muchas de sus necesidades deben encontrar solución más allá de su término municipal dando paso, poco a poco, a la gran Ciudad-Región. Ha de ser el principal **motor de transformación de espacios obsoletos** en áreas de oportunidad para nuevos emprendedores y para la creación de empleo sostenible.

Acompañando a estos nuevos nodos y espacios regenerados, es fundamental impulsar de manera decidida y valiente la **movilidad del futuro** (menos coche particular, más bicicleta, coche compartido, coche autónomo, etc.). Una movilidad no contaminante, multimodal, que potencie todos los sistemas de comunicación internacional, nacional y regional.

Y de la misma forma, ha de impulsarse cualquier estrategia que prepare a la ciudad de Madrid para afrontar los **retos del cambio climático por su garantía de sostenibilidad**, tanto por su arquitectura y diseño de los espacios públicos de calidad y eficiencia energética que contribuyen a dicha sostenibilidad, como por sus medidas de regeneración ambiental que facilitan la vida de sus ciudadanos.

Y por último, esta identidad tan marcada que tiene la ciudad de ser una ciudad que **“acoge”** a todo el mundo venga de donde venga, quiere acoger y facilitar la implantación de cualquier actividad económica innovadora y cambiante, una ciudad con mucha ilusión por captar y atraer el talento para que éste encuentre el lugar idóneo para desarrollarse, y en definitiva esta capacidad de **acoger para generar empleo y vida**, no puede producirse si no va acompañada de una **oferta de vivienda de calidad y asequible que permita dar cobertura a las demandas planteadas por cualquier persona, familia, emprendedor, grupo social, estudiante o visitante**.

**Para poder reflexionar y proponer estrategias y acciones concretas para la consecución de los objetivos descritos anteriormente se propone la creación de 9 MESAS de TRABAJO** con la participación de todos los actores potencialmente interesados en la

definición del nuevo Plan, la Administración con representación de funcionarios de cada una de ellas, así como representantes del ámbito académico, profesional, empresarial, fundaciones, etc.

## 2. Objetivos de la Mesa

El objetivo de la mesa consiste en reflexionar y hacer propuestas al respecto de los siguientes temas:

- **Madrid como la capital con mayor oferta de vivienda asequible**

Madrid, como ciudad acogedora, ha de ser capaz de ofrecer vivienda asequible para todas las familias. Se trata en última instancia de garantizar la sostenibilidad de Madrid como espacio de oportunidades, riqueza, innovación y empleo, en definitiva, como gran capital europea atractiva, vital y amigable.

Especialmente los jóvenes acusan los problemas de acceso a la vivienda. Madrid ha de garantizar que puedan elegir con libertad dónde y cómo vivir, fomentando con ello la creación de nuevas familias, hogares y el aumento de la natalidad.

¿Qué herramientas pueden implementarse para ello? ¿Influyen otros factores complejos en el mercado de la vivienda más allá de la dinámica oferta-demanda? ¿Es necesario cambiar la cultura de la propiedad por el alquiler? ¿Qué cuestiones influyen en la percepción del alquiler como opción más vulnerable y cómo se puede ofrecer seguridad a propietarios e inquilinos?

Es preciso analizar propuestas llevadas a cabo en otras ciudades, así como conocer aquellas actuaciones de potenciación que se hayan demostrado válidas, atendiendo a la casuística de incrementos de valor sufridos en determinados distritos estudiando fórmulas para paliarlos, en su caso. ¿Puede Madrid morir de éxito?

- **Parque de vivienda protegida y parque público**

Madrid puede convertirse en un referente nacional y europeo en materia de vivienda protegida y vivienda pública. ¿cómo pueden ayudar estas modalidades a la oferta de vivienda asequible?

De acuerdo a una visión 360, ¿cómo se puede llegar a todos los distritos equilibradamente con este tipo de vivienda? ¿Deberían implementarse mecanismos e incentivos para que cada promoción inmobiliaria incorporase más vivienda protegida?

Además de edificando, ¿qué otros caminos pueden explorarse para que Madrid aumente su parque de viviendas públicas?

- **Nuevos modelos habitacionales**

En la actualidad están surgiendo nuevos modelos habitacionales como el cohousing o el coliving. ¿qué ofrecen estos nuevos modelos y cómo contribuyen a una vivienda asequible? ¿cómo puede incentivarse en las promociones inmobiliarias una variedad tipológica rica de manera que se generen productos muy variados que cubran todas las demandas?

Al mismo tiempo que surgen estos nuevos modelos, también se está innovando en los mecanismos de promoción y en el régimen de tenencia, como el derecho en cesión de uso, ¿hay vida más allá de la propiedad o el alquiler tradicional? ¿existen modelos intermedios innovadores? ¿cómo pueden contribuir las cooperativas de vivienda a este reto? ¿se deberían fomentar?

- **Redensificación y regeneración**

En el contexto de un Plan General vigente que ha clasificado suelo urbanizable al “límite de capacidad” se hace imprescindible poner el foco en el espacio ya construido para su regeneración, pues se ha agotado el suelo municipal sobre el que seguir expandiéndose. Es objetivo de esta mesa analizar las posibilidades de redensificación, incluyendo tejidos más recientes como los PAUs.

La optimización del suelo ha de guiar la política de vivienda. ¿qué densidad es adecuada y sostenible? ¿qué espacios de la ciudad admiten más intensidad de uso residencial y cuáles no? ¿debería exigirse mayor porcentaje de edificabilidad para vivienda protegida sin pérdida de aprovechamiento? ¿cómo incrementar suelo para nueva vivienda? ¿deberíamos tender hacia la edificabilidad en altura? ¿cómo podrían ayudar las transferencias de cargas y aprovechamientos lucrativos entre ámbitos discontinuos?

En términos de oferta, la vivienda vacía existente es una carga insostenible para la ciudad y la actividad económica. ¿qué programas e incentivos económicos pueden desarrollarse para fomentar su rehabilitación y puesta en uso?

- **Rehabilitación del parque edificado.**

La intervención sobre el parque edificado existente es fundamental para mejorar la sostenibilidad y la eficiencia energética del mismo. ¿Cómo financiar la rehabilitación de viviendas? ¿Debería existir un instrumento de compensación basado en el incremento de edificabilidad? ¿qué oportunidades ofrece pensar en el derecho de vuelo? Se deberán estudiar estrategias que obliguen a la supresión de impactos negativos en fachadas y mejoren la eficiencia energética. ¿Esto podría acompañarse de incentivos lucrativos que lo permitan?

### **3. Síntesis de retos**

En esta mesa tratará de dar respuesta a los siguientes puntos:

- A. Madrid como la capital con mayor oferta de vivienda asequible.
- B. Parque de vivienda protegida y parque público.
- C. Nuevos modelos habitacionales.
- D. Redensificación y regeneración.
- E. Rehabilitación del parque edificado.

## **4. Participación**

Esta mesa estará compuesta por funcionarios de la Administración local, autonómica y estatal, así como representantes del ámbito académico, profesional, empresarial, etc.

## **5. Planificación**

En junio de 2024 será la primera sesión constitutiva y presentación de la mesa. Se plantearán las reuniones sucesivas necesarias para poder elaborar a un documento conjunto de reflexión que dé respuesta a los retos planteados anteriormente.

La periodicidad se establecerá de acuerdo con la mejor consecución de los objetivos, previéndose que la mesa permanezca activa durante el año 2024 y 2025.

## **6. Lugar de celebración**

Salvo excepciones, las sesiones se celebrarán en el edificio de Plaza de la Villa, 5. Además, existirá la posibilidad de reunirse virtualmente. No obstante, podrían utilizarse otros espacios en función de lo que los organizadores/directores decidan.