

El nuevo Plan General y la vivienda

Diagnóstico con evolución favorable

Pedro Areitio

Capacidad potencial de nuevas viviendas en el Avance de la Revisión

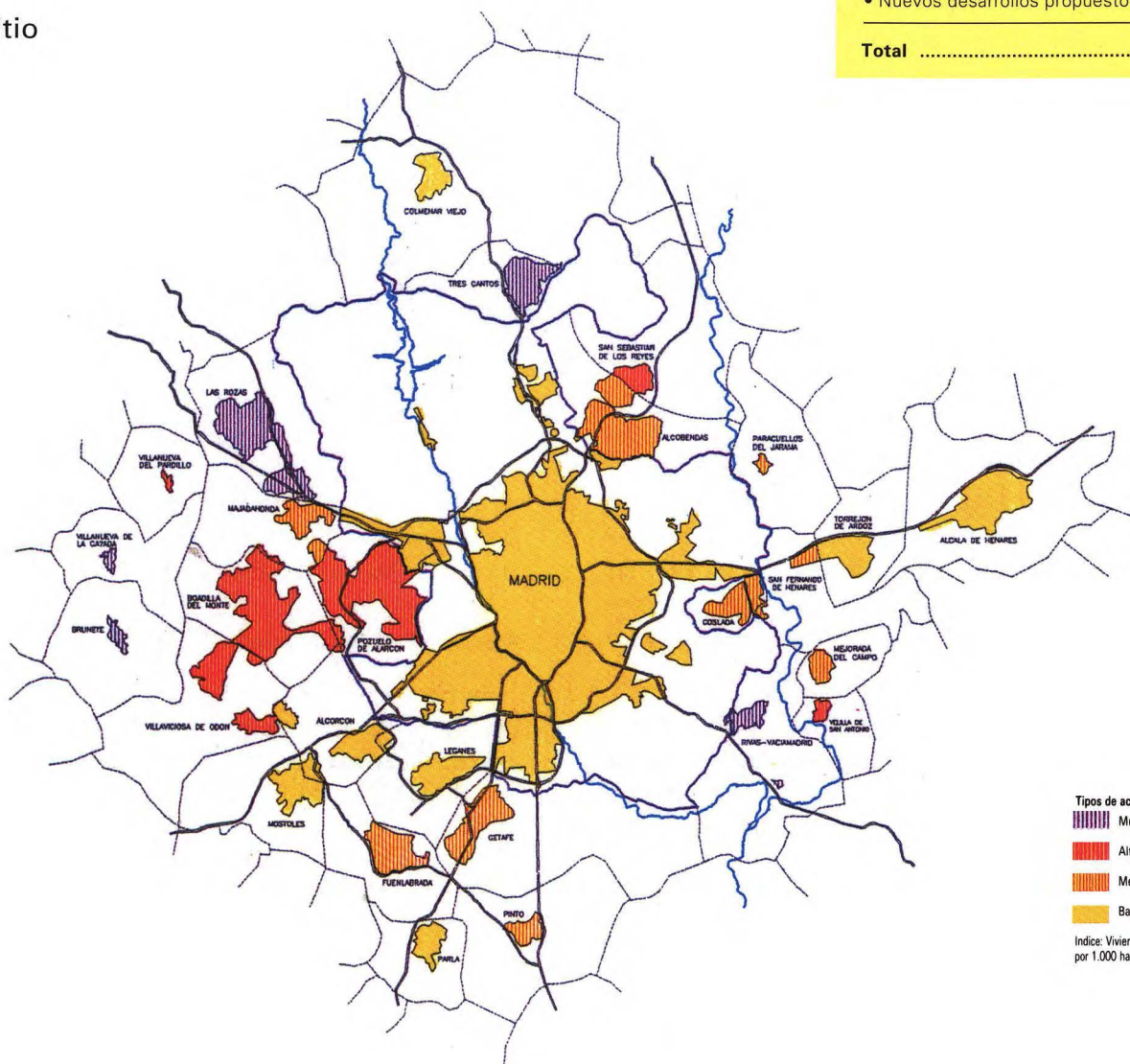
Viviendas

Suelo Urbano 58.200

Suelo Urbanizable

- Incorporado 19.770
- Transitorio 58.467
- Procedente del P.G. 85 3.600
- Nuevos desarrollos propuestos 36.800

Total176.837



Sector Residencial en el Área Metropolitana.
Actividad edificatoria en el período intercensal

El Avance del nuevo Plan General para el término municipal de Madrid, actualmente en fase de información pública, expone en el capítulo dedicado al diagnóstico de la situación de la vivienda que deben considerarse tres componentes básicos: la vivienda como objeto de actividad inmobiliaria, la vivienda como derecho social y la vivienda como bien urbano.

Aunque voy a referirme fundamentalmente al componente "derecho social", es imprescindible, en estos momentos de recesión económica general, no pasar por alto la importancia que el sector inmobiliario tiene en la creación de empleo y su incidencia en la reactivación económica que ha de producirse. La región de Madrid, volcada en el sector servicios, va a necesitar, sin lugar a dudas, del motor inmobiliario para pasar, lo menos mal posible, la crisis económica en que actualmente estamos inmersos.

La vivienda en Madrid: un problema metropolitano y un problema de Estado

De la lectura y análisis del Avance del Plan General se desprende una conclusión inmediata: la voluntad de incorporar un carácter metropolitano en la solución de los problemas abordados por este nuevo Plan. Este carácter metropolitano conforma soluciones propuestas desde la perspectiva e interacción de la movilidad, de los equipamientos, de la industria, del empleo, de la calidad ambiental e, incluso, de la capitalidad de nuestra ciudad.

Pero en ningún aspecto es tan necesario considerar el carácter metropolitano como en la vivienda y en la movilidad.

Las Administraciones Territoriales tienen la obligación insoslayable de coordinar los diseños de políticas de viviendas con el fin de evitar deseconomías en el conjunto de las soluciones. El Estado mantiene las competencias relativas a las bases y coordinación de la planificación de la actividad económica, y por tanto, debe fijar las condiciones de financiación de ayudas a la vivienda y a la distribución territorial de recursos.

La definición concreta de medidas financieras debe ser realizada en términos de igualdad territorial y social en cuanto a accesibilidad a la vivienda se refiere para evitar desequilibrios y agravios comparativos entre regiones.

El concepto de accesibilidad familiar a la vivienda tiene que ver fundamentalmente con tres factores: con la renta familiar disponible, el precio de adquisición de la vivienda y las condi-

ciones financieras y/o físicas establecidas por el Estado para cada territorio.

Si las últimas condiciones no se establecen analizando previamente los dos primeros factores citados, se producen o se pueden producir desajustes territoriales y sociales contrarios a la política de vivienda diseñada.

En el marco de la legislación estatal, aun cuando se han producido recientes esfuerzos para corregir situaciones históricas no deseadas (Real Decreto 1932/1991 y Real Decreto 1668/1991), es urgente completar el conjunto de medidas que regulen la actividad inmobiliaria mediante la revisión de la Ley de Arrendamientos Urbanos y la Ley de Fondos Inmobiliarios, fundamentalmente.

Podría ser significativo en este aspecto -y sirva como reflexión- el análisis comparativo de la legislación creada en materia de vivienda entre la Comunidades Autónomas, donde esta competencia ha sido transferida, y entre éstas y la propia legislación estatal que regula el resto de Comunidades.

Numero de viviendas existentes en el Municipio de Madrid

DISTRITO	Nº VIVIENDAS	PRINCIPALES	SECUNDARIAS	DESOCUPADAS
CENTRO	77.221	55.358	3.636	15.093
ARGANZUELA	50.397	41.988	2.015	5.316
RETIRO	48.013	42.870	1.187	3.440
SALAMANCA	70.140	69.795	2.894	9.206
CHAMARTIN	61.226	61.243	4.864	7.423
TETUAN	65.936	65.845	3.118	11.035
CHAMBERI	73.070	73.023	3.460	6.941
FUENCARRAL	69.743	69.836	1.242	4.618
MONCLOA	41.804	41.839	1.183	3.641
LATINA	94.770	85.811	1.650	6.769
CARABANCHEL	86.186	76.447	2.181	6.756
USERA	42.472	36.807	1.982	3.292
PUENTE VALLECAS	81.819	72.235	1.175	6.936
MORATALAZ	36.283	32.715	293	3.251
CIUDAD LINEAL	86.199	76.770	1.599	6.720
HORTALEZA	47.293	42.643	1.057	3.096
VILLAVERDE	43.377	37.409	1.375	4.131
VALLECAS VILLA	20.176	17.875	146	1.932
VICALVARO	13.837	12.300	70	1.390
SAN BLAS	43.384	40.314	351	2.481
BARAJAS	11.675	10.338	200	1.013
TOTAL MUNICIPIO	1.165.021	989.112	35.678	114.480

Fuente: Resultados Provisionales del Censo de Población y Vivienda de la Comunidad de Madrid, 1991.

La vivienda: un problema de suelo

Insistiendo, nuevamente, en los tres aspectos fundamentales que conforman la accesibilidad a la vivienda, es necesario aclarar un extremo incuestionable:

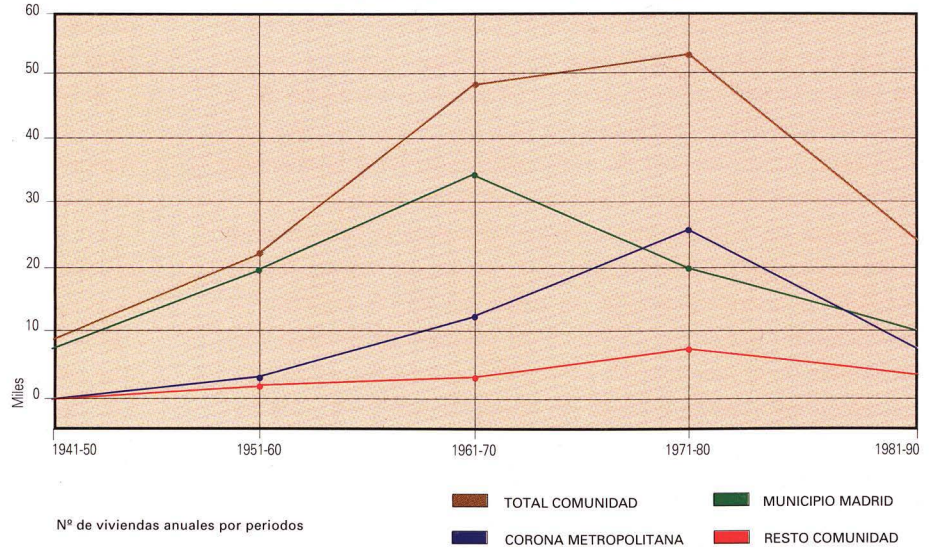
- Housing as the object of real estate activity.
- Housing as a social right
- Housing as an urban item.

A precise diagnosis of the situation shows the existence of a large-scale movement towards the edge of the metropolitan area, and a relative aging

of the population of Madrid with respect to that.
Co-ordinated intervention is required from the three competent administrati-

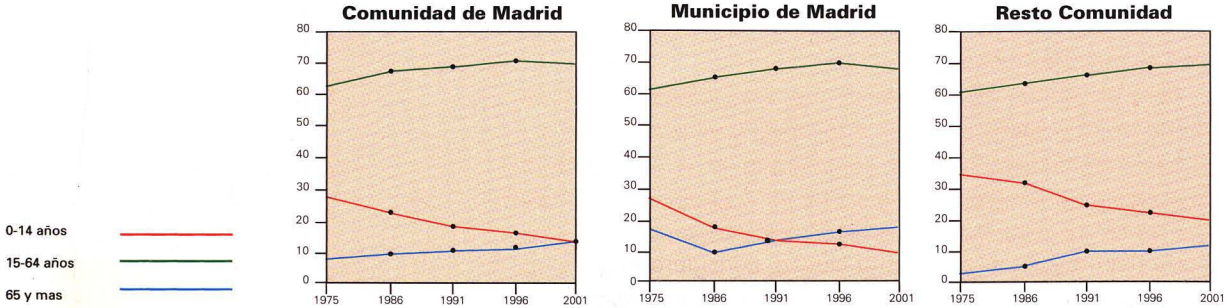
ve bodies in housing matters in order to provide a solution to the problem.
The first of these is the State completing the legal framework as regards

Evolución de la construcción de viviendas



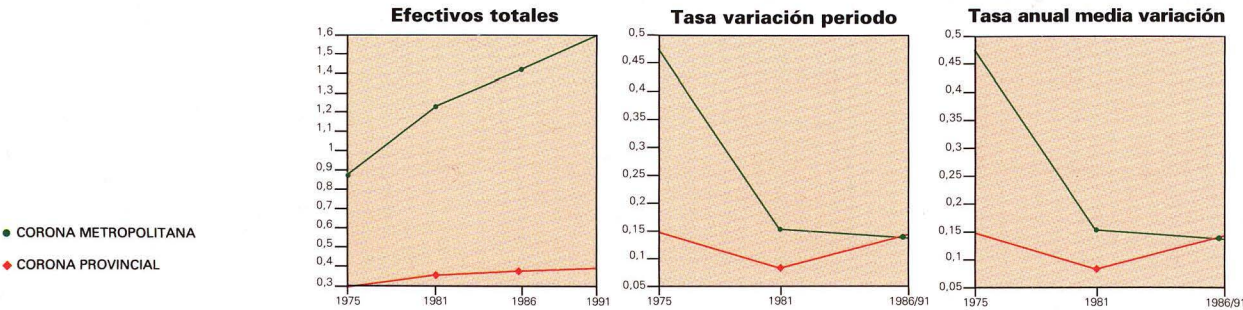
Estructura por edad e índice de envejecimiento de la población
1975-1986; 1991-1996 y 2001

EDAD Años	COMUNIDAD DE MADRID					MUNICIPIO DE MADRID					RESTO COMUNIDAD DE MADRID				
	1975	1986	1991	1996	2001	1975	1986	1991	1996	2001	1975	1986	1991	1996	2001
0-14	28,19	22,90	19,25	15,90	14,74	26,20	18,60	14,15	11,29	10,64	34,10	30,70	24,01	20,91	18,07
15-64	63,49	66,50	68,93	70,57	70,18	64,50	68,30	70,48	70,43	68,24	60,60	63,50	64,60	67,29	70,09
65 y más	8,32	10,70	11,82	13,53	15,08	9,30	13,10	15,37	18,28	21,12	5,30	5,80	11,39	11,80	11,84
TOTAL	100,00	100,10	100,00	100,00	100,10	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Índice de envejecimiento	29,50	45,80	61,44	85,09	102,26	35,70	70,50	108,58	161,97	198,38	15,50	19,10	47,41	56,46	65,54



Evolución de la población de derecho por zonas geográficas
1975-1991

	EFECTIVOS TOTALES				TASA DE VARIACION PERIODOS			TASA ANUAL MEDIA Y VARIACION		
	1975	1981	1986	1991	1975	1981	1986/1991	1975	1981	1986/1991
Municipio de Madrid	3.228.057	3.158.818	3.058.182	2.909.792	-2,14%	-3,18%	-4,85%	-0,35%	-0,64%	-0,97%
A. M. Norte	93.297	123.520	149.749	172.180	32,39%	21,23%	14,97%	6,58%	4,24%	2,99%
A.M. Este	196.983	300.728	335.245	374.807	52,66%	11,47%	11,80%	50,53%	2,29%	2,36%
A.M. Sur	506.154	734.859	816.568	878.644	45,18%	11,11%	7,60%	90,30%	2,22%	2,52%
A.M. Oeste	50.656	82.077	108.039	153.975	62,02%	31,63%	42,51%	12,41%	0,32%	2,41%
Corona Metropolitana	878.090	1.241.184	1.409.601	1.579.606	46,52%	13,56%	12,06%	9,30%	2,71%	2,41%
Corona Provincial	300.751	346.909	375.127	422.614	15,34%	8,13%	12,65%	3,06%	1,62%	2,53%



A nivel metropolitano, y en el marco de las competencias de la Comunidad Autónoma y del Municipio, únicamente puede incidirse en el factor "precio" de adquisición de la vivienda. Y esta incidencia se concreta en la actuación sobre el suelo edificable. Dicho en otras palabras, en la puesta en el mercado de una cantidad suficiente de suelo capaz de incidir positivamente en los precios finales de la vivienda.

No se trata, pues, de planificar actuaciones intervencionistas basadas en estudios de prospectivas dogmáticos y restrictivos. Se trata de una actuación municipal y metropolitana con vocación y obligación de:

1. Activar los mecanismos para que la oferta de suelo edificable sea suficientemente elástica ante la demanda.
2. Garantizar un patrimonio de suelo público edificable para programas de viviendas sociales.

Ejemplos de la necesidad de lo primero lo tenemos en el encarecimiento del suelo edificable debido a su escasez. Y es necesario insistir, una vez más, en que la simple clasificación o calificación del suelo no produce suelo edificable. Es obligado garantizar una oferta ágil desde el punto de vista legal y administrativo en la tramitación de las figuras de planeamiento necesarias.

En este sentido, el nuevo Plan General ha reconocido la demanda de los sectores profesionales de la sociedad flexibilizando y adecuando su regulación a los condicionantes exigidos para una mejor gestión.

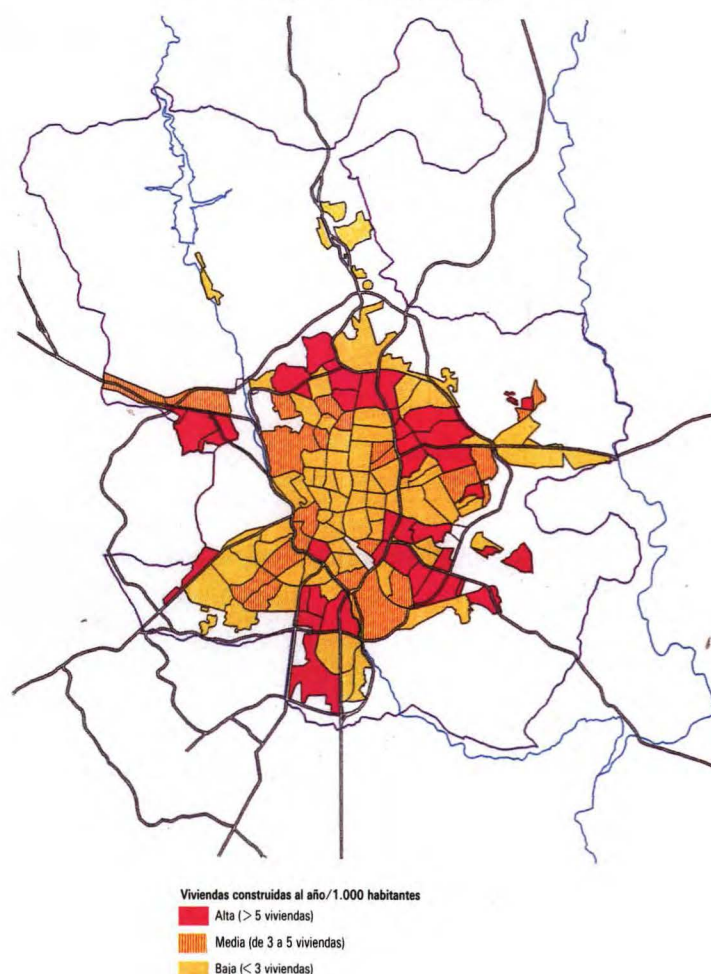
Por ello, la Oficina Municipal del Plan ha solicitado de la Comunidad Autónoma de Madrid la inclusión de un articulado en la anunciada Ley del Suelo, que permita una estructuración más eficaz del rango normativo que se establezca en el nuevo Plan General.

Quiero insistir en una reflexión, que como gestor de una parte del urbanismo de nuestra ciudad, considero muy importante: el reiterado objetivo de simplificar trámites administrativos será difícilmente una realidad si en la producción legislativa este aspecto no es tenido en consideración.

Patrimonio público y vivienda social

Acerca del punto 2 -garantizar un patrimonio público edificable para programas sociales de vivienda-, es el municipio quien legalmente asume hoy y debe asumir esta obligación y

Sector Residencial. Actividad Edificatoria.
Municipio de Madrid (1981-90)



urban leasings and real estate funds. The second is the Regional Government, planning compensated development schemes between the edge of

the metropolitan area and the municipal area, and encouraging municipal undertaking to give fresh life to the old part of Madrid's city centre.



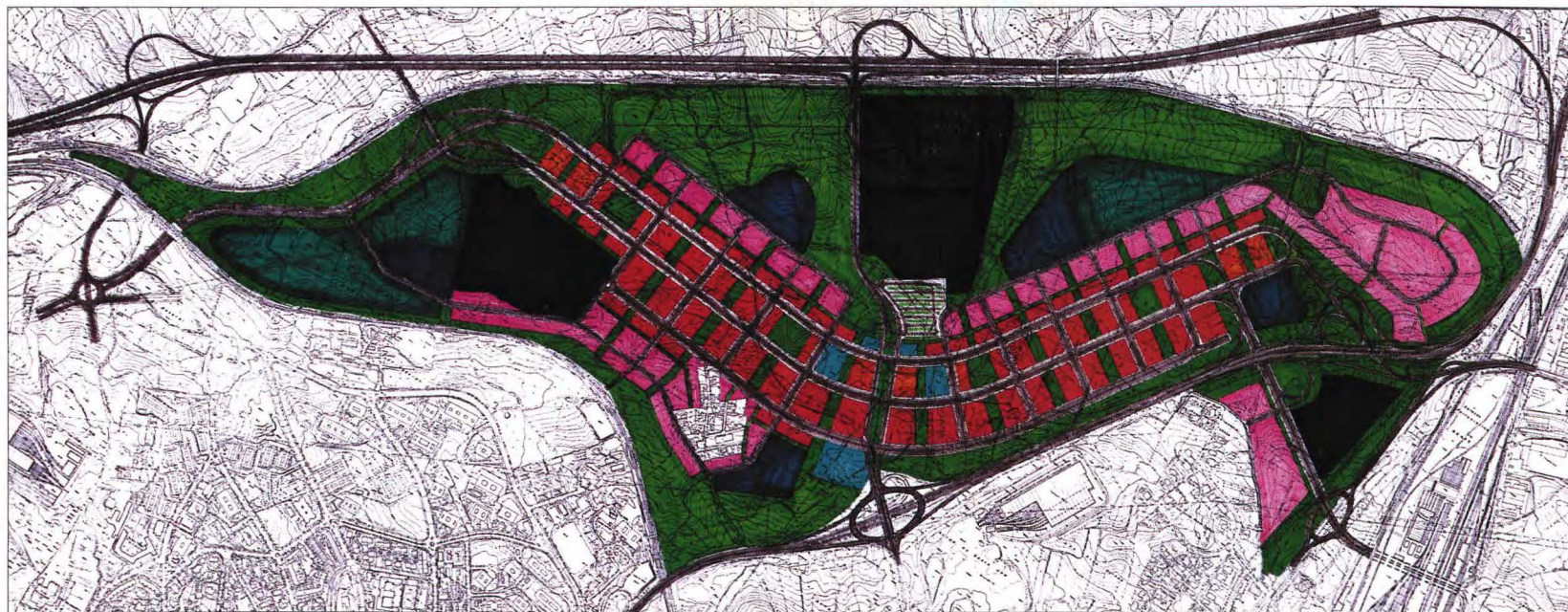
Plan Parcial Arroyo del Fresno. Ordenación

Arquitecto jefe del equipo redactor: Javier Mesones Cabello

RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO	RED VIARIA
PLURIFAMILIAR (PROTEGIDAS)	Terciario Exclusivo	VIAS RODADAS
PLURIFAMILIAR (LIBRES)	ESCOLAR	VIAS MIXTAS
UNIFAMILIAR	SOCIAL	ESTACIONAMIENTO
MIXTO	DEPORTIVO	
	ZONAS VERDES	

Plan Parcial Monte Carmelo. Ordenación

Arquitecto jefe del equipo redactor: Javier Mesones Cabello



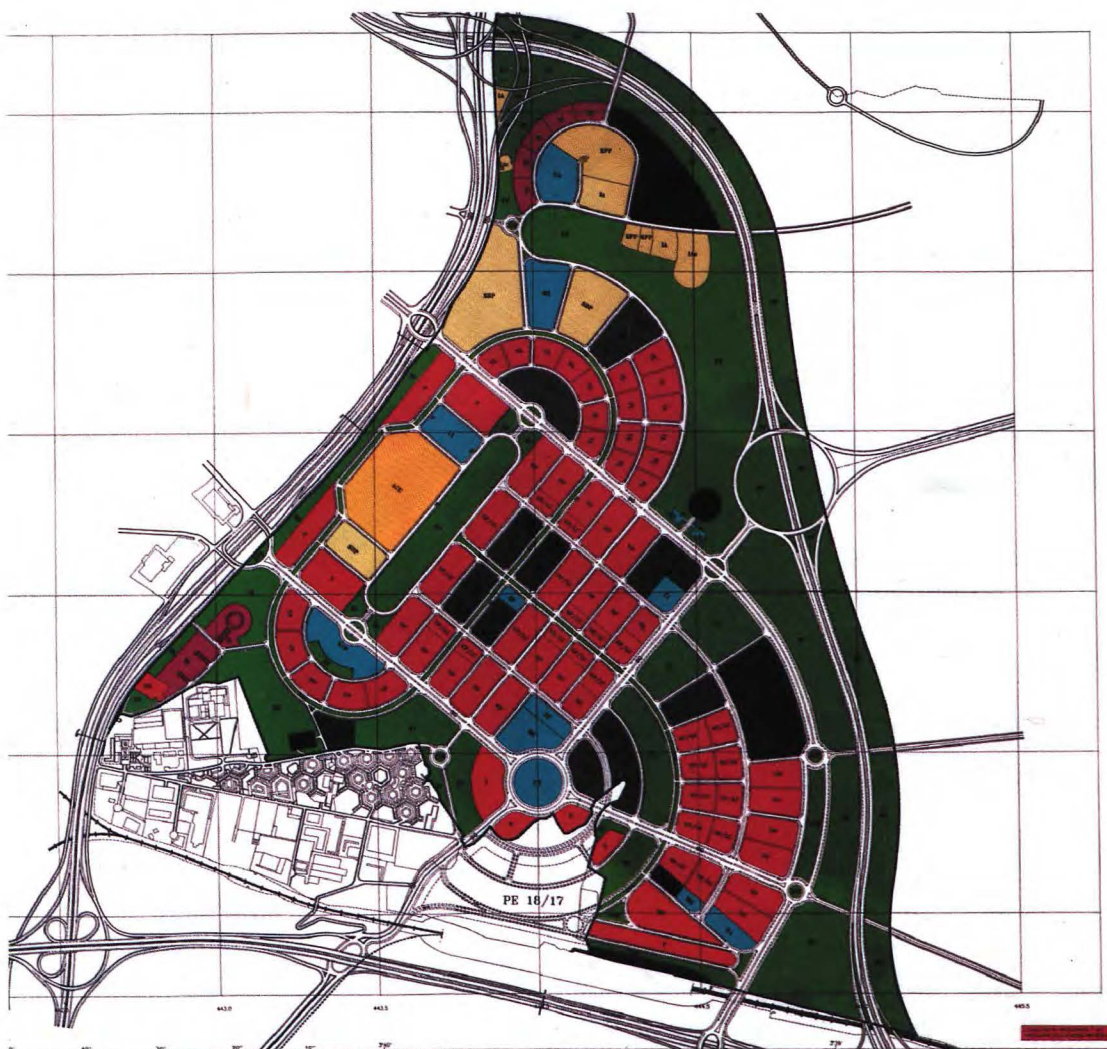
La creación de patrimonio municipal de suelo es una obligación municipal que se ha venido recogiendo históricamente en la legislación. El vigente Texto Refundido completa el marco jurídico autorizando a los Ayuntamientos a integrar su patrimonio con suelo no urbanizable, obtenido por expropiación, con destino, prioritariamente, a viviendas con algún tipo de protección. En todo caso, es obligado reconocer las condiciones impuestas por la situación económica-financiera de los Ayuntamientos.

A la relativa inferioridad, frente a otros países europeos donde los Ayuntamientos llegan a gestionar el 24 % de la totalidad de los recursos, se une en nuestra ciudad, la tradicional prestación de servicios que no son, actualmente, de estricta competencia municipal, pero que realmente han naci-

Todo esto, que lógicamente condiciona los presupuestos municipales, conduce a una realidad: el procedimiento expropiatorio para la obtención de patrimonio de suelo no es abordable, en términos económicos, por los Ayuntamientos.

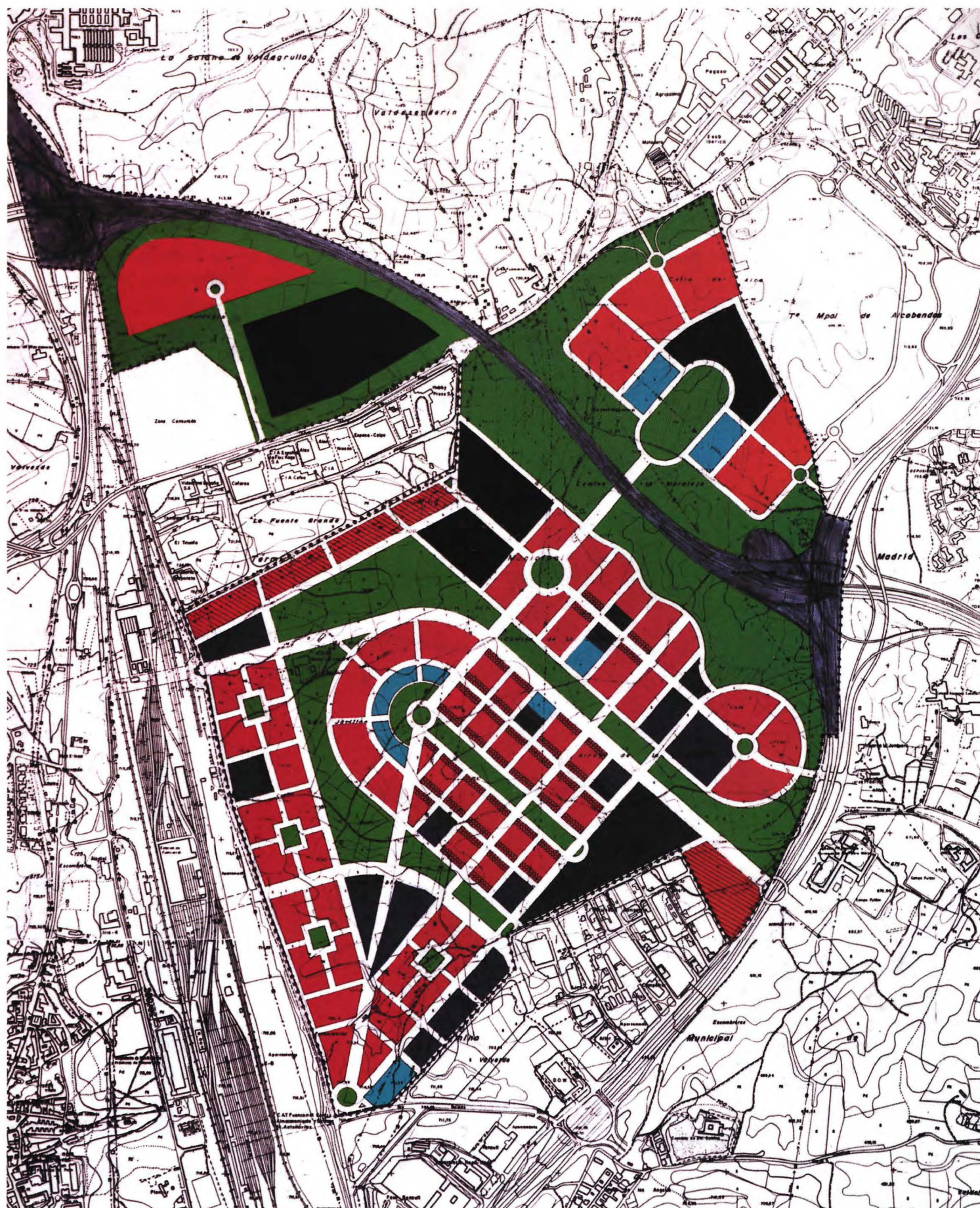
A esta carencia se une en nuestra ciudad la existencia de suelo de más cara obtención, en terminos absolutos y relativos, de acuerdo con las sentencias que se vienen produciendo en los procedimientos expropiatorios actualmente en ejecución.

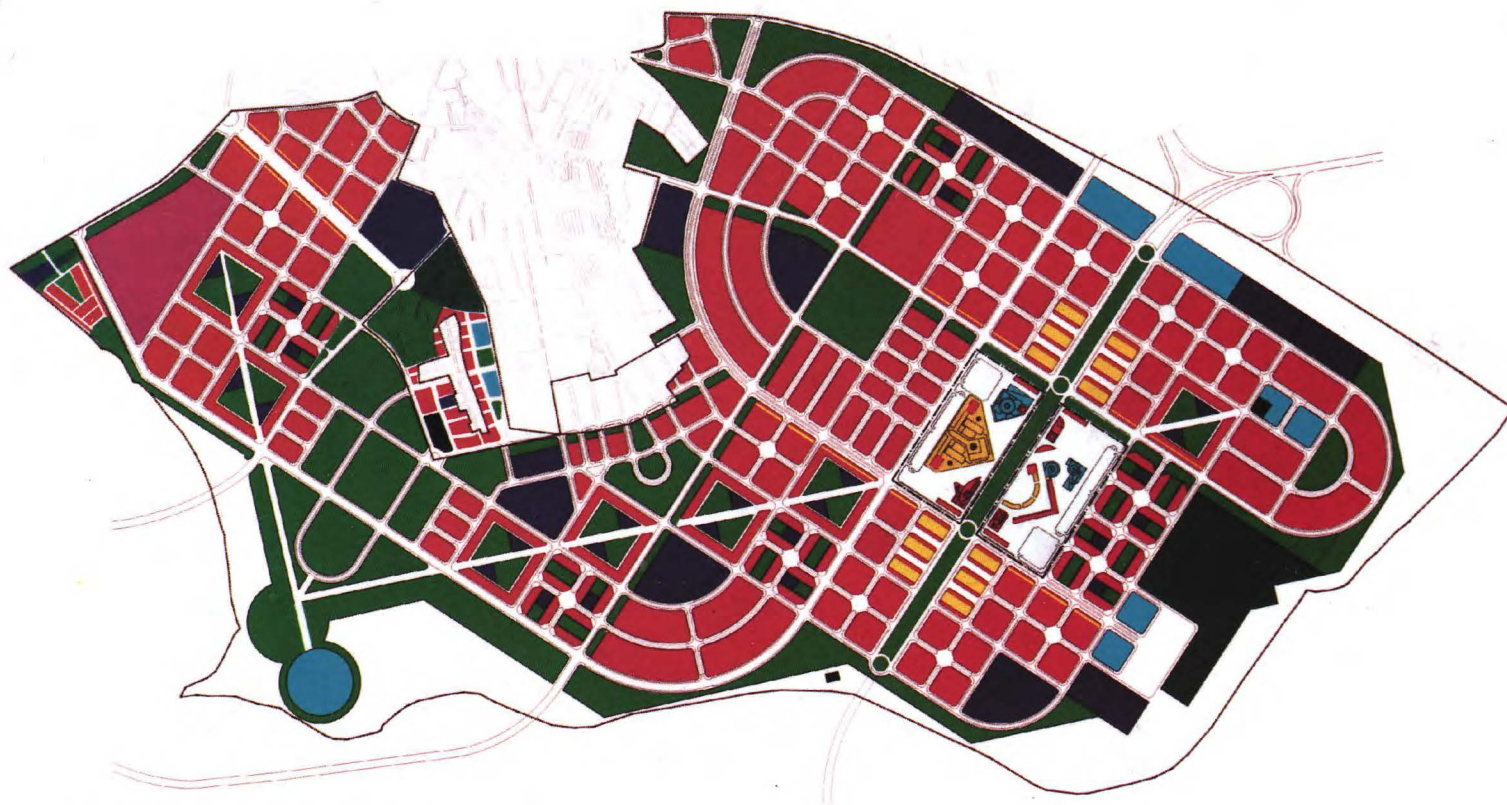
Es necesario constatar por tanto que, salvo el suelo que el Ayuntamiento obtiene por las cesiones obligatorias establecidas en la legislación vigente, el conjunto de suelo edificable resulta subvencionado por el propio Ayuntamiento, para destinarlo a viviendas protegidas con subvención o subsidios hipotecarios del Estado.



Plan Parcial Sanchinarro. Ordenación
Arquitecto jefe del equipo redactor: Miguel Oliver Perez

[illegible]





Plan Parcial Ensanche de la Villa de Vallecas.
Arquitecto jefe del equipo redactor: Fernando de Terán Troyano.

- Residencial vivienda libre
- Residencial vivienda protegida
localización preferente no vinculante
- Terciario
- Comercial
- Industrial
- Equipamiento metropolitano
- Equipamiento escolar
- Equipamiento social
- Dotación privada
- Equipamiento deportivo
- Zonas verdes

Como ejemplo, sirva decir que el coste de obtención del suelo que el Ayuntamiento ha destinado al conocido Plan 18.000 para viviendas, ha sido de 43.800 pesetas el metro cuadrado hasta la fecha (están pendientes sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid). La adjudicación de este suelo se ha realizado a 15.000 pesetas el metro cuadrado, de acuerdo con la legislación vigente.

Por todo ello, el Ayuntamiento de Madrid está acometiendo un programa de obtención de suelo conviniendo con el conjunto de propietarios pagos de justiprecio en edificabilidad neta.

La Oficina Municipal del Plan ha contemplado en su Avance la clasificación del suelo previsto para el Programa de vivienda, adelantando la modificación del Plan General en el ámbito de seis PAUs: Arroyo del Fresno, Montecarmelo, Sancharro, Las Tablas, Vallecas Villa y Carabanchel, que afecta a un total de 2.265 Has.

◀ Plan Parcial Las Tablas.
Arquitecto jefe del equipo redactor: Antonio Arrechea Fuster

The third, ensuring that both a sufficient land offer is maintained in order to satisfy demand, and that land ownership for protected housing sche-

mes is maintained, and even increased.

The point is, therefore, that the new General Plan should be a me-

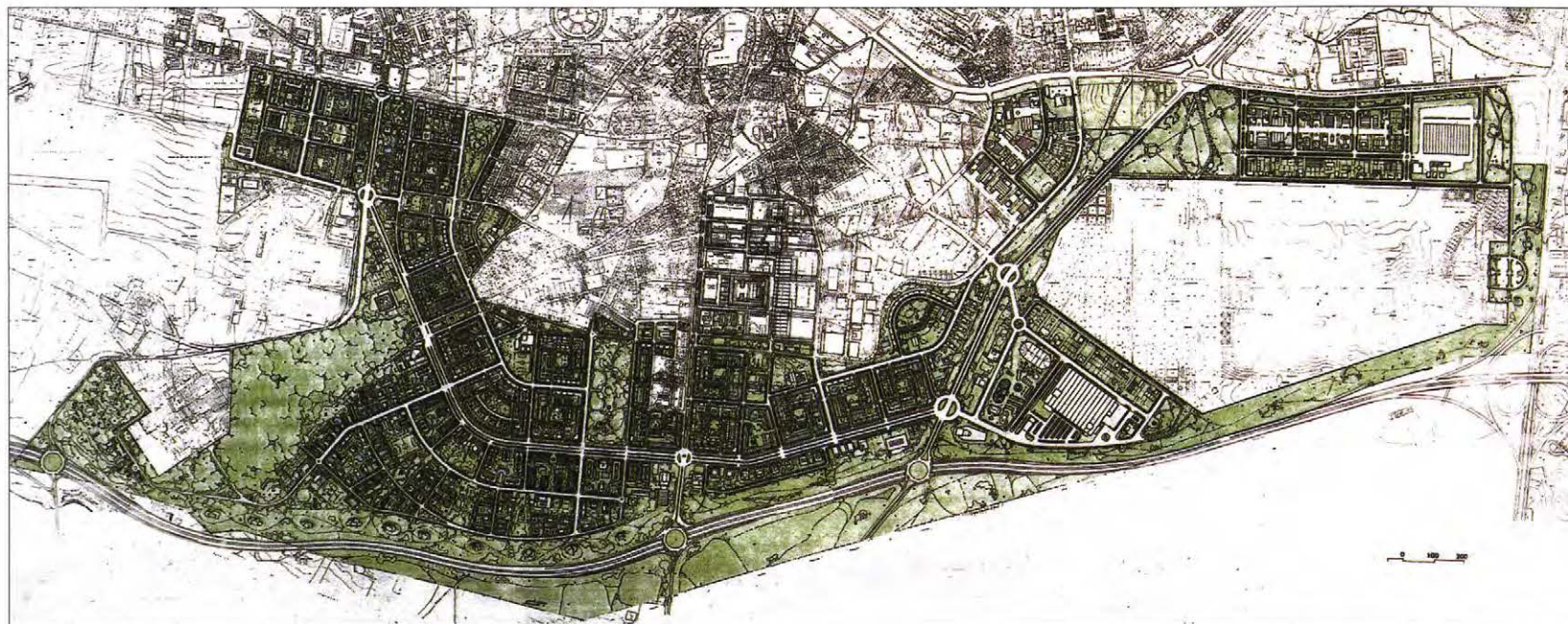


Plan Parcial Carabanchel. Zonificación.

Arquitecto jefe del equipo redactor: Juan Antonio Barrado González

USOS		SUPERFICIE DE SUELO	%	Nº DE VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD ASIGNADA
APROVECHAMIENTOS	RESIDENCIAL VP <small>Localización preferente no vinculante</small>	405.874	11,07	6.925	736.996
	RESIDENCIAL VL	209.086	5,70	3.422	373.385
	COMERCIAL	61.860	1,69	—	40.000
	INDUSTRIAL	190.295	5,19	—	380.590
RESUMEN DE USOS E INTENSIDADES		867.115	(23,66)	10.347	1.530.971
VIARIO	TOTAL VIARIO	862.818	23,55	EQUIPO REDACTOR DIRECCION: Juan A. Barrado González, Arquitecto. Información: José A. García Roldán, Arquitecto. Mar Martín Jiménez, I. T. Topógrafo. Carmen Almansa, Delineante. Ordenación: José Milla de Marco, Arquitecto. Miguel Angel Mira Illana, Arquitecto. Gustavo Navarro Jiménez, Arquitecto. Gloria Ochoa Fernández, Arquitecto. Victor Olmos Gómez, Arquitecto. Ingeniería: José A. torroja Oficina Técnica, S. A. Francisco Calderín, Ing. de Caminos José María de Villa, Ing. de Caminos Javier Santos, Ing. Tec. Obras Públicas Carlos Aranguren, Ayudante Proyectista. Pedro Luis García, Delineante Francisco Pérez, Delineante	
DOTACIONAL	EQUIPAMIENTO METROPOLITANO	172.491	4,70		
	ESCOLAR	168.219	4,59		
	SOCIAL	62.144	1,70		
	DEPORTIVO	82.920	2,26		
	ZONAS VERDES	1.448.389	39,53		
RESUMEN DE DOTACIONES		1.934.163	(52,79)		
SUPERFICIE TOTAL DEL AMBITO		3.664.097	100,00		

Plan Parcial de Carabanchel. Imagen final.



Esta oferta, ya anunciada y que se concretará en el último trimestre de 1993, permitirá garantizar un importante patrimonio de suelo para programas de viviendas protegidas y, a su vez, poner en el mercado oferta suficiente de suelo para vivienda libre que satisfagan futuras demandas.

Por último, el nuevo Plan garantiza el desarrollo urbanístico metropolitano de forma coordinada con el nivel de calidad exigido por la sociedad en servicios, equipamientos y calidad ambiental.

En cualquier caso, es preciso reiterar una vez más que el problema de la vivienda en el área metropolitana no puede ser resuelto sin una verdadera coordinación entre las dos Administraciones más directamente implicadas en su resolución.

Evolución de la población

En el Avance del Plan General se incluye en el diagnóstico del problema un dato sociológico sumamente interesante: en nuestra ciudad existe una pirámide de población que supone para el año 2001 un 23 % de habitantes de más de 65 años y el 7 % de habitantes entre 0 y 14 años. En la corona metropolitana estos índices son para el horizonte del 2001: 15 % de habitantes de más de 65 años y 12 % habitantes entre 0 y 14 años.

Asimismo, se observa que ha existido en el período 1984-91 una emigración de población hacia la corona metropolitana, que ha producido un descenso neto de la población de Madrid de 100.000 habitantes pese a la inmigración que se ha producido en nuestra capital en el mismo período de tiempo.

Como gráficamente exponía un conocido urbanista, hay que clarificar si Madrid y su Área Metropolitana va a desarrollarse como un "huevo frito" o como un "donuts".

Un desarrollo urbanístico con una corona metropolitana de "ciudades dormitorio" demanda importantísimas inversiones en infraestructura viaria y de transporte. Por tanto, la aprobación de planes urbanísticos con mayores aprovechamientos y menores cargas en la corona metropolitana que en el término municipal de Madrid producirá menores costes de promoción y construcción en la misma y la consecuente emigración de población desde nuestra ciudad.

La coordinación, por tanto, de las decisiones urbanísticas es determinante para el cumplimiento de uno de los grandes

objetivos del nuevo Plan General: revitalizar el casco histórico de Madrid evitando su terciarización.

La necesidad, reconocida por todos, de una inmediata actuación en el centro de nuestra ciudad se ha concretado en la redacción de siete Planes Especiales de Reforma Interior en el casco antiguo. La incidencia que estos planes tienen en una política de vivienda a corto plazo no puede pasar inadvertida.

Pero es necesario, junto con un nuevo texto de la Ley de Arrendamientos Urbanos y de una Ley Reguladora de Fondos Inmobiliarios, establecer unos principios claros de desarrollo metropolitano.

El nuevo Plan General ha considerado todos los aspectos citados. No es un Plan General para arreglar el problema de la vivienda que, como ha quedado expuesto, es un problema de todas las Administraciones. Pero sí es un Plan que va a permitir agilizar la gestión y flexibilizar la normativa para adecuarla a las demandas reales. Es, además, un Plan que ya está permitiendo iniciar gestiones para dotar el patrimonio municipal de suelo.

Y por último, es un Plan que nace con la vocación metropolitana necesaria para garantizar la coordinación que una política eficaz de vivienda exige.

Con el gran trabajo que el equipo de la Oficina Municipal del Plan está realizando, y del que puedo considerarme testigo excepcional, tenemos hoy una lógica esperanza de poder cumplir desde todas las Administraciones, con el mandato constitucional de garantizar una vivienda digna para todos los ciudadanos.