

PENSAR MÁLAGA

Debates sobre cómo hacer ciudad



La ciudad de Madrid, su densidad y la vivienda

Eduardo Mangada, arquitecto

El escrito original fue publicado en nuevatribuna.es el 4 de septiembre de 2026, dando el autor su autorización para su publicación en IEUS.

Señor Carabante. Hace un tiempo leí su artículo ([ElPaís](#) de 21 de mayo 2026) referido al problema de la vivienda y cómo enfrentarlo desde el planeamiento urbano.

Proclamar, desde la autoridad y difusión que le confiere su cargo de Delegado de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid, la conveniencia de incrementar la densidad, la edificabilidad de los nuevos desarrollos residenciales, (e incluso de determinados sectores de la ciudad ya consolidada), para responder a la necesidad de vivienda en Madrid y, por extensión en España, es un peligroso error y supone un apoyo a una burda y precipitada medida política. Una nueva ocurrencia sospechosa. Una nueva llamada al ladrillo, a la construcción como máquina de arrastre de la economía, que responde a las demandas incultas e interesadas del bloque inmobiliario, pero no garantiza la accesibilidad a una vivienda digna, en un lugar digno y eficiente, para la mayoría de la ciudadanía.

Hace años que Bernardo Secchi, entre otros, nos demostró que, a las necesidades de vivienda asequible para el conjunto de la ciudadanía, incluso cuando se manifiestan de forma dramática y urgente, no puede responderse con “políticas cuantitativas” indiscriminadas, sino “distributivas”. Selectivas, segmentadas en función de cuáles sean sus potenciales habitantes y los lugares en los que se ubiquen. No hay “una política” de vivienda. Es necesaria una familia coordinada de políticas de vivienda, vinculadas a una política de suelo.

Un debate sobre el tema de la “densidad”, requiere aclarar previamente qué entendemos por “densidad”, cuando del desarrollo urbano se trata. Hay una “densidad física”, medida en metros cúbicos de fábrica edificada o a edificar (edificabilidad) y una “densidad interesante”, medida por la intensidad de relaciones entre ciudadanos y de estos con las actividades que alberga la ciudad. Una densidad que enriquece y vitaliza el paisaje físico y social de una ciudad compacta y compleja, rica en variedad de habitantes, razas y oficios, en tipos de edificación y de espacios públicos.

Es este tipo de densidad la que cabe reclamar para los nuevos desarrollos, ya acabados, en construcción o proyectados, y no la medida en metros cúbicos de hormigón, válida solo para calcular el aprovechamiento comercial de los terrenos.

Y si hablamos de Madrid, vienen a mi memoria las palabras de Rem Koolhaas, leídas hace tiempo. Decía algo así: “El Madrid consolidado tendrá que

desarrollar una estrategia de disminución controlada de su densidad con el fin de no perder su urbanidad global". Y un necesario esponjamiento, en algunos trozos del tejido urbano.

Por mi parte, añadiría que Madrid ciudad tiene que amansar su ansia de crecimiento sobre si misma (lo que no quiere decir que deje de proyectarse, remodelarse y enriquecerse, haciendo ciudad en y con la ciudad), para saltar sus límites administrativos, proyectando su futuro sobre el territorio metropolitano y regional. Por qué Madrid es más que Madrid. Y para leerla y proyectarla, hay que entenderla como una "ciudad de ciudades", "un archipiélago metropolitano", "una ciudad región", o cualquier otro nombre que pueda identificar a la Comunidad de Madrid.

Volviendo al tema de la "densidad", conviene concretar esta "idea", refiriéndola al paisaje físico e institucional en el que nació y se formuló recientemente, como una política urbanística "oficial" del Ayuntamiento de la capital. Una iniciativa municipal (elevada a la CAM para su legalización), en la que se propone incrementar en un 50% la edificabilidad, tanto en los nuevos desarrollos, como en la ciudad consolidada, es una bestialidad urbanística y una clara sumisión al poder financiero inmobiliario. Ambas cosas condenables desde la razón y la justicia. Y desde una básica cultura urbanística.

Ningún estudio serio sustenta la necesidad de la medida, (salvo el apetito inmobiliario), ni analiza sus consecuencias ambientales (paisaje urbano), funcionales (transporte público), económicas y sociales. Ausencia absoluta de un sustento disciplinar, salvo un supuesto "consenso técnico respecto a la densidad de vivienda, que debe estar en torno a 70 viviendas por hectárea para lograr una compacta, eficiente y con servicios viables". Consenso dudoso, que nos recuerda las 75 viviendas por hectárea del desarrollismo franquista.

Solo alimento para propietarios de suelo, promotores y constructores, y un atractivo más para inversores globales que acuden a Madrid, más como especuladores que como promotores y constructores, para explotar los valores de situación de Madrid en la nueva geografía económica y geopolítica que se está configurando.

Y ninguna referencia al problema de una vivienda asequible para los madrileños. Una vez más el engañoso mantra de que incrementando la producción de nuevas viviendas se satisfarán las necesidades de los ciudadanos, sea cual sea su nivel de renta, confiando en la falsa capacidad de autorregularse del mercado, tanto económica como socialmente. Cosa negada por la ciencia económica y por la reciente historia de este país, por

mucho que se etiqueten algunas de estas nuevas viviendas con el marchamo de VPP, o cualquier otro tipo de protección.

Y una pequeña broma. Supongo que la propuesta de "crecer hacia arriba con levantes sobre los edificios ya existentes", ha nacido inspirada por los desafortunados, pero rentables, capirotes añadidos a las "torres de Colón".

Y una malicia. Sospecho que en esta ocurrencia algo ha tenido que ver la necesidad de socorrer y alimentar a los nuevos desarrollos del Sur Este, especialmente "gran Valdecarros". Y al más lejano y fantasioso Madrid Nuevo Norte.

Desde la autoridad que me otorga mi larga experiencia profesional y política, a la que he dedicado sesenta de mis noventa cuatro años, me siento obligado a solicitar del Ayuntamiento de Madrid la retirada de esta perversa, peligrosa e inculta propuesta. Y, sobre todo, que no pretendan engañar a los ciudadanos justificando esta medida como garantía de una vivienda digna y asequible para los madrileños.