

Cap. VII

URBANISMO Y VIVIENDA

HOSPITAL PUBLICO AQUÍ
AL CIERRE DEL
AMBULATORIO
PLASMAS

EN ESTE SOLAR
QUEREMOS HOSPITAL

URBANISMO Y VIVIENDA

De acuerdo al Plan Estratégico 2009-2012 y a la trayectoria histórica del movimiento vecinal, en este periodo la FRAVM dirigió sus esfuerzos a intentar revertir los avances de un modelo de desarrollo urbano basado en una concepción desarrollista y *ladrillista* y a promover un modelo de ciudad sostenible construida a escala humana, a escala de las necesidades de la ciudadanía.

La acción vecinal, tanto la de la FRAVM como la de las asociaciones federadas, se centró en dignificar la ciudad existente mediante la recuperación de espacios degradados, la remodelación de las áreas de edificación deficiente, la rehabilitación de viviendas, en dotar de equipamientos públicos nuestros barrios y pueblos para garantizar el ejercicio de los derechos de ciudadanía, en trabajar para incrementar el parque de vivienda pública y en la lucha contra los desahucios, un fenómeno que agravó más aún las condiciones de vida de las familias más desfavorecidas.

7.1. Urbanismo

7.1.1. Operaciones urbanísticas en la ciudad de Madrid

La activa vigilancia que las asociaciones vecinales han ejercido siempre sobre el uso y destino de los terrenos públicos permitió, también durante este periodo, hacer un seguimiento y presentar las oportunas alegaciones a las operaciones urbanísticas proyectadas por las administraciones en la capital.

Prueba de ello fue la lucha de las asociaciones vecinales de los distritos de Ciudad Lineal, San Blas, Hortaleza y Barajas, que compartían área sanitaria y que durante años convocaron más de una quincena de movilizaciones para exigir la construcción del **hospital del Aire** tras el derribo, en 2004, del centro militar y su traspaso al sistema sanitario público, una medida aprobada por el Consejo de Ministros en septiembre de 2003 y para cuya ejecución autorizó un presupuesto de 84, 7 millones de euros.

El 21 de diciembre de 2010, sin embargo, el secretario de Estado de Defensa y el presidente de la Fundación Instituto de Empresa, Diego del Alcázar firmaron un acuerdo por el que la citada fundación se comprometía a adquirir el solar de 26.00 m² que antaño ocupó el hospital militar para edificar una escuela de negocios.

La noticia alarmó a las asociaciones vecinales que reivindicaban la construcción en la parcela de un centro hospitalario público ya que su hospital de referencia, el Ramón y Cajal, atiende a una población que supera los 500.000 habitantes, el doble de lo recomendado por la Ley General de Sanidad.



Vecinas reivindican la construcción de un hospital en el terreno que ocupaba el hospital militar del Aire

A través de la FRAVM, se llevó a cabo un puntual seguimiento de una operación que, afortunadamente, nunca llegó a ejecutarse ya que el IE dejó caducar, en noviembre de 2011 su opción de compra y la subasta del suelo convocada por el Ministerio de Defensa en febrero de 2012 quedó desierta.

De lejos venía, asimismo, la determinación de las entidades de Hortaleza de que la parcela de 150.000 metros cuadrados que el equipo de Gobierno del Ayuntamiento de Madrid, con José María Álvarez del Manzano a la cabeza, cedió en 2002 a Miramón Mendi SL, la productora del empresario José Luis Moreno para construir el **Coliseo de las Tres Culturas**, un monumental centro cultural presupuestado en 164 millones de euros cuyas obras debían concluir en 2006. Concluido el plazo sin que siquiera se avistaran sus cimientos, las asociaciones vecinales de Hortaleza y la FRAVM comenzaron a trabajar para exigir la reversión del suelo al Ayuntamiento, un objetivo que conquistaron el 17 de febrero de 2010.

Desde entonces el movimiento vecinal del ámbito no dejó de exigir la construcción, en la parcela, de un instituto de enseñanza secundaria, un objetivo que aún forma parte del cuaderno de ruta de la Coordinadora de Asociaciones de Hortaleza.

Pero si hay una operación urbanística cuya ejecución se demora en el tiempo es la **Operación Chamartín**, contra la que el movimiento vecinal lleva alegando ¡más de 20 años!

El 9 de febrero de 2011 el Ayuntamiento de Madrid aprobó un Plan Parcial que desestimaba las alegaciones presentadas dos años antes por la FRAVM y las asociaciones vecinales de Tetuán, Fuencarral y Chamartín contra una operación diseñada por el Ayuntamiento, la Comunidad, el Ministerio de Fomento, Renfe, Adif y el BBVA para soterrar las vías de la estación de tren de Chamartín, prolongar el paseo de la Castellana y la línea 10 de metro y construir 17.000 viviendas. Desde entonces, las entidades vecinales no desaprovecharon la ocasión para exigir que, en el marco de una operación urbanística con la que el BBVA obtendría cuantiosos beneficios a costa del patrimonio público, las administraciones garanticen la intervención en los barrios y colonias del ámbito: en los "incrustados" como el Bº de Begoña y la colonia San Cristóbal-EMT, y en los afectados de Tetuán y Fuencarral, para los que la FRAVM solicitó un diagnóstico integral que concluya con la aprobación de un plan de acciones.



La AV Begoña protesta contra el ruido del tráfico a su paso por el barrio

En el distrito de Carabanchel, el vecindario continuó luchando, en este periodo, por la recuperación de dos espacios emblemáticos: el **antiguo penal** y la **finca de Vista Alegre**, un privilegiado enclave de 44 hectáreas con 28 edificios, dos palacios, teatro, capilla, ría, grutas, estanques, fuentes y jardines que abrió sus puertas al público en 1825 y, durante años, sirvió de espacio de recreo para las vecinas y vecinos de toda la capital.

Poco a poco, la finca perdió su condición de espacio de recreo y fue acogiendo numerosas instituciones ante la oposición de la **Coordinadora de Asociaciones de Carabanchel**, que exigió en repetidas ocasiones la apertura del espacio para el uso y disfrute del vecindario. En los últimos años, sin embargo, las administraciones procedieron a dismantelar de forma progresiva algunos de los servicios públicos que se prestaban en la finca y en sus alrededores, como un centro de salud mental, el Colegio María Soriano, una residencia de la tercera edad y dos centros ocupacionales para discapacitados psíquicos, el Fray Bernardino y el Magerit, cuya precipitada clausura ordenó el Ejecutivo autonómico bajo la coartada de un riesgo de ruina inminente que los servicios técnicos no avalaron y que fue objeto de numerosas movilizaciones vecinales.

El 29 de abril de 2011 saltaron todas las alarmas cuando la presidenta regional, Esperanza Aguirre, firmó un protocolo de intenciones con el rector

de la Universidad de Nueva York para que el antiguo Palacio del Marqués de Salamanca de la Quinta de Vista Alegre se convierta en el primer campus europeo de esta universidad.

Las entidades del distrito no tardaron en reactivar la pelea por recuperar la finca. La Coordinadora de Asociaciones de Carabanchel que, durante años, había enarbolado la reivindicación constituyó con la recién nacida Asamblea Popular del 15M y con la AV Carabanchel Alto la Plataforma por el Uso Público de la Finca de Vista Alegre, una coordinadora que ha organizado diferentes actos para reivindicar el uso público del espacio y exigir al Ayuntamiento que redacte el Plan Especial de Protección, Uso y Gestión de la finca, un compromiso que adquirió hace más de diez años. La congelación del protocolo suscrito por Aguirre y la posterior modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, aún en curso, canalizó por la vía de las alegaciones el deseo de los carabancheleros de contar con un Retiro en su distrito.



Fiesta para reivindicar la apertura de la Finca de Vista Alegre al barrio



Fiesta para reivindicar la apertura de la Finca de Vista Alegre al barrio

En el mismo distrito la **Plataforma por un Centro para la Paz y la Memoria en la Antigua Cárcel de Carabanchel** no cejó en este tiempo en su empeño por construir un centro para la paz en las instalaciones del antiguo penal. En coordinación con otras organizaciones de similares características a nivel internacional, organizó diferentes actividades de carácter divulgativo sobre la importancia de la recuperación de la memoria histórica y promovió, junto con la asociación Madrid Ciudadanía y Patrimonio, una recogida de firmas contra el proyecto de ley de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, por suponer un retroceso salvaje en la salvaguarda de los bienes de distinta índole que conforman la memoria de la comunidad.

Las operaciones urbanísticas promovidas por las administraciones pasan, en muchas ocasiones, inadvertidas para la ciudadanía. No fue así en el distrito de Retiro. En marzo de 2011 el Ayuntamiento de la capital sometía a información pública la modificación puntual del PGOUM en los ámbitos de las oficinas del Metro y en las instalaciones militares Granada-Valderribas en el barrio municipal de **Pacífico**.

El Ayuntamiento planteaba ampliar las oficinas de Metro de la calle Cavanilles, poner en valor el patrimonio arquitectónico de Metro, la construcción de una zona verde y la reserva de dos parcelas para la construcción de sendos equipamientos públicos. A cambio incrementaba en un 45% la edificabilidad lucrativa en 9.613 m² de los 19.831 m² del total de la zona afectada, de los cuales el 75% (7.240 m²) lo haría en el uso residencial libre incrementando, además, el coeficiente de edificabilidad y las alturas permitidas hasta las nueve plantas (ocho más ático).

Las comunidades de vecinos más afectadas y la **AV Los Pinos de Retiro Sur** redactaron, con ayuda de la FRAVM, unas alegaciones rechazando de plano el incremento de la edificabilidad recordando que Pacífico es uno de los diez barrios de la capital más densamente poblados y con menos equipamientos públicos. Parte de las alegaciones fueron consideradas, rebajando las dimensiones y el impacto de las nuevas edificaciones.

También las asociaciones vecinales del vecino distrito de **Centro** se vieron obligadas a reaccionar en octubre de 2011 ante otro proyecto del Ayuntamiento de la capital: la recalificación del mercado de **La Cebada** previa a la venta de la parcela que ocupa para la construcción de una gran superficie comercial.

El objetivo del Consistorio era recalificar el uso dotacional de servicios públicos (el mercado) a uso lucrativo de terciario comercial (superficie comercial), vendiendo la parcela pública para reconstruir el polideportivo y urbanizar el ámbito. En otras palabras: pretendía enajenar suelo público y condicionar a esa operación la construcción del equipamiento deportivo y la urbanización del entorno.

La Asociación Vecinal Centro-Latina (AVECLA), la AV La Corrala y la AV Las Cavas y Costanillas exigieron, con la FRAVM, la consignación de fondos públicos para la edificación del polideportivo de La Cebada; la inclusión en el ámbito del APE del edificio protegido del nº 13 de la calle de la Cebada, ocupado actualmente por un cantón de limpieza y su calificación como equipamiento básico (EB) con destino a centro de mayores y la retirada del proyecto con la renuncia expresa a enajenar parcelas del patrimonio municipal de suelo.

Las alegaciones no fueron consideradas y el Ayuntamiento dio luz verde al polémico proyecto el 27 de mayo de 2013, una iniciativa que hasta el momento solo frena la crisis económica.



Proyecto del Ayuntamiento para el mercado de La Cebada

Otro mercado municipal, el de **Barceló**, se convirtió también en objeto de polémica después de que en el año 2009 el Ayuntamiento derribara sus instalaciones para ejecutar su remodelación y trasladara a los comerciantes a una construcción provisional instalada en los jardines del Arquitecto Ribera. Si bien el Consistorio se había comprometido a que los comerciantes volverían a Barceló y a reajardinar la zona verde, concluidas las obras, la Junta Municipal de Centro no ocultó que barajaba la posibilidad de preservar la estructura del mercado provisional con el fin de albergar otras actividades.

La **Asociación Vecinal del Barrio de Universidad (ACIBU)**, la **AV Barrio de Justicia** y el AMPA del Colegio Isabel la Católica alumbraron la mesa denominada Vecinos Haciendo Jardines para exigir el desmontaje del mercado provisional y la construcción de un nuevo parque de acceso público, como recogía el pliego de condiciones del concurso.

Mientras el Ayuntamiento decide el futuro de los jardines, la mesa ha llevado a cabo encuestas en el vecindario para recoger propuestas acerca del destino y el diseño de los jardines públicos.



Encuesta sobre el futuro de los jardines del Arquitecto Ribera

Parejo afán privatizador al demostrado con los referidos mercados muestra el Consistorio de Madrid con la vecina **Puerta del Sol**. En octubre de 2012 el equipo de Gobierno de Ana Botella anunció que estaba inmerso en el diseño de un proyecto de remodelación que pasaría por la construcción de un quiosco-bar con terraza y el despliegue de veladores para los bares y restaurantes situados en los límites de plaza, una idea a la que se opusieron tanto las entidades vecinales del distrito como la propia FRAVM toda vez que implica restar metros al viandante en beneficio de intereses privados, una tendencia en aumento en las plazas y otros espacios públicos del distrito. Un año después, el Consistorio abrió al público la elección final del proyecto a través de un proceso de debate abierto por el Colegio de Arquitectos de Madrid y cuyo plazo concluyó el 30 de enero de 2014.

En marzo de 2013 otra zona de la capital era sometida a modificación urbanística: las **cocheras de metro de la Plaza de Castilla**, un ámbito de 18.083 metros cuadrados en pleno corazón del distrito de Tetuán. El plan especial ideado por el Ayuntamiento plantea convertir parte de la

parcela afectada en zonas verdes. Además, destina 1.719 metros cuadrados a usos deportivos bajo la tutela del Ayuntamiento y contempla edificar tres bloques de 10 plantas cada uno en la ribera de la avenida de Asturias con una edificabilidad total de 18.000 metros cuadrados que albergarán instalaciones de Metro que, en calidad de propiedad del 69,6% del suelo, podrá vender hasta un 30% para uso comercial.

Las asociaciones vecinales Cuatro Caminos-Tetuán y Ventilla Almenara, que coinciden con el Consistorio en la necesidad de intervenir en una zona en desuso convertida en una fractura urbanística, redactaron con la FRAVM unas alegaciones que bosquejan un espacio muy distinto al proyectado por los técnicos municipales con edificios de una altura máxima de cinco plantas; el traslado de las construcciones a la parte de atrás de la parcela para dejar más visibles las zonas verdes y los espacios públicos vacíos de libre acceso; la inclusión en el Plan Especial de una regulación de usos que impida la conversión del ámbito en una zona de copas y/o de ocio nocturno y la construcción de equipamientos públicos (escuela infantil, locales de ensayo, casa de asociaciones...), una zona de juego infantil, un rocódromo y jardines. Además, cualquier actividad que se realice deberá ser de gestión pública al ser este suelo de propiedad pública.

7.1.2. Revisión del PGOU de Madrid

La FRAVM se sumergió desde el inicio en el proceso de revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM) para asegurar que, a diferencia del plan anterior, el documento final fuera lo más participado posible. En este marco, elaboramos un riguroso informe de evaluación del PGOUM de 1997.

Evaluación del PGOUM 1997

En su evaluación, la FRAVM subraya que el Plan General de 1997 apostó por un modelo urbanístico desarrollista basado en macizar la periferia hasta agotar el terreno vacante y en sembrar diversas macroactuaciones de cambio de uso en suelo urbano. El modelo que el movimiento vecinal propone, en cambio, se basa en la sostenibilidad medioambiental, en la cohesión social y en el equilibrio territorial, máximas que se concretan en el ahorro de suelo, en la puesta en valor de los vacíos intersticiales (solares, descampados...), en la recuperación de los espacios sin uso, infrautilizados o cuyo uso es disfuncional en el entorno (edificios abandonados, cuarteles,

infraestructuras del transporte, tales como el aeropuerto de Cuatro Vientos, el solar del antiguo hospital del Aire, la estación de contenedores del Abroñigal, el edificio de Tabacalera en Lavapiés o el mercado de Puerta de Toledo) y en la puesta en uso efectivo del parque de viviendas vacías, así como los locales comerciales en planta baja o las galerías sin actividad.

A juicio de la FRAVM, el Ayuntamiento de Madrid fracasó en la consecución de uno de los objetivos del PGOUM de 1997: favorecer el acceso a la vivienda a los grupos sociales más necesitados. A tal fin, emprendió una vasta recalificación de suelos para acoger más de 418.000 nuevas viviendas. La estrategia no resultó: los altos precios de las viviendas de venta libre y la escuálida oferta de vivienda pública (el 20% del parque inmobiliario) privaron del acceso a la vivienda a amplios sectores de la población en una ciudad que acumula cerca de 200.000 viviendas vacías y unas 100.000 segundas residencias.

El informe de evaluación de la FRAVM calcula que, considerando que las necesidades de vivienda vinculadas a los procesos de emancipación rondan las 14.000 unidades anuales, el parque vacío equivale a 15 veces las necesidades previsibles. El futuro PGOUM debería, por tanto, revertir la estrategia de la recalificación de suelo y promover el alquiler a fin de garantizar el cumplimiento del derecho constitucional a una vivienda digna. Esboza, asimismo, algunas propuestas: ¿Por qué no generar una calificación urbanística de vivienda en alquiler? ¿Por qué no asumir metas sobre la proporción de viviendas arrendadas? Sin olvidar el necesario refuerzo de la política de rehabilitación en una ciudad en la que miles de viviendas no reúnen las condiciones exigibles de habitabilidad.

Desde 1997, Madrid sumó 450 nuevos equipamientos e instalaciones públicas. Se partía, sin embargo, de una situación de claro déficit que no se llegó a superar, en especial en zonas como Centro, un distrito de 140.000 habitantes que carece, por ejemplo, de polideportivos públicos o los ensanches de Vallecas y Carabanchel, Sanchinarro, Las Tablas, Montecarmelo... donde los equipamientos llegan con mucho retraso con respecto a las viviendas. En algunos ámbitos este retraso, relativamente habitual, supone un flagrante incumplimiento de acuerdos suscritos con el movimiento vecinal. Es el caso del PAU de Vallecas, donde el Ayuntamiento de Madrid solo ha construido el 50% de los equipamientos recogidos en el Plan Especial de Inversiones consensuado y los de los PAU del Norte, donde se firmaron sendos planes de equipamientos cuya ejecución no ha despegado.

En otros casos, preocupa el uso asignado a los equipamientos construidos, como la Caja Mágica, que fue financiada con fondos públicos y no solo resulta inaccesible para la mayoría de la población, sino que provoca múltiples molestias a los vecinos del entorno.

Desde la aprobación del PGOUM vigente, Madrid incorporó 2.000 hectáreas de zonas verdes, a las que se sumarían otras 851 correspondientes a diferentes desarrollos y se llevaron a cabo notables mejoras en zonas de gran valor como el cerro del Tío Pío, el parque lineal de Palomeras, la Ronda Sur, el Tierno Galván, el parque Paraíso, el Campo de las Naciones...

Sin embargo y, de forma paralela, se ejecutaron algunas actuaciones incompatibles con la conservación del patrimonio verde, como el diseño del trazado de la RM-1, que amenaza la Casa de Campo de Valdebebas; se paralizó la ejecución de la primera fase del parque de La Gavia por quiebra de la empresa constructora; se congeló el desarrollo de la Casa de Campo del Norte; se ideó el cierre norte de la M-50 de manera que destruía privilegiados parajes naturales... Muchos de los nuevos parques construidos, además, abusaban del diseño en detrimento de la creación o conservación de los recursos naturales. De cara a la revisión del plan, por tanto, la FRAVM insiste en concebir las zonas verdes como lo que son, la naturaleza en la ciudad.

De cara al futuro plan, la federación vecinal hace una decidida apuesta por la apertura al público de espacios públicos como la finca de Vista Alegre, en Carabanchel y de espacios libres privados como el colegio de los Concepcionistas de la calle Argumosa o el convento de la Latina, en la calle Toledo. Apunta, asimismo, por dar respuesta a la necesidad de regularizar y de fomentar huertos urbanos en solares, zonas terrazas y descampados provisionales mediante la oportuna regulación de la figura de los "usos provisionales", contemplada en el artículo 178 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

A juicio de la FRAVM, la revisión del PGOUM debería incluir medidas para reducir los altísimos niveles de polución atmosférica, acústica y electromagnética que, año tras año, registra la capital, un fenómeno ante el cual el Ayuntamiento ni siquiera cumplió su compromiso de elaborar planes especiales de mejora de la calidad ambiental. Además, la federación vecinal apunta en su documento de evaluación la necesidad de contemplar medidas contra la contaminación odorífera mediante el establecimiento de distancias mínimas entre los vertederos e incineradoras de las áreas residenciales para

evitar los problemas que sufren los vecinos del PAU de Vallecas por su proximidad a Valdeingómez. El plan general vigente tampoco hace referencia a la contaminación electromagnética, un vacío que debería evitarse regulando la localización de las antenas de telefonía móvil para hacer valer el principio de precaución.

La evaluación no pasó por alto las consecuencias de la creciente contaminación acústica, en especial en algunos puntos negros como la recta del Batán en la A-5, el paso de la M-30 por el Puente de Vallecas o el barrio de Begoña y varios tramos de la M-40, sin olvidar, por supuesto, el ruido generado por el tráfico aéreo en los alrededores de los aeródromos de Barajas y Cuatro Vientos.

El desarrollo del PGOUM de 1997 acumuló no pocas actuaciones en el capítulo de "deberes", como la construcción de las plataformas reservadas de autobuses en las autovías de entrada/salida a Madrid, a los que la FRAVM añadiría la ejecución del túnel bajo la A-5 a lo largo de la recta del Batán; el desmontaje del paso elevado de la M-30 en el Puente de Vallecas; el enterramiento de la M-30 en el tramo fronterizo con la colonia de Virgen de Begoña; el desarrollo de los accesos al hospital de Vallecas, garantizando en particular las conexiones con la UVA de Vallecas/Santa Eugenia; el soterramiento de la M-40 en los tramos que genera más ruido, como el barrio de San Luciano; el tratamiento de las amplias y alargadas avenidas de los nuevos barrios para evitar las velocidades excesivas y las carreras nocturnas de coches; la finalización de las conexiones de la Gran Vía de Villaverde y la ejecución de la conexión sur de San Cristóbal de los Ángeles.

En el apartado de propuestas a estudiar, la FRAVM mantiene firme su apuesta por la ampliación de las áreas de prioridad residencial más allá del centro urbano, así como por el incremento del número de plazas de aparcamiento contemplando medidas tales como la sustitución del aparcamiento en línea por el aparcamiento en batería, la suscripción de acuerdos con los centros comerciales que cuentan con aparcamiento reservado para la utilización por los residentes en días festivos y en horario nocturno, la mejora del acondicionamiento de las playas de aparcamiento existentes que tienen un bajo grado de ocupación...

Además, la federación vecinal subraya la necesidad de que el nuevo plan otorgue más atención al peatón, creando itinerarios y plataformas peatonales más allá de la almendra central, recuperando o creando bulevares y peatonalizando calles y ejes comerciales tales como Carretas,

Cava de San Miguel, travesía del Arenal, plaza de Celenque, entorno del Conde Duque..., entre otras. También la bicicleta debería recibir la atención que le negó el PGOUM de 1997 garantizando la construcción de una red ciclista completa que permita la continuidad de los desplazamientos y de los necesarios aparcabicis en los equipamientos públicos y ejes de mayor afluencia de público.

Por último, en materia de transporte público, la FRAVM apunta en su escrito la necesidad de avanzar en la construcción de una verdadera red de tren regional, conectando los municipios mayores de 10.000 habitantes, y de ampliar la red de metro mediante la ejecución de una segunda circular exterior a la actual L-6 que enlace los distritos de Vallecas, Vicálvaro, San Blas, Hortaleza, Fuencarral... sin olvidar, por supuesto, la dotación del servicio de metro en los nuevos crecimientos urbanísticos previstos.

Pero, sin duda, una de las demandas más importantes que encabeza el documento es la exigencia de garantizar unos cauces de participación ciudadana que el proceso de aprobación del PGOUM 1997 obvió.

Para contribuir a que el nuevo documento fuera lo más debatido posible, la federación vecinal elaboró resúmenes sectoriales del preavance presentado por el Ayuntamiento que remitió a las asociaciones vecinales federadas de la capital con las que se reunió, distrito a distrito, durante los meses de octubre y noviembre de 2012 con el fin de recoger sus propuestas y sugerencias.



Una de las decenas de reuniones celebradas con ocasión de la revisión del PGOUM

El Supremo confirma la anulación de 22 desarrollos urbanísticos

En octubre de ese año, mientras la FRAVM se reunía con las más de 150 asociaciones vecinales federadas de la capital para recoger de primera mano sus propuestas para redactar las sugerencias al avance del plan general, el Tribunal Supremo ratificaba la anulación de 22 desarrollos urbanísticos previstos en los PGOUM de 1985 y 1997, entre ellos, la Operación Campamento, Valdecarros, Los Berrocales o Los Ahijones.

El Ayuntamiento de la capital reaccionó a la sentencia del alto tribunal promoviendo una revisión de los planes de 1985 y 1997 que la FRAVM y Ecologistas en Acción tildaron de "revisión exprés" por el plazo asignado, de apenas nueve meses, cuando un plan de este tipo suele tardar años en ser aprobado. Ambas organizaciones denunciaron que, por esta vía, el Ayuntamiento pretendía volver a legalizar todo lo declarado nulo por el Tribunal Supremo. La federación vecinal se reunió con los grupos políticos municipales con representación en el Ayuntamiento para que solicitaran la retirada de la revisión parcial y la resolución definitiva de la situación urbanística de los ámbitos afectados se remitiera a la revisión en marcha del PGOUM de 1997.

Tanto la federación vecinal como Ecologistas en Acción entendían que lejos de soslayar el contenido de la sentencia, esta suponía una magnífica oportunidad para reconducir la estrategia territorial de la ciudad, evitando profundizar en los errores y excesos de la burbuja inmobiliaria. Con respecto a las cooperativas afectadas por la anulación de los desarrollos, como Los Berrocales y Los Ahijones, ambas organizaciones propusieron reubicar las promociones en sectores no afectados por la sentencia, como El Cañaverál. Para Valdebebas o Arroyo del Fresno, por su parte, habría que buscar soluciones que combinen el respeto a las sentencias con la salvaguarda de los derechos de los particulares afectados que han sido víctimas de la temeraria política de las administraciones madrileñas.

El Ayuntamiento, a pesar de la autocritica del modelo desarrollista que efectúa en el documento de revisión del PGOUM de 1997 acordó sancionar, el 24 de julio de 2013, los desarrollos afectados por la sentencia subsanando lo que consideraba meros "defectos urbanísticos". En agosto del mismo año, el Consistorio y la Comunidad de Madrid daban luz verde a la monumental expansión de la capital.

Sugerencias al preavance de la modificación del PGOUM

La ejecución de la “revisión exprés” se daba de bruces con la declaración de intenciones que el Ayuntamiento hacía en la revisión del PGOUM de “volver sobre la ciudad existente, sobre el Madrid consolidado, poniendo freno a la desaforada y depredadora urbanización que ha caracterizado la política urbanística de la capital”. Otras propuestas elaboradas por el equipo de Gobierno mostraban la misma incoherencia, como la declaración como urbanizable de terrenos que ocupan ¡15 millones de metros cuadrados! en La Mina del Cazador, en Moncloa-Aravaca; al sur de la M-45, en Villaverde; entre la M-50 y el parque regional del Sureste, en Villa de Vallecas y al sur del aeropuerto de Cuatro Vientos. En el escrito de sugerencias que la FRAVM redactó con motivo del preavance del PGOUM incorporando las peticiones de las asociaciones vecinales se pedía, en consonancia con la estrategia de construir una ciudad compacta, la declaración de los referidos terrenos como suelo no urbanizable de protección (SNUP) para su posterior incorporación a un anillo verde y la asignación de la misma calificación para los 22 desarrollos urbanísticos declarados nulos por la sentencia del Tribunal Supremo.

El documento de sugerencias presentado por la federación detalla y amplía las propuestas esbozadas en la evaluación del PGOUM 1997, de las que desgranamos solo algunas.

Vivienda

La suma de las 200.000 viviendas vacías y las cerca de 100.000 que se podrían construir en el suelo urbano calificado ya como residencial satisfacen la proyección de la demanda a 30 años, considerando una media anual de 10.000-11.000 casas: la revisión del PGOUM no debería proponer, por tanto, construir una sola vivienda más.

Urge, por el contrario, sacar al mercado las viviendas vacías e impulsar el alquiler mediante:

- Regulación por parte del Parlamento y en el marco de la revisión de la financiación de la Administración local, de la competencia de los ayuntamientos para establecer un impuesto sobre las *viviendas desocupadas* o, en su caso, de un recargo en el IBI, para lo cual los ayuntamientos deberían crear un Registro de Viviendas Desocupadas. b) Regulación de la expropiación temporal del usufructo de estas viviendas. c) Creación de un parque de alquiler que se nutra con las viviendas propiedad de las entidades

financieras objeto de ejecución hipotecaria. d) Constitución de un parque público de viviendas en alquiler distribuido entre el IVIMA y la EMVS que, a medio plazo, sumaría del orden de las 120.000 unidades.

- *Intervención en los mercados de suelo y la vivienda* mediante la ampliación del patrimonio municipal de suelo vía negociación de cesiones, por parte de la Administración central (Ministerio de Defensa y Fomento, principalmente), de terrenos en desuso o que soportan usos obsoletos y el establecimiento de un impuesto municipal que grave la retención especulativa del suelo.
- *Promover la rehabilitación y adecuación del parque existente* mediante la elaboración de un Plan de Rehabilitación de la Ciudad. Requieren especial atención los 60.434 edificios que carecen de ascensor, la mayoría de los cuales tienen tres o más alturas.
- *Cañada Real Galiana*: la FRAVM aboga por la legalización de las viviendas existentes, la cesión de superficie de los terrenos a favor de los ocupantes y el desarrollo de un plan especial que aborde las cuestiones relativas a la urbanización, zonas verdes, equipamientos, infraestructuras... Las familias que residan en las viviendas que no sean legalizables por su proximidad al vertedero de Valdemingómez o por tratarse de chabolas serán realojadas en viviendas en altura.

Medio ambiente: extensión del urbanismo a los tres niveles

Al necesario freno de la construcción de nuevas viviendas y la gestión racional de las existentes, hay que añadir la promoción de medidas drásticas dirigidas a garantizar la sostenibilidad medioambiental de la ciudad:

- Además de la integración de los terrenos que habrían de clasificarse como SNUP e integrarse en el anillo verde, proponemos la creación de grandes áreas forestales en La Mina del Cazador (ampliación de la Casa de Campo), terrenos adyacentes al Monte del Pardo (creación de la Casa de Campo del Norte), sur de la M-45 hasta Getafe, áreas exteriores de la M-50 en Valdemingómez, remate de Campamento...
- *Terminación de grandes parques*, hoy inconclusos, como la Cuña Verde de O' Donnell, el parque de La Gavia, la Casa de Campo de Valdebebas..., la ampliación de la Casa de Campo mediante la

- absorción de los terrenos de La Mina del Cazador, la creación de la Casa de Campo del Norte (en 2007 el Ayuntamiento anunció la creación del segundo parque más grande de la ciudad con 1.000 hectáreas de superficie), la rehabilitación de los parques de Plata y Castañar, algunas zonas del cerro del Tío Pío, ambas en Vallecas, o de Pradolongo (Usera) y la ejecución del tramo sur del parque lineal del Manzanares.
- *Anulación de las operaciones que promueven el uso del vehículo privado*, como el cierre norte de la M-50, la R-1 y la ampliación de la M-40.
 - *Apertura al público de algunas zonas verdes* de acceso restringido o por la creación de huertos urbanos comunitarios estables o bien temporales en suelos públicos hasta que las administraciones correspondientes ejecuten los equipamientos programados, entre otras medidas.
 - *La extensión del urbanismo a tres niveles de ordenación* que la FRAVM plantea pasa por ordenar las aguas subterráneas para recuperar los lechos y riberas de los ríos y arroyos que atraviesan la capital, así como por la eliminación de los tendidos de alta tensión y una estricta regulación de la instalación de antenas de telefonía móvil que garantice la salud de las personas, en especial de las más sensibles, respetando distancias mínimas a centros escolares, de mayores...
 - *Gestión racional y eficiente de las energías*. A tal efecto proponemos realizar una auditoría del grado de cumplimiento de la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en Madrid; redactar una ordenanza de uso sostenible de la energía; crear incentivos económicos y fiscales para mejorar la eficiencia de las viviendas; obligación de que los edificios dotacionales realicen una auditoría energética...
 - *La gestión de los residuos sólidos* en una ciudad en la que cada ciudadano genera 450 kilogramos de basura al año (suman un total de 1,5 millones de toneladas anuales) es otra de las asignaturas pendientes de la capital, dado un grado de aprovechamiento o reciclaje notablemente bajo. Proponemos ampliar la red de puntos limpios; erradicar los vertederos ilegales; impulsar sistemas alternativos de recogida de basuras como la recogida neumática para reducir la emisión de

contaminantes; instalación de contenedores de residuos específicos en grandes superficies comerciales...

- *La lucha contra la desmedida contaminación atmosférica* de Madrid debería ir acompañada por medidas específicas contra la contaminación acústica (desmantelamiento del aeropuerto de Cuatro Vientos, soterramiento de la M-40 en los tramos más cercanos a las viviendas, elaboración de planes de amortiguación de los ruidos de la M-30 en varios tramos y de un plan especial contra el ruido causado por el ocio nocturno) y la contaminación electromagnética (enterramiento de los cables de alta tensión y elaboración de una ordenanza reguladora de la instalación de antenas de telefonía móvil..).
- Mención especial merecen dos instalaciones especialmente nocivas para el medio ambiente y la salud de los vecinos: el *CIEMAT* y la *incineradora de Valdemingómez*. Urge desmantelar el cementerio nuclear, el traslado, limpieza del suelo y cierre de las instalaciones de investigación con material radioactivo o peligroso y la realización de un estudio epidemiológico que determine las afecciones provocadas por su actividad en la salud del vecindario. Con respecto a Valdemingómez, las asociaciones vecinales del entorno piden regular la distancia mínima de las viviendas de nueva construcción a 8 kilómetros y la elaboración de un plan específico de erradicación de los malos olores.

Red de dotaciones públicas

Una ciudad equilibrada debe contar con una red suficiente de equipamientos públicos y Madrid sigue estando francamente subequipada, un déficit que se repite en los nuevos desarrollos urbanísticos (el Ayuntamiento de Madrid suscribió con la FRAVM acuerdos de equipamientos para Montecarmelo, Las Tablas y Sanchinarro que no se han ejecutado; de las actuaciones contempladas en el Plan Especial de Inversiones de Villa de Vallecas, que finalizó en diciembre de 2012, se han ejecutado apenas el 50%).

- *Equipamientos educativos*: 45 de los 128 barrios de Madrid carecen de ciclos educativos impartidos por centros públicos. Para eliminar este déficit, habría que construir, al horizonte de 2020, entre 36-70 escuelas infantiles con un tamaño medio de 120 plazas.
- *Equipamientos sanitarios*: observada la media deseada de un centro de salud para cada 25.000 habitantes, son necesarios varios en

Retiro, San Blas, Tetuán, Moratalaz. El vecindario reclama, asimismo, la reapertura del centro de especialidades de la calle Olesa de Montserrat (Fuencarral), la edificación de un hospital de referencia en la zona oeste y otro en el este, en los terrenos del antiguo hospital del Aire de la calle Arturo Soria, así como mantener el uso sanitario del antiguo hospital Puerta de Hierro y la ampliación de la red de centros de atención a drogodependientes.

- *Equipamientos deportivos:* 1,6 millones de madrileños carecen de centros deportivos públicos en sus barrios de residencia y más de medio millón no tienen acceso a pistas deportivas. La infradotación de estos equipamientos es particularmente grave en los distritos de Centro, así como en Carabanchel, Ciudad Lineal y Villaverde. De forma paralela, encontramos anomalías cuanto menos chocantes, como la infrautilización de la Caja Mágica, el Madrid Arena, el estadio de Vallehermoso... para los cuales proponemos un plan específico de explotación que contemple el uso de sus instalaciones para las vecinas y vecinos al precio que establecen las tarifas municipales. La gestión restrictiva de instalaciones deportivas va mucho más allá: más del 70% de las 1.523 hectáreas calificadas por el PGOUM de uso deportivo se gestionan en condiciones que limitan el acceso a una gran parte de la ciudadanía. Es el caso del club de Campo, Club Puerta de Hierro...
- *Equipamientos de bienestar social:* para alcanzar la ratio deseable de 4.400 personas mayores de 65 años por cada centro de mayores, habría que construir 23 centros más que los 13 propuestos por el Ayuntamiento (en la actualidad hay 140) y 12 adicionales a los 21 centros de día que el Ayuntamiento calcula que son precisos.

Las necesidades, distrito a distrito, están desarrolladas con mayor precisión en el documento de sugerencias. Muchas de ellas están asociadas a propuestas concretas de obtención de suelo en las cocheras de metro de plaza de Castilla, Cuatro Caminos, Canillejas..., cocheras de la EMT de Bravo Murillo y de La Elipa, instalaciones militares como los cuarteles de la calle Granada, el Gobierno Militar del paseo de Reina Cristina, edificios militares de Campamento, la antigua cárcel de Carabanchel, la finca de Vista Alegre... o a propuestas más genéricas, tales como el uso de espacios interbloque de los polígonos de bloque abierto, zonas infrautilizadas de los mercados municipales...

Movilidad y transporte

La conquista de un modelo de movilidad sostenible pasa, a juicio de la FRAVM, por romper un modelo territorial uninuclear por el cual la almendra central de la capital, que solo ocupa el 0,5% de la región, concentra casi un quinto de la población y la inmensa mayoría de museos, teatros, lugares de ocio nocturno, ministerios, consejerías... apostando por una estructura polinuclear que potencie áreas periféricas al objeto de reducir el número de viajes necesarios.

La *desincentivación del uso del vehículo privado* pasa por potenciar el transporte público y por dejar de invertir en infraestructuras viarias mastodónticas. En este sentido, nos oponemos a la ampliación de carreteras antes mencionadas (ampliación de la M-40, cierre norte de la M-50...), así como a nuevas operaciones contempladas en el documento de preavance, como la eventual conversión de la avenida de Entrevías en una vía rápida y la construcción de una avenida de cuatro carriles entre la calle Comercio y la rotonda del monumento del 11M en Atocha.

La *mejora de la red del transporte público* pasaría por la creación de la segunda circular de metro (nueva L-13 sumada a la prolongación de la L-11); la prolongación de la L-11 hasta el barrio de la Fortuna con una estación intermedia en el barrio de Las Águilas (Latina), más las propuestas en el Preavance (de la L-3 hasta El Casar). Sumamos a estas actuaciones puntuales como la unión de las L-5, L-7 y L-2 en la estación de Estadio Olímpico, la unión de las L-5 y L-8 en San Severo o Los Corrales..., así como la ampliación de la red de metro hasta los nuevos desarrollos del sureste. Todo ello debería ir complementado con la ampliación de los aparcamientos disuasorios en las entradas a Madrid vinculadas a los puntos de intercambio modal y la corrección del efecto borde por el cual se saturan polígonos perimetrales a la M-30 situados fuera de la zona SER.

El Madrid del futuro debería, asimismo, mejorar los espacios de *tránsito peatonal*, ampliar las áreas de prioridad residencial (APR) a Argüelles (Moncloa), Arapiles (Chamberí), Bellas Vistas, Almenara y Valdeacederas (Tetuán), Prosperidad (Chamartín), La Estrella (Retiro)... y *fomentar la bicicleta* como medio de transporte completando el anillo ciclista y segregando el espacio de las bicis. Se debería multiplicar, además, el número de aparcabicis en todos los edificios oficiales, centros de enseñanza, superficies comerciales, estaciones de metro y de cercanías, intercambiadores de transporte.

Actividad económica

Por último, en la estrategia de promover una ciudad polinuclear y de recuperar el tejido industrial perdido en las últimas décadas, planteamos reactivar el carácter estratégico de zonas industriales como el polígono tecnológico de Villaverde y la revitalización de polígonos existentes del distrito (La Resina...); la creación del polígono tecnológico de Cuatro Vientos; la transformación de Abroñigal-Santa Catalina prolongando el parque empresarial de Méndez Álvaro, así como la ampliación de Mercamadrid y Atalayuela.

A menor escala, proponemos fomentar la función productiva de algunas zonas a través, por ejemplo, de la creación de centros comerciales abiertos, entendidos como el comercio de un barrio agrupado, cooperativizando determinados instrumentos: centralización de las compras, venta *on line*, publicidad, tarjeta de crédito o débito común... que el PGOUM podría impulsar diseñando itinerarios peatonales... Sería conveniente, asimismo, crear viveros horizontales en locales vacíos de planta baja destinados a alojar pequeñas empresas o trabajadores autónomos y fomentar la instalación de negocios no alimentarios en los puestos vacíos de los mercados municipales, previa readecuación.

Al cierre del periodo que abarca este informe, la FRAVM está redactando las sugerencias al avance de la revisión del PGOUM.

7.1.3. Planeamiento urbanístico y operaciones urbanísticas en municipios de la región

Alcalá de Henares

Otro municipio de la Comunidad de Madrid decidía abordar la modificación de su planeamiento urbanístico en este periodo: Alcalá de Henares. El alcalde de la localidad, Javier Bello, hacía público el avance del PGOU diseñado por su equipo de Gobierno en un acto celebrado el 5 de marzo de 2013 en el que sentenció que sería "el último Plan General que se apruebe, ya que liberará toda la capacidad de suelo productivo, residencial y protegido" para que las personas que vivan en Alcalá puedan trabajar en Alcalá".

Las asociaciones vecinales y colectivos radicados en el municipio denunciaron que el Consistorio no habilitó ningún canal de participación para diseñar la planificación urbana futura de la localidad, un proceso que, dado su alcance, exige la máxima transparencia. Excluidas del debate y de la elaboración del documento, algunas organizaciones, entre ellas la Federación Comarcal de Asociaciones de Vecinos del Henares (FCAVAH), Ecologistas en Acción, el Grupo en Defensa del Patrimonio Histórico Complutense e Hijos y Amigos de Alcalá crearon un foro que abrieron a la participación de vecinas y vecinos a título individual para estudiar el avance del PGOU y elaborar sus propuestas para hacérselas llegar al Consistorio.



Organizaciones ciudadanas y vecinos a título individual analizan la modificación del PGOU de Alcalá

El proceso participativo promovido por las entidades ciudadanas incluyó varias sesiones formativas en materia de urbanismo que se llevaron a cabo durante el mes de mayo en la Escuela de Arquitectura radicada en la ciudad Complutense sobre cuatro ejes: "Territorio, límites y espacios naturales", "Movilidad y espacio público", "Vivienda" y "Modelo productivo".

El modelo de ciudad perfilado de forma consensuada en los encuentros se basa en una ciudad polifuncional y compacta, alejada del urbanismo disperso y difuso. Un modelo de ciudad que recupere la importancia del pequeño comercio como elemento dinamizador de la economía local y de la vida cotidiana de los barrios frente a la expansión de las grandes superficies y centros comerciales fomentada desde la Administración local.

Las entidades subrayaron, asimismo, la necesidad de elaborar un censo de empresas cerradas y de la superficie de suelo industrial liberada en el proceso de deslocalización con el objetivo de ordenar los espacios productivos y evitar así expandir de forma innecesaria el municipio.

La misma filosofía, basada en la recuperación de la ciudad consolidada, aplicarían al parque de viviendas. "Según el propio avance, existen 11.000 viviendas vacías en una localidad marcada por el estancamiento demográfico -subrayaron-, por lo que parece razonable priorizar la rehabilitación y revitalización de los barrios, muchos de ellos bastante deteriorados. Es el momento de crecer hacia dentro". A su juicio, una parte importante de la referida política de recuperación debería centrarse en la recuperación del patrimonio histórico, arqueológico y cultural, mediante la revisión del Plan Especial del Casco Histórico, una medida que contribuiría no solo a recuperar y mantener la historia como fuente de cultura, sino también como fuente de ingresos para la ciudad a través de la explotación turística de sus valores.

Las entidades también hicieron descansar la recuperación de la ciudad en la conservación de los espacios naturales y el suelo agrícola como recursos estratégicos, para lo cual propusieron consolidar la protección de las riberas del Henares y el Torote, así como las fincas agrícolas y las islas circundantes, declarando estos ámbitos Suelo No Urbanizable Protegido y evitar a toda costa la clasificación de la Zona de Especial Protección de Aves (ZEPA) en suelo residencial e industrial-comercial.

En enero de 2014 las entidades ciudadanas no habían sido convocadas aún a participar en la Mesa del PGOU, una reivindicación que sumada a la

exigencia de la redacción de un nuevo reglamento de participación ciudadana centra el cuaderno de ruta de la federación comarcal de asociaciones vecinales.

7.1.4. Proyectos metropolitanos: Cañada Real Galiana

Desde hace años, la Comunidad de Madrid alberga el considerado mayor asentamiento chabolista de Europa: la Cañada Real Galiana, una antigua vía pecuaria de 14,4 kilómetros de longitud que ocupa terrenos de Madrid (distritos de Vicálvaro y Villa de Vallecas), de Coslada y de Rivas. Lejos del retrato que hacen los medios de comunicación, la realidad de la Cañada Real es compleja. En sus calles se mezclan infraviviendas habitadas por familias sin recursos con necesidades especiales con chalés unifamiliares.

En marzo de 2011 la Asamblea de Madrid aprobó la Ley de la Cañada Real, una norma que hacía desaparecer el principal escollo para desbloquear la situación: eliminar la condición de dominio público del suelo. El Gobierno regional desafectaba así el terreno y daba un plazo de dos años a las diferentes administraciones implicadas para acordar una solución social y urbanística. Transcurrido ese plazo, que ya concluyó, el Ejecutivo autonómico asumiría la titularidad del terreno y la competencia para resolver el problema.

Los ayuntamientos implicados elaboraron un censo de vecinos para reconocer sus derechos de propiedad de manera que pudieran comprar sus terrenos. El consistorio de Madrid registró 5.666 personas, Rivas Vaciamadrid 1.132 y Coslada 927. Solo 7.631 vecinas y vecinos tendrían, por tanto, derecho a adquirir los terrenos que ocupaban.

Una comisión integrada por la Consejería de Servicios Sociales y los ayuntamientos de Madrid, Rivas y Coslada consensuaría los términos del proceso de regularización de las viviendas y de las cuestiones sociales pendientes de abordar. La comisión redactó un documento "consensuado con los municipios, con las principales asociaciones de vecinos que allí viven y con las organizaciones no gubernamentales". No fue así. La FRAVM tuvo que solicitar la participación de una asociación vecinal federada radicada en Vicálvaro, **Al Shorok-Amanecer**, que había sido excluida del debate y la definición de las actuaciones a abordar.

La referida asociación y la FRAVM defendieron la legalización de las viviendas existentes, la cesión del derecho de superficie de los terrenos a favor de los ocupantes y el desarrollo de un plan especial que aborde las cuestiones relativas a la urbanización, zonas verdes, equipamientos, infraestructuras..., sin olvidar los programas sociales que garanticen el ejercicio de los derechos de ciudadanía a los habitantes de la Cañada. Las familias que residan en las viviendas que no sean legalizables por su proximidad al vertedero de Valdemingómez o por tratarse de chabolas, por su parte, deberían ser realojadas en viviendas dignas.

7.2. Vivienda

7.2.1. Vivienda pública

El movimiento vecinal se centró en este periodo en cinco objetivos prioritarios: la exigencia de incrementar el parque público de viviendas, en especial de las viviendas en régimen de alquiler; la denuncia de la falta de mantenimiento del patrimonio; de la política de desahucios de inquilinos de viviendas públicas que, como consecuencia de la crisis, no podían hacer frente al pago de los alquileres; la denuncia de la venta de viviendas públicas por parte, fundamentalmente, del Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA) y de la Empresa Municipal de la Vivienda y el Suelo de Madrid (EMVS); y, por último, el apoyo a la movilización de los afectados por los desahucios hipotecarios.

Durante los últimos años, en especial desde que el IVIMA rebajó el grado de interlocución con el movimiento vecinal, asistimos a un notable agravamiento de algunos problemas cuya resolución llevaban años demandando al organismo autonómico las asociaciones de Puente y Villa de Vallecas, Carabanchel, Usera y Fuencarral, entre otras.

En diciembre de 2012 y, ante la falta de respuesta por parte del instituto que en la época dirigía Juan Van Halen, las asociaciones y la propia FRAVM denunciaron públicamente las consecuencias de su pésima gestión.

La ocupación ilegal de viviendas vacías del IVIMA que tardan en ser adjudicadas era uno de ellos. En el barrio de Alto de San Isidro (Carabanchel) el número de viviendas ocupadas alcanzaba las 80, el doble que en 2011. Tampoco los barrios de nueva construcción, como el PAU de

Vallecas, se libraban de estas prácticas, denunciadas en repetidas ocasiones ante el IVIMA con nulo resultado. En general, los vecinos no tienen problemas con las ocupaciones cuando se llevan a cabo simplemente para buscar cobijo y las familias responden a las obligaciones con la comunidad. Pero no siempre es así: muchas son ocupadas por mafias que posteriormente las venden o alquilan a costa del patrimonio público, como sucede en Comillas, también en Carabanchel o Navalcarnero. En barrios como Orcasur (Usera) o el polígono Puerta de Madrid de Alcalá de Henares, los locales comerciales del IVIMA ocupados y transformados en vivienda de forma irregular se cuentan por decenas. Y por decenas se contaban también las correspondientes denuncias ante el instituto público que no han obtenido respuesta.

En ocasiones, aunque no siempre, las ocupaciones eran acompañadas de tráfico de droga y, en consecuencia, daban lugar a serio problemas de seguridad ciudadana. Era el caso de varias viviendas en el PAU de Vallecas, Palomeras Sureste (Puente de Vallecas) y el Alto de San Isidro y Comillas, ambos de Carabanchel.

La pésima gestión del patrimonio público del IVIMA no solo se dejaba sentir en la acumulación de locales y de viviendas vacías que cumplen años, degradándose, sin que sean adjudicadas. Existían también centenares de plazas de garajes que nunca habían sido utilizadas. Sólo en el barrio de La Ventilla (Tetuán) había 300 abandonadas desde hace 15 años. El PAU de Vallecas (Villa de Vallecas), Triángulo del Agua y Palomeras Sureste (Puente de Vallecas), Valdebernardo (Vicálvaro), Alto de San Isidro (Carabanchel) sumaban centenares más. El barrio de Almendrales (Usera), acumulaba 30 plazas vacías desde hace la friolera de 27 años. Llamaba poderosamente la atención que en un contexto de falta de solvencia económica generalizada, el IVIMA dejara de ingresar millones de euros por la venta de estos garajes, cuya falta de mantenimiento da lugar no solo a problemas de insalubridad, sino también de seguridad, ya que algunos se han convertido en espacio de desguace de coches y motos robadas.

Pero, además de las consecuencias expuestas por los retrasos en la adjudicación de viviendas, locales y garajes, las asociaciones vecinales denunciaron otro problema que denotaba una irresponsabilidad impropia de una administración pública: el impago de las correspondientes cuotas a las comunidades de vecinos, que en lugares como Fuencarral alcanza los 50.000 euros y en no pocos casos provoca cortes de suministros y, desde luego, graves problemas de mantenimiento de los espacios colectivos.

Otra de las históricas demandas desatendidas por parte del IVIMA es el mantenimiento de la estructura y de las zonas comunes de sus inmuebles. En el cierre de esta Memoria abundan los ejemplos que dan cuenta del absoluto abandono en que el organismo público mantiene su patrimonio: grietas en fachadas, humedades en sótanos y cubiertas, elementos estructurales que se desprenden, falta de muros de contención... Los vecinos del número 2 de la calle Cabo Machichaco, en El Pozo del Tío Raimundo, viven con un muro lateral apuntalado desde 1992 sin que el IVIMA haya tomado cartas en el asunto. Todo ello sume a las vecinas y vecinos en una absoluta sensación de abandono, degrada sus condiciones de vida y alimenta un desapego por la comunidad que se traduce en prácticas incívicas, como la acumulación de basuras y chatarra en zonas comunes, la realización de barbacoas en patios interiores...

Además de viviendas, locales y garajes, hay edificios enteros vacíos que incumplen el objetivo social para que el que se creó el IVIMA. Es el caso del inmueble situado en la calle General Pintos esquina con Mártires de La Ventilla (Tetuán), vacío desde que se terminó de construir, hace dos años y medio, o el situado en la calle Visitación 3 (Usera), abandonado desde 1997 y cuyo uso reclaman los vecinos para que albergue un teatro. Cabe señalar, en este caso, que el IVIMA ordenó el desalojo de un grupo de vecinas y vecinos que ocuparon el inmueble y lo transformaron en un centro social repleto de actividades para volver a sumirlo en el más absoluto abandono.

El mismo trato dispensaba el organismo público a algunas parcelas de su propiedad en desuso a las que ni siquiera dedica el mínimo mantenimiento exigible, como la delimitada por las calles Islas Jarvi, Sanchonuño y Zamarramala en Fuencarral o en la calle Eduardo Rivas, en Comillas (Carabanchel).

Las remodelaciones de barrio de los que hace gala el instituto acumulan retrasos de décadas. Es el caso de la remodelación de la UVA de Hortaleza, que según los plazos previstos, debería haber concluido hace diez años. Centenares de familias esperan su realojo en un barrio que se degrada año a año toda vez que las administraciones públicas no invierten dinero en su mantenimiento. Parejo ejemplo encontramos en el edificio conocido como "Sube y baja" de San Blas, situado en la calle Amposta 31, uno de cuyos bloques lleva 20 años esperando una remodelación.



Remodelación de la UVA de Hortaleza

Por otra parte, en aquellos barrios que iniciaron las rehabilitaciones en el marco de los diferentes planes de vivienda las familias que desembolsaron importantes sumas de dinero para acometer las obras siguen esperando las prometidas ayudas. El impago resulta particularmente grave en barrios como Los Pinos de San Agustín, Entrevías, Batán, San Ignacio de Loyola, Ciudad Pegaso, San Nicolás, Meseta de Orcasitas...

Por último, una de las situaciones que más rabia y sonrojo provoca entre las vecinas y vecinos son los procedimientos de desahucio que promueve el IVIMA contra las familias que no pueden cumplir con el pago de su alquiler por su situación sociolaboral, agravada como consecuencia de la crisis económica. Se suceden los desahucios en Tetuán, Leganés, Carabanchel, Vallecas..., incumpliendo así la función social para la que fue creado el organismo y quedando las viviendas desocupadas.

Igualmente, en este trienio la EMVS destacó por el impulso de numerosos desahucios de familias que no podían pagar las rentas de alquiler.

Las asociaciones vecinales denunciaron la nefasta gestión del instituto de la vivienda precisamente en algunos de los barrios más desfavorecidos de la capital y reconocieron que temían que respondiera a una estrategia de degradación del servicio que prestaban para impulsar la privatización. De hecho, el organismo público ya había dado pasos en esa dirección al "externalizar" la gestión del patrimonio de viviendas y garajes "dada la dificultad que supone operar con un patrimonio de viviendas tan voluminoso, disperso y, unido a la carencia de medios humanos y materiales disponible en el IVIMA" a través de un contrato de un millón de euros.

Venta de vivienda pública

La práctica de vender a fondos buitre y grandes empresas el patrimonio público de viviendas la inició hace años la EMVS. En el periodo más reciente, en concreto, vendió viviendas en Carabanchel, Villa de Vallecas, Sanchinarro y en el distrito Centro. Llegó a utilizar procedimientos indignos para forzar a los vecinos a desalojar las viviendas. Varias promociones se levantaron contra todo esto y, ante el escándalo que se estaba armando, obligaron a la alcaldesa a suspender las ventas.

El 18 de julio de 2013 la Comunidad de Madrid modificó el Reglamento de Viviendas con Protección Pública. En adelante, "las viviendas (...) podrán ser enajenadas por sus titulares por promociones completas, de manera parcial, incluso individualmente, y a precio libre, en cualquier momento del periodo de vinculación a dicho régimen de uso (...)". Una nota de interpretación del pliego de venta de las casi 3.000 viviendas del Instituto de la Vivienda de Madrid que el Gobierno regional puso a la venta poco después aclaraba que "podrá el adquirente realizar con posterioridad los negocios jurídicos que estime oportunos".

Poco después, el Gobierno regional vendía al fondo de inversiones Goldman Sachs y a la inmobiliaria Azora 32 promociones de viviendas de 11 municipios de la Comunidad (Madrid, Majadahonda, Móstoles, Parla, Torrejón de Ardoz, Navalcarnero, Arroyomolinos, Valdemoro, Collado Villalba, Leganés y Tielmes) por 201 millones de euros (a una media de 67.000 euros por vivienda). En Móstoles (259 viviendas), Leganés (36) y Tielmes (21), el precio de venta se situaba por debajo del precio de construcción.

Los adjudicatarios de estas promociones del Plan Joven de Vivienda de Madrid pagaban un alquiler social de entre 300 y 500 euros. A partir del séptimo año, los inquilinos tenían derecho a comprar la casa en las condiciones establecidas en un Plan dirigido, en palabras del Ejecutivo

autonómico, a facilitar el acceso a la vivienda de "un colectivo con especiales dificultades para acceder a una vivienda: los jóvenes".

Con la venta de estas viviendas, el Gobierno regional se desentendía del futuro de 3.000 familias, cuya suerte pasaría a depender de un fondo de inversión que hizo saber a los inquilinos su pretensión de vendérselas a precio de mercado.

En noviembre, a instancias de la FRAVM, de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH) de Madrid y de la Plataforma de Afectados por la Vivienda Pública y Social (PAVPS) decenas de ciudadanos afectados presentaron un recurso contencioso administrativo con el objetivo de paralizar un proceso de privatización de la vivienda pública que atenta contra derechos fundamentales de las familias adjudicatarias. En el recurso solicitaban medidas cautelares para suspender el proceso de enajenación de las viviendas públicas hasta la definitiva resolución del caso en los juzgados.

El 9 de noviembre, una manifestación convocada por las tres organizaciones reunió a miles de personas en el centro de la capital por el derecho a la vivienda y contra la estafa financiera. Un mes después, el 14 de diciembre, eran los vecinos y vecinas de las promociones vendidas del barrio de La Ventilla (Tetuán) quienes salieron a la calle con el lema "Defendamos nuestras viviendas, no queremos que especulen con ellas. No queremos que nos obliguen a irnos de nuestros barrios" en una manifestación que partió del solar ubicado en la Avenida de Asturias esquina Bascones para realizar una primera parada ante la sede del IVIMA situada en la Avenida de Asturias y finalizar después en la Plaza del Movimiento Vecinal, ante una de las promociones vendidas por la Comunidad de Madrid.



Vecinos de Ventilla denuncian la venta de vivienda pública el 14 de diciembre de 2013

En un comunicado leído al término de la manifestación, los vecinos exigieron:

1. Que se paralice el proceso de venta y que no se saque a subasta ninguna promoción más.
2. Que se respeten las condiciones iniciales de nuestros contratos (renta, periodos de arrendamiento, subvenciones, opción a venta preferente, precios de venta...).
3. Que se impida la especulación por parte de los nuevos propietarios, que de momento nos están ofreciendo condiciones de compra abusivas.
4. Que se garanticen las subvenciones al alquiler para aquellos inquilinos beneficiados de las mismas por sus condiciones de renta u otras circunstancias personales.
5. Que siga existiendo la vivienda social en Madrid, gracias a la cual muchas personas pueden tener un techo.

A finales de año, los afectados planeaban mejorar su organización y proyectaban incrementar sus movilizaciones de protesta.

7.2.2. Lucha por el derecho a la vivienda y contra los desahucios

En diciembre de 2010 la FRAVM apoyó, junto con la Coordinadora Nacional de Ecuatorianos en España (CONADEE) e IU, una denuncia colectiva presentada por varias familias contra la Central Hipotecaria del Inmigrante (CHI) por un presunto delito de estafa en la negociación de sus hipotecas.

Por aquellas fechas, la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH) de Barcelona, constituida en febrero de 2009, trasladó a la federación vecinal madrileña la necesidad de crear un espacio de encuentro para las familias en riesgo de ser desahuciadas en Madrid, toda vez que recibían muchas llamadas de la región que no podían satisfacer.



Rueda de prensa de presentación de PAH Madrid, el 31 de mayo de 2011

Del primer contacto establecido con las familias de origen ecuatoriano y con la CONADEE, la FRAVM convocó las primeras reuniones para tratar un problema que la crisis económica estaba agudizando de forma preocupante. A aquellos encuentros, a los que se sumó de forma temprana el movimiento de ahogados por la hipoteca de Meco, se incorporaron personas de Democracia Real Ya. Todos ellos acordaron constituir la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH) de Madrid, que presentó sus reivindicaciones en una rueda de prensa celebrada en la sede de la FRAVM el 31 de mayo de 2011 en la que sus portavoces denunciaron la pasividad de la Administración ante el “fraude hipotecario generalizado” y “las cláusulas contractuales abusivas” impuestas durante años por algunas entidades bancarias. Inmediatamente se incorporaron a la plataforma personas de las asambleas del 15M, movimiento que eclosiona en el mismo momento en que la PAH de Madrid se da a conocer.

Pero la responsabilidad de las administraciones en la situación generada iba más allá aún de la inacción. Fueron ellas las que promovieron el acceso a una vivienda en régimen de propiedad marginando otras formas de acceso a la vivienda como el alquiler; aprobaron una ley de arrendamientos urbanos que defiende los intereses del propietario; promovieron la desregulación del mercado hipotecario que permite hipotecas a 50 años; renunciaron a crear un parque público de vivienda en alquiler y a controlar el crédito,

empujando a millares de familias a endeudarse por encima de sus posibilidades para acceder a una vivienda.

Es a ellas, por tanto, a las que se dirigieron las principales reivindicaciones: la inmediata paralización de los desahucios tanto de las familias hipotecadas como de los avalistas para asegurar que ninguna persona se quede en situación de desamparo habitacional y garantizar el acceso a la justicia gratuita a quienes se enfrentan a un proceso de ejecución hipotecaria.

A medio plazo se reclamaba la regulación de la dación en pago con carácter retroactivo de manera que “si el banco ejecuta la hipoteca y se queda la vivienda, la deuda quede liquidada, como permiten otros países de la UE o en EEUU”.

Por último, se solicitó a las administraciones la conversión del parque de viviendas hipotecadas de primera residencia en parque público de alquiler social, una medida que no solo resolvería el problema habitacional de las familias hipotecadas, sino que repercutiría en beneficio de toda la sociedad al aumentar el parque de vivienda pública en alquiler.

Apenas dos semanas después, el 15 de junio de 2011, más de 500 personas lograron frenar el desahucio de una familia en la calle Naranjo, en el distrito de Tetuán. Fue el primero de los centenares de expulsiones que, desde entonces, la PAH Madrid, que celebraba sus asambleas en la sede de la FRAVM, impidió junto con las asambleas populares del 15M, asociaciones vecinales y otros colectivos de barrio.



Centenares de personas paralizaron el primer desahucio convocado por PAH Madrid en Tetuán

La presión social hizo que el 28 de junio de 2011 el Gobierno de Zapatero anunciara el aumento de la cantidad inembargable del salario de los 705 euros establecidos en la época a 961 euros, una cantidad que podría aumentar para las personas con hijos a su cargo. La FRAVM y la PAH Madrid denunciaron que la respuesta del Ejecutivo era como “querer parar una hemorragia aplicando una simple tirita” ya que no impediría las deudas vitalicias derivadas del impago de la hipoteca y persistiría, asimismo, el problema de los avalistas.

A la acción de las plataformas y de las organizaciones ciudadanas que luchaban para exigir la aprobación de la dación en pago con efectos retroactivos, la moratoria de los desahucios y la posibilidad de que los antiguos propietarios de las viviendas puedan permanecer en ellas en régimen de alquiler social se sumó la voz de otros agentes sociales de los ámbitos académico, judicial y político que avalaban unas reivindicaciones que se convirtieron en clamor popular.

La persistencia, la responsabilidad y la rigurosidad del trabajo de la PAH le valió una capacidad de interlocución que obtuvo un primer reconocimiento con la invitación, por parte del Congreso de los Diputados, a participar en la subcomisión de análisis y posible reforma del Sistema Hipotecario Español constituida el 22 de junio de 2011 en el seno de la Cámara Baja.

La pacata respuesta, por parte de las administraciones, al creciente problema de los desahucios incrementó la presión social en las calles. Las PAH creadas a lo largo y ancho de la geografía española celebraron decenas de manifestaciones el 25 de septiembre de ese año para poner de manifiesto que "nunca antes se había hecho tan evidente la distancia que separa a representantes y representados" y exigir la aceptación de la Iniciativa Legislativa Popular (ILP) sobre dación en pago, moratoria de desahucios y alquiler social presentada por la PAH, CCOO y UGT de Cataluña, la Confederación de Asociaciones Vecinales de Cataluña, la Taula del Tercer Sector y el Observatorio de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

Finalmente y, tras meses de bloqueo, el Congreso aceptó una ILP en la que la FRAVM decidió volcarse, al igual que el resto de federaciones y confederaciones miembro de la Confederación Estatal de Asociaciones Vecinales (CEAV), en una asamblea celebrada en la sede de Bocángel el 2 de febrero de 2012.

Las asociaciones vecinales madrileñas desplegaron un monumental esfuerzo para dar a conocer las reivindicaciones de la ILP y colaborar en la recogida de las 500.000 firmas necesarias para llevar al Congreso el debate sobre la regulación de la dación en pago con carácter retroactivo, la moratoria de los desahucios en curso y el alquiler social.

A iniciativa de la Confederación Estatal de Asociaciones Vecinales (CEAV) las asociaciones vecinales de todo el Estado salieron a la calle el 9 de junio para poner de manifiesto la decidida apuesta del movimiento vecinal de luchar por la regulación de la dación en pago.

Tras meses de intenso trabajo, en febrero de 2013 las organizaciones promotoras de la ILP hicieron públicos los resultados de la iniciativa ciudadana: 1.402.854 personas avalaron con su firma las reivindicaciones contenidas en la consulta, de las cuales 246.932 fueron recogidas en la Comunidad de Madrid. El apoyo recabado era una pequeña muestra del sentir mayoritario de la población, que describían encuestas según las cuales el 80% de las personas consultadas se posicionaba a favor de la modificación de la legislación vigente con arreglo a la cual se producen los desahucios, a la par que nueve de cada diez españoles consideraba "prioritario" el derecho de los ciudadanos a la vivienda con respecto al de los bancos en el cobro de las deudas.



La ley de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de la deuda y alquiler social que aprobó en solitario el PP después de que el Tribunal de Justicia de la Unión Europea declarara que la ley española vulneraba los derechos de los consumidores y que entró en vigor el 15 de mayo del mismo año no puso freno a un fenómeno que había despojado de su hogar a más de 350.000 familias.

La lucha por conquistar las medidas contenidas en la ILP, por tanto, continúa. Las PAH, desde su constitución y hasta diciembre de 2013, junto con las asambleas del 15M y las asociaciones vecinales del conjunto del Estado frenaron más de 1.000 desahucios.

En este tiempo, varias asociaciones vecinales han abierto sus sedes y han puesto sus recursos a disposición de la lucha contra los desahucios y en defensa de una vivienda digna. Es el caso del local de la FRAVM situado en la calle San Cosme y San Damián 24, que acoge las reuniones de la Plataforma de Afectados por la Vivienda Pública y Social de Madrid (PAVSP) y asesorías de PAH Madrid; las asociaciones Los Rosales, La Incolora, La Unidad de San Cristóbal y la AV Independiente de Butarque del distrito de Villaverde, que prestan asesoría en materia de desahucios; las entidades vecinales de Coslada y San Fernando que se reúnen con vecinas y vecinos afectados por ejecuciones hipotecarias en la sede de la AV Fleming de Coslada; la Federación Local de Asociaciones Vecinales de Getafe, que cede su sede para la celebración de las asambleas de PAH Getafe; el local de la AV Valle

Inclán de Prosperidad, donde se da cita el grupo stopdesahucios de Chamartín; el Centro Social Seco que gestiona, con otras asociaciones, la AV Los Pinos de Retiro Sur acoge las asambleas semanales de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH) de Madrid y de varios grupos de afectados organizados por bancos. También el Espacio Vecinal Montamarta, que gestiona la Plataforma Vecinal San Blas-Simancas, sirve de punto de encuentro a PAH San Blas. En Leganés, la AV San Nicasio ha acogido talleres organizados por el grupo que dio lugar a la PAH Leganés, por citar solo algunas.

STOP DESAHUCIOS

VILLAVERDE

El artículo 47 de la Constitución Española, dice literalmente: **“Todos los españoles tienen derecho a una vivienda digna y adecuada”**

¿No puedes pagar la hipoteca?
¿Tienes miedo que te quiten la casa?
¿Cómo puedo negociar con el banco?

Atención a los Afectados por las Hipotecas
 (Contacto: stopdesahuciosvillaverde@gmail.com)

Martes en la A.V. Los Rosales
 de 18:30 a 19:30 horas C/ Niquel, 16 (Villaverde Bajo)

Miércoles en la A.V. La Incolora
 de 19:00 a 21:00 horas C/ Acebes, 11 (Villaverde Alto)

Jueves en la C.B. Diamante 35
 de 11:00 a 13:00 horas C/ Diamante,35 (Villaverde Bajo)

Jueves en la A.V. La Unidad de San Cristóbal
 de 18:00 a 21:00 horas C/ Rocafort, 5 (San Cristóbal)

Viernes en la A.V. Independiente de Butarque (A.V.I.B.)
 de 17:00 a 18:30 horas C/ Estefanita, 8 Barrio de Butarque

AVIS

7.2.3. Rehabilitación urbana

Durante el trienio del que se ocupa esta Memoria, el movimiento vecinal quiso dar continuidad a su histórica apuesta por la rehabilitación de las viviendas como uno de los ejes nucleares de la estrategia de recuperar la ciudad consolidada.

La acción de las administraciones públicas chocó, sin embargo, con las declaraciones de intenciones con las que se alimentaron programas electorales y titulares de prensa.

Las primeras alarmas saltaron en Lavapiés en septiembre de 2011. Los propietarios que se habían acogido a las ayudas de la segunda fase de rehabilitación del barrio se encontraron con la desagradable sorpresa de que desde el 31 de agosto estaban bloqueadas “por problemas burocráticos”, y ello a pesar de que se habían aprobado en marzo con una adenda que ampliaba la rehabilitación a 1.000 nuevos inmuebles.

La congelación, provocada por el Gobierno regional, una de las tres administraciones que, junto con el Ayuntamiento de la capital y del Ministerio de Fomento formaba parte del consejo rector del ARI (Área de Rehabilitación Integral), hacía peligrar las ayudas a 1.608 viviendas y 178 locales y amenazaba con extenderse a otras áreas de rehabilitación de la capital como San Cristóbal de los Ángeles (Villaverde) o Tetuán.

La AV La Corrala de Lavapiés y el área de Urbanismo y Vivienda de la FRAVM dirigieron a las administraciones concernidas las reivindicaciones de las familias afectadas. Poco después, lograron la ampliación del plazo de ejecución de las obras de rehabilitación de la 2ª fase hasta el 31 de diciembre de 2012, a pesar de que el plazo máximo para solicitar las ayudas económicas correspondientes a esta fase finalizaba el 31 de diciembre de 2011. Ello significaba que otros 33 edificios con 778 viviendas podrían optar a las ayudas.

También en este periodo se desarrolló el ARI de San Cristóbal de los Ángeles, en la que a lo largo de 10 años se ha ejecutado un alto volumen de obra. Sin embargo, la crisis económica ha dejado muchos edificios a la espera y, sobre todo, queda pendiente la resolución del problema generado a las familias que vieron como sus viviendas debieron ser demolidas al estar en estado ruinoso.

68 familias llevaban años pagando las letras de la hipoteca de unas casas que no existían. Se trataba de varios inmuebles con serias deficiencias estructurales ubicadas en la calle Rocafort, en plena Área de Rehabilitación Integral de San Cristóbal, que fueron derribadas tras recibir las preceptivas declaraciones de ruina. El grueso de las familias fueron alojadas en pisos de alquiler de la Empresa Municipal de la Vivienda y el Suelo hasta que reconstruyeran los inmuebles. La entidad municipal no cobró alquiler alguno a las familias realojadas hasta que el 31 de diciembre de 2011 finalizó la última fase del ARI y demandó su cobro.

La AV La Unidad de San Cristóbal denunció que el pago del alquiler era difícilmente asumible para unos hogares de extracción humilde obligados a pagar a diferentes bancos sus hipotecas y que, además, se habían visto obligados a realizar el mantenimiento del solar de sus antiguas viviendas y a pagar impuestos municipales como el IBI o la tasa de la basura por unas casas inexistentes.

Conscientes de la dificultad de volver a construir de cero sus viviendas, los afectados demandaron la condonación de sus deudas hipotecarias para poder rehacer sus vidas, unas deudas basadas en tasaciones realizadas en pleno *boom* inmobiliario.

Otra área de rehabilitación en la que el movimiento vecinal desarrolló un papel destacado es la de Ciudad de los Ángeles de Villaverde.

El desarrollo de las áreas de rehabilitación estuvo plagado de problemas a causa de la política aplicada por la Comunidad de Madrid. En muchos barrios (Meseta de Orcasitas, San Nicolás, Manteras, Alcorcón...) no fue posible poner en marcha las áreas correspondientes toda vez que la Consejería no dio las oportunas autorizaciones. Lo mismo sucedió con la instalación de ascensores.

La situación empeoró mucho desde que el Gobierno regional decidió no pagar siquiera las subvenciones que ya estaban comprometidas y para ello aprobó una ley que modificaba los Presupuestos de la Comunidad de Madrid. Cansadas de esperar el cobro de la subvención, muchas de ellas endeudadas y "perseguidas" por sus acreedores, 392 familias de 34 comunidades de propietarios de Ciudad de los Ángeles a finales de 2013 anunciaron la interposición de un recurso contencioso administrativo contra la Comunidad de Madrid por el impago de las ayudas de ascensores.



Vecinos de Ciudad de los Ángeles (Villaverde) exigen el cobro de las subvenciones

Cada comunidad reclamaba 50.000 euros de la subvención, la cuantía límite por ascensor que establecía el Plan de Rehabilitación al que se adscribieron. El coste de las obras en las fincas denunciadas oscilaba entre los 80.000 euros y los 127.000 euros, lo que equivalía, en la mayoría de los casos, a más de 10.000 euros por hogar. Las familias, de extracción modesta, se animaron a realizar la inversión con la promesa de recibir, cada una, unos 5.000 euros de la subvención. Pero ninguna de las demandantes, ni siquiera las que ejecutaron las obras en 2009, había recibido en diciembre de 2013 dinero alguno.

La misma situación se da en los Pinos de San Agustín (Puente de Vallecas), donde más de 100 familias han presentado contenciosos.

Las familias de otros barrios como Manteras (Hortaleza), La Elipa (Ciudad Lineal), Comillas (Carabanchel), Colonia de Los Álamos (Puente de Vallecas) y Chueca (Centro), apoyadas por sus respectivas asociaciones vecinales, estudiaban a finales de año sumarse a la demanda colectiva presentada por los afectados de Ciudad de los Ángeles.

7.3. Normativa

Las nefastas consecuencias medioambientales y económicas provocadas por la política urbanística desarrollista desplegada en la Comunidad de Madrid en las últimas décadas no impulsaron, durante el trienio 2011-2013, un cambio de rumbo de la estrategia territorial de las administraciones madrileñas.

Antes al contrario, persistieron en un modelo que, progresivamente, ha mermado el patrimonio natural de nuestra región con medidas como la aprobación de la **Ley de Viviendas Rurales Sostenibles** que el Ejecutivo autonómico aprobó en diciembre de 2012 y contra la cual la FRAVM presentó unas alegaciones que no fueron consideradas.

La ley permite la construcción de viviendas en suelos no urbanizables siempre que tengan carácter accesorio a las explotaciones (agrícola, ganadera, forestal...) que en ellos se desarrollen y previo cumplimiento de dos requisitos: la autorización municipal y la calificación urbanística regulada en el artículo 147.

La ley abre las puertas, de un plumazo, a tres atropellos:

- La construcción de viviendas en los suelos rurales, incluidos los protegidos, desvinculándolas de las explotaciones.
- Vulnera la autonomía y competencias de los ayuntamientos en el gobierno del urbanismo de sus respectivos territorios.
- Rebaja el alcance de los instrumentos legales sobre los que encauzar las actuaciones (basta una licencia, en lugar del procedimiento de la obtención de la calificación urbanística).

Para la FRAVM, por tanto, la ley constituye un paso más en la estrategia sistemática de desmontar por la vía de los hechos la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, una ley ya de por sí neoliberal. Una ley que abre la veda a la ocupación indiscriminada de terrenos vírgenes, haciendo crecer la huella urbana sin límite y favoreciendo un modelo de movilidad basado en el vehículo privado, con el consiguiente gasto energético y la emisión de contaminación atmosférica.

En 2012, en pleno auge de las movilizaciones en defensa del acceso a una vivienda digna, el Gobierno aprobó la reforma y **flexibilización del mercado de alquiler**, algo que, a juicio de la FRAVM, ATTAC-Madrid, PAH Madrid y la Plataforma por la Nacionalización de las Cajas de Ahorro precariza más aún los derechos de los inquilinos y minimiza las garantías judiciales de éstos en caso de desahucio.

Las referidas organizaciones consensuaron unas alegaciones en las que advertían que, lejos de resolver el problema del acceso a la vivienda promoviendo el alquiler con las justas garantías para el arrendador y el arrendatario, la nueva norma favorecería los intereses de los propietarios, especialmente los de los sectores inmobiliarios y financieros.

El texto finalmente aprobado precariza las condiciones del arrendatario al reducir de cinco a tres años el límite legal de la duración de los contratos de arrendamiento. En adelante, el propietario podrá disponer de la vivienda en cualquier momento, independientemente de que esta posibilidad se haya pactado o no en el contrato, pudiendo obligar al inquilino a abandonar la vivienda en un plazo de dos meses.

Las organizaciones denunciaron, además, que la ley abre la veda para que bancos y grandes inmobiliarias puedan constituir un tipo de sociedad: la Sociedad Anónima de Inversión Cotizada en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), parecida a la SICAV por sus ventajas financieras, fiscales y legales. Todo ello se sumaría a los incentivos promovidos por el Gobierno para potenciar la adquisición de activos inmobiliarios mediante una exención del 50% de las rentas derivadas de la transmisión de inmuebles urbanos adquiridos antes del 31 de diciembre de 2012, un conjunto de medidas que privilegian los intereses del sector financiero frente al derecho de la ciudadanía a una vivienda digna.

La labor legislativa de los responsables de los poderes públicos en este periodo no buscó, por tanto, ni reconducir la planificación urbanística para favorecer el equilibrio territorial, ni garantizar el acceso de la población más desfavorecida. En junio de 2013, en cambio, el Congreso de los Diputados aprobó la **ley de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas** con el objetivo de eliminar las trabas existentes a través de un nuevo marco normativo que se adecuara al europeo, sobre todo en lo que respecta a los objetivos de eficiencia, ahorro energético y lucha contra la pobreza energética.

El alcance de la nueva norma fue enorme: aproximadamente el 55 % del parque de viviendas del Estado español, que asciende a 25.208.622 viviendas, es decir, cerca de 13.759.266, fueron construidas antes del año 1981 y casi el 21 % (5.226.133) contaban con más de 50 años.

La nueva ley modifica la ley de propiedad horizontal obligando a los propietarios a “consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas para la realización de obras, actuaciones o la creación de servicios comunes llevadas a cabo o acordadas conforme a lo establecido en la presente Ley”.

Además, establece el carácter obligatorio, sin necesidad de acuerdo previo de la junta de propietarios, de la ejecución de los trabajos que requieren el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes y aquellos requeridos a instancias de los propietarios con discapacidad o mayores de 70 años.

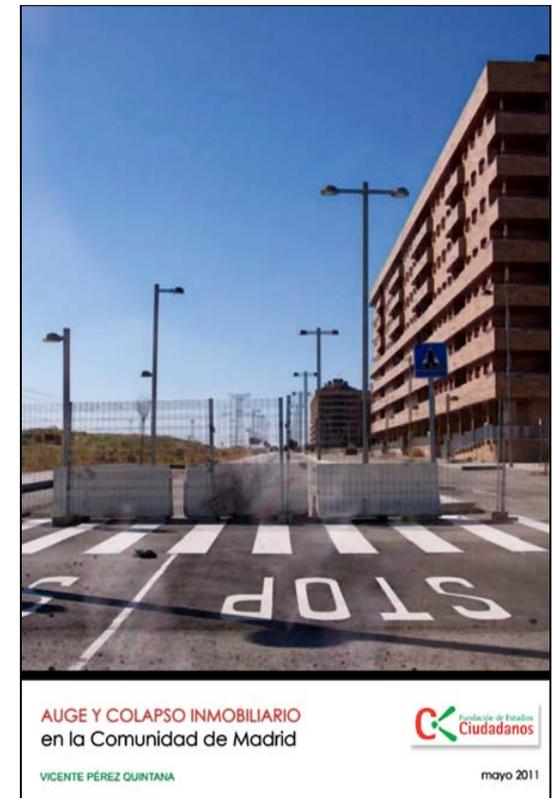
Por último y, recogiendo una insistente demanda del movimiento vecinal, permite ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal y siempre que asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público.

Como hemos visto, sin embargo, la falta de voluntad política de promover una decidida política de rehabilitación sustanciada en sucesivos recortes presupuestarios dejó en papel mojado una ley algunos de cuyos objetivos compartimos.

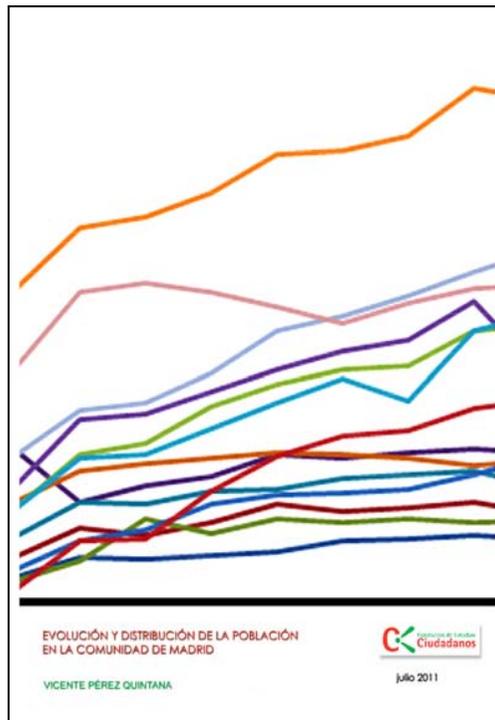
7.4. Estudios y publicaciones: la Fundación de Estudios Ciudadanos

La Fundación de Estudios Ciudadanos (FEC), vinculada a la FRAVM y destinada al estudio y la investigación de asuntos relacionados con el movimiento ciudadano y la realidad económica, cultural y social en el ámbito local y regional, publicó en el trienio 2011-2013 tres exhaustivos informes que sirvieron para sustentar con rigor las reivindicaciones del movimiento vecinal en materia de vivienda y urbanismo, en especial, las contenidas en el Plan Estratégico. Todos ellos se pueden descargar en la página web de la federación vecinal (www.aavvmadrid.org/Fundacion-de-Estudios-Ciudadanos).

En 2011 publicó *Auge y colapso inmobiliario en la Comunidad de Madrid*, una radiografía del boom inmobiliario y las consecuencias del mismo sobre el problema del acceso a la vivienda en la región dividido en tres capítulos. El primero de ellos está centrado en la evolución del parque de viviendas y la actividad constructiva; el segundo describe dos periodos diferenciados de la burbuja inmobiliaria: el auge, hasta 2007 y el colapso, hasta 2011. El tercer capítulo y más extenso relaciona la evolución del mercado inmobiliario con otras variables tratando de identificar las causas explicativas.



El mismo año, la FEC hizo público *Evolución y distribución de la población de la Comunidad de Madrid*. En mayo de 2013 veía la luz *Y la burbuja inmobiliaria estalló*, una ampliación y actualización de algunos datos numéricos analizados en *Auge y colapso inmobiliario en la Comunidad de Madrid*, que será seguido, a su vez, de otros dos, uno sobre las características del parque de viviendas de la Comunidad de Madrid según los datos del Censo, y otro sobre el crecimiento de la huella urbana en el marco de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.



El informe de 2013 centra la atención en el derrumbe del sector de 2008 a aquel año: ritmos constructivos, evolución de las cifras de compraventas e hipotecas, proceso deflacionista de los precios, desahucios, crecimiento de la huella urbana... y aporta una primera aproximación a la información publicada del Censo de Vivienda de 2011.