

Sugerencias ante la revisión del **Plan General de Ordenación Urbana de Madrid**

DICIEMBRE DE 2024



Federación

Vecinal

Federación Regional de
Asociaciones Vecinales
de Madrid

Contenidos

Vicente Pérez Quintana,
Área de Urbanismo y Vivienda de la FRAVM

Publicado por:

Federación Regional de Asociaciones
Vecinales de Madrid (FRAVM)
C/ San Cosme y San Damián 24, 1º-1.
28012. Madrid
(+34) 917252929

Maquetación y diseño

Mariela Bontempi

Diciembre de 2024

Versión digital descargable a través de
www.fravm.org



INDICE

- 5** INTRODUCCIÓN

- 13** VUELTA SOBRE LA CIUDAD EXISTENTE VS DESARROLLISMO

- 31** LOS RETOS QUE DEBERÍA ABORDAR LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE 1997

- 34** VIVIENDA: REHABILITACIÓN, EMERGENCIA HABITACIONAL
- 43** EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS: DÉFICIT, MOVILIDAD SOSTENIBLE...
- 50** MEJORAR LA INFRAESTRUCTURA VERDE, ANILLO VERDE
- 64** REEQUILIBRIO TERRITORIAL, COHESIÓN SOCIAL

- 75** PROPUESTAS DE LAS ASOCIACIONES VECINALES

- 78** 1.Suelos vacantes, solares
- 80** 2.Espacios interbloque
- 81** 3.Edificios vacantes o infrautilizados
- 83** 4.Espacio público (aceras, calles, plazas...)
- 85** 5.Vivienda
- 87** 6.Equipamientos
- 88** 7.Zonas verdes, parques, jardines, vegetación
- 90** 8.Movilidad y transportes

INTRODUCCIÓN

El Ayuntamiento de Madrid ha iniciado los trabajos de revisión del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 (en adelante PGOUM97 o PG97). En 2011, con Ruiz-Gallardón en la alcaldía, se hizo una primera intentona, que se frustró en 2014, siendo Ana Botella alcaldesa. Esta vez parece que el proceso tendrá continuidad y no se verá suspendido de manera sorpresiva.

En la ocasión anterior, en realidad, sucedió que la sentencia del Supremo de 2012 anulando 22 crecimientos periféricos hizo saltar por los aires el urbanismo madrileño. Bien es cierto que el varapalo judicial, una vez pasado el desconcierto que sembró, se resolvió gracias a la reprobación exprés de los planes generales de 1985 y 1997 de una tacada. La *ingeniería urbanística* hizo el milagro una vez más y sorteó el escollo de la anulación sin demasiadas dificultades. El precio a pagar fue arrumbar con la revisión del PG97, tanto más cuanto los primeros documentos que se sometieron a escrutinio público (*Preavance* y *Avance*) apuntaban a una corrección sustancial del modelo de ciudad ideado en el PG97 y, en particular, cuestionaba la bondad del objetivo de llevar la huella urbana hasta los límites del término municipal. Aunque nunca se dio una explicación oficial fundada del porqué de la renuncia a continuar la revisión, no caben muchas dudas de la causa. La mezcla de la revisión propiamente dicha con la revisión exprés era demasiado osada con el fondo de la sentencia del Tribunal Supremo y el susto que trajo consigo.

La FRAVM mostró desde el principio su desacuerdo con el planteamiento del PG97. Las discrepancias quedaron reflejadas en los escritos de sugerencias y alegaciones que se presentaron en su momento¹. Asimismo, en junio de 2012, registramos ante la Dirección General de la Revisión del Plan General otro escrito centrado en la *Evaluación del Plan General de Madrid de 1997*. No es el caso, por tanto, detenernos aquí en dar vueltas sobre el mismo plan. Valga únicamente reseñar los cuatro argumentos principales de oposición:

1 *Sugerencias al nuevo Plan General de Ordenación Urbana* (de 15 de diciembre de 1993), *Alegaciones de la Federación Regional de Asociaciones de Vecinos de Madrid a la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, fase de aprobación inicial* (de 27 de octubre de 1995), y *Alegaciones al Segundo Documento de Aprobación Inicial de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid* (de 27 de septiembre de 1996).

la falta de consenso político y social, el déficit de participación ciudadana, el enfoque desarrollista y el descuido de la ciudad existente.

Esas cuatro cuestiones, a nuestro juicio, vuelven a ser piedras de toque para abordar la revisión en marcha. El **consenso político y social** ha de ser una premisa toda vez que el PG dibuja el modelo a medio y largo plazo de la ciudad en la que todos y todas convivimos y en la que todos y todas aspiramos a reconocernos y desenvolvemos con comodidad. La imposición de coyunturales mayorías políticas resta vitalidad al proyecto de ciudad y abre las puertas a que sectores relevantes de la ciudadanía y del tejido social se borren y/o se pongan enfrente. La *judicialización* de la práctica urbanística cotidiana, tal como ha sucedido en las últimas décadas, es una consecuencia de la falta de consenso en la fijación de un modelo y unas reglas de juego más o menos compartido(as). Más temprano que tarde, un plan sobre el que se cierne la polémica, la idea de que es un plan de parte o que responde a los intereses de una minoría plutocrática, deviene en un proyecto lícito, pero con un vicio deslegitimador de origen.

Abundando en la cuestión, la imposición de Madrid sobre el resto de municipios y, en particular, sobre los municipios limítrofes es contrario a la premisa del consenso, tanto más cuanto no se cuenta con un plan regional de estrategia territorial. Ello hace más necesaria si cabe la compatibilización del planeamiento, la concertación. La capital no es autosuficiente ni puede serlo, depende de su *hinterland* en grado sumo, de igual modo que este se referencia a aquella de forma ineludible. El modelo macrocéfalo, satelital o como se quiera denominarlo es inconcebible sin esa red de dependencias mutuas. Ahora bien, tal modelo se asienta sobre un desequilibrio que propicia, si no se aplican contrapesos, una relación de subordinación del entorno al actor dominante. Tal es lo que sucede desde hace muchas décadas: en el juego de fuerzas centrífugas-centrípetas, Madrid succiona recursos al resto y expulsa sobrantes hacia el resto. El análisis -a escala regional- de los movimientos demográficos y de la localización del empleo ilustra bien lo que decimos. En este punto, no tienen sentido alguno los enfoques *hobbesianos* que propugnan la rivalidad entre municipios, menos aun cuando Madrid y los municipios de la corona metropolitana ampliada cada vez más conforman una gran conurbación urbana.

La búsqueda del consenso con la Administración regional y con la central *va de suyo*, por así decirlo. A favor se pueden esgrimir infinidad de razones. Visto desde el más elemental pragmatismo, la necesidad del consenso se origina en el hecho básico de que las tres administraciones se intersecan en el desarrollo de las competencias respectivas y el subsiguiente reflejo de las mismas en el territorio. Visto más allá de un enfoque meramente instrumentalista, la colaboración entre las administraciones forma parte del manual del

buen gobierno, cuyo objetivo es el bienestar y la profundización en los derechos de la ciudadanía. El consenso proactivo es, sin duda, una herramienta esencial para abordar los retos que ha de plantearse la revisión. Véase al respecto el caso del abordaje de la crisis de vivienda en la que la capital está instalada, junto con otros muchos municipios de la región.

Por razones obvias, la iniciativa de perseguir el consenso con los partidos políticos, el tejido social, los municipios vecinos, las otras administraciones... corresponde al Gobierno de la ciudad. La apertura a todos los agentes que contribuyen a hacer ciudad con la aportación de sus conocimientos y con su práctica cotidiana es un rasgo primordial de la noción actual de gobernanza. El *liderazgo promotor* de la corporación municipal consiste justamente en promover la confluencia de las diferentes voluntades en un objetivo compartido, sabiendo que es un empeño difícil, pero no imposible ni, menos aun, inútil. De la concertación surgen las sinergias, la reunión de fuerzas cuyo efecto es mayor que la suma de las partes.

Ya que se habla de gobernanza, tal vez el rasgo definitorio más destacado de la misma es la **participación ciudadana**. Cabe figurarse el PG como un edificio que se erige de abajo a arriba gracias a la adición de piedrecitas generadas por los vecinos y las vecinas individual y colectivamente. Pero es verdad que, en un proceso de tales características, la producción de ideas, sugerencias, alegaciones... no surge de la nada ni por generación espontánea; sino que, antes bien, es el resultado del debate ciudadano llevado hasta los últimos rincones de la opinión pública, del contraste de pareceres y modelos. Ello requiere de la presencia de unas determinadas condiciones que no son otras que las de la democracia participativa y deliberativa. Para que la gente participe deben existir las condiciones de posibilidad, de manera que *quiera y pueda* hacerlo. Un escenario facilitador será aquel en el que la institución municipal, y también el tejido social -entendido en el más amplio sentido-, la provoque, anime, incite, a la vez que se dispone de los cauces y herramientas oportunos.

Por descontado, la acepción burocrática de participación que destila la legislación del suelo nada tiene que ver con el fomento de la inmersión de la opinión pública en la formación de un modelo de ciudad compartido, discutido... Antes al contrario, dicha acepción es disuasoria al constreñir la participación a unos periodos cortos del información pública y al instrumento formalista de las alegaciones. Entiéndase bien, no se aboga por la eliminación de unos y otras, sino que sendos instrumentos son solo eso, ni empiezan ni agotan el proceso mucho más amplio, ambicioso y rico de emergencia de propuestas vecinales.

Habría que impulsar el nacimiento de foros, espacios de encuentro, abrir tribunas, asociar a los medios de comunicación... Los canales de participación habilitados por el Ayuntamiento de Madrid son claramente insuficientes, al tiempo que incurren en un desafortunado reglamentismo².

Entre las condiciones facilitadoras merece la pena hacer énfasis en tres: información, transparencia y permeabilidad. No vale cualquier información, es esencial que la **información** que se suministre sea pertinente, accesible e inteligible. Estamos habituados a que los expedientes urbanísticos sean extremadamente voluminosos, que contengan muchísima paja o, si se prefiere, documentación superflua, que estén volcados en Internet de manera desorganizada, a veces caótica, y que sean ilegibles fuera del mundo de los expertos/as. Tales expedientes no animan a participar, más bien animan a salir corriendo, son auténticas barreras al conocimiento. No es difícil crear un entorno amable para presentar y suministrar la información y hacerlo además empleando tanto los medios digitales como los tradicionales.

De los tres requisitos mencionados en el párrafo anterior, es oportuno incidir en el tercero, el de la legibilidad. Nadie cuestiona que los documentos deben ser rigurosos y técnicamente impecables. Lo que se cuestiona es que estén escritos de manera abstrusa, barroca, abusando del argot, empleando tecnicismos innecesarios o sin acompañarlos del correspondiente glosario. Dicho sin tapujos, lo que se cuestiona es que el lenguaje se utilice como una coraza o una capa aislante, al que solo acceden las personas expertas o supuestamente expertas.

Este asunto enlaza directamente con otro mucho más trascendente: la idea de que el urbanismo es una cuestión técnica, no política. Siendo así, un colarario que cae por su propio peso será que el urbanismo es un campo reservado a *los y las que entienden*. No es cierto. La elección del modelo de ciudad, la fijación de los objetivos estratégicos, la definición de los cursos de acción y la organización de los recursos de toda índole para alcanzarlos... forman parte de la órbita política, no son problemas ingenieriles, sino que son cuestiones de valores, que entroncan con los deseos, los derechos y las expectativas de la ciudadanía. Ese no es el *momento de la técnica*, es el momento de la Política con mayúsculas. La técnica a lo sumo asesora y, sobre todo, ejecuta lo que la Política determina, dicho sea recordando la necesaria separación de papeles que en su día defendió Max Weber. Cuando, en este plano, un/a gobernante antepone el poder de la técnica, está haciendo dejación de competencias o, peor aun, está proclamando su inutilidad o, también

2 No es este el lugar ni el momento para profundizar en el tema, pues nos apartaría de la cuestión principal, la revisión del PG97.

es posible, está desviando la responsabilidad. En el otro extremo, cuando lo hace un/a experto/a, está usurpando un papel que no le corresponde. La tecnocracia no es más que una pretensión ilegítima de ostentar privilegios por parte de una élite que se ampara en el monopolio de unos conocimientos, que, sin embargo, no otorgan ninguna superioridad en un debate sobre modelos, valores, objetivos, deberes, derechos, para el cual todas las personas están igualmente preparadas.

La participación de la ciudadanía en la *cosa pública* exige, además, **transparencia**. Por ella se entiende dar una información comprensible, nítida, sin adornos innecesarios ni subterfugios, sin ambigüedades, veraz. Y también *completa*. Esta última característica es vital, no es una matización menor. Si hay información reservada, se están hurtando a la deliberación ciudadana elementos clave. Por supuesto, la información que se suministra ha de respetar escrupulosamente “el derecho al honor, a la intimidad personal y familiar y a la propia imagen”, tal como lo establece el artículo 18 de la Constitución Española y, asimismo, existen límites referentes a asuntos de seguridad y defensa nacional y otros asuntos más o menos bien tasados en la legislación. Pero salvando estas causas, no hay razones que impidan poner a disposición de la opinión pública toda la información pertinente. Sin embargo, el urbanismo suele ser uno de los reinos de lo arcano y ahí reside una de las fuentes de las prácticas corruptas y de las prácticas del favoritismo, aun sin incurrir en ningún ilícito penal. En realidad, el urbanismo en buena medida consiste en la gestión de intereses vinculados a la propiedad del suelo y de los bienes inmobiliarios, que se pone de manifiesto, junto con otras facultades, en la clasificación y calificación de los terrenos, en la determinación de las intensidades de aprovechamiento y en la recuperación de las plusvalías generadas. Cabe defender que la prueba del algodón de la transparencia está en qué y cuánta información se proporciona para que la opinión pública conozca qué intereses están presentes en la larga retahíla de decisiones que conlleva un plan general. En tal sentido, consideramos que conocer de manera exhaustiva la identidad de los titulares-promotores de los terrenos objeto de transformación urbanística es crucial y esto en un lapso de tiempo que cubra el antes, el durante y el después.

En tercer lugar, la participación ciudadana requiere que el Ayuntamiento sea **permeable** a las propuestas que hacen las vecinas y los vecinos. Si la percepción es que la institución es *sorda como una tapia*, entonces la implicación ciudadana se diluirá. Intervenir en el diagnóstico, asistir a reuniones, lanzar sugerencias... supone un esfuerzo -en términos de tiempo, concentración...- para los y las participantes, que será retirado o no llegará a plasmarse si perciben o sospechan que “no servirá de nada, al final van a hacer lo que les de la gana”. Nada más corrosivo de la participación que la

idea de que es una *pérdida de tiempo*, que el esfuerzo es baldío. Aunque en el núcleo del concepto de gobernanza está la participación ciudadana, lo cierto es que impera el divorcio entre las administraciones y la ciudadanía, las primeras sistemáticamente desmerecen la aportación de la segunda. Antes que sacar los aspectos positivos y sugerentes de las propuestas, existe una especie de tendencia estructural a sepultarlas bajo el calificativo de inviables por un sinnúmero de razones. La permeabilidad no entraña, obviamente, que cualquier sugerencia ha de darse por buena, significa -eso sí- que la mayoría contiene aspectos interesantes y relevantes, los cuales, una vez son depurados o moldeados, son expresivos de las demandas y expectativas ciudadanas. La apertura de las instituciones a la opinión pública pasa, por tanto, por superar esa especie de despotismo ilustrado que las aqueja, esto es, han de comprender y asumir que la *inteligencia colectiva* es el más valioso recurso de la ciudad.

VUELTA SOBRE LA CIUDAD EXISTENTE VS DESARROLLISMO

El PG97 ha cumplido su objetivo principal de dilatar la huella urbana hasta los límites del término municipal. La ciudad -una vez se desarrollen los crecimientos del sureste- estará casi colmatada. En cierto modo, asistimos al cierre de un ciclo, el planeamiento urbano durante décadas hizo especial énfasis en el ensanchamiento de la mancha de suelo artificializado; ahora tiene que volver sobre sus propios pasos e intervenir sobre la ciudad consolidada. Es así como hacer de la necesidad virtud.

Sin embargo, *muerto el perro no acabó la rabia*. El enfoque desarrollista y cuantitativista del urbanismo es factible en la nueva situación, basta con que reemplace el crecimiento extensivo por el crecimiento intensivo. En realidad, tampoco se debe exagerar el cambio de paradigma, las últimas modificaciones puntuales del PGOUM97 ya alumbran algunos de los caminos del nuevo desarrollismo. Merece la pena prestar atención a cuatro vías, entre otras: la reforma interior, el crecimiento vertical, la ocupación de espacios vacantes intersticiales y la hibridación de usos. No son sendas separadas y mucho menos incompatibles entre sí, sino que pueden formar combinaciones variopintas.

Por **reforma interior** entendemos -en sentido amplio, sin sujetarnos a la definición canónica- las operaciones de transformación de ámbitos concretos de la ciudad. Con frecuencia se justifican como actuaciones de regeneración y/o recualificación urbana, mejora, descongestión... El PG97 y, en su caso, las modificaciones puntuales han planeado y/o encauzado operaciones como el Pasillo Verde, Chamartín, Paseo de la Dirección, eliminación de las bolsas de deterioro urbano, reducción paulatina de los polígonos y áreas industriales, transformación de Tetuán, Papelera Peninsular, Mahou-Calderón, Ermita del Santo, Clesa, cocheras de Cuatro Caminos y plaza de Castilla, TPA de Raimundo Fernández Villaverde, recalificación de subestaciones eléctricas y de edificios de Telefónica, cárcel de Carabanchel, cuarteles, remodelación de colonias, transformación progresiva de los cascos antiguos anexionados, Corte Inglés de Méndez Álvaro... Más allá de la bondad indudable de algunas de las intervenciones citadas, en otras muchas hay rasgos comunes que apuntan un patrón de conducta desarrollista.



Las Cuatro Torres y la Torre Caleido (Ayuntamiento de Madrid).

Haciendo una apretada síntesis, tales rasgos se concretan en dos: discutible sustitución de usos y aumento inmoderado de la edificabilidad. En efecto, en las diferentes actuaciones se asiste a una sistemática **sustitución de usos** pobres **del suelo por usos** ricos o, dicho de otra manera, se produce una recalificación de los terrenos que posibilita el reemplazo de los usos vigentes por otros más lucrativos. Son numerosos los ejemplos en los que se ha erradicado (o se va a erradicar) la actividad industrial (desde Papelera Peninsular hasta Chamartín, pasando por Mahou, Clesa o gran parte del antiguo tejido fabril de Delicias-Legazpi y Tetuán); pero también cuentan los ejemplos de remplazo de los usos comerciales como en el Corte Inglés de Méndez Álvaro o en la Ermita del Santo. En muy pocos casos, las actuaciones han servido para desarrollar vivienda social o con *algún grado de protección*³ -excepción hecha de los mínimos obligatorios- o para obtener suelo para materializar operaciones de esponjamiento o de equipamiento. Llamen la atención de manera especial casos como los de la cárcel de Carabanchel o la Operación Chamartín, en los que, siendo los terrenos mayoritariamente públicos, se prevén reservas ridículas para vivienda con algún grado de protección.

3 A veces, un eufemismo de vivienda libre sujeta a algunas restricciones de precio, superficie y tiempo de duración de la calificación.



Proyecto de urbanización de la antigua fábrica de CLESA (Ayuntamiento de Madrid).

Mención aparte merecen los ejemplos del TPA, en el que ni siquiera se contempló la preceptiva reserva de suelo para vivienda protegida, y de Clesa, donde el prometido Matadero del Norte ha mutado a un centro de empresas de la salud y poco más.

El segundo rasgo es el **incremento de la edificabilidad** a ratios exageradas, con el añadido de que tales aumentos se suelen dar en ámbitos ya más o menos saturados. La decisión del tamaño de las actuaciones no se asienta -aunque se diga lo contrario- en criterios urbanísticos, sino en el cálculo anticipado de la rentabilidad económico-financiera. Al respecto existen pocos ejemplos más ilustrativos que la Operación Chamartín, cuyo proceloso devenir ha requerido varias modificaciones del PGOUM97 y de la propia Ley del Suelo, o la solución dada al centro comercial del Corte Inglés en Méndez Álvaro, el cual, en vez de demoler el exceso de edificabilidad, pasa a beneficiarse de un cambio de uso y un suculento aumento del aprovechamiento lucrativo.

Una extensión más o menos natural de la vía anterior es la del **crecimiento vertical**. Las torres se están convirtiendo en un símbolo o en una seña de identidad del urbanismo madrileño actual. Para algún discurso urbanístico la oposición a los edificios altos es una cuestión de principios, como lo puso de manifiesto el que se introdujera en la Ley del Suelo la limitación de las cuatro

alturas. Para nosotros no lo es. No cabe la dicotomía, sí o no, sino que depende de las circunstancias y, de manera especial, depende de los entornos y de los impactos sobre ellos. Un rascacielos es per se una construcción agresiva, imponente, tanto más en determinados medios urbanos. Son de sobra conocidos los efectos sobre la dirección y velocidad de los vientos, la ventilación, la creación de sombras... y la incidencia negativa sobre fenómenos como la isla de calor, la contaminación atmosférica, la inversión térmica, las rachas de viento... Igualmente, son conocidas las consecuencias -en general negativas- sobre el paisaje, las vistas, la estética... Un impacto bien subrayado por los/as residentes en las áreas perimetrales de los rascacielos es la reducción del solemamiento que sufren los edificios bajos contiguos. Una imagen vale más que mil palabras: véanse el caso de la Colonia de San Cristóbal, incrustada entre las cinco torres, al oeste, y la veintena que se prevé alzar al este dentro de la Operación Chamartín y el caso de la nave de Clesa, sepultada bajo una torre de casi treinta alturas. No menos aberrantes son las torres que se planean en la Ermita del Santo, Cuatro Caminos... o las ya levantadas en el Paseo de la Dirección o en Legazpi.

Las normas urbanísticas del nuevo PG deberían incorporar una regulación específica de los edificios de gran altura.

La vía de la ocupación de los **espacios vacíos intersticiales** no es nueva, en el pasado se ha alternado con el crecimiento de la huella urbana en mancha de aceite. Más aun, el ensanchamiento de la huella genera vacíos interiores que, en algún momento, gracias a la centralidad y al juego de las rentas diferenciales del suelo, alcanzan un gran valor económico, que opera como un incentivo para añadirlos al crecimiento urbano. Por otra parte, tales *vacíos* también se forman mediante la obsolescencia inevitable o la inutilidad sobrevenida de determinados usos, tal como, por ejemplo, las instalaciones militares dentro de la ciudad o de los suelos ferroviarios desafectados. La obsolescencia en otras ocasiones es más o menos forzada, como sucede a propósito de antiguas grandes naves industriales sin actividad, cuya anomalía se subraya mediante la progresiva degradación física y social del espacio. La obsolescencia a veces es precipitada por la oposición vecinal a determinados usos molestos, peligrosos o nocivos localizados en la proximidad de las áreas residenciales, como debería ser el caso del aeropuerto de Cuatro Vientos.

Enlazando con el asunto anterior, tenemos que en Madrid existen miles de metros cuadrados de espacio construido sin uso o infrautilizado. Dan lugar a lo que podría denominarse como un *vacío difuso*. El INE cuantifica las viviendas vacías en 2021 en 97.000. Por otra parte, es muy abultado el volumen de bajos comerciales cerrados, así como el de naves industriales, oficinas...

En particular, las administraciones públicas y los organismos dependientes de ellas son, con diferencia, el mayor propietario de suelo vacante y edificado sin uso o infrautilizado. La lista es enorme, desde el edificio de Tabacalera en Lavapiés hasta el Centro Acuático en Las Rosas, pasando por la Caja Mágica en San Fermín, el recinto ferial de la Casa de Campo, la Farmacia Militar, el Gómez Ulla... Este hecho, además, constituye (o puede constituir) una per-versión estructural toda vez que convierte a las instituciones públicas en un agente con intereses particulares en los mercados de suelo e inmobiliario⁴.

Sin duda, los vacíos interiores son anómalos desde múltiples puntos de vista. Significan un despilfarro de recursos, originan espacios degradados y vandalizados. Con frecuencia operan como *barbechos urbanísticos* a la espera de un pelotazo. Simultáneamente, a la contra, encierran grandes potencialidades, tantas como usos posibles abarcan. Aquí, dicho de manera muy simplificada, se abren dos perspectivas, la del desarrollismo y la de, por así decirlo, la acupuntura urbana. Sobre esta nos extenderemos más adelante. La primera se concreta en rellenar el vacío con altas edificabilidades, la sobredensificación, prestando poca atención y sensibilidad a las características y requerimientos del lugar.

Por último, tenemos la llamada **hibridación de usos**. Esta constituyó una de las directrices centrales de la revisión en pequeño del PG97 que fue la modificación de las Normas Urbanísticas realizada en 2023. Vaya por delante que defendemos a ultranza la mezcla de usos a escala de barrio y distrito. Se alza como uno de los ejes nucleares de un enfoque urbanístico ecológico. La mezcla de usos es una de las características estructurales de la ciudad mediterránea, de la ciudad compleja, de la ciudad de los 15 minutos... La proximidad de las actividades enriquece el tejido urbano, genera interrelaciones virtuosas entre los usos, lo cual provoca sinergias interesantes, reduce la necesidad de desplazamientos largos dependientes del empleo de medios mecánicos, permite grandes ahorros de tiempo en la vida de la gente, profundiza la cohesión social y el reequilibrio territorial.

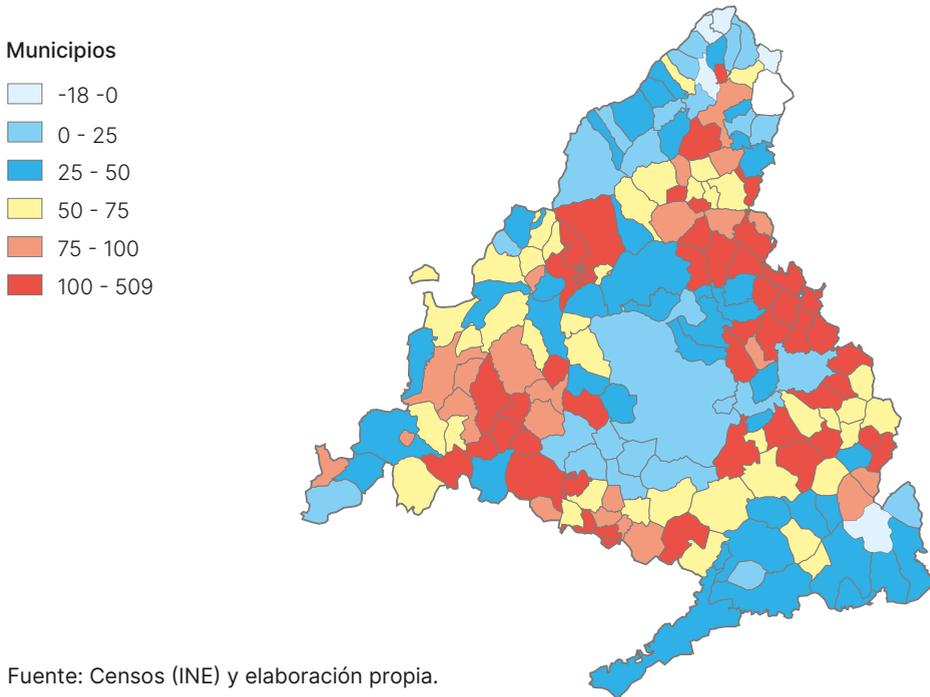
4 La dependencia de la financiación de los ayuntamientos de la actividad constructiva e inmobiliaria (IBI, ICIO, licencias, IIVT...) completa el cuadro de factores que hacen de las administraciones un aliado -incluso a su pesar- del *ladrillismo* y la *economía de casino*.

En cambio, la hibridación de usos, tal como a veces se la propugna, es otra cosa, significa en buena medida flexibilizar sin más las normas que regulan la compatibilidad de usos a escala del edificio y del barrio. El sistema de los usos (tipos, categorías, interrelaciones...) debe permitir la mezcla y, al mismo tiempo, debe prohibir determinadas mezclas. Se ha de comportar, pues, como un sistema de equilibrios. Dicho de forma más clara, la regulación ha de preservar los usos pobres frente a la invasión-colonización de los usos ricos. En particular, ha de impedir la terciarización del parque de viviendas, su reducción, tanto más del parque de viviendas asequibles. En tal sentido, se justifican las medidas restrictivas, por ejemplo, de las Viviendas de Uso Turístico (VUT) en las áreas residenciales o de la conversión de viviendas en oficinas. En la misma línea, el sistema ha de salvaguardar el zócalo comercial y, por tanto, limitar los supuestos de transformación de los locales en viviendas. También ha de apostar por el mantenimiento de las actividades industriales y de otras actividades generadoras de empleo, tanto en las zonas residenciales como en las industriales. Al mismo tiempo, la norma puede actuar en positivo permitiendo e incluso incentivando ciertas confluencias y la introducción de nuevos usos. Así, por ejemplo, la mezcla de viviendas protegidas y libres, la introducción de viviendas sociales en barrios favorecidos, la difusión del *cohousing* de las personas mayores, la obtención de espacios para dotaciones públicas, la emergencia de actividades regeneradoras en ámbitos precarios⁵... La regulación de la compatibilidad de usos así planteada opera como un mecanismo de contrapeso de las tendencias del mercado y del juego de las rentas diferenciales del suelo.

Por otra parte, el sistema regulador de la compatibilidad de usos sirve para impedir, por así decirlo, las convivencias contra natura. Un ejemplo muy concreto: la instalación de cocinas industriales en edificios y zonas residenciales. En general, se ha de evitar juntar las viviendas con actividades molestas, peligrosas o nocivas. Aun más, el sistema ha de impedir la concentración de determinados usos en las áreas residenciales, tal es el caso de los locales de apuestas o de los locales de ocio nocturno.

5 Un ejemplo interesante lo ofrece el polígono ISO de Carabanchel. En las antiguas naves industriales, durante años, de forma paulatina, se fueron instalando artistas (pintura, escultura, imagen, música, diseño...) expulsados/as por la subida de los alquileres en las localizaciones céntricas. Consolidaron -en un barrio vulnerable- un tejido innovador, atractivo, con gran capacidad de arrastre y transformación. La pervivencia del mismo, sin embargo, está en riesgo debido tanto al incremento de los alquileres que el propio fenómeno ha provocado como al derribo de muchas de las naves subsistentes para dar paso a la colonización del polígono por viviendas de promoción libre. Las demandas reiteradas para proteger los usos artísticos han sido sistemáticamente desoídas por el Ayuntamiento de Madrid.

Tasa de crecimiento de la población entre 2001 y 2021



Fuente: Censos (INE) y elaboración propia.

En la medida en que la presente revisión del PG97 no corrija o mate las formas de hacer que se han mencionado se estará ante una decidida inclinación por un enfoque desarrollista. Los antecedentes no son halagüeños, como se ha visto. En realidad, las normas urbanísticas (NN UU) vigentes establecen un marco de compatibilidades generoso. Sin embargo, ciertos discursos abogan por ampliarlo aumentando, por ejemplo, el límite del 50% de usos no cualificados permitido. Tenemos que la modificación de las NN UU de 2023 al eliminar la obligatoriedad de tramitar los PCUAU facilita y acelera los trámites de introducción de los usos autorizables o, lo que viene a ser casi lo mismo, de sustitución de edificios de vivienda por establecimientos de hospedaje y terciarios.

Un aspecto más asociado al desarrollismo es el de la **expulsión de la población**. Esta incluye el fenómeno de la gentrificación y, también, el de la emigración de las parejas jóvenes. Ambos están en parte entrelazados, pero no son idénticos. Una consecuencia necesaria de la sustitución de los usos pobres del suelo por los usos ricos es la gentrificación, esto es, el desplazamiento de los sectores poblacionales menos pudientes por estratos con mayor poder adquisitivo o, en su caso, por los nuevos usos no residenciales. El ejemplo de las VUT es bien ilustrativo. Por una parte, reducen la oferta de viviendas destinadas al alquiler residencial y, por otra parte, tiran de las

rentas hacia arriba. Por tanto, echan a las familias que no pueden afrontar los nuevos precios. El desplazamiento provoca subidas en los lugares de destino, lo que -como si de fichas de dominó se tratara- genera nuevos desplazamientos. A su vez, según el Censo de 2021 del INE, en esa fecha residían en el municipio de Madrid 130.000 personas que en 2011 residían en otro municipio de la Comunidad de Madrid; al tiempo que en 2021 residían en los otros municipios de la región 193.000 personas que en 2011 lo hacían en la capital. De tal modo, Madrid perdió en el decenio del orden de 63.000 habitantes en términos netos. La cifra, aunque no constituye un saldo migratorio propiamente dicho, da cuenta de una voluminosa salida de residentes, la mayoría jóvenes y menores. Por otra parte, se observa que, en los últimos quinquenios, los municipios de la región que crecen más (en población y parque de viviendas) en términos relativos se hallan a 40 Km, en el borde exterior del área metropolitana. Nótese que el hecho supone repetir el crecimiento de la huella urbana, solo que a mucha distancia desde Madrid, con el subsiguiente aumento del volumen de viajes largos dependientes de los medios mecánicos.

Recapitulando, aunque la colmatación del suelo pone fin al crecimiento de la huella urbana, el planeamiento desarrollista-cuantitativista encuentra otras vías para continuar. Se traducen en el aumento de la intensidad de uso por unidad de superficie. Se ha hecho mención de cuatro de esas vías: la reforma interior, el crecimiento vertical, la ocupación de los espacios vacíos intersticiales y la hibridación de usos. En sí mismas ninguna de ellas es cuestionable, son herramientas útiles de las que dispone el planeamiento, caben en un discurso no desarrollista de la ciudad. El problema se origina cuando su empleo viene dictado por intereses particulares ajenos al interés general. Esta fórmula, sin embargo, peca de ambigua, toda vez que la noción de *interés general* es polisémica y se presta demasiado a las interpretaciones subjetivas. Invocar el interés general es gratis, no hay operación urbanística que se reconozca como contraria. En este contexto, entendemos que el enfoque desarrollista se produce cuando se anteponen los intereses de los promotores y propietarios a otras consideraciones como la sostenibilidad medioambiental, la apertura de corredores ecológicos, la obtención de suelo para las redes públicas y la mejora de los estándares dotacionales, la vivienda social, el esponjamiento de áreas saturadas, los derechos de la población existente antes de las actuaciones urbanísticas, la cohesión social, el reequilibrio territorial... Cuando la prioridad es que *cuadren los números*, el beneficio económico, funciona la máquina del crecimiento cuantitativo, del exceso, con independencia del crecimiento cualitativo. Así visto, el enfoque desarrollista entronca con la lógica de la economía inmobiliaria especulativa, esto es, la generación *ex nihilo* -de la nada- de superbeneficios privados. La multiplicación del precio de un suelo gracias a la simple

recalificación urbanística es una réplica perfecta del milagro de los panes y los peces⁶.

El discurso desarrollista se justifica a sí mismo apelando a los derechos de propiedad, la necesidad de (re)lanzar la economía y el empleo, la libre empresa... “No podemos prohibir”. “No se puede congelar la ciudad”. Son respuestas tópicas, pues nadie está contra la economía y el empleo, nadie pretende convertir la ciudad en un presidio ni condenarla a la nevera. Por otro lado, la crisis de 2008 demostró -una vez más- que una economía basada en unos pocos sectores, tanto más si se trata de sectores muy fluctuantes como los de la construcción o el turismo, es una economía estructuralmente débil, periférica. El modelo productivo exige un cambio en profundidad, una transición hacia una estructura diversificada y asentada sobre un componente tecnológico avanzado y una fuerza de trabajo cualificada. En ese modelo, la construcción y el turismo tienen un rol, pero no pueden ser los motores fundamentales porque tienden a gripar.

Merece la pena que nos detengamos en los argumentos sobre la libertad de empresa, la libre competencia, los derechos de propiedad... Son derechos reconocidos en los artículos 38 y 33 de la Constitución Española. Ahora bien, un enfoque alternativo al desarrollismo no cuestiona (o no tiene por qué cuestionar), en modo alguno, tales derechos. Por lo demás, no son derechos irrestrictos, sino que operan en conjunción con otros derechos y principios. Así, el de propiedad se desarrolla dentro del respeto a la función social de esta, el de libre empresa lo hace en conjunción con la planificación. Ambos se han de cohonestar o hacer compatibles con otros derechos igualmente recogidos en la CE: a la protección de la salud (art. 43), a un medio ambiente adecuado (art. 45), a la protección del patrimonio histórico, cultural y artístico (art. 46) o a una vivienda digna (art. 47). Aquéllos son, por tanto, derechos que se modulan dentro de un todo más amplio. Omitir este detalle equivale a hacer una lectura sesgada o interesada de la CE.

En el asunto concreto de la regulación de la compatibilidad de los usos hay que considerar un aspecto de trascendental importancia, a saber, la incidencia en la inviolabilidad del domicilio, salvaguardada como un derecho fundamental en el artículo 18 de la CE. El último dato es crucial toda vez que dicho artículo está incluido en la sección primera del capítulo segundo del título primero de la CE, mientras que los artículos 33 y 38 lo están en la sección segunda. La prelación de primero respecto de los segundos viene

6 La recalificación no es el único expediente de que dispone el planeamiento. La Operación Chamartín ofrece otro ejemplo ingenioso: la creación ex nihilo de derechos de edificabilidad gracias a la contabilización de la gran losa de hormigón que cubre la playa de vías del tren.

sancionada por el artículo 53.2. La inviolabilidad del domicilio es un derecho fundamental, mientras que los de propiedad y libre empresa no lo son.

Qué se ha de entender por inviolabilidad del domicilio viene dado por el artículo 8 del Convenio Europeo de Derechos Humanos (CEDH):



“Derecho al respeto a la vida privada y familiar

1. Toda persona tiene derecho al respeto de su vida privada y familiar, de su domicilio y de su correspondencia.

2. No podrá haber injerencia de la autoridad pública en el ejercicio de este derecho sino en tanto en cuanto esta injerencia esté prevista por la ley y constituya una medida que, en una sociedad democrática, sea necesaria para la seguridad nacional, la seguridad pública, el bienestar económico del país, la defensa del orden y la prevención de las infracciones penales, la protección de la salud o de la moral, o la protección de los derechos y las libertades de los demás”.

Este artículo reviste una enorme importancia, pues es el que ha utilizado reiteradamente el Tribunal Europeo de Derechos Humanos (TEDH) para *ecologizar* el CEDH. Extiende el concepto de “domicilio”, de modo que por él entiende no solo el espacio físico, sino también el derecho a disfrutarlo sin injerencias externas. La extensión va más allá, en tanto que la violación de dicho derecho incluye tanto los ataques materiales (por ejemplo, la entrada no autorizada en una vivienda) como inmateriales (por ejemplo, los ruidos, los malos olores, los gases tóxicos, el deterioro del medio ambiente... que acosan la vivienda).

España cuenta con una colección de sentencias desfavorables del TEDH sobre este particular, que arranca con la sentencia sobre *el caso López Ostra contra España*, de 1994. Aquí se dirimía un conflicto entre la señora López Ostra y la instalación de una depuradora de aguas y residuos químicos en el municipio murciano de Lorca. Aquélla desprendía sulfuro de hidrógeno que causaba olores nauseabundos y ponía en peligro la salud de las personas que residían en las proximidades. El tribunal estimó que las emisiones suponían una intromisión intolerable en el domicilio contraria al artículo 8 del CEDH.

A tenor de las sentencias del Tribunal Europeo de Derechos Humanos (TEDH), el artículo 8 se ve vulnerado cuando concurren dos elementos en la injerencia: el efecto dañino directo e inmediato y la gravedad medida por la duración y la intensidad. Los ruidos, los malos olores, las molestias... que se derivan de actividades como las VUT, las cocinas industriales, la concentración de actividades de ocio nocturno... son impactos directos, duraderos e intensos.

Como no podía ser de otra manera, las sentencias del Tribunal Europeo de Derechos Humanos (TEDH) han dejado su huella sobre las resoluciones de los tribunales españoles. En particular, el Tribunal Constitucional en una de sus sentencias (STC 119/2001) dice:



“... este mismo Tribunal ha identificado como “domicilio inviolable” el espacio en el cual el individuo vive sin estar sujeto necesariamente a los usos y convenciones sociales y donde ejerce su libertad más íntima. Consecuentemente, hemos señalado que el objeto específico de protección en este derecho fundamental es tanto el espacio físico en sí mismo como también lo que en él hay de emanación de la persona que lo habita.

... debemos señalar que estos derechos han adquirido también una dimensión positiva en relación con el libre desarrollo de la personalidad, orientada a la plena efectividad de estos derechos fundamentales. En efecto, habida cuenta de que nuestro texto constitucional no consagra derechos meramente teóricos o ilusorios, sino reales y efectivos (STC 12/1994, de 17 de enero, FJ 6), se hace imprescindible asegurar su protección no sólo frente a las injerencias ya mencionadas, sino también frente a los riesgos que puedan surgir en una sociedad tecnológicamente avanzada.

... el ruido puede llegar a representar un factor psicopatógeno destacado en el seno de nuestra sociedad y una fuente permanente de perturbación de la calidad de vida de los ciudadanos. Así lo acreditan, en particular, las directrices marcadas por la Organización Mundial de la Salud sobre el ruido ambiental ponen de manifiesto las consecuencias que la exposición prolongada a un nivel elevado de ruidos tiene sobre la salud de las personas (v. gr. deficiencias auditivas, apariciones de dificultades de comprensión oral, perturbación del sueño, neurosis, hipertensión e isquemia), así como sobre su conducta social (en particular, reducción de los comportamientos solidarios e incremento de las tendencias agresivas)”.

Solo resta añadir que esta doctrina acerca de la inviolabilidad del domicilio supone y debe suponer, para los poderes públicos, una doble lectura: a) están obligados a no hacer cosas que supongan injerencia y b) lo están igualmente a evitar que otros particulares lo hagan. Es una lectura imperativa: obligación de **«no hacer»** y obligación de **«hacer»**.

Otro argumento que se esgrime contra la regulación de determinados usos y prácticas lucrativas es la Directiva Europea sobre la liberalización de los servicios. Ésta fue transpuesta a la legislación española en la *Ley 17/2009, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio*. Pues bien, ni la Directiva ni la Ley impiden establecer normas regulatorias de las actividades. Exigen, eso sí, que las obligaciones, prohibiciones, condiciones o límites cuando se establezcan no sean discriminatorias, estén justificadas por una razón imperiosa de interés general y sean proporcionadas. En particular, el artículo 4 de la Directiva (reproducido literalmente en el artículo 3 de la *Ley 17/2009*) define:



«razón imperiosa de interés general», razón reconocida como tal en la jurisprudencia del Tribunal de Justicia, incluidas las siguientes: el orden público, la seguridad pública, la protección civil, la salud pública, la preservación del equilibrio financiero del régimen de seguridad social, la protección de los consumidores, de los destinatarios de servicios y de los trabajadores, las exigencias de la buena fe en las transacciones comerciales, la lucha contra el fraude, la protección del medio ambiente y del entorno urbano, la sanidad animal, la propiedad intelectual e industrial, la conservación del patrimonio histórico y artístico nacional y los objetivos de la política social y cultural» (los subrayados son nuestros).

Sobre el asunto se ha pronunciado recientemente el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) a propósito de las seis cuestiones prejudiciales planteadas por la Cour de Cassation de Francia en relación al litigio entablado contra las normas reguladoras de la VUT acordadas por el Ayuntamiento de París. En este caso, el TJUE avala las medidas adoptadas por las autoridades parisinas alegando que hay necesidad, que son proporcionadas, claras, objetivas e inequívocas.

En fin, otra razón que dan las administraciones para no regular es que “no se puede prohibir la actividad económica” en tanto que genera riqueza y empleo. El argumento, sin embargo, es tramposo. Lo es, en primer lugar, al incurrir en un reduccionismo grosero: regular no es prohibir. Es establecer reglas, obligaciones, condiciones, límites y, en determinados supuestos, prohibiciones. Todo ello entraña restricciones, orden, sí, como en cualquier otro ámbito de la vida. Lo contrario es la ley de la selva. Esta, en cierto modo, impera hoy en la proliferación, por ejemplo, de las VUT y de las terrazas y ya se deja ver en

el surgimiento de las *dark kitchen* y los *dark store*. El argumento es tramposo, además, en tanto que el “crean empleo y riqueza” habría de matizarse con el “cuánto” y el “qué tipo de empleo”. ¿Cuántos puestos crean las VUT? ¿Dónde pagan sus impuestos Airbnb o Uber? ¿Cuáles son las condiciones de trabajo de los *riders*? ¿Qué efectos o consecuencias tienen los modelos laborales de estas actividades sobre los modelos en el resto de la economía, especialmente en los sectores más próximos? ¿Cuánto empleo se destruye en otros segmentos del mercado de trabajo a causa de la competencia de estas actividades? ¿Cuál es el peso de la economía sumergida en ellas?

El urbanismo moderno aboga por la ciudad mediterránea, compacta, compleja, de los 15 minutos... En ella, pues, la mezcla de usos y la proximidad son primordiales. La aplicación de sendos principios no puede ser acrítica ni frívola, sino que se ha de modular en función de la compatibilidad de usos. De lo contrario será peor el remedio que la enfermedad. El urbanismo moderno también aboga, no menos, sino en el mismo plano de prioridad, por la ciudad socialmente cohesionada, habitable y metabólicamente sostenible. La coexistencia de la residencia con usos molestos, contaminantes, invasivos de la intimidad se compadece mal con tales principios, tanto más cuanto aquéllos se masifican y rompen todos los umbrales de concentración. Una cosa es la mezcla o la mixtura o la hibridación de usos y otra cosa es la amalgama del agua con el aceite.

Obviamente, no se cuestiona que haya alojamiento para turistas, ni venta de platos preparados a domicilio, ni comercio electrónico, ni espacios de ocio... El problema está en que la convivencia de tales actividades con las viviendas crea contradicciones con la población residente en sus entornos o, en el caso de los locales de apuestas, con los centros escolares próximos. La solución en unos casos será la segregación y en otros la adopción de medidas de compatibilización. Lo que no es aceptable es la ausencia de respuesta por parte de la Administración o seguir la estrategia del avestruz. Al respecto es oportuno recordar la sentencia en casación del Tribunal Supremo (TS) sobre el recurso interpuesto por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) contra, a su vez, la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en la que rechazaba el contencioso de la CNMC al acuerdo del Ayuntamiento de Bilbao que, mediante una modificación del PGOUM, establece una regulación estricta del uso de alojamiento turístico. En ella, el TS enfatiza que la Administración no solo puede, sino que debe inexorablemente tomar medidas cuando el interés general está en juego. Tal es el alcance de la figura de la potestad del planeamiento, que se ejerce de manera discrecional, pero no arbitraria. Dice el TS:

“

“La potestad para establecer, reformar o cambiar la planificación urbanística no es sólo una potestad, sino que constituye, además, un deber administrativo de inexorable cumplimiento cuando las circunstancias del caso lo exijan, como señala el artículo 156.d) del Reglamento de Planeamiento. Estas circunstancias del caso vienen representadas por la satisfacción de los intereses generales, que pueden demandar los cambios precisos para mejorar y perfeccionar la ordenación del suelo. En definitiva, la potestad de planeamiento incluye la de su reforma o sustitución, para realizar los ajustes necesarios a las exigencias cambiantes del interés público. Esta doctrina tradicional, y consolidada por la jurisprudencia de esta Sala, sobre el ejercicio del “ius variandi” no está exenta de límites. Así, los contornos dentro de los cuales se ha de mover la decisión del planificador son, quizás el más significativo, la proscripción de la arbitrariedad, pues la decisión tiene un carácter discrecional, pero nunca arbitrario, de modo que resultan de aplicación las técnicas tradicionales del control de los actos discrecionales, como el control de los hechos determinantes, la motivación y no incurrir en desviación de poder. Además, ha de ajustarse en tal planificación al interés público que constituye el epicentro de toda su actuación, siempre tomando en consideración la función social que constitucionalmente cumple el derecho de propiedad, ex artículo 33.2 de la CE”.

Frente al enfoque desarrollista de la intervención sobre la ciudad existente, cabe proponer el enfoque de la **acupuntura urbana**, esto es, una estrategia de regeneración puntual de elementos, nodos, ámbitos de la ciudad, todos los cuales tienen una gran capacidad de irradiar sobre los entornos circundantes y sobre los tejidos sociales. Jaime Lerner, que fue alcalde de una ciudad ejemplar en muchos sentidos, Curitiba, lo resume en pocas palabras:

“

Siempre tuve la esperanza de que, con una picada de aguja, sería posible curar enfermedades. El principio de recuperar la energía de un punto enfermo o cansado por medio de un simple toque tiene que ver con la revitalización de este punto y del área a su alrededor. Creo que algunas “magias” de la medicina pueden y deben ser aplicadas a las ciudades, pues muchas de ellas están muy enfermas, algunas casi en estado terminal. Así como la medicina necesita de la interacción entre doctor y paciente, en urbanismo también es preciso hacer a la ciudad reaccionar. Picar

*un área de tal manera que pueda ayudar a mejorar, sanar, crear reacciones positivas y en cadena. Es indispensable intervenir para revitalizar, hacer al organismo trabajar de otra manera*⁷.

Siguiendo con la metáfora, la estrategia demanda iniciativas focalizadas, precisas, de ejecución rápida, regeneradoras, deudoras de la regla de las tres erres. Por tanto, acupuntura frente a cirugía invasiva en forma de prácticas quirúrgicas arrasadoras.

Se suele asociar acupuntura con intervenciones pequeñas y de bajo coste, la escala micro. En muchos casos es así. El énfasis en el carácter *puntual* de las actuaciones sugiere una suma de múltiples realizaciones simultáneas y de pequeño tamaño, es el plano de la ciudad en el que se clavan muchas chinchetas de distintos colores, aquí y allá. Pero no necesariamente ha de ser así, el abuso de la imagen acaba derivando en un estereotipo o incluso en una vulgar cursilería. A este respecto, son muy atinadas las matizaciones que hace Manuel Solà-Morales⁸:



La acupuntura proyectual no tiene tanto que ver con lo pequeño, lo minucioso o lo delicado, como con lo estratégico, sistémico e interdependiente.

(...)

La analogía de la acupuntura -agujas y puntos- puede trivializarse si se reduce a acciones menores de costura local de tejidos urbanos o reformas de mínimo coste.

Ateniéndonos solo a la dimensión urbanística y sin entrar en otras consideraciones de primordial importancia, la transformación de la ciudad requiere de un amplio abanico de acciones, de distintas envergaduras, con diferentes exigencias en materia de cuantías de recursos exigidos. Lo esencial es que la pluralidad de acciones responde a un plan, existe un hilo conductor que las organiza en un sistema, por oposición a una mera yuxtaposición de operaciones. Sin esa interdependencia, sin ese encaje de las piezas en un todo, tendremos bien un caos o un conjunto del que se desconoce la lógica

7 Jaime Lerner: *Acupuntura urbana*, en <https://1library.co/document/zlj6lm2y-acupuntura-urbana-jaime-lerner.html>.

8 Manuel Solà-Morales: *De cosas urbanas*, Gustavo Gili, Barcelona, 2008.

subyacente, bien -más comúnmente- la ordinaria serie de obras de conservación y mantenimiento de los espacios y construcciones públicas.

La acupuntura va íntimamente asociada con la noción de **austeridad**. Tal relación se da de manera muy concreta en, volviendo a la regla de las tres erres, la intervención sobre la ciudad existente a fin de rehabilitar las edificaciones, reutilizar los huecos vacíos o sin uso y reducir o, incluso, invertir el crecimiento de la huella urbana. En tal sentido, resulta ser un libro de actualidad el clásico de Campos Venturi⁹. En este marco se entiende la enorme relevancia del objetivo de que las ciudades sean **compactas, complejas, metabólicamente sostenibles, cohesionadas...** en la dirección que Salvador Rueda y la Agencia de Ecología Urbana de Barcelona han desarrollado tales conceptos en la teoría y en la praxis.

Con frecuencia la ciudad se define como un artefacto, lo cual nos lleva, según la acepción de la RAE, a asemejarla con una máquina que sirve a un fin determinado. Tal vez sea más apropiado definirla como un *producto* en constante formación. Sea como sea, es esencial indagar cuál es su *valor de uso*. La respuesta no es unívoca, depende de quién la emita. Para el discurso neoliberal la ciudad será la convergencia de un sin fin de demandas y ofertas individuales que se equilibran de manera dinámica, sin que nadie en particular disponga de un poder suficiente para hacer valer su posición sobre la de los demás. Para un discurso alternativo ese quién es, en realidad, un quiénes: sujetos colectivos que tienen intereses, necesidades, deseos, expectativas que se fraguan a partir de unas determinadas condiciones de vida y que confrontan entre sí.

LOS RETOS QUE DEBERÍA ABORDAR LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE 1997

Las cuatro notas características de esa acupuntura urbana son transformación, sensibilidad, austeridad y participación ciudadana. No se trata de crecer bajo la divisa de *ancha es Castilla*, aunque solo sea porque ya no hay terreno virgen sobre el que hacerlo. En la medida en que necesariamente se ha de dar una vuelta sobre la ciudad existente, habrá que enfatizar la corrección de las disfunciones que la atraviesan (transformación), causando las menos molestias posibles a los y las residentes, sino, antes bien, mejorando las condiciones de vida de la población (sensibilidad), oyendo a la opinión pública (participación ciudadana) y minimizando el empleo de recursos (austeridad), con particular atención a los recursos naturales.

Bajo este esquema, priorizamos las siguientes líneas de actuación:

- Vivienda: rehabilitación, emergencia habitacional
- Equipamientos e infraestructuras: déficit, movilidad sostenible...
- Mejorar la infraestructura verde, anillo verde



Poblado Dirigido de Orcasitas, Usera (FRAVM)

VIVIENDA: REHABILITACIÓN, EMERGENCIA HABITACIONAL

El parque de viviendas del municipio, según el Censo de 2021, es antiguo: más de un millón fueron construidas antes de 1980. Buena parte de ellas son muy ineficientes energéticamente. También es muy abultado el volumen con problemas de accesibilidad, con barreras arquitectónicas, situadas en una segunda planta o superior sin ascensor. Hay varias colonias enteras con amianto en las cubiertas o en las fachadas, sin contar las viviendas con amianto en las bajantes. Existe un número indeterminado de chabolas e in-fraviviendas (pequeñas, sin servicios de wáter y aseo, sin luz y ventilación natural...); el Censo estima en 50.000 las unidades con menos de 30 m² de superficie¹⁰.

La rehabilitación del parque debe ser, por tanto, un vector estratégico de la intervención, tanto más dado, por ejemplo, el objetivo de la UE de lograr que todos los edificios sean cero emisiones al horizonte de 2050. El artículo

10 La bolsa de viviendas que no alcanzan las condiciones del programa mínimo regulado en el art. 7.3.4 de las NN UU a buen seguro será más voluminoso.

41.3 de la Ley del Suelo establece que el PG deber prever las actuaciones de reforma, renovación y rehabilitación precisas en el tejido urbano.

La envergadura de los retos que plantea la rehabilitación de centenares de miles de viviendas exige el concurso de fondos públicos y privados, tiempo, programación y una actitud proactiva por parte de las administraciones. El Plan Rehabilita del Ayuntamiento de Madrid está bien diseñado, alcanza unos niveles de ayuda altos, adelanta el 100% de las cuantías concedidas, pero -dada la dotación económica anual- permite un ritmo muy lento de mejora. En particular, el PG debería:

- Impulsar la figura de la **rehabilitación concertada**. Esta se halla regulada en el artículo 131 y siguientes de la Ley del Suelo. En realidad, es una figura nonata, pues nunca se la ha aplicado. Sin embargo, es un instrumento potente para afrontar un objetivo de gran magnitud¹¹. El componente principal es propiciar la suma de esfuerzos de las tres administraciones en la programación de acciones de reforma, rehabilitación, revitalización de zonas de interés histórico y de ámbitos vulnerables.
- Asumir y rescatar el concepto de **rehabilitación integral**. Por ella cabe entender, de un lado, la rehabilitación de todos los elementos-aspectos de los edificios que requieran mejora, con especial atención al ahorro del consumo energético y del agua, la accesibilidad, la salubridad y la consolidación estructural. De otro lado, la rehabilitación edificatoria debe propiciar -a escala de barrio- la mejora del espacio público y del tejido de actividades económicas.
- Delimitar las **áreas de rehabilitación integral** con la elaboración de los correspondientes planes especiales, enfatizando el caso de los barrios socialmente más vulnerables. En una primera aproximación, estos se localizan preferentemente en la corona formada por la M-30 y la M-40 y en determinadas zonas de la almendra central.
- Delimitar los **ámbitos de remodelación**: barrios-colonias de infravivienda a erradicar. La documentación-diagnóstico del PG debería incluir un detalle de dichos ámbitos.

11 En los primeros trabajos de planificación de actuaciones de rehabilitación que se abordaron durante el mandato de Ruíz Gallardón se proponía la declaración de sendas ARC en los distritos de Centro y Tetuán.

- Promover y facilitar la creación de **comunidades energéticas**.
- Elaborar el **censo de amianto** que establece la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.
- Salvaguardar la **permanencia** de la población residente en las áreas y ámbitos. Lo mismo debe ser extensible a las actuaciones de reforma interior. La intervención sobre el caserío existente puede desencadenar procesos de expulsión por la vía de los embargos (familias que no pueden afrontar las inversiones) y de los desplazamientos definitivos. Son procesos que el PG debe prever y corregir: ayudas a las familias, efectividad de los derechos de retorno y realojo in situ o en las zonas más cercanas... También hay que sopesar los supuestos de declaración de fuera de ordenación, pues con frecuencia suponen una condena para las familias.
- Solución socialmente justa para la **Cañada Real**. La FRAVM defiende la erradicación del sector 6, pues no es admisible la cercanía de las viviendas al complejo de Valdemingómez. En los sectores 3, 4 y 5 sería posible buscar alternativas menos extremas mediante el mantenimiento de las viviendas viables, esto es, que no sean infraviviendas y no sufran afecciones (cercanía a las infraestructuras viarias y ferroviarias, al arroyo de Los Migueles, al trazado de líneas de alta tensión o del gas...). El proceso debe hacerse anteponiendo los derechos de las personas: realojos, indemnizaciones que correspondan, restablecimiento del suministro eléctrico mientras se culmina la operación presumiblemente larga...

Merece la pena retomar y ampliar el epígrafe anterior sobre la rehabilitación integral. Esta se ha ido abriendo hueco poco a poco, si bien, en la práctica, nunca ha llegado a materializarse. Hay mucha distancia entre el concepto y la realidad. Incluso, en los últimos años, ha sufrido un retroceso. Tanto los planes estatales como los municipales la colocan más o menos a la altura de la rehabilitación dispersa. Sin embargo, los ejemplos de las áreas de rehabilitación de Lavapiés, San Cristóbal de los Ángeles, Ciudad de los Ángeles, Meseta de Orcasitas, Poblado Dirigido de Orcasitas y Barrio del Aeropuerto muestran que, si se hace un trabajo intenso en un ámbito determinado, se logran resultados significativos en términos de número total de viviendas rehabilitadas y de amplitud de las obras en los edificios y, aunque con resultados desiguales, en el espacio público. La concentración de esfuerzos muestra que *el todo es más que la suma de las partes*, tiene lugar un efecto de emulación.

Volviendo sobre el concepto de integral, hay que subrayar la doble vertiente. Las intervenciones parciales sobre los edificios distan del ideal e incluso en algunas ocasiones son contraproducentes. La sucesión de obras, con frecuencia, entraña un desperdicio de dinero público y privado. La mejora que, por ejemplo, significa colocar un ascensor queda muy disminuida si el edificio tiene daños estructurales que no se reparan. Por otra parte, el desarrollo de una intervención amplia en el caserío de un barrio puede ser un motor de dinamización del tejido de actividades económicas y de revitalización social. En las experiencias habidas, lo cierto es que estas potencialidades apenas han sido exploradas¹².

Cambiando de tercio, Madrid está viviendo una coyuntura de emergencia habitacional. El acceso a la vivienda es un problema de enormes proporciones. Muchas familias tienen que destinar una parte sustancial de los ingresos a satisfacer los pagos del alquiler o de la hipoteca, más los suministros básicos. Proliferan las formas ínfimas de habitación, desde el alquiler de camas hasta la ocupación de espacios inadecuados. Aumentan los casos de hacinamiento. La edad de emancipación de los/as jóvenes se retrasa más y más; incluso muchos/as han tenido que suspender los procesos iniciados y volver a la casa de los padres/madres. Miles de parejas emigran anualmente a los pueblos del borde metropolitano. Los desahucios, sobre todo los debidos al impago del alquiler, continúan siendo una lacra social.

Sin duda, uno de los asuntos prioritarios de la revisión del PG es -debe ser- atacar la crisis de acceso a la vivienda. Obviamente, el alcance del PG es limitado. Una estrategia consecuente de vivienda exige el concurso de las tres administraciones y un enfoque multidisciplinar, en el que tienen cabida desde la política crediticia y monetaria hasta la fiscalidad, pasando por las políticas de bienestar social, regulación del alquiler, penalización de la vivienda vacía... Dicho lo anterior, no es menos cierto que el planeamiento urbanístico juega un papel primordial. Tiene facultades para impedir la reducción del parque de viviendas, igual que las tiene para aumentarlo o para influir en los precios. En ese sentido cabe plantear:



Impedir la reducción del parque por la vía de los cambios de uso.

La terciarización ha sido uno de los mecanismos preferentes para

12 Quizá la excepción la constituye el Área de Rehabilitación Integral de Lavapiés, en la que sí se buscó simultanear las actuaciones sobre los edificios con actuaciones sobre el espacio público, la movilidad, el equipamiento... La experiencia -muy compleja y dilatada en el tiempo-, sin embargo, presentó demasiados clarosucos. El principal de ellos: la insuficiente eliminación de infraviviendas.

detraer viviendas. En una situación como la actual, el planeamiento debe ser beligerante y proteger el uso residencial restringiendo las posibilidades de modificación, tanto de las viviendas localizadas en edificios residenciales (usos complementarios) como de los edificios residenciales enteros (usos alternativos y autorizados).

- **Fomentar el desplazamiento de las oficinas a edificios terciarios.** Aunque parece que Madrid está salvando la crisis de las oficinas mejor que otras capitales europeas y norteamericanas, es muy probable que la revisión del PG haya de gestionar dos situaciones: el excedente de suelo terciario construido y calificado y la reducción de la demanda debida al teletrabajo. La coyuntura facilita el traslado de oficinas desde los edificios residenciales. A la par, se dará la demanda de conversión de suelo terciario en residencial. Esta última situación, sin embargo, tiene sus peligros, pues puede suponer un desbordamiento de las dotaciones en los lugares de la conversión. También puede concretarse en algunos pelotazos puntuales sin mayor incidencia en el mercado de la vivienda o, incluso, al contrario, con un efecto de recalentamiento de los precios.
- **Regulación de las VUT.** La FRAVM defiende en este asunto la incompatibilidad entre las VUT y las viviendas. Las primeras, como ha sancionado una sentencia de diciembre de 2023 del TS, no son viviendas, sino establecimientos de hospedaje. Su acumulación en determinados ámbitos tiene efectos negativos sobre la fisonomía y el clima social de los barrios receptores, a los que transforma cada vez más en parques temáticos. Tiran de los alquileres hacia arriba. Y, en fin, ejercen un efecto deprimente sobre la convivencia en las comunidades y en la calidad de vida de los vecinos y las vecinas: ruidos, suciedad, reyertas, sentimiento de inseguridad, deterioro de los elementos comunes¹³...
- **Proteger el zócalo comercial.** La conversión de locales en viviendas atenúa el problema de la vivienda, pues aumenta la oferta. Incluso corrige la imagen fantasmal de algunas calles

13 Frente a los argumentos favorables a la restricción de las VUT, cabe esgrimir -y hay gente que lo hace- que entonces dónde se aloja al turismo. Ahora bien, esa cuestión no la tienen que resolver los sufridores y sufridoras de las VUT, sino las administraciones que apuestan por hacer de Madrid un gran polo de atracción turística. Lamentablemente la decisión política de promover dicho polo no va acompañada de la aprobación de las estrategias e infraestructuras precisas para conseguirlo. Este es el reino de la improvisación, las prisas, la economía de casino y los golpes de suerte.

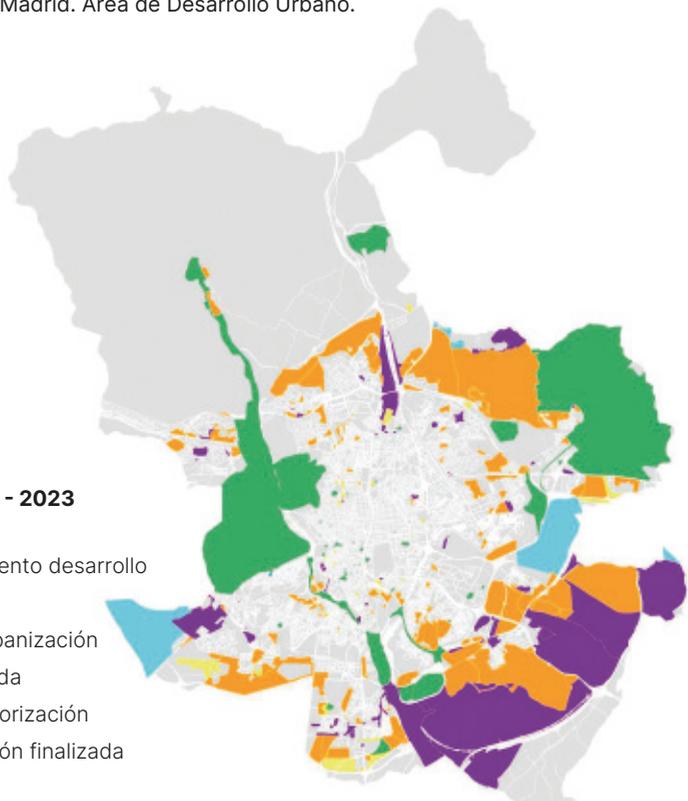
que son una sucesión de locales con el cierre echado y el inevitable grafiti que lo certifica. La proliferación del fenómeno, sin embargo, exige límites, pues amenaza con extinguir la dotación comercial de los barrios. Es un ejemplo más de la sustitución de los usos pobres por los ricos -dicho sea en términos relativos-, que incluye a los locales cerrados y, a la vez, se cierne como una amenaza sobre los todavía abiertos. El zócalo comercial no solo cumple su primera función, el suministro de bienes y servicios; sino que aporta al tejido urbano diversidad, mezcla de usos, genera ambiente e interrelación social, bullicio, proximidad... Jane Jacobs perfiló con maestría su contribución a la seguridad ciudadana. Es cierto, con todo, que la protección urbanística no es suficiente para asegurar la permanencia de los comercios. Aquella debe acompañarse de otras medidas como la revitalización de los ejes comerciales (ancho de las aceras, mobiliario urbano, iluminación...), junto con estrategias microeconómicas que fortalezcan la competitividad frente a las grandes superficies (centrales cooperativas de compra, venta on line, mercadotecnia...).

Suelos remanentes, 2023

Fuente: Ayuntamiento de Madrid. Área de Desarrollo Urbano.

Situación de los Ámbitos - 2023

-  Pendiente planeamiento desarrollo
-  Fase edificación
-  Fase gestión y/o urbanización
-  Edificabilidad agotada
-  Pendiente plan sectorización
-  Dotación urbanización finalizada



Madrid ha agotado el suelo construible, salvo que se incurriera en la barbaridad de reclasificar los escasos suelos no urbanizables existentes. La imagen crea cierto desasosiego: “no hay suelo, todo está colmatado”. La foto peca de melodramática. Según los datos del Ayuntamiento, a 1 de enero de 2023, había en la ciudad suelo con una edificabilidad remanente para construir 149.000 viviendas¹⁴, sin contar el potencial nada despreciable de edificación en suelos regulados por norma zonal. Es el equivalente de más de tres veces el volumen construido en el periodo intercensal de 2011-2021: 46.000 unidades, según el INE. Si se añaden las cerca de 100.000 viviendas vacías existentes, también según la estimación del INE, resulta una bolsa de 250.000 viviendas (más las susceptibles de edificarse en suelos regulados por norma zonal), esto es, más de 5 veces las construidas en la última década. Por si fuera poco, el remanente de suelo industrial y terciario sumaba nada menos que 13 millones de metros cuadrados edificables.

La obtención de *nuevos* suelos pasa, pues, por la ocupación de los vacíos intersticiales y la reforma interior.

No existe, al contrario de lo que se dice con demasiada frecuencia, un problema de escasez de suelos calificados, sino de disponibilidad de los mismos en tiempo y forma. El nuevo PG debe gestionar su puesta en carga, tanto de los citados remanentes como de los que eventualmente se creen. Para eso se debe formar una estrategia, que hoy no existe. Además de la calificación y el establecimiento de la edificabilidad, el planeamiento dispone de herramientas muy potentes para intervenir en el mercado de suelo e inmobiliario a fin de moderar el ritmo de los precios y, en su caso, movilizar y aumentar el volumen de terrenos destinados a vivienda. Tal es una potestad administrativa regulada en el artículo 7 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como en los artículos 173 a 189. Así:

- Gestión del **patrimonio municipal de suelo (PMS)**, que -junto a los mecanismos habituales de constitución- incluye la facultad de establecer reservas de suelo de posible adquisición o expropiación a fin de ampliarlo¹⁵. La simple venta del PMS no es una estrategia adecuada ni responsable, sino, antes bien, una forma muy cuestionable de despatrimonializar al Ayuntamiento,

14 Área de Desarrollo Urbano: *Informe unificado de estado de desarrollo y remanente de edificabilidad de los ámbitos de ordenación vigentes*. Enero de 2023.

15 Para planes que se pueden prolongar en el tiempo, la limitación de dos años que establece el artículo 175.2.a es demasiado restrictiva. La prevista modificación de la Ley del Suelo debiera ampliar ese plazo.

a cambio de lograr una mejora coyuntural de la liquidez. Defendemos que la forma preferente de disposición de las parcelas del PMS ha de ser la promoción municipal directa de viviendas protegidas y la cesión en derecho de superficie (a título gratuito o mediante un canon) para la promoción de viviendas protegidas a entidades sin ánimo de lucro y cooperativas de cesión del derecho de uso^{16 17}.

- La delimitación de ámbitos en los que la venta de terrenos y construcciones estén sujetas al ejercicio de los **derechos de tanteo y retracto** por parte del Ayuntamiento. Tales derechos, con carácter general, deberían extenderse a la enajenación de viviendas protegidas cuya promoción se haya beneficiado de fondos públicos y, durante un tiempo (por ejemplo, 10 años), de viviendas y locales rehabilitados con aportación de fondos públicos¹⁸.
- Creación de un **observatorio público de precios y alquileres** de los terrenos y bienes inmobiliarios. Hacemos hincapié en el acceso universal a la información, salvaguardando, claro está, la protección de los datos personales. Un observatorio de estas características aportaría transparencia al mercado y ayudaría a contrarrestar el fraude fiscal. Por otra parte, tal observatorio podría enlazarse con el sistema estatal de referencia de precios de alquiler, si es que la corporación municipal desistiera de la oposición partidista a la Ley por el Derecho a la Vivienda¹⁹.
- Además de los instrumentos que se han citado en los párrafos anteriores, el planeamiento determina el **sistema de ejecución**

16 La propiedad es siempre colectiva, de la cooperativa. Los/as cooperativistas aportan una entrada reembolsable y unas cuotas por debajo del precio de mercado. El derecho de uso puede ser indefinido, transferido y heredado. La especulación no es posible, pues los/as cooperativistas no pueden vender la vivienda ni alquilarla a un precio superior al establecido colectivamente.

17 La cesión del derecho de superficie debería -en la próxima Ley del Suelo- acotarse exclusivamente a entidades y organizaciones sin ánimo de lucro y siempre para la realización de actividades de interés general.

18 Asimismo, en este asunto, la futura Ley del Suelo debería reducir las restricciones y cortapisas que limitan y complejizan el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.

19 La declaración de zonas de alquiler tensionado y la subsiguiente limitación de la cuantía de los arrendamientos es un instrumento de intervención en un mercado especulativo y desatado. El argumento de que la medida no funciona no se sostiene, toda vez que no se ha aplicado. Tendría algún fundamento si, tras un periodo razonable de aplicación, se viera que no da resultados o que, los que da, no son positivos. Se están anteponiendo intereses partidistas, asociados a la competencia electoral, para inviabilizar la medida.

en cada ámbito, sector o unidad de ejecución. La práctica urbanística ha venido, de manera injustificada, arrinconando a los sistemas públicos, cuando en múltiples ocasiones no solo son factibles, sino que son más eficaces que la compensación. Por otra parte, el sistema de compensación puede ser sustituido por uno público en los supuestos de desistimiento de la iniciativa privada o de incumplimiento de los deberes, especialmente los relativos a los plazos, lo cual permite -hasta cierto punto- penalizar las estrategias de retención del suelo para producir una escasez artificial y encarecer los precios.

- Por último, el artículo 20.1.b del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana establece unas **reservas para vivienda protegida** del 40% en las actuaciones de nueva urbanización en suelo rural y del 20% en las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, con la acotación (artículo 15.1.d de la Ley por el Derecho a la Vivienda), además, de que al menos el 50% deben destinarse a alquiler. Nada impide, pues, que el nuevo PG apueste por unos porcentajes superiores. La FRAVM aboga por elevarlos al 50% y 30%, respectivamente, retomando en el primer caso el porcentaje que recogía la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid en su redacción original.
- Por otra parte, como ya se ha dicho más arriba, las administraciones públicas y los organismos o empresas dependientes de ellas son las principales propietarias de suelo vacante o construido en el municipio. De ahí que en demasiadas ocasiones caigan en la tentación de aprovechar su posición privilegiada para intervenir en los mercados de suelo e inmobiliario como un agente especulativo más. La revisión del PG brinda una oportunidad idónea para prevenir y corregir los evidentes riesgos de deriva: proponemos la constitución de una **mesa interadministraciones** (central, autonómica y municipal) cuyo objeto sea inventariar los terrenos, instalaciones y construcciones sin uso o infrutilizados de titularidad pública y diseñar una estrategia más o menos concertada de empleo para satisfacer las necesidades de equipamientos, zonas verdes, vivienda social y localización de actividades económicas. Preferentemente se habría de preservar la propiedad pública. En varios sentidos la función de la mesa replicaría la del PMS.



El Cocherón de la Villa desde Palomeras Bajas (FRAVM/Olmo Calvo)

EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS: DÉFICIT, MOVILIDAD SOSTENIBLE...

Madrid es una ciudad deficitaria en materia de equipamientos colectivos públicos. El estándar por habitante es menor que el de las ciudades metropolitanas vecinas. En particular, la infradotación se hace notar en los distritos de la almendra central, en los que existe el hándicap de la escasez de suelo, así como en los nuevos barrios, en los que sencillamente se repite el viejo esquema de *primero llegan los/as residentes y luego, poco a poco, ya irán viniendo las dotaciones*. A la par, se producen déficits generalizados en algunos epígrafes como las escuelas infantiles, las plazas de formación profesional, las residencias de la tercera edad... Esta problemática ya fue abordada por los PGOUM85 y PGOUM97, pero, a la vista está, la mejora habida gracias a ellos es insuficiente.

La revisión del PG debe hacer un **diagnóstico pormenorizado** por barrios, distritos y ciudad y por capítulos del equipamiento existente y del faltante y programar -concertadamente con la Comunidad de Madrid- un plazo -pongamos de dos cuatrienios- para la **resolución** de los principales déficits.

En la almendra central la primera cuestión a resolver es la referida a la **obtención de suelos**. Hay que decir, no obstante, y sin restar ni una pizca de importancia al asunto, que aquella con frecuencia se utiliza como una excusa de mal pagador. Valga un ejemplo, Retiro es un distrito ampliamente deficitario. Entonces, ¿por qué el Ayuntamiento cede las instalaciones del Centro Cultural Daoiz y Velarde al Teatro Real? Y eso después de tenerlo cerrado por obras menores durante más de tres años.

Un rápido inventario de suelo público en el interior de la M-30 muestra que existe un volumen importante del mismo sin uso o infrautilizado: Mercado de Frutas y Verduras de Legazpi²⁰, Espacio Ibercaja Delicias, Farmacia Militar, Tabacalera, edificio de la c/ Gobernador esquina Paseo del Prado, Parque Móvil de Cea Bermúdez, instalaciones del Canal de Isabel II, edificios municipales en la plaza Torres Acosta (Luna)... Todos ellos son aptos (tamaño, localización...) para albergar dotaciones de la red local y mejorar sustancialmente los estándares. El listado de espacios es bastante más amplio, tanto que a la vista del mismo cabe preguntarse cuál es el problema. ¿No hay suelos o no hay interés/voluntad/capacidad política para obtenerlos?

En el caso de los nuevos barrios no hay problema alguno de escasez de suelo. Al contrario, las parcelas dotacionales están disponibles. Tan es así que distintas direcciones generales del Área de Urbanismo vienen, a falta de mejores ideas, lanzando propuestas de uso en ellas tales como el programa de Barrios Productores o la edificación de VIS (viviendas de integración social)²¹. Es inaudito que en pleno siglo XXI se sigan promoviendo barrios a los que primero llegan las viviendas y las vecinas y vecinos y más tarde, incluso con decenas de años de retraso, llegan los colegios, institutos, centros de salud, centros culturales, centros de mayores, polideportivos... El PG no es la herramienta única para poner término a esta situación. Sí debería, en conjunción con los presupuestos municipales, programar las actuaciones tratando de acomodar los ritmos constructivos de las residencias a la creación de las dotaciones. Es imprescindible la concertación con la Comunidad de Madrid a fin de asegurar la provisión del equipamiento que depende de ella. El otro instrumento es la Ley del Suelo: proponemos que esta regule **la simultaneidad de la edificación de las viviendas y de la dotación mínima** imprescindible, sin la cual no se podrían conceder las licencias de primera ocupación.

De las cuestiones anteriores merece la pena incidir en dos aspectos. De un lado, la provisión del equipamiento depende del Ayuntamiento y, en una parte muy considerable, de la Comunidad de Madrid e incluso, en alguna medida, de la Administración central. De otro lado, la obtención de suelos requiere el concurso de la Administración autonómica y, más aun, de la central. Por ello, en la revisión del PG es crucial, tal como se ha dicho en las primeras páginas de este documento, que los trabajos incluyan la búsqueda del consenso y la concertación. Corresponde al Consistorio desempeñar el

20 Abandonado durante años, sometido a unas obras eternas... Corrieron las prisas solo para cerrar el EVA (Espacio Vecinal de Arganzuela).

21 Los objetivos de naturalizar el espacio público y contribuir a la soberanía alimentaria que inspiran al programa de Barrios Productores son loables. Su materialización, sin embargo, no puede hacerse a costa de ocupar espacios dotacionales en barrios deficitarios.

liderazgo promotor. La mesa interadministraciones o un espacio de encuentro similar sería una herramienta muy útil, a condición claro está de que haya lealtad institucional por todas las partes.

La **infraestructura de transporte** es otro vector esencial para completar la dotación de los barrios, distritos y de la ciudad. Obviamente, su ordenación es el objeto del plan de movilidad. Aun así, el PG tiene mucho que decir sobre el asunto. En pocos asuntos como este se juega el objetivo de tejer una ciudad medio ambientalmente sostenible.

Planteamos:

POTENCIACIÓN DE LA RED DE METRO:

- Creación de la segunda circular de Metro con el trazado de una nueva L13 que una los distritos de Latina, Carabanchel, Usera, Puente de Vallecas, Moratalaz, San Blas, Ciudad Lineal.
- Ejecución de la prolongación de la L11, llevándola en la primera fase al barrio de Doña Carlota en Puente de Vallecas.
- Unión de la L2 y la L7 en Estadio Metropolitano y posterior prolongación de la L2 al barrio de Rejas y al nuevo barrio de El Cañaverl.
- Estudio de la prolongación de la L8 de Nuevos Ministerios a Moncloa, con estación intermedia en Ríos Rosas-Canal, y unión de las L5 y L8 en San Severo o Los Coronales.
- Plan de movilidad integral de los crecimientos urbanísticos del sureste.
- Supresión de barreras arquitectónicas: dotación de ascensor en todas las estaciones de la red.

POTENCIACIÓN DEL CERCANÍAS:

- Creación de la transversal este-suroeste.
- La conexión del Corredor del Henares con la zona norte mediante una línea que comunique el Cercanías de Alcalá de Henares con Chamartín a través de la estación de O'Donnell, con un apeadero que dé accesibilidad al Estadio Metropolitano.
- La apertura de nuevas estaciones/apeaderos en varias de las líneas existentes: en la c/ Sepúlveda, c/ Valmojado-Seseña, avda. del Planetario...

- La supresión de barreras arquitectónicas y la apuesta por la accesibilidad universal a todas las estaciones de la red.
- Creación de aparcamientos seguros vigilados para bicicletas en todas las estaciones y de carriles bici protegidos que conecten a las mismas con las redes de carril bici de las áreas de influencia en cada estación.

MEJORAS EN LOS SERVICIOS DE AUTOBÚS (EMT)

- Creación de la M-35 del autobús, una especie de circular que vaya de la estación de Aluche a Ciudad Lineal por la avda. de los Poblados, la avda. de Pablo Neruda, Fuente Carrantona, Hnos. García Noblejas y Arturo Soria.
- Duplicar e incluso triplicar, en los próximos años, la longitud de la red de carriles bus (y, en su caso, de plataformas reservadas).
- Dotar del carril-bus a todas las vías de gran capacidad en las salidas/entradas a Madrid.

AVANZAR EN LA INTERMODALIDAD

- Incrementar la red de grandes intercambiadores con la creación de uno en Conde de Casal, mejorando al mismo tiempo la intermodalidad de otras cabeceras de corredor como Legazpi y Villaverde Cruce.
- Ampliar y, sobre todo, mejorar la red de áreas intermodales. En particular, buena parte de las existentes son susceptibles de mejora en materia de accesibilidad universal, ampliación de la superficie, reordenación de líneas de bus, transbordos entre modos, aparcamiento y acceso de bicis...
- Creación de aparcamientos seguros vigilados para bicicletas en cada intercambiador y de carriles bici protegidos que conecten los mismos con las redes de carril bici de las áreas de influencia.

DISUASIÓN DEL USO DEL COCHE PARTICULAR

- Elaboración de un plan de calmado del tráfico, desarrollo consecuente de la **estrategia de las supermanzanas**:
 - Supresión del tráfico de paso y agitación.

- ▶ Acceso restringido a los vehículos de residentes, carga y descarga y emergencias.
- ▶ Reducción de la velocidad.
- ▶ Ganancia de espacio público para los peatones y zonas verdes: idealmente invertir el reparto del 70% para los coches y el 30% para los peatones, al 30% y 70%, respectivamente.
- ▶ Progresiva eliminación de plazas de aparcamiento.
- ▶ Paulatina extensión en el territorio hasta alcanzar la totalidad del término municipal: no células aisladas, sino un tejido de células interconectadas.
- ▶ Búsqueda del consenso ciudadano, lo que exige promover la consulta y la participación ciudadanas. Es esencial que no se produzca un amplio rechazo de la opinión pública, ya que acabaría por sembrar la duda y la deslegitimación sobre una estrategia correcta.
- ▶ Aplicación, en las primeras fases, del “urbanismo táctico”. Frente al convencional, es menos costoso, más ágil y rápido, flexible, permite la reversibilidad de las actuaciones y, sobre todo, se asienta en un modelo de intervención participativo, comunitario y horizontal. El urbanismo táctico conlleva, lógicamente, la adopción de medidas de seguimiento y evaluación que permitan determinar los ajustes necesarios y la toma de decisiones basadas en evidencias.

- **Gestión de la política de aparcamiento**

- ▶ Restricción del estacionamiento de los no residentes en la almendra central.
- ▶ Supresión y, cuando no sea posible, reducción del aforo de los parkings reservados de los edificios de las administraciones públicas. Esta medida, además, permitiría obtener suelos para ampliar la muy deficitaria dotación de zonas verdes y estanciales.
- ▶ Establecimiento de un canon a los parkings reservados (para los trabajadores/as y/o los clientes/as) de las empresas, de forma que paguen en función del aforo.
- ▶ Conversión, total o parcial, de los parkings municipales existentes en el distrito de Centro en aparcamientos para residentes según vayan venciendo las concesiones.

- Veto a la creación de nuevos aparcamientos rotatorios y a la ampliación de los existentes.

FINALIZACIÓN DE LA RED VIARIA EXISTENTE:

- Ejecución de la Gran Vía del Sureste en función de la evolución de los desarrollos urbanos a los que daría servicio, de modo que, si éstos no se llevan a cabo, aquélla no se termina.
- Estudio y ampliación de las conexiones (entradas y/o salidas) con la M-40, muy demandadas en los distritos de Vicálvaro, San Blas-Canillejas, Usera, Villaverde y Carabanchel.
- Accesos a la red de gran capacidad de los nuevos barrios: Sanchinarro, Butarque, Montecarmelo, Ensanche de Vallecas...
- Mejoras/remodelaciones de algunas arterias importantes como la Gran Vía de Villaverde...
- Los accesos al hospital de Vallecas desde la A-3 y conexión con Santa Eugenia mediante un túnel con la c/ Enrique Álvarez.
- Conexiones transversales que salven heridas urbanas muy pronunciadas: conexión sur de San Cristóbal de los Ángeles, conexiones este-oeste sobre la playa de vías de la estación de Chamartín...
- Desmantelamiento del paso elevado de Puente de Vallecas.
- Para combatir la contaminación acústica, estudio e implementación de soluciones a los ruidos en puntos negros como el tramo colindante de la M-30 con el barrio de Begonia o con el barrio de La Concepción y de la M-40 en varios tramos comprendidos entre la A-1 y la A-5 en el sentido de las agujas del reloj, especialmente el tramo colindante con el barrio de San Luciano.
- Ensanchamiento de los túneles de la calle Embajadores y Hormigueras.
- Remodelación de las grandes avenidas de los nuevos barrios (los PAUS), algunas con hasta 10 carriles, en las que los coches alcanzan altísimas velocidades.
- Conversión en calle de Santa María de la Cabeza.
- Finalización del túnel proyectado en la A-5 (primera fase) en la avda. de los Poblados, sin perjuicio de su prolongación (segunda fase) hasta la avda. de la Aviación simultánea al desarrollo de la Operación Campamento.

FOMENTO DE LA MOVILIDAD ACTIVA

- Plan Director o Estrategia de Movilidad Peatonal
 - Ampliación de las aceras en los barrios en los que la anchura es mínima.
 - Supresión/desplazamiento de obstáculos que dificultan el tránsito, sean fijos (mobiliario, terrazas, farolas...) y móviles (aparcamiento de motos, patinetes, bicis...).
 - Incremento del número de calles peatonalizadas los fines de semana y festivos.
 - Supresión de carriles excesivos y peatonalización en los PAUS. Conversión en bulevares.
 - Supresión de barreras arquitectónicas.
- **Fomento de la movilidad en bici**, no solo como actividad de ocio, sino también como medio de transporte. Terminar la red de carriles bici segregados.



Lagunas de Ambroz (FRAVM)

MEJORAR LA INFRAESTRUCTURA VERDE, ANILLO VERDE

Proponemos trabajar sobre los siguientes espacios:

ESPACIOS NATURALES, CAMPOS DE CULTIVO

Esta categoría estaría conformada por los suelos que en la actualidad están clasificados como suelo no urbanizable protegido (SNUP) y por otros ámbitos periféricos susceptibles de adquirir la misma clasificación o la de no urbanizable común (SNUC).

En ellos es prioritario:

- Limpieza de los suelos y descontaminación.
- Restablecimiento de la legalidad urbanística y medioambiental (a propósito, p. ej., de las explotaciones mineras y de las escombreras), relocalización de determinadas actividades en ámbitos más adecuados (respecto, p. ej., de las industrias y naves de almacenaje), ordenación de algunos poblados o, en su caso, el desmantelamiento de otros unido al realojo de las familias que acrediten el derecho...



Valdemingómez. Al fondo, la incineradora de Las Lomas (FRAVM/Olmo Calvo)

- Remodelación de la topografía, considerando, en particular, el suavizado de las pendientes de los taludes, la facilitación del drenaje natural y los requerimientos de la posterior revegetación.
- Estabilización de las superficies, especialmente para prevenir y corregir la erosión producida por la escorrentía superficial.
- Descompactación de los suelos y, en su caso, levantar los pavimentos y calzadas que existan o subsistan.
- Recuperación de la capa superior de tierra vegetal, acompañada de las enmiendas orgánicas y abonados que se precisen.
- Eliminación de la vegetación inadecuada (plantas exóticas, invasoras...).
- Revegetación y reforestación con, preferentemente, plantas autóctonas, acordes con las características macro y microclimáticas del lugar. Velar por la variedad, la mezcla... El término revegetación se emplea en un sentido amplio, genérico... Incluye la reforestación estricta, pero también las prácticas agrícolas y hortelanas.
- Mejorar el hábitat de la fauna, desde los anfibios a los pequeños y medianos mamíferos, pasando por los peces, las aves y los reptiles.

Una parte de los terrenos periféricos mencionados están clasificados como urbanos o urbanizables, por lo que sobre ellos hay proyectos o expectativas de llevar a cabo los respectivos desarrollos inmobiliarios. En realidad, en gran parte de esos terrenos la edificación parece bastante improbable, si no inviable, al menos en un horizonte de tiempo medible. En unos casos, las condiciones en que se hallan los suelos (extracciones mineras, vertederos...) dificultan o imposibilitan la urbanización y la construcción. En otros casos, la vecindad de actividades contaminantes lo desaconsejan y la legislación debería prohibirlo. En un tercer apartado, sucede que hay ámbitos que encierran importantes valores ecológicos, arqueológicos y paleontológicos, por lo que deben ser protegidos. En una o varias de esas tres situaciones entran Valdecarros, la Centralidad del Este, el cerro de la Herradura, la segunda fase de Campamento, la Mina del Cazador, polígono de El Gato...

Estos argumentos avalan la propuesta de clasificar la mayor parte de los terrenos periféricos de la ciudad como SNUP y SNUC, destinándolos a crear un gran anillo verde, como suma tanto de grandes áreas forestales como de campos especializados en la agricultura urbana y periurbana. Aquí caben proyectos tan ambiciosos como la inclusión de la Mina del Cazador en la Casa de Campo, el corredor ecológico que una la Casa de Campo con el curso medio del Guadarrama y con Bosque Sur, el cierre del anillo verde de Villaverde, la restauración ecológica del Sureste, especialmente de Valde-mingómez-Valdecarros-Los Cerros, la preservación de las Lagunas de Ambroz, la ampliación del parque de Valdebebas...

En particular es importante atacar el problema de los vertidos ilegales de escombros y de residuos:

- Dotarse de un sistema estadístico fiable en cuanto a producción y tratamiento de residuos de la construcción y demolición (RCD), inventario de zonas degradadas, creación de una base de datos georreferenciada...
- Acometer ajustes en la normativa (legislación autonómica y ordenanzas municipales) en orden a incrementar las sanciones y garantizar su ejecución.
- Incrementar las fianzas exigibles por los ayuntamientos en función del presupuesto de la obra.
- Incrementar la vigilancia del transporte.
- Dificultar la accesibilidad a las zonas de vertido: cierre de caminos, cancelas... Los/as titulares de los terrenos deben ser responsables de la guarda y vigilancia de los mismos.

- Ajustar los procedimientos que faciliten el control de cantidades obra a obra: estimación del volumen que se va a producir, entrega real a empresas gestoras, fracción gestionada en la propia obra, trazabilidad de los residuos...
- Diseñar procedimientos específicos para el control de la producción en las obras pequeñas y reparaciones domiciliarias. Habrá que incrementar el número de sacas que se pueden entregar en los puntos limpios. Regular los supuestos en que sea obligatoria la comunicación previa al Ayuntamiento.
- Planes de incentivo y fomento de la prevención y el reciclado. En particular, se pueden fijar porcentajes mínimos obligatorios de reciclaje en la obra pública, baremar los compromisos al respecto en los pliegos de la contratación, aumentar las subvenciones que se dan a la rehabilitación de viviendas siempre que incluyan compromisos de reciclaje...
- Reforzar los servicios de inspección y vigilancia: más personal, más medios... Hay propuestas sobre el uso de drones.

CURSOS Y LÁMINAS DE AGUA, AGUAS SUBTERRÁNEAS

- Realización de un mapa exhaustivo de los arroyos y lagunas que existen en la ciudad y sus inmediaciones, incluyendo los cursos canalizados y los subterráneos y, asimismo, los cauces secos y las lagunas y charcas surgidas en las explotaciones mineras.
- Practicar el *urbanismo de los tres niveles*: se ha de planificar sobre los tres planos, el de superficie o cota cero, el de altura o de las cubiertas y el del subsuelo y buscar la coherencia y el engarce entre los tres.
- Coser, siempre que sea viable, los tramos cortados de los arroyos. Esto supone, en particular, limpiar y adecuar los pasos bajo las infraestructuras viarias, crear otros nuevos o sustituirlos por puentes (ecotúneles y ecoductos).
- Limpiar y recuperar los cauces y humedales, así como los laterales, manteniendo la configuración natural.

- En los casos que sea posible, abordar actuaciones de renaturalización (por ejemplo, en el tramo del arroyo de Valdebebas anterior al cruce con el aeropuerto).
- Revegetar las riberas.
- Elaborar y desarrollar proyectos de recuperación de las cuencas de drenaje, de manera que se redirija hacia los arroyos y humedales el agua de lluvia. Todo ello sin perjuicio de que en determinados casos se alimenten los cauces con aguas regeneradas.
- Crear tanques de retención de agua.
- Preservar las Lagunas de Ambroz.
- Devolver la fauna a los arroyos y láminas de agua.

La terminación del tramo sur del Parque Lineal del Manzanares ha de ser una de las intervenciones privilegiadas en el total de actuaciones sobre la infraestructura verde de la ciudad. Es esencial abordar desde la recuperación del Camino de la Magdalena hasta la creación de un centro de interpretación del Manzanares, pasando por el desarrollo de huertos, la recuperación del Canal del Manzanares... Una de las actuaciones de mayor calado es el posible cierre de las EDAR de La China y Butarque, liberando suelo bien para ampliar la huella verde del parque, bien para implantar actividades relacionadas con las energías renovables y la gestión sostenible del agua. En todo caso, ambas depuradoras están obsoletas e incumplen las directivas europeas, por lo que, si no fueran desmanteladas, habría que reconstruirlas ex novo o casi.

PARQUES: METROPOLITANOS, URBANOS, DE DISTRITO Y DE BARRIO

- La terminación de la Cuña Verde de O´Donnell, Parque Manolito Gafotas...
- La ampliación del Parque de Valdebebas con la incorporación del ámbito que se localiza entre la avda. Sáenz de Oiza y la R-2.
- La ampliación de la Casa de Campo mediante la absorción de los terrenos de la Mina del Cazador y del pinar del Cerro del Águila.

- **Casa de Campo²²:**
 - Plan Especial de Protección, Usos y Gestión.
 - Recuperación ambiental de espacios degradados como consecuencia del uso y las actividades que se desarrollan.
 - Mejora de la cubierta vegetal en espacios erosionados (áreas de máxima pendiente).
 - Conservar y proteger las formaciones vegetales de mayor valor ecológico, evitando su desaparición, potenciando las especies autóctonas y favoreciendo su evolución.
 - Conservación y regeneración de la vegetación en las riberas de los cauces, incluyendo las láminas de agua.
 - Control y erradicación de especies faunísticas exóticas.
 - Análisis y revisión transparente, con denuncia si hubiera lugar, de las numerosas concesiones existentes en la Casa de Campo.
 - Conservación, recuperación y protección de los elementos históricos (jardines, grutas, acueductos, fuentes, tapia perimetral, rejas de arroyos, conducciones, fortines, trincheras...).
 - Inclusión formal y real del Club de Campo como un espacio público y parte no segregada de la Casa de Campo, posibilitando un acceso democrático a la instalación.
 - Romper el aislamiento físico con otras zonas verdes anexas (Los Retamares, entorno Meaques, Parque del Oeste, Cuña Verde de Latina, Aravaca...).
 - Control de las actividades que ocupan espacios dentro del parque, tanto las incluidas dentro del antiguo recinto ferial como las situadas en otros lugares (Parque de Atracciones, Zoológico, Teleférico y otras), con la progresiva eliminación del acceso de vehículos y de los impactos visuales y de ruidos. Prohibición de la circulación de vehículos de alto tonelaje.
 - Retirada de tendidos de alta y media tensión.

22 En el 2º volumen de propuestas de los distritos, se incluye el documento de propuestas de la Plataforma Salvemos la Casa de Campo. La FRAVM lo comparte plenamente.

- Diseño y ejecución de la tercera fase del **Parque de la Gavia**. Tras la realización de las dos fases de las que constaba la ejecución del parque de la Gavia y habiéndose dado por finalizado el proyecto, consideramos urgente y necesaria la realización de una tercera fase que:
 - Termine el ajardinamiento de los taludes del parque, actualmente sin apenas plantas y con las existentes mal mantenidas.
 - Se eleven los respiraderos del estanque de tormentas a un mínimo de 4 metros de altura, con colocación de biofiltros para la eliminación de los malos olores que desprenden.
 - Se ejecute y remate correctamente la zona más cercana a la valla de cerramiento del parque.
 - Se proceda a unir de manera efectiva el Parque de la Gavia con la zona verde adyacente perteneciente al polígono de La Atalayuela.
 - Se proteja y ponga en valor el Cerro de La Atalayuela, fortificado en la GCE.
 - Se corrija el error de colocación en uno de los planisferios de la zona de estrellas.
 - Se reparen todos los elementos de juego de la colina del reciclaje.
 - Se riegue y mantenga convenientemente las plantaciones existentes.

Otras actuaciones:

- Eliminación de los tendidos de alta tensión en todos los parques.
- A medio plazo, en los casos en que los viales no son piezas relevantes en la red, se deberían eliminar los trozos de carretera que cruzan y rompen los parques: Olof Palme (en Usera), la Alcazaba (Barrio del Pilar), Rodríguez Sahagún (Tetuán)...
- Se habría de desarrollar un programa de, por así decirlo, despavimentación de los parques. Las sendas, caminos y plazoletas interiores se han de formar sobre suelos permeables.
- Sustituir paulatinamente el césped ornamental por praderas extensivas y superficies cubiertas de plantas tapizantes y rastreras, con las debidas cautelas en la localización, dada su capacidad colonizadora.

- Reducir el número de siegas de césped.
- Acondicionamiento, en general, de las infraestructuras relacionadas con el agua de los parques: red de riego con agua regenerada, recogida y distribución del agua de lluvia, control de la escorrentía, sistemas de drenaje, fuentes de agua potable, fuentes ornamentales... En este punto, revisten una importancia singular las láminas artificiales de agua (lagos, estanques de retención, rías, acequias...), cuya función ecológica (hábitat de flora y fauna específicas, transición entre el agua y la tierra...) suele pasar desapercibida o, mejor dicho, suele estar indefinida, mientras que se sobredimensiona la función decorativa. A este fin se habría de impulsar la naturalización de las fuentes y estanques, cuando sea posible.
- Promover la fauna: aves, anfibios, reptiles...
- Mantener en los parques (o, al menos, en zonas acotadas) la hojarasca, madera muerta (tal cual o transformándolas en esculturas), acolchados...

La reserva de espacios para la instalación de microplantas de **compostaje** es una línea de trabajo primordial. Puede tratarse de plantas para el tratamiento de los residuos orgánicos generados en el parque (siegas, podas, hojas...) o de plantas de compostaje comunitario en las que los/as vecinos/as aportan la fracción orgánica de los residuos domésticos.

PARQUES HISTÓRICOS

Subrayamos tres casos concretos:

- Completar la recuperación de la Finca de Torre Arias, la rehabilitación del palacio, puesta en uso de los edificios...
- Eje Verde Tres Quintas (Los Molinos, Torre Arias y El Capricho). Propuesta aprobada por el pleno del distrito San Blas-Canillejas el 19 de abril de 2017. Constituye un proyecto de ordenación urbanística en el que se plantean varios objetivos específicos: dotar de accesibilidad peatonal y ciclista a las tres quintas, regenerar el flujo de los arroyos históricos del área, posibilitar el movimiento de fauna y flora y mejorar la calidad ambiental y paisajística de este eje urbano.
- La rehabilitación, recuperación y apertura al público de la Finca de Vista Alegre.

BULEVARES, PASEOS, CALLES, ARBOLADO DE ALINEACIÓN

- Plantación masiva de árboles de alineación hacia el objetivo de lograr el estándar de 11 cada 100 habitantes.
- Reposición del arbolado de los alcorques.
- Gran actuación sobre los bulevares y otros itinerarios importantes.
- Priorizar las acciones de corrección: árboles enfermos o en mal estado, ubicaciones inadecuadas...

PLAZAS Y OTROS ESPACIOS REPRESENTATIVOS

- Fijar en las normas urbanísticas requisitos mínimos de dotación verde y de suelo permeable en las plazas y zonas estanciales que no tengan la calificación de zona verde. Serían de aplicación a las nuevas plazas y en las operaciones de remodelación.
- Desarrollar un programa de reverdecimiento de las plazas y espacios representativos de la ciudad, mediante la retirada del pavimento o, en su defecto, la colocación de jardineras y zonas verdes en altura...
- Obtención de suelo en los distritos céntricos.

CORREDORES VIARIOS Y FERROVIARIOS

- El compromiso de actuación de las administraciones central y autonómica, que son las titulares de las redes. Además, en la mayoría de los casos, las vías se extienden sobre más de un municipio, por lo que es fundamental crear espacios de concertación interadministrativa.
- La renuncia a construir nuevas autovías/autopistas, salvo casos excepcionales, en el término municipal de Madrid. En particular, abogamos por cortar cualquier expectativa de cierre de la M-50 que afecte al Monte de El Pardo.

Actuaciones prioritarias:

- Limpieza y corrección de los márgenes.
- Suavización de la inclinación de los taludes.

- Vegetación de las medianas y de los taludes.
- Previo estudio (necesidades, oportunidades, tipos...), creación de ecoductos y pasos inferiores de la fauna, y adecuación de los existentes. Uno de los impactos especialmente relevantes a resolver es la continuidad-el enlace de los tramos rotos de los arroyos (por ejemplo, del Meaques y el Valdebebas bajo la M-40, del Valdevivar bajo la R-2, del de la Gavia bajo la M-31).

SOLARES, ZONAS TERRIZAS, DESCAMPADOS, JARDINES PRIVADOS

- Inventariar los solares, descampados y zonas terrizas.
- Solares: modificación del artículo 2.2.6 (apartado 4, letra c) de las vigentes NN UU. Suprimir el párrafo que exige que los solares estén “desprovistos de cualquier tipo de vegetación espontánea”. En su lugar proponemos añadir otro párrafo en el que, bien al contrario, se mandate a los propietarios a tomar las medidas oportunas para favorecer el crecimiento de vegetación silvestre y la fauna asociada (cuidando que no se produzcan plagas ni incendios estivales de pastos) o, en su caso, permitir la instalación de usos provisionales de tipo cultural, deportivo o estancial.
- Lo mismo sería extensible a las zonas terrizas y descampados.
- Ajustar las normas y medios necesarios para perseguir el vertido ilegal de basuras y residuos de la construcción y la demolición.

El valor de estos terrenos para mejorar la dotación verde de la ciudad se hace sentir, más que en ningún otro lugar, en los barrios céntricos de la ciudad. Dada la colmatación de los distritos de la almendra central, la mejora de la dotación depende de la naturalización de las plazas, tal como se ha visto más arriba, y de otros dos aportes.

- El aprovechamiento de los solares disponibles para convertirlos en jardines (o en espacios abiertos culturales, deportivos y estanciales). Ello, bien de forma permanente mediante operaciones de esponjamiento, bien de forma temporal mientras el espacio no se precise para destinarlo al uso para el que está calificado.

- La apertura al uso público de jardines privados y públicos. Pensamos en ejemplos como el de los jardines del museo Lázaro Galdiano o el jardín del Príncipe Anglona. En tal sentido:
 - ▶ Establecer negociaciones con los/as propietarios/as de zonas verdes para abrirlas al público, sea manteniendo ellos/as la gestión, sea ensayando fórmulas mixtas (colaboración público/privado).
 - ▶ En el centro de Madrid hay algunas piezas muy valiosas y con un tamaño interesante que serían susceptibles de incorporarse a la red de libre acceso o mejorar la accesibilidad, algunas de ellas son de titularidad pública y otras son privadas: Palacio de Liria en Ventura Rodríguez, Colegio de los Concepcionistas en la c/ Argumosa, Fundación Santamarca junto al Parque de Berlín, Monasterio de Las Salesas en San Bernardo, Iglesia San Martín de Tours en la c/ Desengaño, Convento de las Comendadoras de Santiago en la plaza de las Comendadoras, antigua Universidad de San Bernardo, Monasterio de las Descalzas Reales, edificio del CSIC en la c/ Serrano, jardines de los Palacios Bauer (Escuela Superior de Canto) y de Parcent (ministerio de Justicia) ambos en San Bernardo...
 - ▶ Otras posibilidades de obtención de suelo dotacional y para zona verde: el Parque Automovilístico de la Guardia Civil en Príncipe de Vergara, el edificio de Tabacalera en la c/ Embajadores...



HUERTOS URBANOS

Hoy, en Madrid, los huertos urbanos son una realidad consolidada. Lo son como red de espacios verdes y como iniciativas de participación ciudadana. Se han extendido a colegios, centros municipales de salud, centros culturales...

- Iniciar un programa de huertos sociales en espacios libres y zonas verdes no desarrolladas para la instalación de parcelas de 50 m² en la periferia de la ciudad y en el Parque Lineal del Manzanares.
- Construcción del Centro de Recursos y Formación (habitualmente denominada "Huerta Escuela") en la parcela del Parque Lineal del Manzanares situada en el barrio de San Fermín.
- Repensar las estrategias de renaturalización pendientes de forma que puedan conectarse con las políticas urbanas alimentarias, así como la mejor forma de optimizar la función socioambiental de los espacios vacíos.
- Blindar las escasas cuñas agrarias profesionalizadas que quedan en la ciudad, apoyando su reactivación desde enfoques agroecológicos y su orientación al abastecimiento de proximidad.

ELEMENTOS CONSTRUIDOS: AZOTEAS, FACHADAS, MUROS...

El desarrollo de un ambicioso programa de reverdecimiento de los tejados y paramentos verticales de los edificios y en el espacio público debería ser uno de los vectores prioritarios de trabajo de un plan de mejora e incremento de la infraestructura verde. No será viable si no se desarrollan herramientas precisas. En tal sentido planteamos:

- La incorporación del urbanismo de los tres niveles en los criterios de revisión del PGOUM:
 - Exigencia de porcentajes mínimos de "superficies verdes" en los supuestos de nueva construcción y reestructuración. Por tales se entiende tanto superficies vegetadas como superficies con placas solares, ACS...

- Regulación de usos: huertos, captación y producción de energía, vegetación, actividades relacionales y de ocio... En el caso de los edificios residenciales no se permitirán los usos mercantiles en general, ni otros cualesquiera que puedan suponer molestias a los/as vecinos/as, tales como bares, salas de fiestas...
 - Requerimientos técnicos y constructivos complementarios a la -aun inexistente- normativa estatal y autonómica.
- Inclusión de las actuaciones de vegetación de las cubiertas y fachadas en los programas estatales, autonómicos y municipales de ayudas a la rehabilitación de los edificios de viviendas²³. Incluso podrían condicionarse a la realización de unas actuaciones mínimas, al menos, en los supuestos de obras tales como reparación de fachadas y cubiertas, retirada de amianto, colocación de aislamiento térmico...
- Caben también medidas de incentivo como bonificaciones en el IBI, en línea con la bonificación ya existente a la instalación de sistemas de aprovechamiento de energía solar.

Si bien en los párrafos anteriores se hace énfasis en la vegetación de los elementos construidos, es oportuno señalar que el concepto debe incluir la preservación y aumento de la fauna urbana, cuidando obviamente la extensión de las plagas (ratas, palomas, gatos...) y de especies invasoras. Las construcciones hacen de refugio, lugar para instalar los nidos... en las cámaras de aire, las bajantes, los tejados, los huecos de las celosías, las medianeras, las torres, los canalones...

ESPACIOS INTERBLOQUES

En el PG97 se contemplaba la redacción de un buen número de planes especiales de mejora de la calidad ambiental. Casi todos o todos incidían especialmente en los llamados interbloques. Sin embargo, no se ha llegado a elaborar ninguno de ellos. No obstante, en los últimos años sí se realizó y aprobó el *Plan Especial de Incremento y Mejora de las Redes Públicas en Barrios de Promoción Pública*, que abarca 45 promociones. Se trata, en general, de espacios de propiedad de la Agencia de Vivienda Social (AVS), abandonados, degradados. El Plan viene a clarificar la titularidad, que ahora pasa a ser municipal en su mayor parte, se le dota de la oportuna calificación urbanística y se sientan las bases para emprender la ejecución de actuaciones

de mantenimiento y conservación. Queda pendiente la elaboración de los respectivos planes especiales sobre algunos barrios de promoción pública que en su momento quedaron excluidos del citado Plan Especial de Incremento, como es el caso de las parcelas E y D del Gran San Blas.

Pero, una vez encauzado el caso de los interbloques de los barrios de promoción pública, queda pendiente abordar los interbloques de múltiples promociones privadas en Moratalaz, Barrio del Pilar, Aluche y un largo etcétera. En muchos de estos casos nos encontramos, asimismo, con espacios abandonados, degradados, cuya titularidad está en duda o corresponde a, por ejemplo, la constructora o la promotora que hizo las viviendas en su día, pero que hoy ni existe ni hay herederos.

Planteamos:

- Ejecución de las intervenciones previstas en el plan recientemente aprobado y ampliación de las mismas, pues el inventario de aquellas es manifiestamente nimio.
- Terminación de los planes pendientes en otras promociones públicas.
- Inicio de un plan sobre interbloques en las promociones privadas.
- Estudiar la autorización de algún aprovechamiento urbanístico que contribuya a la financiación de las operaciones. Esta opción, en todo caso, habrá de estar sujeta a la mayor cautela, pues solo en muy pocos casos será viable sin incurrir en ningún dislate.



Albergue de San Fermín, Usera (FRAVM/Olmo Calvo)

REEQUILIBRIO TERRITORIAL, COHESIÓN SOCIAL

Cabe poca duda de que Madrid es una ciudad muy segregada socio-espacialmente. Hay un norte y hay un sur e incluso el norte tiene su sur en forma de islas de pobreza. Es de sobra conocida la diagonal de la desigualdad o el arco que delimita los distritos del sur-este, desde la A-5 a la A-2, por fuera de la M-30. Caño Roto, Pan Bendito, Orcasur, Entrevías, San Diego, San Cristóbal de los Ángeles, Gran San Blas... definen el polo opuesto de La Paloma, El Viso, La Piovera, Recoletos, Los Jerónimos, El Plantío, Valdemarín... La renta media por hogar de los barrios privilegiados cuadruplica la de los barrios que cierran el ranking. Se trata de una división secular, muy arraigada. La brecha no tiende a desaparecer, sino que incluso se amplía. La crisis de 2008 y la pandemia tuvieron consecuencias nefastas en tal sentido.

La desigualdad social es moralmente ilícita y funcionalmente desastrosa. España es uno de los países con peores indicadores en la UE y, a su vez, la Comunidad de Madrid ostenta el dudoso honor de encabezar el listado entre las CC AA españolas. En 2023, solo Andalucía alcanzaba un índice de Gini más alto que el madrileño.

La segregación espacial de la población según el nivel de vida y otros indicadores correlacionados como el nivel de estudios o la esperanza de vida al nacer es en sí mismo un **mecanismo de profundización de las distancias sociales**. No solo cronifica la desigualdad social, sino que contribuye a amplificarla. La marginación de unos asentamientos es un factor de ahondamiento en su condición de vulnerabilidad. Un hogar de clase baja tendrá menos oportunidades de prosperar si reside en un barrio pobre que si lo hace en un barrio medio. La condición de barrio vulnerable opera como una losa sobre quienes residen en ellos.

En tal perspectiva es indudable que la **cohesión social** se resiente o es una caricatura. Apenas existe fluidez entre los estratos alejados entre sí en la escala jerárquica de los barrios formada con arreglo al nivel y estándar de vida. Los barrios vulnerables no son necesariamente guetos, pero sí -hasta cierto punto- son compartimentos en los que se acumula una específica problemática social: más desempleo, menor cualificación profesional, menores ingresos, peores viviendas, mayor deterioro del espacio público, mayores carencias alimentarias...

El mercado de la vivienda es un selector muy eficaz, un filtro, que determina la categoría socioeconómica de quiénes residen en cuáles lugares. Una renta alta otorga un elevado poder de elección de un sitio exclusivo. Una renta baja apenas permite conformarse con lo que queda. Pero, por así decirlo, la vivienda no va sola en el pack. No es casualidad que al sur de la mencionada diagonal de la desigualdad se hallen el complejo de Valdemingómez, las depuradoras, la mayoría de los vertederos ilegales, las viviendas de integración social, las viviendas de realojo, las plataformas logísticas, las industrias contaminantes que sobreviven, el hipermercado de la droga... En cambio, al norte están las sedes del poder político, judicial, legislativo, económico, las grandes universidades y centros de investigación, las empresas tecnológicamente avanzadas, los museos, el distrito financiero... En un lado la fachada, en el otro el patio trasero. Alguien tratará de quitarse la imagen de en medio tachándola de demagógica, no sería la primera vez; pero lo cierto es que ahí está, tozuda y contumaz.

La imagen muestra un dato particularmente significativo. La segregación se produce de manera natural, quien puede aislar, cercar su propiedad, lo hará. Los mercados del suelo y la vivienda por sí solos tienden a segregar gracias al juego de las rentas diferenciales de localización. Pero el dato que hay que resaltar es que **las decisiones político-urbanísticas** no solo no corrigen la tendencia, sino que la ratifican y la refuerzan. Tales decisiones no son neutras. Tal vez se pueda invocar la ley de la gravedad para justificar que las depuradoras se instalen aguas abajo, pero ¿qué ley física determina que los realojos se concentren en los distritos del sur?

Es cierto que se han producido, con todo, intervenciones en los distritos del sur-este que directa e indirectamente han tenido efectos positivos en términos de reequilibrio territorial. Tal vez, la más significativa en ese sentido haya sido la Remodelación de Barrios, que permitió la abolición de miles de infraviviendas y chabolas y la regeneración de varias decenas de asentamientos, sin desplazamiento de la población.

Inspirándose en esta experiencia, la FRAVM y las AA VV a finales de la década de los 90 impulsaron con decisión los acuerdos del *Plan 18.000 de Usera y Villaverde* y del *Plan 18.000 de Puente y Villa de Vallecas*. Ambos suscritos con el Gobierno de la Comunidad de Madrid y que consistieron en la concertación de una inversión extraordinaria por esta de 36.000 millones de pesetas, en un periodo de varios años, en infraestructuras, equipamientos y políticas sociales y de empleo. Sendos planes fueron un éxito²⁴ tanto por la mejora que supusieron del capital social de los cuatro distritos como porque representaron un ejemplo sin parangón de ejercicio de presupuestos participativos. Estos planes fueron posteriormente replicados en los distritos de Latina, Carabanchel, Villaverde, Usera, Puente de Vallecas, Villa de Vallecas, Vicálvaro y San Blas, más el distrito de Tetuán. Los PEIA (Planes Especiales de Inversiones y Actuaciones) fueron acordados con el Ayuntamiento de Madrid y ejecutados entre 2004 y 2014. Aunque la cuantía por distrito fue bastante inferior y el proceso participativo pecó de encorsetado, la experiencia fue positiva, lográndose una mejora del equipamiento de los distritos²⁵.

Bajo el empuje de la FRAVM y de las AA VV, así como de los Foros Locales, al final del mandato de Manuela Carmena se constituyó SURES. El programa pretendía destinar a los distritos del sur-este un presupuesto extraordinario acotado a políticas de reequilibrio territorial. Apenas dio tiempo a concertar un centenar de actuaciones y un modelo de participación. El programa continuó en el mandato siguiente y en el actual, si bien el objetivo inicial se ha desdibujado de manera clamorosa. En el marco de SURES se han ejecutado actuaciones de equipamiento e infraestructuras, pero buena parte de ellas, en realidad, poco tienen que ver con el reequilibrio y mucho con la ejecución del presupuesto ordinario.

Ahora cabe preguntarse acerca de la virtualidad de los tres instrumentos citados en orden a estrechar la brecha de la desigualdad territorial en el municipio. En una primera aproximación, el diagnóstico no puede ser sino

24 Si bien, la inversión no llegó a completarse al 100% en el Plan de Puente y Villa de Vallecas.

25 De nuevo hay que anotar en el debe que, en los últimos años, el grado de cumplimiento de los acuerdos cayó en picado. En esta ocasión pesó mucho la crisis económica que atravesaba el Ayuntamiento.

pesimista. *Grosso modo*, tenemos que la diagonal sigue existiendo más o menos intacta. Incluso, como se ha dicho, la crisis de 2008 tuvo la consecuencia de empeorar la foto: el desempleo, la crisis de las hipotecas... empobreció a las familias, comparativamente mucho más a las de los distritos del sur que a las de los distritos del norte. Las actuaciones que se han ejecutado en estas casi tres décadas al calor de los planes, por supuesto, han mejorado la red de dotaciones de los barrios vulnerables, tanto más cuanto la mayoría de ellas eran demandadas por las vecinas y vecinos de los mismos. En tanto ha sido así, la repercusión sobre la población ha sido positiva.

Pero entonces, ¿cuál es el problema? Si nos representamos la estrategia de reequilibrio territorial como una carrera en la que, en el inicio, el norte está adelantado, resulta que, para que el sur se ponga a la par, tiene que correr más aprisa. Si no es así, obviamente, la distancia se mantiene o se amplía. Y eso es lo que ha sucedido. El norte tiene unas potencialidades de desarrollo muy superiores. Por otra parte, las políticas de las administraciones son inconsecuentes o, dicho de otro modo, a pesar de las proclamas en favor del reequilibrio, o no buscan corregir los factores estructurales de la desigualdad territorial o sencillamente invierten más en el norte que en el sur. No es este el lugar para extenderse en el asunto; valga, pues, citar un ejemplo particularmente ilustrativo, a saber, la Operación Chamartín. El caso es ejemplar por demás en tanto que en ella se han puesto de acuerdo las tres administraciones sin la más mínima disonancia.

Nadie plantea que las administraciones solo miren al sur, sería estúpido. La cuestión es que la estrategia de reequilibrio requiere la aplicación de medidas de **discriminación positiva** a favor del lado débil. Tratar como iguales a sujetos desiguales es hipócrita, pues eso no es más que ayudar al fuerte. La clave de la discriminación positiva es que tiene que obedecer a una estrategia **continuada en el tiempo y bien dotada económicamente**. Ambas características son las que aportan consecuencia a la estrategia.

Supuesta la premisa anterior sobre la discriminación positiva en una estrategia a largo plazo y que cuente con recursos suficientes, surge otro interrogante referido al objeto de la intervención: para avanzar en la dirección del equilibrio, ¿cuáles son las teclas que hay que tocar? La experiencia apunta que la mejora del equipamiento no es suficiente, más aun, probablemente es una línea de acción cuyos efectos son limitados e incluso epidérmicos. Ocurre, en primer lugar, que las administraciones públicas tienen que asegurar un mínimo de equipamiento en todos los barrios y distritos. Una vez hecho esto, hay poco margen para hacer discriminación positiva. Incluso, se observa que, en general, la red dotacional de los distritos del sur y este es mayor que la de los distritos de la almendra central y, sin embargo, la brecha socioeconómica entre, póngase por ejemplo, Salamanca y Puente de Vallecas es enorme.

Visto desde la perspectiva del planeamiento urbanístico cabe destacar dos instrumentos básicos²⁶: la mezcla social y la difusión de la centralidad. Cuando se propugna la ciudad compleja o mediterránea se suele hacer hincapié en la mezcla o la hibridación de usos. Esta es una característica deseable bien asumida en el discurso urbanístico contemporáneo, pero solo representa una cara de la moneda. La otra cara es la **mezcla social**. Por ella entendemos la mezcla de la población sobre tres vectores fundamentales: la edad vs la formación de barrios con pirámides muy abultadas en los histogramas superiores o inferiores, el estatus social vs la cristalización de barrios marcadamente clasistas y la nacionalidad vs la acumulación de población extranjera en determinados ámbitos. La segregación socioespacial arroja casos anómalos en forma de barrios con estructuras de edad sumamente envejecidas, barrios muy degradados físicamente y con un peso muy alto de la población más vulnerable y, en fin, asentamientos de población foránea con tendencias a la formación de guetos. Un caso especial de concentración de un colectivo en determinados lugares se da a propósito del alojamiento de la población gitana.

El planeamiento puede favorecer la mezcla social propiciando, en las nuevas promociones, la coincidencia de las viviendas protegidas y las libres, incluso en los mismos edificios²⁷. También favoreciendo la mezcla de tipologías, superficies... lo cual facilita la convivencia de familias en momentos distintos del ciclo de vida y, por tanto, con demandas de prestaciones de las viviendas diferentes. Igualmente, el impulso del alquiler fomenta la confluencia en la medida en que la tenencia en alquiler permite una mayor rotación en la ocupación. Aun más, la introducción de la figura de las viviendas compartidas de mayores en los nuevos barrios apuesta por el encuentro de parejas jóvenes con hijos/as pequeños/as y la tercera edad. Por otra parte, la planificación de las actuaciones de remodelación y reforma interior de ámbitos residenciales incorporando medidas que garanticen el derecho a realojo y retorno de los/as residentes labora en favor de la mezcla de estatus. En ese mismo sentido, las medidas urbanísticas dirigidas a frenar las fuerzas que desencadenan casos de gentrificación (regulación de las VUT, declaración de áreas de tanteo y retracto que combatan los incrementos de los precios y rentas de los inmuebles...), cuando menos, sirven para evitar un empeoramiento de los índices de complejidad social y, en general, tienen una aportación positiva

26 Al margen de las cuestiones urbanísticas, a largo plazo, una estrategia consecuente de reducción de las desigualdades sociales pasa, a nuestro juicio, preferentemente por, uno, la reducción de la desigualdad en la jerarquía de ingresos netos (lo que incluye la progresividad en la política tributaria) y, dos, la creación de un estado de bienestar fuerte (lo que se plasma, ante todo, en la educación, la sanidad, la atención a la dependencia y la vivienda).

27 En algunos de los nuevos barrios se ha proyectado una nítida separación de las VP y las VL. Por ejemplo, en Berrocales se produce una fuerte concentración de las VIS en un ámbito concreto.

en términos de mezcla social. Los planes especiales sobre áreas de rehabilitación deben prevenir los supuestos de empobrecimiento de las familias vulnerables y el desencadenamiento de procesos de embargo.

La estrategia de la mezcla-cohesión social ha de apuntar sin tapujos en la dirección de un reparto igualitario entre todos los distritos y barrios de las viviendas sociales y de las dotaciones e infraestructuras molestas. No puede ser, dicho de manera irónica, que la ley de la gravedad siga decidiendo que todo lo que los estratos más o menos privilegiados no quieren se acabe instalando en el sur-este. Al respecto, viene a cuento reparar en que la gran mayoría de las viviendas que promueve la EMVS se localizan al sur de la diagonal de la desigualdad, siendo que el Ayuntamiento tiene terrenos también en el norte. Ítem más, la mayoría de los realojos se acometen igualmente en el sur-este. Como los realojos se hacen preferentemente en viviendas de segunda mano adquiridas por la corporación en el mercado libre, esta vez la dúctil y acomodaticia ley de la gravedad dice que se han de comprar las viviendas más baratas y *casualmente* estas están en Villaverde, Usera, Vallecas, Carabanchel... La lógica del argumento es infernal, pues es una forma obscena de justificar la formación de un círculo vicioso que se retroalimenta. Ninguna estrategia de mejora de la cohesión social puede funcionar frente a un discurso lleno de evasivas, excusas de mal pagador y que, en realidad, no quiere ver que hay un problema.

El segundo instrumento de la política de reequilibrio territorial es la **difusión de la centralidad urbana**. La localización en el sur-este de actividades e instalaciones que hagan de motor, de elemento dinamizador... que atraigan capital, talento, capacidad de regeneración del medio social y del medio natural. El diagnóstico de la implantación de las actividades económicas muestra un tremendo desequilibrio. El índice de complejidad de los barrios del sur-este es muy bajo, dominan ampliamente los asentamientos monofuncionales especializados en la residencia de clase trabajadora (en activo o jubilada) de baja-media cualificación. Las viejas áreas industriales soportan una baja ocupación, con numerosas naves abandonadas y vandalizadas y con amplios solares sin uso, especialmente en los polígonos de Villaverde y Vicálvaro, más los nuevos polígonos de La Talayuela o El Cañaverol. Paulatinamente su huella se va viendo reducida por el avance de los usos residenciales. Cada vez más, se asiste a la colonización por las actividades logísticas, desde almacenes a plataformas de última milla, pasando por el alquiler de roperos; grandes consumidoras de suelo, que generan mucho tráfico rodado en los entornos²⁸ y que operan con poco empleo de baja cualificación. El zó-

28 Un ejemplo particularmente ilustrativo lo ofrece la Palm-40, en la c/ Eduardo Barreiros, enclavada en una zona eminentemente residencial y sin acceso directo a la M-40, por lo que los vehículos que entran/salen de ella se ven obligados a sobreutilizar el viario de los barrios colindantes.

calo comercial está desapareciendo y reconvirtiendo en viviendas, incapaz de hacer frente al empuje de las grandes superficies y de las grandes cadenas comerciales. Apenas cabe mencionar como un ejemplo contrario a la tónica del resto el caso del polígono de Julián Camarillo en Simancas, que ha experimentado una gran transformación-modernización y que, en la actualidad, es uno de los principales focos de empleo de la ciudad. Su proximidad al aeropuerto y a la A-2 han operado como factores de redefinición.

En las últimas décadas se han ejecutado algunas actuaciones en el sur-este con la intención proclamada de reequilibrar. Dos ejemplos de ello son la ubicación de la Asamblea de Madrid en Palomeras y la rehabilitación de La Nave Boetticher en Villaverde Alto. Lo cierto es que ambas han contribuido muy poco o nada al objetivo. Desde luego, el resultado es nulo en términos de atracción o de irradiación. En ese sentido, habría que resaltar el aporte superior del campus de la Juan Carlos I en Vicálvaro. Tampoco han contribuido, por citar más ejemplos, el traslado del Atlético de Madrid a la antigua Peineta o la construcción de la Caja Mágica. Sendos equipamientos han sobresalido más por las molestias que causan en los entornos respectivos (ruidos, congestión de la movilidad, aparcamiento...) que por llevar centralidad. Más aun, tal como se está desarrollando la ciudad deportiva del Atlético de Madrid, el resultado es que se está perdiendo de manera irremisible la oportunidad de crear un gran polo deportivo en la zona; en su lugar, probablemente habrá un gran espacio de ocio-negocio del club en unos terrenos de titularidad municipal²⁹.

Planteamos:

- Implicar en las políticas de reequilibrio a las tres administraciones. Es crucial sumar a los grandes propietarios de suelo: Defensa, Fomento y ADIF/RENFE. Reiteramos la importancia de la mesa entre administraciones que se ha propuesto más arriba.
- Mejora del medio natural y, en particular, creación del anillo verde en los suelos perimetrales desde Latina a San Blas. Destacamos actuaciones como el corredor verde entre la Casa de Campo y el curso medio del Guadarrama, el anillo verde en el contorno del distrito de Villaverde (A-42, M-40 y Parque Lineal del Manzanares), la creación del parque agrario del Manzanares, la rehabilitación de la Casa del Peón como centro de

29 Que el Atlético construya unas pequeñas instalaciones polideportivas y las entregue al Ayuntamiento no es más que una nimia compensación por la cesión de unos terrenos municipales para el establecimiento de un negocio privado. Que el Atlético ejecute y financie los enlaces del estadio con la M-40 van de suyo. Resulta hilarante oír que así el club expresa su compromiso con el distrito de San Blas-Canillejas.

interpretación, la regeneración del tramo sur del río, la recuperación del trazado original del Canal del Manzanares, corregir el impacto de los aliviaderos, la recuperación del arroyo de la Gavia y del Camino de la Magdalena, la recuperación del arroyo de la Bulera, la regeneración del Cerro Almodóvar, la reubicación de la fábrica de Tolsa, la protección de las Lagunas de Ambroz y de la fauna del entorno, la protección del Cerro de la Herradura... Además de las actuaciones citadas subrayamos la necesidad de acometer la limpieza de los terrenos, muy castigados por los vertidos ilegales de escombros, que habría de acompañarse de la adopción de medidas eficaces en orden a evitar nuevos vertidos. También, en otro orden de cosas, planteamos el cierre del aeródromo de Cuatro Vientos, una infraestructura molesta por los ruidos que genera y peligrosa dado el sobrevuelo de zonas densamente habitadas.

- Clasificar como no urbanizable e incorporar al anillo verde (Bosque Metropolitano) la totalidad o una proporción elevada de los terrenos correspondientes a los polígonos de Los Aguados y Los Llanos.
- Estrategia de recualificación de los polígonos industriales de Villaverde, Villa de Vallecas y Vicálvaro, lo que supone atraer empresas y actividades con gran capacidad motora, relacionadas con el terciario de los servicios a empresas y la industria avanzada.
- Recuperar los proyectos de impulsar un polígono tecnológico en Villaverde sobre los que se trabajó a inicios de siglo.
- Frenar la especialización en logística y, concretamente, la masiva localización de grandes plataformas de distribución.
- No permitir la creación de nuevas plataformas del tipo de la Palm-40 contiguas a las zonas residenciales dados los impactos negativos que revisten: contaminación acústica y atmosférica, atasco de la movilidad...
- Proteger los polígonos frente al avance de otros usos, en particular, los residenciales. Ello, sin perjuicio, de promover la edificación de viviendas en los terrenos vacantes de las zonas residenciales colindantes.
- Incentivar la instalación de nuevas empresas en los polígonos: subvenciones, préstamos cualificados (respaldados por el ICO), promover espacios asequibles llave en mano del tipo de las factorías industriales...

- Promover usos mixtos (actividad económica, equipamiento y residenciales) en Tafesa y en los suelos dotacionales existentes alrededor del Centro de Servicios Sociales Eduardo Minguito, cuidando el impacto sobre el frágil tejido residencial vecino.
- Clausurar el Mad Cool.
- Erradicar las actividades marginales (prostitución, tráfico de drogas...), presentes en los polígonos de Villaverde y Vicálvaro.
- Integrar en la estrategia el complejo de Valdemingómez. Este encierra enormes potencialidades en diversos campos, tales como la creación de un polígono industrial especializado en actividades de reciclaje-recuperación en materiales y energías renovables. También los terrenos colindantes son propicios para la creación de grandes viveros y la promoción de prácticas de agricultura periurbana. Todo ello, sin duda, está condicionado a la eliminación de los impactos producidos por las plantas hoy existentes y que exigen, entre otras actuaciones, la eliminación de los malos olores y de la incineradora.
- Aun más, el desarrollo de un complejo industrial avanzado especializado en energías renovables enlaza con las grandes oportunidades que se desprenden de la remodelación y/o eliminación de las depuradoras de La China y Butarque, según los planes del MITERD. En ambas se liberará una abultada superficie de terreno, en la que -además de ampliar el Parque Lineal del Manzanares- es posible abordar la promoción de actividades económicas relacionadas con el agua y el tratamiento de los residuos: I+D y energías renovables.
- Maximizar la capacidad de Mercamadrid, el campus de Vallecas de la UPM y el hospital para hacer de motores. Es esencial mejorar y ampliar su inserción en el entorno.
- Impulsar en los terrenos que rodean el Hospital de Vallecas la localización de empresas de la salud.
- Preservar los usos de actividad económica en la parcela de Tubos Borondo.
- Desechar la ampliación de Mercamadrid hacia el sur, pues esa opción arruina buena parte de las expectativas de desarrollo del Bosque Metropolitano en el ámbito y, en particular, haría peligrar la recuperación en condiciones del Camino de la Magdalena-arroyo de la Gavia.

- Desmontar el proyecto de edificar un gran centro comercial junto al Humedal de Coslada. Resulta contradictorio que se plantee unir el Cerro de Almodóvar y el Humedal mediante la avda. del Parque y que, sin embargo, el Ayuntamiento de Madrid autorice un macroedificio que tendría evidentes perjuicios sobre aquél.
- Desmantelar el scalextric del puente de Vallecas y crear una gran zona verde/dotacional en superficie. La actuación es imposible si no va acompañada de una sustancial reducción del tráfico en ese tramo de la M-30.
- Los terrenos de la estación de contenedores de Abroñigal se convertirán en una de las grandes joyas del urbanismo madrileño. En el mandato anterior, algunos portavoces municipales anticiparon que darían lugar a *Madrid Nuevo Sur*, emulando a la Operación Chamartín. La repetición de un pelotazo urbanístico, a nuestro juicio, no es el mejor camino para reequilibrar. La reestructuración del ámbito pasa por desarrollar una operación de centralidad, en la que algunas de las características definitorias deberían ser la vivienda social, la mezcla de usos, la mejora dotacional, la regeneración de Entrevías/San Diego, la prevención de los riesgos de desencadenar fenómenos de gentrificación, la localización de actividades tecnológicas avanzadas...

PROPUESTAS DE LAS ASOCIACIONES VECINALES

Con motivo de la revisión del PGOUM, la FRAVM solicitó, antes del verano, a las AAVV sus reflexiones y propuestas. Incluso se proporcionó un guion de cuestiones como ayuda. Previamente se realizaron 21 reuniones, una por distrito, con todas las asociaciones federadas, en las que se abrió el debate sobre el modelo de ciudad que queremos para Madrid y su reflejo en el Plan General.

Las aportaciones escritas realizadas por las AAVV se encuentran publicadas en el sitio web de la FRAVM³⁰. Como se verá, algunas asociaciones han aprovechado la ocasión para lanzar encuestas a sus vecinos y vecinas o para organizar reuniones abiertas, otras han preferido poner negro sobre blanco las reivindicaciones principales que defienden. Tenemos así, escritos amplios y muy trabajados y otros, más escuetos, en los que se enuncian las cuestiones clave. Si hacemos un intento de refundir las diferentes aportaciones, más las realizadas verbalmente en las citadas 21 reuniones, el primer aspecto que hay que subrayar es el elevado grado de coincidencia, tanto en la enumeración de los problemas como en el enfoque de las soluciones.

En las páginas que siguen se hace una apretada síntesis de las aportaciones. Para ello se sigue el guión sobre el que han trabajado las asociaciones.



Barrio de Las Rosas, San Blas-Canillejas (FRAVM/Olmo Calvo)

1. SUELOS VACANTES, SOLARES

Uno de los primeros elementos que resaltan cuando se hace un recorrido sobre la ciudad consolidada es la existencia de innumerables pastillas de suelo sin uso, desde pequeños solares hasta grandes descampados. Con frecuencia son espacios abandonados, degradados, inundados de basura, vandalizados... En ocasiones hacen la función de parking. Por otra parte, una proporción elevada de esa superficie es de titularidad pública, con calificación de equipamiento.

El PG debería inventariar esos terrenos; es un trabajo que el Área de Urbanismo ha abordado más de una vez, aunque sin completarlo, que sepamos. Las propuestas vecinales inciden en diversos aspectos:

- La obtención de suelo -sobre todo en la almendra central- para **equipamientos locales**. Un ejemplo palmario lo ofrecen los terrenos que hoy ocupa Espacio Delicias, cedidos a un negocio privado, mientras el distrito de Arganzuela -más en esta zona- es claramente deficitario en materia dotacional.

- La oportunidad, en los barrios muy densificados, de llevar a cabo **operaciones de esponjamiento**, con la apertura de áreas estanciales, zonas verdes, huertos urbanos... e incluso pequeñas canchas deportivas. La figura de los usos provisionales bien regulada da grandes posibilidades. Pensamos en Lavapiés, por poner un ejemplo, pero también en San Diego o en Comillas.
- El desarrollo del equipamiento faltante en los **barrios nuevos**. Tal es el caso de los PAUS, Valderribas, Las Rosas, El Espinillo... Y también es el caso del Ecobarrio (en San Diego), que cuenta incluso con una resolución (por ahora inane) del pleno municipal de Cibeles pidiendo un plan de equipamiento específico.
- Por su envergadura y calificación urbanística, algunos terrenos permiten actuaciones de tamaño mediano. En esta categoría cabe, por ejemplo, el desarrollo del suelo de la antigua fábrica de Tafesa (hoy propiedad de ADIF), en Villaverde Bajo, junto con los solares dotacionales contiguos de la c/ Eduardo Minguito.
- Entre los solares y suelos vacíos hay que mencionar las localizaciones de **antiguas naves industriales** demolidas. La mayoría de titularidad privada. Muchos de ellos están a la espera de una recalificación especulativa. Un ejemplo muy ilustrativo es el de los terrenos de Tubos Borondo, en Puente de Vallecas. Su cercanía al campus de la Universidad Politécnica y al polígono de la avda. de la Democracia alumbra la oportunidad de impulsar un área económica tecnológicamente avanzada, máxime si también se aborda el impulso de las actividades de investigación e industriales relacionadas con la salud en los terrenos contiguos al hospital de Vallecas.

Especial atención merecen varias localizaciones como la **cárcel de Carabanchel, la estación de contenedores de Abroñigal o el aeródromo de Cuatro Vientos**. En la primera, ubicada en la linde de dos de los distritos más populosos, habría de hacerse hincapié en la demanda de equipamiento de la zona, la promoción de vivienda social y el Centro de la Memoria Democrática. La segunda delimita un espacio estratégico cuya transformación afecta al modelo de ciudad. Representa una gran oportunidad para reequilibrar la ciudad, incidir en la mejora del entorno, incrementar la red dotacional local y general, promover vivienda social, salvar la barrera de la M-30, facilitar el desmantelamiento del scalextric... A su vez, el aeródromo -más y más disfuncional, según pasa el tiempo y se puebla el entorno- muestra grandes potencialidades para la configuración del anillo verde de la ciudad.



Espacio interbloque en el Gran San Blas (FRAVM)

2. ESPACIOS INTERBLOQUE

Este tema en parte coincide con el anterior, pero tiene identidad propia. Es un asunto constante en algunos barrios, sobre todo de la periferia. El plan especial que afecta a 45 barrios de promoción pública, más otros referidos a colonias y polígonos concretos (Roger de Flor, Colonia del Pilar...), resuelve -desde el planeamiento- algunos de los problemas más candentes; aunque ahora falta ejecutar la programación. Faltan por abordar varios polígonos de promoción pública, como las parcelas D y E del Gran San Blas. Pero sobre todo falta abordar el planeamiento de los interbloques de titularidad privada, muy presentes en Moratalaz, Aluche, El Pilar...



Esqueleto del Centro acuático, San Blas-Canillejas (Zarateman)

3. EDIFICIOS VACANTES O INFRAUTILIZADOS

Si decimos que una vivienda vacía es un despilfarro de recursos, ¿qué decir de los miles de metros cuadrados vacantes construidos, tanto más cuanto una parte muy significativa pertenecen a las administraciones públicas?

Esta anomalía urbanística se hace notar sobre todo en la almendra central, tanto por el volumen que ocupa como por el contraste que manifiesta: falta suelo, pero hay una bolsa enorme de espacio público construido vacante o infrautilizado. La convivencia de este con los déficits dotacionales o con el arrendamiento de oficinas privadas por las administraciones es un motivo justificado de escándalo. Tabacalera, Conde Duque, Farmacia Militar, algunas naves del Matadero, parque móvil de Cea Bermúdez y un largo etcétera.

Junto con estos espacios más o menos señeros, las asociaciones mencionan otros muchos, como por ejemplo algunos **colegios públicos** francamente infrautilizados o cerrados: el Magerit en General Ricardos o el Fernán Caballero en la c/ Francisco Laguna. Una cuestión que se plantea -en general- es el uso de las instalaciones escolares fuera del horario lectivo, especialmente el uso de las canchas deportivas.

Los *cadáveres* de las Olimpiadas merecen capítulo aparte, en particular la **Caja Mágica y el Centro Acuático**. Ambos exigen planes específicos de uso, que, entre otros aspectos, contemplen la apertura al deporte de base. Previo, sin duda, hay que resolver el hecho de que la Caja Mágica es una instalación que sale muy cara solo el abrirla y que el Centro Acuático no está siquiera terminado.

Otro asunto que merece capítulo aparte es la bolsa de aparcamientos inutilizables en los bajos de muchos edificios de la **Agencia de la Vivienda Social (AVS)**. Se construyeron en su día, pero nunca han podido ponerse en uso porque no cumplen normativa. Son nidos de basura, cuando no espacios de actividades delictivas: Palomeras, Ventilla... Habría que regular algún uso urbanístico que permita darles un destino decente y no molesto para las comunidades vecinales que los soportan.



Barrio de La Concepción, Ciudad Lineal (FRVAM)

4. ESPACIO PÚBLICO (aceras, calles, plazas...)

Si nos fijamos en los edificios residenciales, resulta que entre el 70% y el 80% no son accesibles. El problema se prolonga en el espacio público. Los focos de atención son:

- Las **aceras estrechas**, tanto en los barrios centrales como en los periféricos. Valga citar entre otros muchos ejemplos Tetuán y Numancia. Entre las posibles medidas correctoras, según los casos, están la peatonalización, la conversión en calles residenciales, ensanchar aceras, eliminar aceras y unificarlas con la calzada, eliminar obstáculos... Las actuaciones, en un buen número de barrios, tendrían la consecuencia de empeorar el aparcamiento, tanto más en ámbitos en los que ya es problemático. Por tanto, aquellas habrían de acompañarse de otras medidas complementarias de oferta de plazas.
- Las demandas vecinales en este sentido, con frecuencia, chocan con el argumento de que estos asuntos no son objeto del PGOUM, sino de los planes de movilidad. Al respecto hay que considerar que, sin perjuicio de las obvias competencias del PMS, la cuestión tiene un indudable contenido urbanístico, como lo prueba el hecho de que es abordado por las vigentes normas urbanísticas en

el capítulo 7.14 (*Condiciones particulares para el uso dotacional de la vía pública*). Bien es cierto que dicho capítulo, en su redacción actual, muestra una preocupación secundaria por la movilidad peatonal, ante la preeminencia de la movilidad en coche, algo que se debería corregir en la presente revisión.

El tema es extensible a las situaciones en que las aceras no son estrechas, pero están atestadas de elementos (terrazas, motos, mobiliario, farolas...) que dificultan la movilidad peatonal, así como a los espacios públicos con barreras arquitectónicas.

- La **deficiente urbanización de las aceras y áreas estanciales**. Esta es una queja que cada vez más expresan las vecinas y vecinos. Pavimentos levantados, resbaladizos, envejecidos... Sin duda, es un asunto que forma parte del día a día de la gestión municipal, de la conservación y mantenimiento, no del planeamiento. Pero, cuando la gestión cotidiana va a duras penas detrás del problema, hasta el punto de que este en muchos lugares se cronifica, entonces el planeamiento sí tiene algo que decir. Debe ser uno de los ejes clave de detección y de intervención en las áreas de rehabilitación y regeneración urbana que se delimiten en el nuevo PG.
- El diseño de **ciudades seguras** debe ser uno de los objetivos del planeamiento y, en particular, de la mirada del espacio público con los ojos de los colectivos más vulnerables (infancia, mujeres, tercera edad, personas con alguna discapacidad...). Sin embargo, al menos hasta tiempos recientes, el asunto ha estado ausente. Iluminación, eliminar rincones invisibles (aplicación del principio “ver y ser visto”) ... Uno de los aspectos más trascendentes para mejorar las condiciones de seguridad y para incidir en el sentimiento de inseguridad subjetiva es erradicar los espacios degradados, aquellos que operan como imanes y/o facilitadores de las actividades delictivas callejeras. La revisión del PG habría de incluir un diagnóstico/mapa de la seguridad.
- Las **terrazas** de los bares en el espacio público son un elemento que cuenta con la aceptación de los vecinos y vecinas. El problema surge cuando la proliferación traspasa un cierto límite en forma de obstáculo a la movilidad peatonal, ruido y molestias al vecindario y, en fin, privatización franca del usufructo del espacio público. Las quejas que recogen las asociaciones se focalizan

sobre todo en Centro, Retiro, Chamberí, pero también, con frecuencia creciente, en otros barrios de la almendra central y de la periferia. La actividad está regulada por la ordenanza municipal, además de la legislación autonómica sobre espectáculos públicos y actividades recreativas. Ello no quita para que el PG reclame su parte en la regulación en tanto que es un uso urbano y que, mayoritariamente, ocupa suelo de titularidad municipal.



Barrio de Almenara, Tetuán (FRAVM/Olmo Calvo)

5. VIVIENDA

Más allá de la denuncia generalizada contra la inflación de precios y rentas de alquiler y la exigencia de políticas que pongan coto a la situación, los temas que destacan por su recurrencia en las preocupaciones de las asociaciones vecinales son:

- **Rehabilitación.** Habría de ser una de las estrellas del nuevo PG. Para ello este habría de dotarse de instrumentos eficaces. Uno de los principales es la delimitación de áreas de rehabilitación y regeneración e incluso apelar a la figura de las áreas de rehabilitación concertada. Centro y los barrios que forman el ensanche, por una parte, y los barrios periféricos de los 40-80 de la pasada centuria, por otra, definen el primer ámbito de atención.

Se podrían mencionar aquí decenas de barrios, pero -a modo ilustrativo- podemos citar el Poblado Dirigido de Fuencarral. Reúne todos los requisitos para llevar a cabo en él una intensa intervención: los edificios tienen amianto en los laterales, 5 plantas sobre rasante sin ascensor, pobre eficiencia energética, disposición sobre una ladera con numerosas barreras arquitectónicas, nivel socioeconómico de la población claramente por debajo de la media, pirámide de edades envejecida...

- Creación de un **parque público en alquiler**. Entre otras muchas debilidades, la carencia de un parque de viviendas de titularidad pública (extensible a las organizaciones sin ánimo de lucro) muestra una de las mayores deficiencias del modelo español y, en particular, del madrileño, tanto más resaltable en la comparación con los estándares europeos. El inventario de suelos públicos vacantes aporta una evidencia aplastante sobre las enormes posibilidades que existen y contrasta con la desidia de las administraciones. La Operación Chamartín es un caso clamoroso de actuación fallida en materia de vivienda social, de igual modo que las cesiones de suelo que la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Madrid han realizado o se proponen realizar en favor de los promotores privados.

- La denuncia de las **viviendas turísticas** es una constante de las asociaciones vecinales del distrito Centro y también de las de Arganzuela, Retiro, Salamanca, Chamberí, Tetuán... Cada vez más, la denuncia se extiende a los barrios periféricos, especialmente barrios como Pueblo Nuevo, Puerta del Ángel, Opañel, Moscardó, Numancia, San Diego... Se produce una especie de colonización del tejido residencial por las VUT en mancha de aceite, estructurada sobre la red del metro. Asociada a esa colonización -más la inflación de los precios de venta y las rentas de alquiler de las viviendas- se abre paso el fenómeno de la gentrificación. La realidad y la percepción de la misma constituyen uno de los fenómenos urbanísticos más notorios.



El Cañaveral, Vicálvaro (AVECA)

6. EQUIPAMIENTOS

Raro es el barrio que está más o menos satisfecho con el equipamiento disponible. Las demandas llueven por doquier. Los barrios céntricos y los nuevos barrios encabezan el listado, pero la percepción del déficit dotacional es generalizada. Las peticiones de escuelas infantiles, centros de salud, canchas deportivas, bibliotecas, residencias de la tercera edad, centros juveniles, casas de la mujer... aparecen de manera reiterada. La comparación con los municipios vecinos del área metropolitana es una constante y Madrid siempre sale perdiendo. El caso del Cañaveral es extremo, pero nos quedaríamos en la simple anécdota si no fuera porque barrios como Sanchinarro, Las Tablas, Montecarmelo, Ensanche de Vallecas, Ensanche de Carabanchel, Cuatro Vientos, Valdebebas... siguen esperando las dotaciones años y años después de estar casi acabados.

Es paradójico que la revisión del PGOUM se proponga reflexionar y planear el Madrid del futuro sin atender las realidades del pasado. En la retórica es fácil incurrir en el error de intercambiar los papeles, tal como si Madrid Nuevo Norte fuera la realidad o el todo y lo demás no existiera o fuera solo una parte o un residuo.

Por otro lado, la cuestión del equipamiento no se acota a la existencia o no, sino que incluye el estado de conservación, la funcionalidad... También aquí son numerosas las quejas vecinales. Los colegios públicos absorben una parte considerable de ellas. Hay centros con amianto o en los que el encapsulamiento se ha llevado a cabo de una forma más que discutible. Una de las demandas más reiteradas es la ausencia de zonas de sombra.

7. ZONAS VERDES, PARQUES, JARDINES, VEGETACIÓN

Madrid puede presumir de tener una masa arbórea por habitante sobradamente por encima de los estándares recomendados. Lo mismo vale para las ratios de zonas verdes. Sin embargo, las quejas vecinales se acumulan, tanto más a raíz de los impactos de Filomena y de algunas actuaciones recientes del Ayuntamiento y de la Comunidad de Madrid:

- Los positivos índices globales no pueden ocultar la coexistencia de enormes déficits locales, concentrados en la almendra central y también en algunos distritos y barrios periféricos como Ciudad Lineal.
- El maltrato del **arbolado de alineación** representado por la existencia de miles de alcorques vacíos, así como de miles de calles sin un solo árbol.
- La **pérdida de una gran masa arbórea** en los últimos años, debida al Filomena y también a la realización de obras públicas y privadas pecando de un alarmante desprecio por la protección de nuestro patrimonio verde. El caso de la prolongación de la L-11 de Metro es un ejemplo particularmente ilustrativo.
- La **remodelación** de varios parques (Calero, Aluche, Las Cruces, Cornisa...), a base de zahorra y pavimentos, se salda como una agresión injustificada al medio natural. En lugar de profundizar en la (re)naturalización, se les cubre de materiales impactantes sobre la vegetación y se dificulta el filtrado del agua.
- El abandono de los **suelos perimetrales**, buena parte de ellos coincidentes con el ámbito del nonato Bosque Metropolitano. Este se publicitó como un proyecto de creación del anillo verde de Madrid. En la actualidad, ni se habla de él, aunque se realizaron cinco planes especiales de los que nada se sabe.
- Algunos parques, como el Tierno Galván, soportan actividades impropias y son objeto de una descarada privatización del uso.

La revisión del PGOUM tienen mucho que decir sobre la protección, ampliación, diseminación, diversificación de la red verde y de espacios estanciales de la ciudad. Sumado a ello, las demandas de las asociaciones vecinales enfatizan dos cuestiones de actualidad: la necesidad de crear refugios



El Pinar de La Elipa, Ciudad Lineal (FRAVM/Olmo Calvo)

climáticos para combatir el calentamiento global y la necesidad de *despavimentar*, de cuidar la permeabilidad de los suelos, de naturalizar espacios.

La **Casa de Campo** sigue siendo una asignatura pendiente de la gestión municipal: abandono de las construcciones, cercas, elementos arquitectónicos, memoria de la guerra; localización de usos indeseables o inadecuados; presión del vehículo y de la celebración de eventos masivos; existencia de tendidos de alta y media tensión; mejora de las plantaciones, repoblación...

8. MOVILIDAD Y TRANSPORTES

El repaso de las demandas expresadas por las asociaciones permite elaborar un amplio registro de mejoras puntuales de las redes de Metro, Cercanías y autobús. Así, por solo citar algunas, las actuaciones de mejora de la **accesibilidad** a las estaciones de Metro y Cercanías, la creación de itinerarios de autobús a los hospitales, la apertura de nuevas estaciones de Cercanías en determinados puntos de la red existente como Valmojado... En particular, la red de Metro requiere, cada vez más, avanzar en la articulación transversal mediante la creación de una segunda línea circular, junto con la ampliación de la línea 11.

Sin duda, dos de los grandes retos de la movilidad son la **reducción del uso del vehículo privado** y el fomento de la movilidad activa (en bici, peatonal...). Ambos abren un amplio abanico de actuaciones, desde la ampliación de la red de carriles bici protegidos hasta el replanteamiento de la política de aparcamientos disuasorios, de manera que estos se localicen en los municipios de origen de los viajes, pasando por la adecuación del espacio público a los desplazamientos a pie. Este hoy es hostil al peatón. La revisión debiera abordar cuestiones ignoradas por el PMS como la creación de las supermanzanas, así como la existencia de numerosas calles con aceras estrechas o intransitables.

El planeamiento urbanístico de Madrid es en buena medida responsable del hecho de que el modelo de movilidad de la ciudad sea un modelo congestivo y enormemente dependiente del empleo de medios motorizados, en particular del vehículo privado. El *zoning*, la separación de la vivienda y el empleo es una de las causas principales. El planeamiento anterior y el vigente de facto han apostado por hacer una ciudad poco compacta y nada compleja. ¿Cómo revertir o, al menos, enmendar el modelo? El interrogante tiene difícil respuesta. En todo caso, esta va en la dirección de las demandas de una estrategia de reequilibrio territorial que proponen las asociaciones vecinales del sur-este de la ciudad, frente a las operaciones del tipo de Madrid Nuevo Norte o de los Desarrollos del Sureste. Estos últimos, contrariamente a lo que se dice, no solo no reequilibran, sino que profundizan la brecha mediante una superlativa especialización en actividades logísticas.



La totalidad de propuestas elaboradas por las asociaciones de la FRAVM para cada uno de sus barrios y distritos (que se cuentan por miles) se encuentran en la dirección:

fravm.org/sugerencias-revision-pgoum/



Federación

Vecinal

Proyecto subvencionado por:



MADRID