

PACTO CONTRA LA ESPECULACIÓN Y POR EL DERECHO A LA CIUDAD EN MADRID

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Madrid se encuentra ante una coyuntura importante. Necesita urgentemente que se potencie la calidad de los barrios, de la ciudad existente, activando la vida participativa, cultural y económica. Esta premisa es consecuencia de la necesidad de lograr mayor sostenibilidad social y ambiental, cambiando el signo de la progresiva desigualdad, exclusión social y deterioro ambiental. La crisis de los últimos años ha agudizado estas situaciones y les ha dado una mayor visibilidad, poniéndolas en el frente de los debates políticos.

Un aspecto relevante de lo ocurrido ha sido la urbanización desmesurada de las últimas décadas, con procesos especulativos y episodios de corrupción, vinculados a la especulación financiera, que han sido determinantes en la preparación y desarrollo de la crisis. En los primeros años de la misma, la paralización de inversiones provocó la hibernación de la actividad inmobiliaria, en particular de operaciones de mayor dimensión pero, a lo largo del último año, muchos intereses inmobiliarios y financieros están recuperándose y movilizándose a su favor a la administración.

Ante la cercanía de las elecciones de mayo, estamos asistiendo al triste espectáculo de un Ayuntamiento que renuncia a debatir la revisión del Plan General con la ciudadanía, llegando a dejarlo aparcado cuando comprueba que existe una contestación creciente. Ha cambiado su estrategia, lanzándose a una carrera desenfrenada de modificaciones puntuales urbanísticas, orientadas a la generación y defensa de “pelotazos”, a la consolidación de ciertos negocios inmobiliarios puntuales, en beneficio de inversores, nuevos y viejos, que quieren consolidar sus posiciones en el tablero especulativo madrileño, cual juego del Monopoly. Desde luego al margen, y en contra, del interés general de los ciudadanos.

Los colectivos promotores del Pacto, agrupados en la [Plataforma No a Este Plan](#), lo han denunciado a lo largo del último año, y están recogiendo estos despropósitos en un Mapa de los Horrores Urbanísticos de Madrid, accesible en la red, con permanente actualización participativa:

Las organizaciones que suscriben el pacto manifiestan que:

- *No se está priorizando el interés general en el urbanismo madrileño:* las actuaciones se plantean sin que se proceda previamente a una valoración de las carencias y necesidades del entorno en materia de equipamientos, vivienda social, zonas verdes y calidad ambiental, diversificación de empleo; ni de los desequilibrios de la ciudad en materia social, económica, ambiental, de desplazamientos... El Ayuntamiento actual no está reconociendo el Derecho a la Ciudad de los madrileños.
- *Las actuaciones urbanísticas priorizan la satisfacción de los intereses de los especuladores inmobiliarios:* el Ayuntamiento está firmando convenios y tramitando modificaciones puntuales urbanísticas cuya finalidad es el beneficio de los propietarios del suelo, sean privados o públicos (estos con el fin de subastar su suelo a inversores interesados), sin que exista justificación fundamentada en el interés general del vecindario o la ciudad. No se aportan evaluaciones pormenorizadas de las ventajas e inconvenientes para su entorno y la ciudad, ni se someten a un debate público que permita contrastar adecuadamente la conveniencia o inconveniencia de la misma, en su totalidad o en aspectos parciales.

- *Las Administraciones están recalificando y vendiendo atropelladamente propiedades públicas para destinarlas a usos privados:* estas propiedades (edificios y parcelas), representan una parte importante de las mejores oportunidades que tiene Madrid para reequilibrar la ciudad y mejorar la calidad de los barrios, pero el Ayuntamiento recalifica a cada organismo público sus propiedades con interés lucrativo, para ponerlas en el mercado ante la voracidad de algunos tipos de inversores que quieren posicionarse dentro de la ciudad ante un posible nuevo ciclo inmobiliario.

Por todo ello las organizaciones firmantes de este Pacto se comprometen, si obtienen representación en las elecciones municipales de mayo de 2015, ya sea desde el gobierno municipal o desde la oposición, a poner en marcha los siguientes **COMPROMISOS** de actuación inmediata, y a observar los siguientes **PRINCIPIOS** en la gestión municipal:

COMPROMISO POR UN NUEVO URBANISMO

- Retiraremos el Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana que está tramitando el equipo de gobierno del PP.
- Pondremos en marcha un proceso de debate público sobre el modelo de ciudad, en el que se definirán los nuevos conceptos estratégicos para el desarrollo de Madrid y los mecanismos de planeamiento y políticas municipales adecuados para desarrollarlos. Este proceso contemplará la participación ciudadana con unos ritmos, metodologías y mecanismos adecuados para la deliberación democrática, que sea una herramienta eficaz para desarrollar la visión colectiva de futuro de los habitantes de Madrid. Como líneas maestras se consideraran: la no extensión de la ciudad y la intervención en los barrios con criterios de sostenibilidad ambiental y de redistribución social. Abandonaremos el modelo de macroproyectos como Eurovegas, Castellana Norte, infraestructuras olímpicas, etc., que suponen un excesivo gasto público sin beneficiar el desarrollo de la ciudad.
- Paralizaremos la tramitación de convenios urbanísticos y modificaciones de planeamiento, de las operaciones especulativas de crecimiento y las que impliquen pérdidas o modificaciones del patrimonio histórico o ambiental (Mahou-Calderón, Chamartín, Campamento, Plaza de España, Plaza de la Cebada, Bernabéu, etc.), para ajustarlas a los principios que se acuerdan en este Pacto. La moratoria de las distintas actuaciones durará en tanto se realizan las auditorías públicas correspondientes de cada una.
- Auditaremos las cesiones, y las calificaciones para usos privados, de terrenos, edificios e instalaciones de empresas y organismo públicos, priorizando la atención a las necesidades de los barrios y la ciudad.
- Se auditarán los servicios municipales, contemplando la remunicipalización o el ajuste en los términos de la cesión, siempre que ello sea posible, para mejorar las condiciones de los servicios.
- Trabajaremos desde el primer momento para hacer efectivos los derechos a la vivienda y a la ciudad, adoptando las decisiones oportunas, modificando las normas necesarias y recuperando la inversión pública, en colaboración con todos los agentes implicados.

PRINCIPIOS FUNDAMENTALES DE ACTUACIÓN

Los principios que defendemos priman la función social del urbanismo frente a su consideración mercantil, dando por finalizada la era de los pelotazos. Asimismo se dan por finalizada la época de la opacidad y la falta de participación.

Garantizar el derecho a una vivienda adecuada

Entendemos que el derecho a una vivienda adecuada es un Derecho Humano fundamental, recogido en los tratados internacionales y en nuestra Constitución, que debe observarse en un sentido amplio y no restrictivo. Adoptamos la interpretación del Comité de las Naciones Unidas de Derechos Económicos, Sociales y Culturales y, por tanto, velaremos por garantizar el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en Madrid.

Para garantizar el derecho a una vivienda adecuada en el marco de una ciudad habitable con una calidad de vida digna, velaremos por los siguientes objetivos:

- Acabar con los desahucios de viviendas principales, prestando asistencia a las personas afectadas por causas sobrevenidas de impago de sus hipotecas o alquileres, y aquellas que hayan sido desahuciadas.
- Resolver las situaciones de infravivienda, realojo temporal, asentamientos no oficiales y personas sin hogar protegiendo los derechos de las personas afectadas y velando por su integración efectiva en la ciudad en condiciones no discriminatorias o excluyentes.
- Mantener y aumentar el parque público de vivienda en alquiler, paralizando y revertiendo la venta de las viviendas de la EMVS a fondos de inversión, e instando a la Comunidad para hacerlo con el parque de vivienda del IVIMA.
- Eliminar las desigualdades dotacionales en distritos y barrios, elevando el nivel de vida general y atendiendo con preferencia a las zonas más deficitarias.
- Reequilibrar las oportunidades de empleo en la ciudad, evitando fuertes concentraciones de actividad económica y fomentando el uso de espacios vacíos y la inversión productiva en las áreas más castigadas por el desempleo.
- Rehabilitar los barrios vulnerables para suprimir barreras arquitectónicas, mejorar la eficiencia energética de los edificios y recualificar los espacios interbloque, dando preferencia a las zonas que más lo necesitan y desarrollando políticas públicas de ayuda a las personas que no puedan costear las obras necesarias.
- Conseguir que la vivienda en alquiler sea asequible en toda la ciudad. Para ello emprenderemos políticas para movilizar el parque de viviendas no principales (vacías y secundarias) hacia el alquiler a precios asequibles, mediante herramientas como la fiscalidad.

Gestionar el patrimonio público primando su función social

El patrimonio público es muy valioso para la vida colectiva de nuestra ciudad y condición necesaria para su reequilibrio y la mejora de la calidad de vida de la ciudadanía. Permite asegurar la infraestructura necesaria para la prestación de los servicios públicos, para el disfrute del espacio público y las zonas verdes. Asimismo es condición necesaria para asegurar el ejercicio del derecho a una vivienda adecuada. Este patrimonio debe ser inenajenable por principio general y procurarse su consolidación e incremento. Consecuentemente velaremos porque:

- Suelo, vuelo y subsuelo:
 - El subsuelo seguirá siendo de titularidad y gestión pública. Se paralizará el proceso de liberalización y privatización de los aparcamientos públicos de residentes y se estudiará la reversión de los ya vendidos.
 - Se promoverá la ampliación del patrimonio público de suelo con vistas a una intervención más efectiva en el mercado de la vivienda y sus precios.
 - En ningún caso computarán superficies de cubierta o azotea como cesión de equipamientos o zonas verdes (como se pretende en la operación de la Plaza de la Cebada).

- Vivienda:
 - Fomentaremos la creación de un parque de vivienda pública en alquiler en toda la ciudad, preferentemente a partir de viviendas ya existentes y propiedad de la banca intervenida o de la SAREB que detenta suelo de disponibilidad inmediata y que debe gestionarse como patrimonio público al servicio de las necesidades sociales.
 - Nos comprometemos a no vender las viviendas públicas en alquiler. Empezaremos las actuaciones para revertir las ventas a fondos de inversión de la última legislatura y, en todo caso, prestaremos asistencia a las personas afectadas.

- Edificios y terrenos públicos:
 - Promoveremos la apertura al disfrute público de los terrenos de titularidad pública (como la Quinta de Torre Arias) y el uso y gestión vecinal de los edificios públicos vacíos o infrautilizados (como el Mercado de Frutas y Verduras de Legazpi).
 - Paralizaremos la enajenación de parcelas y edificios de titularidad pública con fines monetarios y promoveremos su utilización para usos públicos u otros fines de interés social.
 - Reorganizaremos las sedes municipales para optimizar el uso de edificios de titularidad pública infrautilizados y ahorrar en alquiler de sedes.

Defender el territorio y detener la extensión de la urbanización

El avance hacia una mayor sostenibilidad de la ciudad pasa necesariamente por detener su extensión, protegiendo los suelos que aún no han sido urbanizados (algunos tienen un notable valor ecológico), y volcarse hacia la recualificación de la ciudad existente para hacerla más eficiente en términos ambientales a la vez que más justa en términos sociales y territoriales. Para ello nos comprometemos a:

- Con respecto a los sectores urbanizables del PGOU de 1997, declarados nulos en varias sentencias judiciales por reclasificar suelos protegidos y re-legalizados mediante la revisión exprés de 2013, se distinguirá entre las distintas situaciones:
 - o Sectores con urbanización no iniciada (Los Cerros, Ensanche de San Fernando, Valdecarros, Remate Suroeste-Campamento,): reconsideración de estos sectores incluyendo el desarrollo del anillo verde, con protección especial en las zonas más valiosas ambientalmente.
 - o Campamento: reformular la Operación, limitándola a la zona de cuarteles y protegiendo el suelo de gran valor ambiental del anillo verde afectados por las sentencias del Plan general, en el marco del Corredor Ecológico del Suroeste de Madrid, para la creación de un espacio protegido que una la Casa de Campo en Madrid con el Parque Regional del río Guadarrama en Villaviciosa de Odón.
 - o Sectores con urbanización iniciada pero paralizados e inviables en estos momentos (Los Berrocales, Los Ahijones): Reformularlos, destinando en todo caso su mayor parte a usos no edificatorios, recuperando la propuesta de “anillo verde”.
- Con respecto a los suelos clasificados como Suelo No Urbanizable Común en el PGOU de 1997 e incluidos en el Avance de la Revisión del Plan General como Suelo Urbanizable No Sectorizado (Mina del Cazador, Valdemingómez, Las Mimbrenas, Cuatro Vientos, etc.), se mantendrá con criterio general su exclusión del proceso urbanizador.
- Se realizará la clasificación de las vías pecuarias del municipio de Madrid, deslindando y amojonando las mismas, y clasificando el suelo de acuerdo con la legislación sobre vías pecuarias y sobre suelo.

Proteger el patrimonio histórico y natural como depositarios de la memoria y la identidad

El pozo de la crisis, con saqueo y desbandada final, ha acabado por calar en las conciencias de muchos ciudadanos y está generando reacciones que dan cierta esperanza de regeneración democrática. Ver de cerca el modo en que se ha ido degradando la protección del Patrimonio, desde el sospechoso entreguismo a los promotores privados hasta la alteración de planes, normas y leyes que parecían inamovibles; el desprecio a las peticiones de declaración de Bien de Interés Cultural, firmas o alegaciones de los ciudadanos; o la manipulación de la información tanto directamente como a través de unos medios en gran parte maniatados han servido de curso acelerado sobre las cotas de malignidad que se pueden alcanzar en la función pública. Nos comprometemos por tanto a:

- Reclamar la retirada de la actual Ley de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid 3/13, conforme a lo reconocido por el Tribunal Constitucional al invalidar 8 artículos de la misma, con una sentencia que arroja numerosas dudas sobre el carácter protector de la Ley.
- Que los organismos de protección del patrimonio estén dirigidos por expertos reconocidos en Patrimonio, y no por cargos políticos que actúan como meras correas de transmisión de los dirigentes.
- Que las comisiones sobre patrimonio estén formadas por personas acreditadas en la valoración y salvaguarda del patrimonio, elegidas de forma plural e independiente; y que sus resoluciones sean públicas en lugar de secretas, como ahora ocurre.

- Que el conocimiento y difusión del patrimonio, no sea una cuestión exclusivamente turística, sino que forme parte de la educación de los ciudadanos. Memoria e identidad son valores asentados en cualquier sociedad civilizada.

Garantizar la transparencia y la participación efectiva en materia de urbanismo

No hay democracia sin participación ciudadana, y no hay participación ciudadana sin transparencia e información adecuada y sin espacios públicos de debate. Es necesario que las decisiones urbanísticas se tomen de manera participada y conjunta con la sociedad civil y los movimientos sociales, en escalas adecuadas, descentralizando buena parte de las mismas hacia unas Juntas Municipales de Distrito más democráticas. Para ello es imprescindible:

- Información urbanística suficiente, veraz, accesible y comprensible por la ciudadanía.
- Contemplar a los ciudadanos como actores y no espectadores de la definición de la ciudad. Respeto a la autonomía del tejido social y ciudadano.
- Descentralización de las decisiones urbanísticas hacia los distritos, manteniendo la coordinación y coherencia a escala municipal. Democratización de las juntas municipales de distrito.
- Introducción de mecanismos de toma de decisiones directos y participativos en materia de urbanismo (consultas, presupuestos participativos, consejos ciudadanos de fiscalización y control de la acción pública, etc.).
- Planificación democrática de las actuaciones e inversiones en urbanismo, vivienda e infraestructuras municipales.
- Indicadores públicos del seguimiento de los objetivos y capacidad de evaluación y modificación de las decisiones.

Madrid, 21 de abril de 2015