



**AL ÁREA DE GOBIERNO DE URBANISMO Y VIVIENDA  
AYUNTAMIENTO DE MADRID**

**ESCRITO DE SUGERENCIAS AL AVANCE DE LA REVISIÓN DEL PGOUM  
1985 Y MODIFICACIÓN DEL PGOUM 1997**

En Madrid, a 1 de marzo de 2013

Vicente Pérez Quintana, con DNI 43.260.539 T, en calidad de responsable de Urbanismo y Vivienda de la Federación Regional de Asociaciones Vecinales de Madrid, con domicilio a efecto de notificaciones a este escrito en c/ Camino de Vinateros, 53 bis, 1º izquierda, Madrid 28030

DICE

Que, dentro del periodo de información pública, presenta, al documento de Avance de la Revisión Parcial del PGOUM 1985 y Modificación del PGOUM 1997 en los ámbitos afectados por la ejecución de la STSJ 27/02/2003, STS de 3/07/2007 y Ss del TS de 28/09/2012 recaídas en los RC 2092/2011 y 1009/2011, las siguientes

**SUGERENCIAS**

1. Interrupción de este proceso de revisión del PGOUM de 1985 y de modificación del PGOUM de 1997 y reconsideración de la ordenación urbanística de los ámbitos afectados por la sentencia del TS en el marco de la revisión en marcha del PGOUM de 1997, actualmente en fase de Preavance.
2. En defecto de lo anterior, de manera excepcional, tramitación de la revisión/modificación en algún ámbito, cuando se acredite que la demora que la adopción de la primera sugerencia implica sea causa indubitable de graves perjuicios para la ciudad.

Todo ello en base a la siguiente

**JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA**

Contrariamente a lo que en ocasiones se da a entender, la sentencia del TS no invalida el PGOUM de 1997 en 21 ámbitos por una *cuestión de forma* o por un asunto menor. Bien al contrario, el alto Tribunal incide en dos asuntos muy trascendentes:

- No es admisible la reclasificación de suelos no urbanizables en urbanizables sin más, sin justificación suficiente, pues están en juego “los siempre sensibles bienes ambientales”.
- No es admisible privar a la ciudadanía del derecho a participar en la planificación urbanística, lo cual incluye, como no puede ser de otro modo, la expresión de argumentos contrarios a la ordenación propuesta.

El PGOUM de 1997 o el NPG, según se le denominaba en aquellos años, y los intentos posteriores de enmendar el error inicial no protegieron el medio ambiente, pues se emprendió y se avaló una masiva reclasificación de terrenos sin aportar la preceptiva justificación, y no respetaron los derechos de la población a oponerse a las decisiones de las autoridades que no son compartidas.

Las anteriores no son, en absoluto, cuestiones menores ni *cuestiones de forma*, como si al calificarlas de tal se estuviera mostrando su poca relevancia.

En realidad, las cosas se hicieron mal al principio y se siguieron haciendo mal a continuación. El procedimiento de corrección del primer error paradójicamente ha tenido la consecuencia de aumentarlo a la vista de la sentencia del TS. Esto ha supuesto que se han dado pasos que nunca se debieron dar y se han consolidado situaciones que nunca se debieron consolidar. Así, nos encontramos con suelos no urbanizables que han sido urbanizados y con suelos no urbanizables sobre los que se han desarrollado los sucesivos instrumentos de planeamiento de su transformación en urbanizables con la consiguiente inversión de recursos y la creación de algún tipo de derechos a favor de los propietarios y de otras personas físicas y jurídicas. Ya que no por la vía del Derecho, las previsiones del PGOUM de 1997 se han desplegado por la vía de los hechos consumados.

La ironía del asunto es que la no reversibilidad de esos hechos se erige en el argumento fundamental para avalar el camino ahora emprendido, el de la revisión del PGOUM´85 y la modificación del PGOUM´97. “La conveniencia y oportunidad de tramitación de este Avance queda justificada por la necesidad ineludible de dar solución urgente a los conflictos y problemas urbanísticos, económicos y sociales acaecidos como consecuencia de los efectos de las Ss sobre ciertos contenidos del PGOUM 1997, y que afectan al ordenamiento municipal y supramunicipal”<sup>1</sup>.

A nuestro juicio, el procedimiento que se propone para dar respuesta a la sentencia del TS es más de lo mismo. Supone ahondar en el camino que hasta

---

<sup>1</sup> Memoria, documento de avance para información pública, p 10.

el presente se ha seguido. Aparte las fundadas dudas jurídicas que nos suscita, el procedimiento consiste en dejar sentado, sea como sea, la reclasificación de terrenos que el PGOUM´97 decidió sin miramientos. De ahí la precipitación: en unos pocos meses se pretende revisar un plan y modificar otro. De ahí el equilibrio: se simultanea la revisión del plan del 85, la modificación del plan del 97 y, otra vez, la revisión del plan del 97. De ahí la esquizofrenia: por una parte, se aprueba y ratifica un plan desarrollista, el del 97, y por otra, quien esto hace revisa el mismo plan haciendo de él exámenes como los que siguen: “Y por último, en materia ambiental, la insuficiencia de las propuestas, y también su escasa relación con otras propuestas e instrumentos del Plan, la prioridad concedida al crecimiento en el territorio frente a la atención de las carencias de la ciudad existente, y la ausencia de una acción continua y sistemática para integrar la variable ambiental en el desarrollo urbanístico, son sus principales limitaciones”. “Al llevar el planeamiento al límite de la capacidad de acogida del término municipal, pero sin considerar los límites ambientales, sociales y económicos del modelo, se consolida un proceso expansivo con un gran consumo de suelo. El modelo urbanístico para el desarrollo de la ciudad del Plan General, iniciado con los PAU y continuado con leves correcciones en los nuevos desarrollos, está basado en criterios de baja densidad, con cifras por debajo de las 35 viviendas por hectárea”<sup>2</sup>.

Se dirá que, en puridad, no se revisa el plan del 85 ni se modifica el del 97, sino que se atiende a los requerimientos de las sentencias judiciales, de modo que el ámbito afectado es muy pequeño (apenas un 5% del término municipal), que lo que se somete a aprobación es lo que ya existe y que lo que es, lo es porque la legalidad vigente en cada momento lo ha amparado.

En nuestra opinión, en cambio:

1. El ámbito afectado es toda la ciudad, pues el planeamiento general, por definición, no procede por trozos o por piezas yuxtapuestas. La anulación de la ordenación en una parte del mapa afecta a la totalidad de la estructura. Aun más, por si estas razones parecieran demasiado teóricas o academicistas, lo que está en juego aquí es la viabilidad o no del anillo verde de Madrid. Éste es un asunto que interesa a toda la ciudad, no a un 5% o a un 12%.
2. Lo que subyace en el fondo de esta cuestión es el modelo de ciudad: bien nos inclinamos por extender la huella urbana y colmar la capacidad de acogida, bien nos inclinamos por hacer ciudad sobre los vectores de la compacidad, la complejidad, la sostenibilidad medioambiental y el reequilibrio territorial. El primero es el enfoque del PGOUM´97, mientras que el segundo es el enfoque del Preavance de la revisión en marcha del

---

<sup>2</sup> Documento de *Evaluación del Plan General de 1997*, p. 50.

- PGOUM´97. Este último justamente propone entre otras la actuación singular de reformular los desarrollos del sureste: “se hace necesario analizar la posibilidad de adaptar la ordenación de los suelos del sureste todavía no desarrollados hacia un mejor comportamiento medioambiental. Significaría reconducir parte de la estrategia del crecimiento del Plan General de 1997 que quince años después todavía no se ha desarrollado hacia modelos más ventajosos para todas las partes, reduciendo los costes sociales y ambientales, a corto, medio y largo plazo para la ciudad”<sup>3</sup>.
3. La sentencia, en tal sentido, brinda una magnífica oportunidad para abordar la mencionada reconducción. A nadie se le esconde que el margen que tendría el Ayuntamiento para hacerlo es incomparablemente superior si parte de una situación de derecho en que los terrenos son no urbanizables. Al acometer la presente revisión/modificación, con el resultado final de sancionar la clasificación de los suelos como urbanizables, el Ayuntamiento se autoimpone ataduras. Esta contradictoria manera de proceder, a nuestro juicio, perjudica los intereses de la ciudad o, mejor dicho, los intereses generales.
  4. No podemos compartir que las cosas mal hechas tengan premio. Esa es la lógica de la política de los hechos consumados que inexorablemente nos llevan a la inejecución de las sentencias.
  5. Pero, realmente, ¿todo es tan irreversible como se dice? ¿Están justificados los mensajes apocalípticos caso que no se lleve a cabo la presente revisión del PGOUM´85 y modificación del PGOUM´97?

Observamos que de los 21 ámbitos afectados:

- En tres, la actual revisión/modificación corrige al PGOUM´97 manteniendo la clasificación de suelo no urbanizable.
- En otros dos no hay suelos no urbanizables protegidos por el PGOUM´85.
- En varios (Valdebebas, Atalayuela, aeropuerto...), los terrenos están urbanizados e incluso se han concedido licencias de edificación.

Ahora bien, en el grueso de la superficie afectada **no hay nada y previsiblemente no habrá nada en muchísimos años**. En realidad, conforma diversos espacios enormemente degradados y abandonados, en los que la disciplina urbanística brilla por su ausencia.

El documento de Avance enumera una larga serie de calamidades derivadas de la sentencia del TS. Así, p. ej., se verían afectados el aeropuerto de Barajas, las radiales, la M-45, la M-50... Pero, lo cierto es que esas actuaciones están consolidadas con revisión/modificación o sin ella. También se mencionan los efectos sobre el Campus de la Justicia o la ampliación de los Recintos Feriales... Sin embargo, el primero fue paralizado *ad calendas graecas* por la Administración regional alegando causas económicas y la segunda hoy por hoy

<sup>3</sup> Documento de *Propuestas de Ordenación Urbanística* del Preavance, p. 135.

es más que dudosa por las mismas causas. El Avance, asimismo, en la página 12, comete el desliz ético y estético de culpar a la sentencia de impedir la creación de 3.800 empleos (“cifra que podría multiplicarse por tres en el caso de incluir empleos indirectos”), como si no fuera que el problema es que el sector de la construcción está parado víctima en buena parte de sus propios desmanes y de unas políticas públicas que debieron impedir la formación de la burbuja inmobiliaria y no lo hicieron. Francamente, no es riguroso que siquiera se insinúe que el TS es responsable de la lacra del paro o que el TS obstaculiza la creación de empleo.

Es verdad que unas 10.000 familias han invertido sus ahorros en adquirir su vivienda en Valdebebas y los desarrollos del sureste. Muchas de ellas vienen clamando en el desierto desde hace años contra las demoras y contra las estafas de las que han sido objeto. Sea como sea, estas familias merecen una respuesta, que no puede ser otra que facilitar la edificación de sus pisos. En tal sentido, consideramos:

1. La tramitación de la revisión/modificación en el ámbito de Valdebebas.
2. La concentración de las demandas mediante permutas y otras fórmulas en ámbitos como El Cañaveral, Arroyo del Fresno, suelos urbanos...

Fdo. Vicente Pérez Quintana

