

(CORRECCION

Madrid corrige su pasado urbanístico en el sureste

José Manuel Calvo

Concejal de Desarrollo Urbano Sostenible del Ayuntamiento de Madrid

En la junta de gobierno del Ayuntamiento de Madrid celebrada el día 18 de octubre, aprobamos el avance para la modificación del Plan General de 1997 en lo relativo a los ámbitos de Valdecarros (Urbanizable Programado UZP 03.01), Cantiles del Manzanares (Área de Ordenación Específica AEO 00.11), Los Cerros (UZP 02.02) y Ensanche de San Fernando (Urbanizable No Sectorizado UZNS 04.05). **Estamos hablando de casi 2500 hectáreas de suelo que el gobierno municipal propone reordenar y reprogramar para ajustar los futuros crecimientos de nuestra ciudad a un modelo de desarrollo urbano social y medioambientalmente sostenible y económicamente viable. A esta actuación hay que sumar los trabajos que también hemos iniciado para revisar las ordenaciones de otros dos sectores que, junto a los ya mencionados, conforman los llamados Desarrollos del Sureste: Los Ahijones (Urbanizable Sectorizado Pormenorizado UZPp 02.03) y Los Berrocales (UZPp 02.04).**

La decisión de reconducir algunos de los crecimientos previstos en el sureste, necesaria para no hipotecar el futuro de Madrid, ha sido cuestionada no solo por los directamente afectados, los grandes propietarios de suelo que controlan las juntas de compensación desde su constitución, sino también por una parte de la oposición política, que ha visto en este asunto una oportunidad de desgastar al gobierno municipal, olvidando su responsabilidad de defender los intereses de la ciudad y sus habitantes. **Hay que recordar que todos los partidos con representación en el pleno del Ayuntamiento, a excepción del PP, llevábamos en nuestros programas electorales el compromiso de revisar los desarrollos del sureste para adaptarlos a un modelo urbano racional y sostenible. Incluso el anterior gobierno de Ana Botella se replanteó la viabilidad de estos proyectos durante el proceso de revisión del plan general que puso en marcha en 2012 y al que poco después renunciaría. Se puede decir, por tanto, que no hace mucho tiempo existía un consenso casi unánime en que los desarrollos del sureste merecían una profunda reconsideración.**

Sin embargo, **la recuperación del sector inmobiliario que parece estar produciéndose junto a las importantes subidas de precios que está experimentando la vivienda, tanto en venta como en alquiler, ha permitido a determinados grupos de interés rescatar el discurso de que vuelve a ser necesario poner en carga la bolsa de suelo del sureste como medida para frenar la actual escalada de precios. Este argumento tiene un cierto calado en la opinión pública, a la que se traslada la explicación simplista de que la subida se debe a la escasa oferta de vivienda nueva. Y que la decisión del gobierno municipal de replantear los desarrollos del sureste va en contra del objetivo prioritario de contener los precios para garantizar el acceso a la vivienda en Madrid. Pero nada más lejos de la realidad. Las razones que años atrás justificaban la revisión de los desarrollos del sureste siguen plenamente vigentes y esta es una buena oportunidad de repasarlas.**

En primer lugar, lo que hemos comprobado a lo largo de esta aparente recuperación es que mientras los precios de la vivienda no han dejado de crecer, a una media del 15% anual en ciudades como Madrid o Barcelo-

MADRID CORRECTS ITS URBAN DEAL IN THE SOUTHEAST

At the meeting of the Madrid City Council held on October 18th, we approved the advancement of the modification of the General Plan of 1997 regarding the areas of Valdecarros (Land zoned for building development UZP 03.01), Cantiles del Manzanares (Specific Ordinance Area) AEO 00.11), Los Cerros (UZP 02.02) and Ensanche de San Fernando (Unzoned land for building development UZNS 04.05). **We are talking about almost 2,500 hectares of land that the municipal government proposes to reorder and reprogram to adjust the future growth of our city to a socially and environmentally sustainable and economically-viable urban development model. We must add to this the work we have also begun to review the arrangements of two other sectors that, together with those already mentioned, make up the so-called Developments of the Southeast: Los Ahijones Zone for Urban Development UZPp 02.03) and Los Berrocales (UZPp 02.04).**

The decision to redirect some of the expected growth in the southeast, necessary to not endanger the future of Madrid, has been questioned not only by those directly affected, the large landowners who control the compensation boards since their establishment, but also by a part of the political opposition, which has seen in this matter an opportunity to exhaust the municipal government, forgetting its responsibility to defend the interests of the city and its inhabitants. **We must remember that all parties represented in the plenary session of the City Council, with the exception of the Partido Popular (PP), had in our electoral platforms the commitment to review the developments of the southeast to adapt them to a rational and sustainable urban model. Even the previous government of Ana Botella rethought the viability of these projects during the process of revision of the general plan that started in 2012 and which shortly after would quit. It can be said, therefore, that not long ago there was an almost unanimous consensus that the developments of the southeast deserved a profound reconsideration.**

However, **the recovery of the real estate sector that seems to be happening along with the significant price increases that housing is experiencing, both for sale and for rent, has allowed certain interest groups to reopen the argument that it is once again necessary to develop the land of the southeast as a measure to stop the current price escalation. This argument has a certain influence on public opinion, to which the simplistic explanation that the rise is due to the scarce supply of new housing is applied. And also, that the decision of the municipal government to rethink the developments of the southeast goes against the priority objective of containing prices to guarantee access to housing in Madrid. Nothing could be further from the truth. The reasons that years ago justified the revision of the developments in the southeast are still valid and this is a good opportunity to review them.**

In the first place, what we have proven throughout this apparent recovery is that while housing prices have not stopped growing at an average of 15% per year in cities such as Madrid or Barcelona, salaries have remained stagnant and they have even been reduced due to the precariousness of employment that has occurred during the crisis. Therefore, **there is a growing percentage of the population that cannot access a home in the free market, beyond the amount of housing available at any given time. For these people, not even protected housing is an option given that they cannot assume the prices, fixed, for their acquisition. Consequently, the development of the areas of the southeast does not affect the possibilities of access to housing for social sectors that are in this situation.**

Secondly, it cannot be argued that **the main cause of the rise in prices is one, more than questionable, scarce supply of new housing. There are two factors that are sometimes intertwined, much more decisive in this regard: the increase in tourist housing, especially in the central areas of the city, and the arrival of investment funds eager to acquire real estate assets, sometimes to destine them to tourist rentals. The increase in the number of visitors to our city in recent years has had the effect that a part of the owners and real estate companies that were engaged in stable rental, have gone to vacation rental for the higher economic returns offered. Homes that a few years ago were offered for six hundred euros in the Lavapiés neighborhood, today they**

na, los salarios se han mantenido estancados e incluso se han reducido debido a la precarización del empleo que ha tenido lugar durante la crisis. Por tanto, **hay un porcentaje de población cada vez mayor que no puede acceder a una vivienda en el mercado libre,** más allá de la cantidad de oferta de vivienda disponible en cada momento. Para estas personas, ni siquiera la vivienda protegida es una opción dado que tampoco pueden asumir los precios, tasados, para su adquisición. En consecuencia, el que se pongan en marcha los ámbitos del sureste no tiene incidencia en las posibilidades de acceso a una vivienda de los sectores sociales que se encuentran en esta situación.

En segundo lugar, no se puede sostener que **la principal causa de la subida de precios sea una, más que discutible, escasa oferta de vivienda nueva.** Hay dos factores, que en ocasiones están entrelazados, mucho más determinantes en este sentido: el aumento de las viviendas turísticas, sobre todo en las zonas centrales de la ciudad, y la llegada de fondos de inversión ávidos de adquirir activos inmobiliarios, en muchas ocasiones para destinarlos también al alquiler turístico. El incremento en el número de visitantes a nuestra ciudad en los últimos años ha tenido el efecto de que una parte de los propietarios y empresas inmobiliarias que se dedicaban al alquiler estable, hayan pasado al alquiler vacacional por los mayores rendimientos económicos que ofrece. Viviendas que hace unos años se ofertaban a seiscientos euros en el barrio de Lavapiés, hoy cuestan entre mil y mil doscientos. Y no estamos hablando de casos aislados que se localizan en la alameda sino que se trata de un fenómeno que se extiende al conjunto del área metropolitana. Cuando un propietario observa que suben los precios de los pisos de su entorno y estos se siguen vendiendo o alquilando, no le resulta difícil sucumbir a la lógica del mercado. A su vez, **los damnificados de las subidas se ven obligados a salir del centro para buscar lugares más asequibles donde vivir.** Esto hace que aumente la demanda en zonas donde la oferta no crece, lo que se traduce en subidas generalizadas de precios. En este caso, también **podemos convenir que la puesta en carga de suelo en el sureste no resuelve las dificultades** de estas familias para acceder a una vivienda acorde a sus expectativas.

En tercer lugar, se obvia que el proceso de producción de viviendas no es ni mucho menos inmediato, y más **si hablamos del sureste, donde la mayor parte de los terrenos no están urbanizados y ni siquiera cuentan con los instrumentos urbanísticos necesarios para su desarrollo.** Esto supone que aunque el actual gobierno municipal no hubiera cuestionado lo más mínimo estos planeamientos y sus promotores estuvieran en disposición de iniciarlos de manera inmediata, cosa que no sucede, **las primeras viviendas no estarían construidas hasta dentro de cinco o seis años.** Así pues, los desarrollos del sureste no son en modo alguno una solución para atajar la subida de precios de vivienda. De hecho, según datos del Ayuntamiento, en Madrid actualmente hay suelo finalista suficiente para construir unas 35.550 casas –que daría para cubrir la demanda de vivienda nueva entre ocho y doce años, en función del ritmo de crecimiento de esa demanda– y, a pesar de ello, los precios siguen subiendo.

cost between one thousand and one thousand two hundred. And we are not talking about isolated cases that are located in the city center but a phenomenon that extends to the whole metropolitan area. When a landlord observes that the prices of the surrounding flats are rising and they continue selling or renting, it is not difficult to succumb to the logic of the market. In turn, **the victims of the increases are forced to leave the center to find more affordable places to live.** This increases demand in areas where supply does not grow, which translates into widespread price increases. In this case, we can also agree that **the overloading land in the southeast does not solve the difficulties** of these families to access a house according to their expectations.

Third, it is obvious that the process of housing production is far from immediate, and more so **if we speak of the southeast, where most of the land is not urbanized and does not even have the urban planning instruments necessary for its development.** This means that even if the current municipal government had not questioned these plans and their promoters were in a position to initiate them immediately, which does not happen, **the first houses would not be built for five or six years.** Thus, the developments of the southeast are not in any way a solution to tackle the rise in housing prices. In fact, according to data from the City Council, in Madrid there is currently enough land prepared for urban development to build some 35,550 houses –which would cover the demand for new housing for between eight and twelve years, depending on the growth rate of that demand– and, despite of it, prices continue to rise. This occurs because there is no correlation between the cost of housing and the available land supply. If we remember the years of the bubble, the supply of land did not stop growing and neither did housing prices. This is because **in any imperfect market, such as real estate, the supply does not adjust to the demand but to the expectation of demand.** Therefore, as long as confidence is maintained that it will continue to grow, prices will continue to rise. In this scenario, a massive release of the land of the southeast to the market could have inflationary effects since it would contribute to consolidating the feeling that the increase in demand will remain for a long time.

Fourth, **another reason to rethink the developments of the southeast is that the demand for housing, or any other real estate use, cannot be the only condition to give the green light to an urban intervention and even more so when we talk about a project of this magnitude.** A responsible government must take other factors into account. For example, the fit of planned growth in a model of sustainable and efficient urban development, or the impact that the new development will have on mobility. The need for new equipment and transportation infrastructures must also be evaluated in order to match the construction of houses with the necessary endowments and services, thus establishing the funds and budget guarantees that ensure their execution. This means that if the developments in the southeast are carried out within the expected timeframes, the investment in new municipal public facilities alone would exceed 2.8 billion euros, which would mean allocating the entire annual budget dedicated to this item over the next 30 years, completely disregarding the demands of the rest of the city. Or, irresponsibly assume that the future inhabitants of these neighborhoods will lack the services necessary for the proper performance of their daily lives and that, therefore, they will be forced to use, and overload, schools, health centers or children's schools located in the bordering neighborhoods. **We cannot continue to build cities in which the endowments do not appear until fifteen or twenty years after the arrival of the first inhabitants, as has occurred in the PAUs.**

Finally, for an urban plan to have the approval of the municipal government, it must respond to the general interest and respect the landscape, territorial and environmental values of the place where it is located. **In the planning of the Southeast, the fulfillment of these demands is very doubtful because of the excessive consumption of economic, administrative and infrastructural resources that they require, as well as the wrong location of the endowments,** almost always in residual plots of difficult access and far from the homes. **To this we must add the expressed resignation to generate a large green zone despite having sufficient ground for it,** as can be seen in the image. **The recovery of this idea,** which also responds to a long-time neighborhood

Y sucede así porque no existe una correlación entre el coste de la vivienda y la oferta de suelo disponible. Si recordamos los años de la burbuja, la oferta de suelo no dejó de crecer y los precios de la vivienda tampoco. Esto se debe a que **en cualquier mercado imperfecto, como es el inmobiliario, la oferta no se ajusta a la demanda sino a la expectativa de demanda.** Por tanto, mientras se mantenga la confianza en que ésta va a seguir creciendo, los precios continuarán en ascenso. En este escenario, una salida masiva al mercado de los suelos del sureste podría tener efectos inflacionistas ya que contribuiría a consolidar la sensación de que el aumento de la demanda va a permanecer por mucho tiempo.

En cuarto lugar, **otra de las razones para replantear los desarrollos del sureste es que la demanda de vivienda, o de cualquier otro uso inmobiliario, no puede ser la única condición para dar luz verde a una actuación urbanística y más cuando hablamos de un proyecto de esta magnitud.** Un gobierno responsable debe tener en cuenta otros factores. Por ejemplo, el encaje de los crecimientos planificados en un modelo de desarrollo urbano sostenible y eficiente, o la incidencia que el nuevo tejido va a tener en la movilidad. También se debe dimensionar la necesidad de nuevos equipamientos e infraestructuras de transporte para acompasar la construcción de las viviendas con la de las dotaciones y servicios necesarios, estableciendo así los fondos y garantías presupuestarias que aseguren su ejecución. Esto supone que si los desarrollos del sureste se ejecutan en los plazos previstos, solo la inversión en nuevos equipamientos públicos municipales superaría los 2800 millones de euros, lo que supondría destinar la totalidad del presupuesto anual dedicado a esta partida durante los próximos 30 años, desatendiendo por completo las demandas del resto de la ciudad. O bien asumir irresponsablemente que los futuros habitantes de esos vecindarios van a carecer de los servicios necesarios para el adecuado desempeño de su vida cotidiana y que, por tanto, se van a ver obligados a utilizar, y sobrecargar, los colegios, centros de salud o escuelas infantiles situadas en los barrios limítrofes. **No podemos seguir construyendo ciudades en las que las dotaciones no aparecen hasta quince o veinte años después de la llegada de los primeros habitantes, como ha ocurrido en los PAUs.**

Por último, para que un plan urbanístico cuente con el visto bueno del gobierno municipal, tiene que responder al interés general y respetar los valores paisajísticos, territoriales y medioambientales del lugar en el que se emplaza. **En los planeamientos del sureste, resulta bastante dudoso el cumplimiento de estas exigencias tanto por el excesivo consumo de recursos económicos, administrativos e infraestructurales que requerirían como por la errónea ubicación de las dotaciones planteadas, casi siempre en parcelas residuales de difícil acceso y alejadas de las viviendas. A esto hay que añadir la renuncia expresa a generar un gran pulmón verde pese a disponer de suelo suficiente para ello, tal como se puede ver en la imagen. La recuperación de esta idea, que además responde a una demanda vecinal histórica, junto a la necesidad de revisar las ordenaciones para hacer barrios más racionales y mejor estructurados, han sido también razones determinantes para impulsar los cambios que estamos planteando en el sureste.**

En definitiva, y **a modo de conclusión, el Ayuntamiento de Madrid aprobó hace más de veinte años un Plan General que proponía colmar el término municipal hasta "el límite de su capacidad". Dos décadas después, ese modelo se ha demostrado inviable, agotado y alejado de los estándares de sostenibilidad que deben regir el desarrollo urbano.** Ahora, que las medidas de lucha contra la contaminación y mejora de la calidad del aire ocupan el centro del debate político municipal, debemos asumir que no sería co-

demand, **together with the need to revise ordinances to make neighborhoods more rational and better structured, have also been decisive reasons to promote the changes that we are proposing in the southeast.**

In short, and to conclude, **the City Council of Madrid approved more than twenty years ago a General Plan that proposed to fill the municipal area up to "the limit of its capacity". Two decades later, this model has proved unviable, exhausted and far from the sustainability standards that should govern urban development.** Now that measures to combat pollution and improve air quality are at the center of the political debate, we must assume that it would not be coherent to reduce private traffic in the central areas of the city and consolidate urban extension plans at the same time absolutely dependent on cars. Nor would betting on the promotion of public transport and not question those developments based on the construction of major road infrastructure as the only alternative of mobility. **Madrid wants to leave behind failed methods of the past and lead the urbanistic practice also in relation to new urban growth.** The solution we propose in the southeast will be a good touchstone to show that we are up to the times.

*** ... todos los partidos con representación en el pleno del Ayuntamiento, a excepción del PP, llevábamos en nuestros programas electorales el compromiso de revisar los desarrollos del sureste (...)**

*** Otra de las razones para replantear los desarrollos del sureste es que la demanda de vivienda, o de cualquier otro uso inmobiliario, no puede ser la única condición para dar luz verde a una actuación urbanística (...)**

*** No Podemos seguir construyendo ciudades en las que las dotaciones no aparecen hasta quince o veinte años después de la llegada de los primeros habitantes, como ha ocurrido en los PAUs (...)**

herente reducir el tráfico privado en las áreas centrales de la ciudad y consolidar a la vez planes de extensión urbana absolutamente dependientes del coche. Como tampoco lo sería apostar por el fomento del transporte público y no cuestionar aquellos desarrollos basados en la construcción de grandes infraestructuras viarias como única alternativa de movilidad. Madrid quiere dejar atrás fórmulas fracasadas del pasado y liderar la práctica urbanística también en lo relativo a nuevos crecimientos urbanos. La solución que proponemos en el sureste será una buena piedra de toque para demostrar que estamos a la altura de los tiempos.

*** Madrid quiere dejar atrás fórmulas fracasadas del pasado y liderar la práctica urbanística también en lo relativo a nuevos crecimientos urbanos. La solución que proponemos en el sureste será una buena piedra de toque para demostrar que estamos a la altura de los tiempos.**

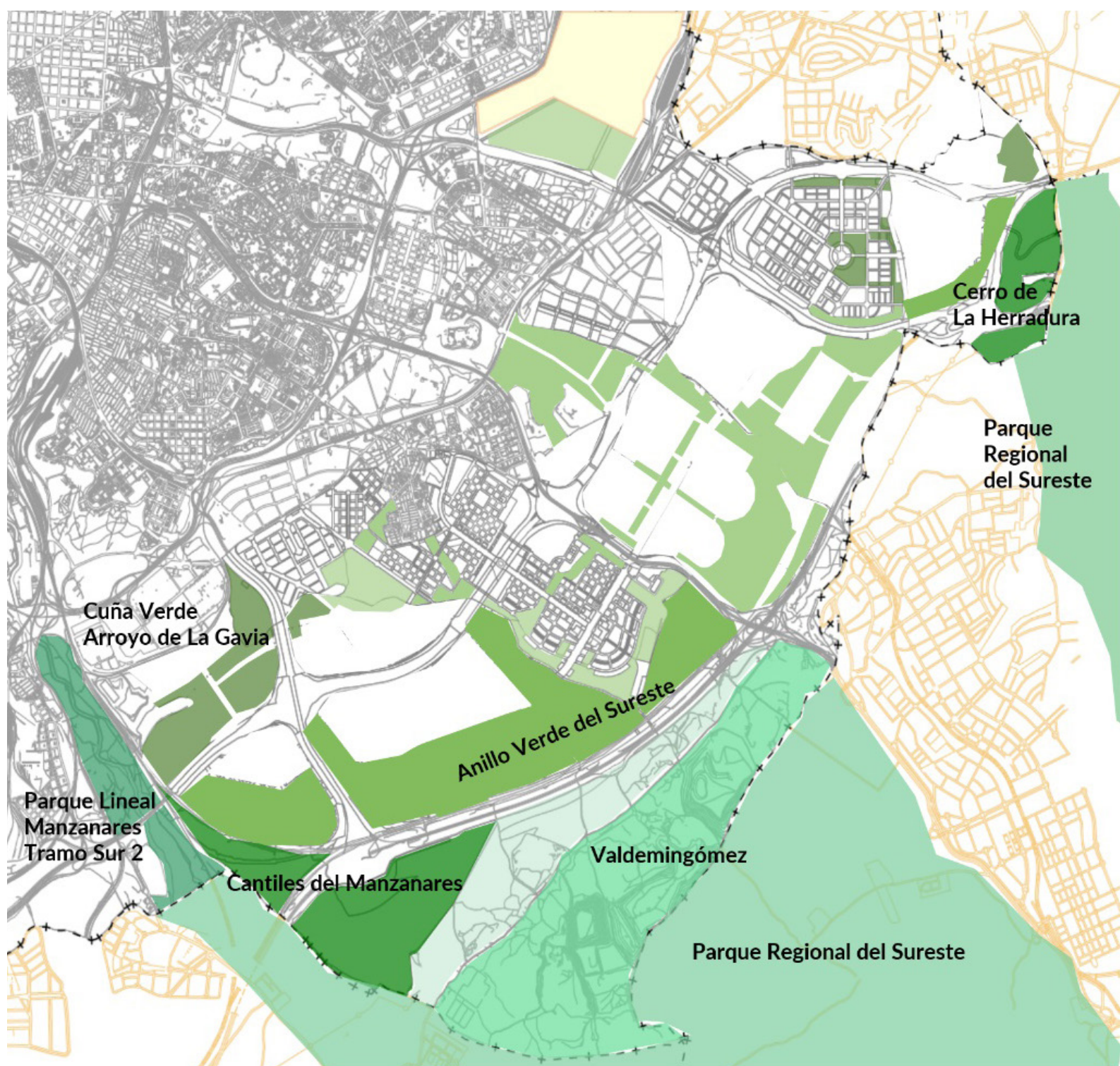


Imagen obtenida del Plan del Sureste.

ORRECCIONES)