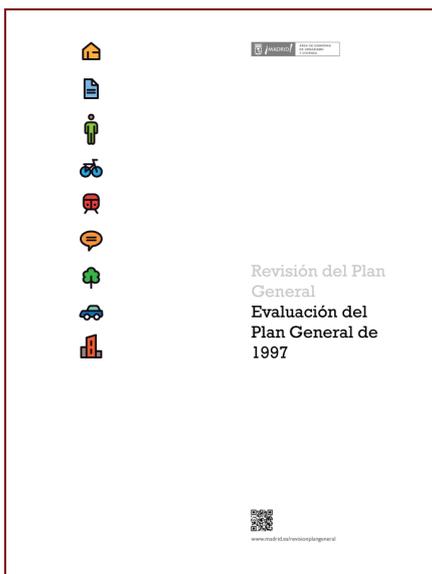


PROCESO DE REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MADRID DE 1997



Evaluación del Plan General de 1997

11. CONCLUSIONES (extracto)

- 11.1. LA ESTRATEGIA GENERAL Y LAS PROPUESTAS TERRITORIALES
- 11.2. LA ESTRUCTURA URBANA DE FUTURO
- 11.3. LA PROTECCIÓN DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS
- 11.4. LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE
- 11.5. LAS NORMAS URBANÍSTICAS
- 11.6. LA GESTIÓN URBANÍSTICA
- 11.7. EL ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO
- 11.8. LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN
- 11.9. LOS OBJETIVOS Y EL PROYECTO DE FUTURO

Dirección General de Revisión del Plan General
Edición: 27 de abril de 2012

Extracto de las conclusiones del documento de Evaluación del Plan General (PG) de 1997 elaborado por el Área de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Madrid

[11.1] La estrategia general y las propuestas territoriales

- Ausencia de planeamiento territorial supramunicipal y, por ello, **ausencia de coordinación e integración con las propuestas territoriales del entorno metropolitano.**
- El modelo del PG de 1997 **instrumento útil para la consolidación de derechos urbanísticos de la propiedad del suelo** al haberse aprobado los instrumentos de desarrollo, si bien su ejecución física queda condicionada por el modelo urbano elegido (crecimiento al límite de la capacidad del término municipal) y la inexistencia de programación temporal de la gestión.
- **Las PROPUESTAS TERRITORIALES se han desarrollado en gran medida hasta la fase de aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión** y bastante menos en su grado de ejecución material (fases de urbanización y edificación).
 - **Corona Norte** (PAUs/planes parciales de de Sanchinarro, Las Tablas, Montecarmelo y Arroyo del Fresno; El Encinar de los Reyes, La Moraleja, Cárcavas, ampliación de Barajas, Prolongación de la Castellana u operación Chamartín, Ciudad Aeroportuaria-Parque de Valdebebas): se ha alcanzado un alto grado de consolidación entre 1997 y 2011 y un nivel de ejecución del 90 %, salvo en el PAU Arroyo del Fresno (aunque en estado muy avanzado), Ciudad Aeroportuaria (ejecutada la urbanización y con la incógnita de la Ciudad de la Justicia) y operación Chamartín o Prolongación de la Castellana.
 - **Corona Sureste** (PAUs/planes parciales de Los Cerros, El Cañaverol, Los Ahijones, Los Berrocales, Ensanche de Vallecas y Valdecarros): aprobado el planeamiento parcial y, salvo en Los Cerros, en avanzado estado de tramitación de los instrumentos de gestión. En el Ensanche de Vallecas

existe aún un remanente de edificabilidad de unos 775.000 m²¹. **Importante interrogante urbanístico de futuro respecto de la posibilidad de materialización de la propuesta del PG de 1997 para la Corona Sureste**, que afecta a la **capacidad de nueva edificación en los distritos de Villa de Vallecas y Vicalvaro** de aproximadamente **12.250.000 m² de uso residencial (130.000 viviendas), 8.200.000 m² de uso industrial y 2.900.000 m² de uso terciario.**

- **Nuevas centralidades en suelo urbano** (Transformación del Sur, recuperación avda de Córdoba, Prolongación de la Castellana u operación Chamartín, Remate casco histórico de Vicalvaro): desarrollo de los instrumentos de planificación y gestión, pero su ejecución material no se ha completado. Alto grado de ejecución material en las operaciones de transformación del Sur, avda de Córdoba y Remate de Vicalvaro. **En Arganzuela y Vicalvaro los desarrollos han sido mayoritariamente residenciales.** El APR 08.04 **Ciudad Deportiva del Real Madrid** (ya ejecutado) **no estaba prevista en el Plan General de 1997 (225.000 m² de edificabilidad terciaria)** y el APR 08.03 Prolongación de la Castellana u operación Chamartín (sin desarrollar y con el Plan Parcial de Reforma Interior ya aprobado) tendrá una edificabilidad de 1.525.000 m².

- **Nuevas centralidades en suelo urbanizable** (Plan Parcial ampliación de Barajas, Plan Parcial Ciudad Aeroportuaria- parque de Valdebebas, Nueva centralidad del Este, Desarrollos del Este, Remate del Suroeste): **salvo los ámbitos ligados al aeropuerto** (ampliación de Barajas y Ciudad Aeroportuaria-parque de Valdebebas) con un grado de desarrollo importante, **el resto** (Prolongación de la Castellana, Centralidad del Este, Desarrollo del Este y Remate del Suroeste) **sin desarrollar habrán de ser analizados en el proceso de revisión.** En la operación Campamento se han aprobado los instrumentos de planeamiento y se ha iniciado la gestión.

- **Grandes operaciones de carácter emblemático** (operación Madrid-ciudad Olímpica, recuperación del casco antiguo, área cultural Recoletos-Prado, Madrid-río): instalaciones de alta competición construidas o iniciadas y comienzo de las obras en el estadio olímpico (*La Peineta*) en lo relativo a la operación Madrid-ciudad Olímpica; recuperación del casco antiguo mediante la delimitación y declaración de zonas de rehabilitación (áreas de rehabilitación de Lavapiés, Huertas-Las Letras, Pez-Luna, Hortaleza, Jacinto Benavente, Recinto amurallado siglo XII); ejecución del 70% de lo previsto por el PG97 para el área cultural Recoletos-Prado; el proyecto Madrid-río no estaba previsto en el PG97, incorpora 50 hectáreas (ha) a la red de espacios libres peatonales.

[11.2] La estructura urbana de futuro

- MODELO DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD

- **Imposibilidad de generar un modelo de movilidad a escala exclusivamente municipal** y dificultad para establecer el modelo de movilidad desde los instrumentos estrictos del planeamiento urbanístico.

- Extensión de la red ferroviaria de alta velocidad y ampliación del aeropuerto de Barajas y mayor integración metropolitana con Metrosur o el tren ligero, **mejora del uso del transporte público** y del mallado de la red viaria **sobre todo en la almendra central**², pero incremento de los desplazamientos en vehículo privado entre la ciudad de Madrid y los municipios del área metropolitana.

- Aparcamientos para residentes (PAR), extensión del aparcamiento regulado (SER) y actuaciones en la M-30 han producido efectos favorables en la almendra central, pero escasos avances en el ámbito regional por la escasez de aparcamientos disuasorios en origen.

- **No se ha cumplido el objetivo de desincentivar el uso del vehículo privado**, salvo en cierta medida en la almendra central.

- SISTEMA DE TRANSPORTES

- **Extensión de la red de metro** a barrios periféricos y ampliaciones del ferrocarril de cercanías.

- **Evolución positiva** hacia un sistema reticular multimodal.

- La propuesta del PG97 de **que los promotores** de desarrollos en suelo urbanizable **financiaran la infraestructura de transporte público** sólo se ha cumplido en la L-1 del metro en el Ensanche (PAU) de Vallecas y está prevista en el planeamiento para la L-10 en el APR 08.03 Prolongación de la Castellana.

¹ Edificabilidad en m²c (metros cuadrados construidos o m² edificables).

² Almendra central: los siete distritos interiores a la M-30: Centro, Arganzuela, Retiro, Salamanca, Chamartín, Tetuán y Chamberí (en ocasiones también el barrio de Argüelles del distrito de Moncloa).

- **Un problema sobrevenido** y no contemplado en el PG97 es el del **corredor de la carretera de Extremadura (Nacional V)** por las elevadas demandas de movilidad hacia la ciudad de Madrid derivadas de los crecimientos previstos en Alcorcón y en otros municipios del corredor, mientras la extensión del cercanías en la zona sigue sin ejecutarse.
- **VÍA PÚBLICA**
 - Las previsiones del PG97 respecto a la red viaria metropolitana, urbana, distrital y local ha tenido un desarrollo próximo al previsto, destacando la reforma de la M-30.
- **SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DOTACIONALES Y EL REEQUILIBRIO TERRITORIAL**
 - La obtención de **suelo dotacional en las unidades de ejecución en suelo urbano** –áreas de planeamiento incorporado (API), áreas de planeamiento específico (APE) y áreas de planeamiento remitido (APR)— y el **alto grado de ejecución de la gestión urbanística**, ha supuesto en general una **mejora de los estándares de suelo para la implantación de dotaciones locales de los distritos y barrios periféricos y especialmente los de la periferia sur**.
 - En los ámbitos de **suelo urbano consolidado (AUC)** la gestión mediante las transferencias de aprovechamiento y la anulación de las mismas por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en mayo de 2000, ha obligado a la **obtención de suelo para dotaciones mediante expropiación**, por lo que se ha obtenido sólo en parte.
 - **Ampliación de la red de zonas verdes en 2.800 hectáreas** (ha) pasando de los 11,5 m²/habitante previos al PG97 (había entonces 3.450 ha de zonas verdes) a los 19,4 m²/hab. Destaca el proyecto Madrid-río. Siguen pendientes de desarrollo alrededor de 1750 ha de zona verde en los planes parciales del Sureste, Prolongación de la Castellana, Campamento, etc. **No se ha desarrollado el Parque Manzanares Norte, en el Parque Manzanares Sur la ejecución es aún parcial y en la Casa de Campo las actuaciones han sido divergentes respecto de lo previsto en el PG97, lo que ha de tenerse en cuenta en la revisión del planeamiento.**
 - Los **equipamientos y espacios deportivos de carácter singular** han tenido un **alto grado de cumplimiento**: instalaciones deportivas olímpicas, instalaciones museísticas y culturales del eje Prado-Recoletos, Museo de las Colecciones Reales, Biblioteca Regional, Conde Duque, Matadero, etc.
 - Los **nuevos equipamientos y espacios deportivos** han supuesto la **incorporación efectiva de 470 ha de suelo dotacional, materializado en 450 nuevos equipamientos, el mayor número en la periferia sur de Madrid**. En la almendra central no se ha completado la ejecución del dotacional previsto, que habrá de abordarse en la revisión.
 - La regulación del equipamiento privado en los nuevos desarrollos ha resultado más dispar que en las zonas consolidadas de la ciudad.
- **INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS**
 - Elevado grado de cumplimiento en el sistema de infraestructuras básicas (abastecimiento, saneamiento, depuración, suministro de energía, telefonía, recogida y tratamiento de residuos sólidos). Destaca el **proceso de soterramiento de las líneas eléctricas**(convenios con Iberdrola y Unión Feonsa): **103,93 km de líneas aéreas de alta tensión** y blindaje y/o soterramiento de 21 subestaciones.
- **PATRÓN DE USOS Y LOCALIZACIÓN ESPACIAL**
 - Se plantea revisar el patrón de usos definidos desde la ordenación general, incorporando mayor flexibilidad y variedad en su distribución territorial.
 - La **transformación de las zonas industriales centrales** y obsoletas en áreas básicamente residenciales ha sido plenamente eficaz, pero **la creación de nuevas áreas de desarrollo económico arroja un resultado dispar en función de las zonas de la ciudad, hay un bajo nivel de ejecución en la corona delimitada por la M-30 y la M-40 y en las áreas periféricas exteriores a al M-40**. En suelo urbanizable el hecho se debe al relativo cumplimiento de los procesos de planificación y gestión del suelo, pero no de los procesos subsiguientes de urbanización y edificación.
- **ORDENACIÓN DEL USO RESIDENCIAL**
 - Las **determinaciones del PG97** supondrían la **construcción de 371.114 viviendas**, añadiendo a la cifra inicial (por encima de las 300.000 viviendas) los suelos urbanizables adscritos al tercer cuatrienio (UZP 3.01 Valdecarros con 49.375 unidades) y el suelo urbanizable no programado (UNP Valdebebas-Ciudad aeroportuaria con 12.441 viviendas).
 - En el periodo de vigencia del Plan General (1997-2011) **se ha gestionado y urbanizado suelo con posibilidad de acogida de unas 171.121 viviendas**. Entre 1997 y 2011 **se han concedido licencias para 262.553 viviendas** que incluyen las unidades de los ámbitos procedentes del Plan

General de 1985 y sus modificaciones (API y suelos urbanizables incorporados, UZI). Las **licencias para viviendas protegidas** concedidas en el periodo han sido **65.471**.

- **Actualmente existe un remanente de suelo**, con planeamiento aprobado y en proceso de gestión y urbanización, **para unas 200.000 viviendas**.

- **La producción de viviendas** en el periodo 1997-2011 **no se corresponde con la demanda real** de vivienda en función de la evolución de la población. **El saldo migratorio es negativo**: llegan a Madrid 550.000 personas y salen 770.000. **El traslado de ciudadanos a otros municipios no sólo no ha disminuido desde 1997, sino que se ha incrementado** en una media que se sitúa entre los 30.000 y los 55.000 habitantes/año.

- La **apuesta por la concentración de los recursos económicos en los nuevos desarrollos**, auspiciada por el PG97, ha mermado el fomento de la rehabilitación del parque inmobiliario existente.

- ESTRUCTURA DE LOS USOS PRODUCTIVOS Y PATRÓN DE SU LOCALIZACIÓN ESPACIAL

- Al hacer hincapié en el uso residencial, el PG97 no incentivó los usos productivos. La estrategia de calificación de suelo para generar una verdadera oferta de nuevo suelo productivo y la implantación de nuevas actividades ha resultado limitada y su materialización no se hizo efectiva, puesto que **el remanente actual de edificabilidad productiva en suelo urbanizable alcanza los 5.000.000 m²c**.

- La revisión se plantea potenciar una mayor compatibilidad entre los usos industriales, terciarios y comerciales, recualificando los suelos productivos de ámbitos del PG 85 que permanecían al margen del proceso urbanizador, para generar mayor actividad. La revisión de las propuestas de regulación de los usos productivos y de actividades económicas figura entre las líneas fundamentales de actuación.

[11.3] La protección de las áreas históricas

- PLANEAMIENTO DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS

- **Centro histórico** (casco antiguo y ensanches): es necesario reconocer la **necesidad de un nuevo impulso para la mejora y revitalización del centro histórico** tanto en cuanto a la estructura urbana y la edificación como a los aspectos ambientales, sociales y económicos. La regulación urbanística de la Norma Zonal I, que implica la pérdida de edificabilidad respecto de la existente en el caso de las reestructuraciones generales y sustituciones de edificios o la regulación de la localización preferente de patios (patios azules) y de patios de manzana en el Ensanche, se han mostrado ineficaces para la regeneración urbana integral.

- **Cascos históricos periféricos**: escaso desarrollo de las unidades de ejecución y catalogación de un elevado número de edificios con protección ambiental que no permiten las obras de sustitución.

- **Colonias históricas**: las herramientas del PG97 han sido efectivas.

- **Cementerios históricos**: los instrumentos del PG97 deben valorarse positivamente.

- CATÁLOGOS DE PROTECCIÓN

- El catálogo del PG 97 ha resultado un instrumento de estructura complicada. Es necesario simplificar y adecuar el régimen de obras de manera que se compatibilicen las condiciones de habitabilidad, accesibilidad y movilidad, mejora de las condiciones de servicio y la implantación de nuevos usos con la protección del elemento catalogado.

[11.4] La protección del medio ambiente

- La evaluación ambiental incorporada como documento interno del PG97 realizó hipótesis que sólo se han cumplido parcialmente. Así la hipótesis de que el desarrollo propuesto para Madrid competiría con los crecimientos del área metropolitana se ha visto superada por la evolución de los municipios de esa área. Resultado: **generación de viajes con un mayor peso del automóvil, salvo en la almendra central**.

- Las operaciones urbanas que más participaban de criterios de sostenibilidad medioambiental suponían un conflicto en términos de recursos disponibles con la propuesta principal del PG97 de **crecimiento al límite de capacidad** del territorio, que **clasificó como suelo urbanizable de nuevo desarrollo casi 10.000 hectáreas, frente a las 5.850 ha ocupadas por la almendra central**.

- Se ha conseguido de forma limitada en suelo urbanizable la integración en su ordenación de los elementos de valor del territorio y la creación de corredores verdes, salvo en ciertos desarrollos como el Ensanche de Vallecas o Los Cerros.

- Los planes temáticos han tenido un escaso grado de desarrollo, con la excepción del tramo I Manzanares Sur y el Plan de Calidad del Paisaje Urbano.

- **El programa de acciones específicas se ha concretado en la dotación de carriles bici, pasarelas peatonales, pantallas acústicas, actuaciones para la integración del ferrocarril y conectores de zonas**

- **verdes.** Entre ellas destacan: **carriles bici (se programaron 126 km y se han ejecutado 250 km)**, correcciones acústicas en Madrid-río, y remodelación del arco este de la M-30, actuaciones de la **Gran Vía de Villaverde y nueva Vía de la Alameda de Osuna**, mejora peatonal fundamentalmente en el distrito Centro.
- **Elevado grado de desarrollo en el sistema de zonas verdes**, entre las que destaca Madrid-río.

[11.5] Las Normas Urbanísticas

- Sistema de implantación de usos no cualificados rígido.
- Marco conceptual positivo en lo relativo a los usos rotacionales.
- Articulado excesivo y complejo.
- Las Normas Urbanísticas se han visto fuertemente afectadas por la legislación urbanística posterior: Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, RD Legislativo 2/2008 Texto Refundido de la Ley del Suelo, legislación sectorial medioambiental, de patrimonio histórico, código técnico de la edificación, etc.
- Problemas de funcionamiento en algunas de las Normas Zonales que regulan el suelo urbano: la NZ 1 de protección del patrimonio histórico, la NZ 3 volumetría específica (objeto de reciente modificación en cumplimiento de la sentencia de 25 de julio de 2006) y NZ 9 actividades económicas.
- La revisión debe tender a una normativa urbanística menos compleja y centrada básicamente en aspectos estructurantes, además de adaptarse a la nueva legislación (art. 35 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid: áreas homogéneas).

[11.6] La gestión urbanística

- La ejecución de las propuestas de ordenación se ha visto muy afectada por la necesidad de adaptar las unidades de ejecución definidas por el planeamiento a la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, que establece sus propios estándares dotacionales.
- Las áreas de reparto en suelo urbano han estado marcadas por las sentencias del TSJM de 26 de mayo de 2000 y de 29 de enero de 2001 que anuló la *constante K* y con ella las transferencias de aprovechamiento en áreas de reparto en suelo urbano, habiéndose de obtener los suelos dotacionales en suelo urbano consolidado por expropiación.
- La **obtención de dotaciones en suelo urbano** mediante la aplicación de la **expropiación u ocupación directa en actuación aislada** ha resultado satisfactoria **en algunos distritos como Arganzuela, Chamberí o Villa de Vallecas**, en los que **se ha obtenido el 100% de los suelos previstos. En el distrito Centro** se ha obtenido el **98%** de la superficie dotacional prevista: **18.792,03 m2s**.
- El **porcentaje total de suelo obtenido por expropiación para uso dotacional ha sido del 46,4%, equivalente a 35.017,04 m2s frente a un total previsto de 75.482,01 m2s**, si bien se parte de una distribución de actuaciones muy heterogénea, pues en siete distritos (Retiro, Tetuán, Moncloa, Puente de Vallecas, Villaverde, San Blas y Barajas) no se preveía la obtención de suelo para dotaciones por el sistema de expropiación.
- En suelo urbanizable la delimitación de las áreas de reparto no han causado problemas. **El aprovechamiento tipo para el suelo urbanizable** del I, II y III cuatrienios del programa de actuación del PG97 es de **0.36 m2contruido del uso residencial de vivienda libre por m2**. Tampoco ha habido problemas en la delimitación de las unidades de ejecución en los suelos urbanizables programados, a las que se han adscrito la obtención de las dotaciones locales y los sistemas generales.
- En suelo urbano se han delimitado unidades de ejecución en las APE y APR, si bien las áreas de reparto han resultado inoperantes en las áreas discontinuas para la efectiva equidistribución de beneficios y cargas toda vez que los coeficientes de ponderación previstos por el PG97 no consideraron los mecanismos correctores vinculados a la localización y diferenciación temporal. Las API se ajustan a su propio planeamiento incorporado y tienen los mismos problemas prácticos.

Ámbitos de ordenación del Plan General de 1997	Ámbitos con proyecto de reparcelación aprobado	Ámbitos que no necesitan gestionarse (edificios o plazas)	Ámbitos actualmente en ejecución	Ámbitos con proceso de gestión sin iniciar
619 incluyendo UZI, API, UNP, UZP, APE y APR y excluyendo las APE de las colonias históricas y las AOE ³	478	34	29	78

[11.7] El Estudio económico-financiero

- **La programación ha resultado inviable pues, en un escenario temporal desregulado, el desarrollo urbano se ha producido al margen de las capacidades y disponibilidades de inversión real para su ejecución.**
- **El programa de gestión y en consecuencia el inventario de acciones y el programa de adquisición de suelo por expropiación son los que han sufrido mayores desajustes.**
- El Estudio económico-financiero no consideró que los presupuestos municipales se adaptan a la coyuntura y a las necesidades y circunstancias del municipio ni que muchas de las acciones no fueran de competencia municipal, lo que añade total incertidumbre en cuanto a los plazos de ejecución y la participación de otras administraciones.
- Actualmente, **las dudas sobre la viabilidad financiera de los ámbitos que no han culminado su desarrollo son una realidad** pues, en la actual situación de crisis económica, el modelo de crecimiento al límite de capacidad, de baja densidad respecto de la ciudad consolidada y con unidades de ejecución con problemas para ser desarrolladas de forma unitaria no funciona.

[11.8] Los instrumentos de ordenación

- Los ámbitos con planeamientos remitidos y las modificaciones del propio PG97 han desactualizado el plano de ordenación casi desde su aprobación. Igualmente la proliferación de nuevos desarrollos o sus modificaciones.
- En el análisis de la adaptación del Plan General de 1997 a la evolución de los cambios en la realidad social, el protagonismo corresponde a dos instrumentos: las modificaciones puntuales de Plan General y los Acuerdos interpretativos de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana. **En total, se han aprobado 197 Modificaciones puntuales del Plan General, de contenido y alcance diverso.** En unas ocasiones, para modificar directamente las normas urbanísticas y en otras, para modificar el régimen urbanístico concreto de un ámbito o de una parcela. Por su parte, **la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana, ha adoptado 290 acuerdos de naturaleza interpretativa no normativa,** pero de gran importancia para dictaminar sobre la adaptación y perfeccionamiento del Plan General y sus Normas Urbanísticas a la evolución legislativa, a la jurisprudencia y a las alteraciones producidas como consecuencia de la aprobación de Modificaciones puntuales del Plan General y de otros instrumentos de planeamiento, así como de nuevos Reglamentos y Ordenanzas Municipales.

[11.9] Los objetivos y proyectos de futuro

- Por lo que se refiere a las coordenadas en las que el Plan General de 1997 desarrollaba su proyecto de futuro, la valoración es la siguiente:
 - La necesaria flexibilidad y adaptabilidad del Plan a los requerimientos y demandas de futuro han sido fuertemente condicionadas, tanto por el régimen jurídico y competencial, como por las características del propio Plan.

³ UZI (suelo urbanizable programado INCORPORADO), API (áreas de planeamiento INCORPORADO), es decir, procedentes bien del Plan General de 1985 o bien de modificaciones puntuales del mismo, como las UZI. UNP (suelo urbanizable no programado), APE (áreas de planeamiento específico), APR (áreas de planeamiento remitido), AOE (áreas de ordenación especial).

- La participación ciudadana se ha visto condicionada por la complejidad del instrumento del Plan General, su difícil actualización y la falta de un sistema de evaluación que permitiera un seguimiento continuado de su desarrollo.
 - El protagonismo medioambiental en la concepción inicial del Plan se ha visto superado por la evolución del marco legislativo posterior.
- En relación a la característica fundamental y troncal del denominado Proyecto de Futuro, el planeamiento “al límite de capacidad”, si bien ha permitido la ordenación de unas 10.000 hectáreas para nuevos desarrollos urbanos desde su entrada en vigor, a futuro supone uno de sus mayores interrogantes pendiente de respuesta, habida cuenta de que el modelo urbano previsto por el Plan General de 1997 se predeterminó con excesiva antelación y considerando unas demandas pasadas que no necesariamente mantendrán sus características en el futuro.

Madrid, 8 de mayo de 2012

El documento completo ***Evaluación del Plan General de 1997*** podéis encontrarlo en la web www.madrid.es/revisionplangeneral -legislación y **documentación- documentación de referencia**

Para cualquier aclaración o información adicional dirigíos a la Oficina de la FRAVM para la revisión del Plan General, en el correo electrónico:

maria.roces@aavvmadrid.org

3.6.5 Incidencia del Plan General en el comportamiento del mercado inmobiliario residencial

(extracto)

El análisis de la evolución del precio del m² de vivienda nueva en Madrid en comparación con la misma magnitud a nivel nacional refleja el paralelismo en ambas evoluciones, que experimentan un crecimiento sostenido durante los primeros años de la serie (1997 a 2006) para alcanzar un máximo en 2007 e iniciar una tendencia descendente más o menos acusada que dura hasta el primer semestre de 2011, último dato de la serie.

El precio medio de la vivienda nueva en Madrid ha pasado de menos de 1.500 euros el m² en 1997 a cerca de 4.000 en los años más alcistas y las diferencias con los precios medios nacionales han llegado a duplicarse, pues si en 1997 el m² en Madrid era cerca de 500 euros más caro que en la media nacional, esta diferencia se va acentuando y a partir de 2004 supera los 1.000 euros, aunque en los últimos años, con descensos de precios más acentuados en Madrid, las diferencias se atenúan para situarse entorno a los 700 euros al final de la serie.

En definitiva, se puede afirmar que el mercado madrileño ha experimentado la misma evolución que el mercado nacional pero con rasgos ligeramente más acusados tanto en la fase alcista como a la hora de los descensos.

A principio de los 90, la participación del suelo en la vivienda no alcanzaba el 30% y en 2008 esta participación era superior al 45%. Es decir, que entre 1990 y 2008 el valor del suelo se ha multiplicado por ocho mientras que el de la edificación lo ha hecho tan solo por tres.

Además, estos incrementos se concentran básicamente en la última década de la serie 1997-2007, en la que el precio del suelo crece a una media del 25% anual.

Este tipo de comportamiento en los precios de la vivienda y del suelo era precisamente el que se proponía evitar el Plan General de 1997 cuando planteaba como meta facilitar el acceso a la vivienda a los ciudadanos demandantes generando suelo urbanizado suficiente para estabilizar los precios.

A modo de conclusión se apuntan las siguientes consideraciones:

– El planeamiento al límite de la capacidad territorial del municipio no constituye por sí mismo un factor de estabilización del mercado inmobiliario residencial, y por el contrario si plantea un modelo de desarrollo urbano extremadamente caro en términos de generación y mantenimiento de las redes públicas de infraestructuras (de transporte, abastecimiento, saneamiento, etc.) implicadas.

– El acceso a la vivienda de jóvenes emancipados y/o de sectores sociales desfavorecidos exige políticas públicas muy activas que trascienden con mucho la actividad del planeamiento, debiendo éste subordinarse a la existencia de las mismas.

– Los dilatados plazos para la ejecución del planeamiento constituyen una disfuncionalidad en sí misma que conviene corregir. Sin embargo hay que abordar el problema con extrema precaución por su dificultad intrínseca. El recurso a la ejecución simultánea ha generado algunas tensiones cuando se finalizan las obras de edificación antes de que el Ayuntamiento recepcione las obras de urbanización.

Como balance final, y considerando exclusivamente los aspectos del sector residencial en los que en los que tiene competencia el Ayuntamiento de Madrid, se muestran a continuación las grandes cifras en el periodo de vigencia del Plan General de 1997:

– Se aprueba planeamiento de desarrollo para la construcción de **210.036** viviendas (en el momento de la aprobación del Plan General ya había suelo planificado en ámbitos de ordenación para la construcción 163.028 viviendas).

– Se gestiona y urbaniza suelo con capacidad para la construcción de **171.121** viviendas, de las cuales 94.277 se sitúan en ámbitos propuestos por el PG-97 (APEs, APRs, UZPs y UNPs).

– Se conceden licencias para algo más de **262.553** viviendas, de las cuales el 25 % tienen algún régimen de protección.