

# III. ESCASEZ DE SUELO

## URBANIZADO

Nuestra capital necesitaría disponer cada año de terrenos en que construir equivalentes a una ciudad del tamaño de Burgos ● Al plan de descongestión le han fallado las bases necesarias para poder llevarlo a cabo ● Tras la creación de polígonos industriales en zonas alejadas, como Guadalajara, Toledo, Aranjuez, Manzanares y Alcázar de San Juan, se han detenido las actuaciones oficiales: el plan no se ha cumplido ● No ha habido descongestión regional en gran escala y la inmigración sigue aumentando cada día a ritmo más rápido ● Otra causa importante de aglomeración: la penuria de infraestructuras.

El crecimiento de este Madrid que se agiganta por momentos requiere cada año cientos de hectáreas de nuevo suelo para edificar los barrios donde se alojen los miles de nuevos habitantes. La demanda es muy importante en volumen, tanto como la equivalencia de construir anualmente una ciudad del tamaño de Burgos

No sabemos qué puede durar esta situación, pero nos tememos que muchos años, y, por tanto, la ciudad debe estar preparada para alojar ese crecimiento; de lo contrario, tenderán a producirse necesariamente situaciones conflictivas al margen de la ley, con la clásica proliferación de zonas de tipo suburbial. Sin embargo, cada día que pasa lo va estando menos, porque por momentos se va agotando la reserva del suelo existente dentro de los límites del plan de ordenación aprobado en 1963.

Dicho plan, en líneas generales, se basaba en los siguientes principios: para el año 2000 se calculaba que cinco millones de habitantes se alojarían en la ciudad de Madrid, con sus ensanches y con la ayuda de los núcleos del alfoz (1), y el resto del total previsto para aquella fecha, es decir, alrededor de un millón más de habitantes, se distribuirían en unas nuevas ciudades que habían de crearse sobre el río Henares (más arriba de Guadalajara) y sobre el río Tajo (entre Toledo y Aranjuez). Estas ciudades tendrían una base fundamentalmente industrial.

Como se ve, se trataba claramente de un intento de descongestionar a Madrid, intento sugestivo a todas luces, pero que requería la creación de unas ciudades completamente nuevas, las que se suponía habrían de recibir al contingente más importante de la inmigración que está acudiendo a la capital. Se construyeron polígonos por el Ministerio de la Vivienda (el de Guadalajara y el de Toledo), otros tres más alejados (los de Aranda, Manzanares y Alcázar de San Juan), y se establecieron unos controles para la implantación de nuevas

industrias en Madrid, y ahí se detuvieron las actuaciones oficiales para impulsar a la descongestión. Faltó una acción coordinada de medidas que desde un nivel más alto estableciera las bases necesarias para respaldar seriamente tan ambicioso plan, que de otra manera no habría de cumplirse.

No hubo, por tanto, descongestión regional, y el resultado fue que los inmigrantes siguieron llegando a su habitual destino: Madrid-Atocha, incluso a un ritmo superior al que se había previsto. Y con ello se aceleró la ocupación de las áreas de reserva urbana que el Plan había definido en torno a la ciudad. Los plazos se acortaron, y los espacios vacíos se rellenaron mucho más deprisa de lo previsto con más y más barrios de viviendas, en tanto que los pueblos del alfoz, también sufrieron análoga explosión constructiva, cubriéndose rápidamente de bloques, en la mayoría de los casos, en condiciones precarias de suelo, sin los servicios más indispensables.

### POR QUE SIGUEN SUBIENDO DE PRECIO LOS SOLARES

Sea como fuere, es el caso que se han trastocado los planteamientos del Plan de 1.963 y nuestros "duendes urbanísticos" han dejado a la ciudad sin suelo preparado para su necesaria expansión. Con ello se han planteado muchas cuestiones graves, y no es la menor el hecho de que los pocos solares que aún quedan han visto subir sus precios hasta cotas inverosímiles, ante la complacencia satisfecha de sus actuales propietarios. Es esta una situación que como veremos no puede continuar sin menoscabo importante del bienestar de la población madrileña.

Efectivamente, si no se actúa rápidamente con la creación de nuevas áreas de expansión, se producirá una gradual y sistemática macización de las actuales zonas urbanas que tienen Ordenanzas intensivas que son muchas y sobre una gran extensión superficial, y su capacidad potencial es muy grande. Y cuando se hayan cubierto al máximo esas zonas, ante la fuerza de la creciente presión demográfica, algo reventará, y nos tememos que ese algo pueda ser el control de la situación, que al menos en Madrid es una de las pocas conquistas urbanísticas importantes de los últimos años.

Por el contrario, si existieran esas áreas de expansión y fueran entrando poco a poco en el mercado inmobiliario, la presión sobre las zonas actuales dejaría de ser agobiante, produciéndose un alivio en el proceso congestivo que promete llevarnos a situaciones especialmente dramáticas.

---

(1) El alfoz es el anillo exterior del Área Metropolitana de Madrid, y lo compone una serie de núcleos menores que desde el Norte, y siguiendo el sentido de las agujas del reloj, empieza en Colmenar Viejo y termina en Las Rozas, y a los que en conjunto, el Plan asignaba una capacidad futura de unos 400.000 habitantes.

## PENURIA DE INFRAESTRUCTURAS

Pero aún hay otra causa importante para esta situación de penuria de suelo urbanizado en que se encuentra Madrid, y es la falta de infraestructura, base absolutamente previa de todo desarrollo urbano posterior. La infraestructura general no se ha llevado al ritmo necesario en Madrid y aún presenta hoy mismo un enorme retraso.

Como es natural, este hecho es también muy grave, porque significa que estamos pidiendo y por tanto necesitando nuevas áreas de expansión cuando las actuales no están todavía suficientemente dotadas, particularmente en cuanto a accesibilidad (red arterial y red de transportes públicos) y la situación es todavía más grave en las zonas que están en trance de construcción, que son muchas y muy importantes en extensión y volumen. Madrid es un conjunto urbano que carece de la armadura sustentante adecuada a su tamaño. Imagínense un cuerpo adulto con un esqueleto descalcificado e incompleto, con unos sistemas arteriales y nerviosos raquíticos e insuficientes.

**Sin embargo, éste no es nuestro tema de hoy. Hoy nos proponemos hablar de la inaplazable y urgente revisión del planeamiento urbanístico de Madrid, que, como se comprende fácilmente, ha de ser el primero de los pasos que hay que dar para resolver la situación presente de la escasez del suelo urbanizado. El segundo será la urgencia de adecuar la infraestructura a la marcha del desarrollo urbano.**

Los estudios para la revisión de ese planeamiento ya los está haciendo el órgano competente —es decir, el Área Metropolitana de Madrid— desde diciembre de 1971, en que un acuerdo de Consejo de Ministros los puso en marcha. Son estudios extremadamente complicados y difíciles, y aún durarán tiempo si se pretende hacerlos —como parece— con rigor y con conocimiento exacto de los términos del problema. Pero ello no debe hacer que los responsables se olviden de que se trata de un tema de extremada urgencia para Madrid y que se pueden producir situaciones irreversibles si no se actúa pronto.

## ANTIPLANIFICACION

Hay mucha gente que dice no comprender por qué no se resuelve esta situación de la escasez de suelo, cuando Madrid es una ciudad que tiene terrenos libres y muy buenos en sus alrededores y por todas las direcciones de la rosa de los vientos. Terrenos que no tienen ningún valor agrícola, que están bien situados y que podrían resolver la situación presente si se autorizara a la numerosa iniciativa que está dispuesta a construir lo que sea necesario "para el bien de Madrid".

Esta es una apreciación demasiado optimista, y si respondiera a la realidad, Madrid sería la Jauja urbanística del futuro. La realidad es mucho más compleja, desgraciadamente, porque se necesita el planeamiento previo que contemple la totalidad de la problemática metropolitana. Ello necesariamente implica establecer una organización espacial de esas áreas urbanas del futuro, con lo que puede asegurarse que no a todos los terrenos les va a caer la misma suerte.

El no establecerlos de antemano es precisamente la "antiplanificación", es decir, algo así como darle rienda suelta al proceso espontáneo, que es el que configura la famosa y temida "mancha de aceite", o en otras palabras, la suburbanización amorfa que existe en torno a tantas

ciudades del mundo. Porque la iniciativa privada surge en todas partes y en círculo en torno a la ciudad, según una ley, —la de la oferta de suelo—, según la cual los terrenos más cotizados y más deseados son los más próximos y mejor comunicados. Esta es una ley natural, que se comprende fácilmente, pero si se la deja actuar en libertad, termina configurando el monstruo urbano.

## TRES CANTOS Y CD-2

Quedamos, por consiguiente, en que necesitaremos esperar a tener el planeamiento finalizado; pero, entre tanto, como aún se tardará tiempo en esta tarea, es preciso arbitrar fórmulas que permitan establecer por la Administración (la única que puede hacerlo con absoluta objetividad) unas áreas de expansión para este período que podríamos llamar transitorio, y en evitación de males mayores, que, tal como los que describíamos en nuestro anterior trabajo (2), pueden llevar a la ciudad —como hemos repetido con insistencia— a situaciones de extremada gravedad.

En el trabajo citado saludábamos con satisfacción las anunciadas actuaciones oficiales de Tres Cantos y CD-2 que servirán de forma positiva a tales fines, si se llevan, naturalmente, al ritmo adecuado, que dista mucho de ser, por supuesto, el que se está llevando hasta ahora.

**Por último, señalaremos la confianza que tenemos en que el planeamiento que se está preparando tenga presente la necesidad de conseguir una estructura para Madrid que sea antes que nada anticongestiva.**

Con esto queremos indicar que de los tres niveles en los que deberá actuarse para la descongestión de Madrid —nacional, regional y metropolitano—, es este último el que quizá esté más al alcance de sus autoridades urbanísticas. Los otros dos niveles, aunque probablemente más eficaces, son más problemáticos, lo que no quiere decir que no haya que librar todas las batallas necesarias para conseguirlos.

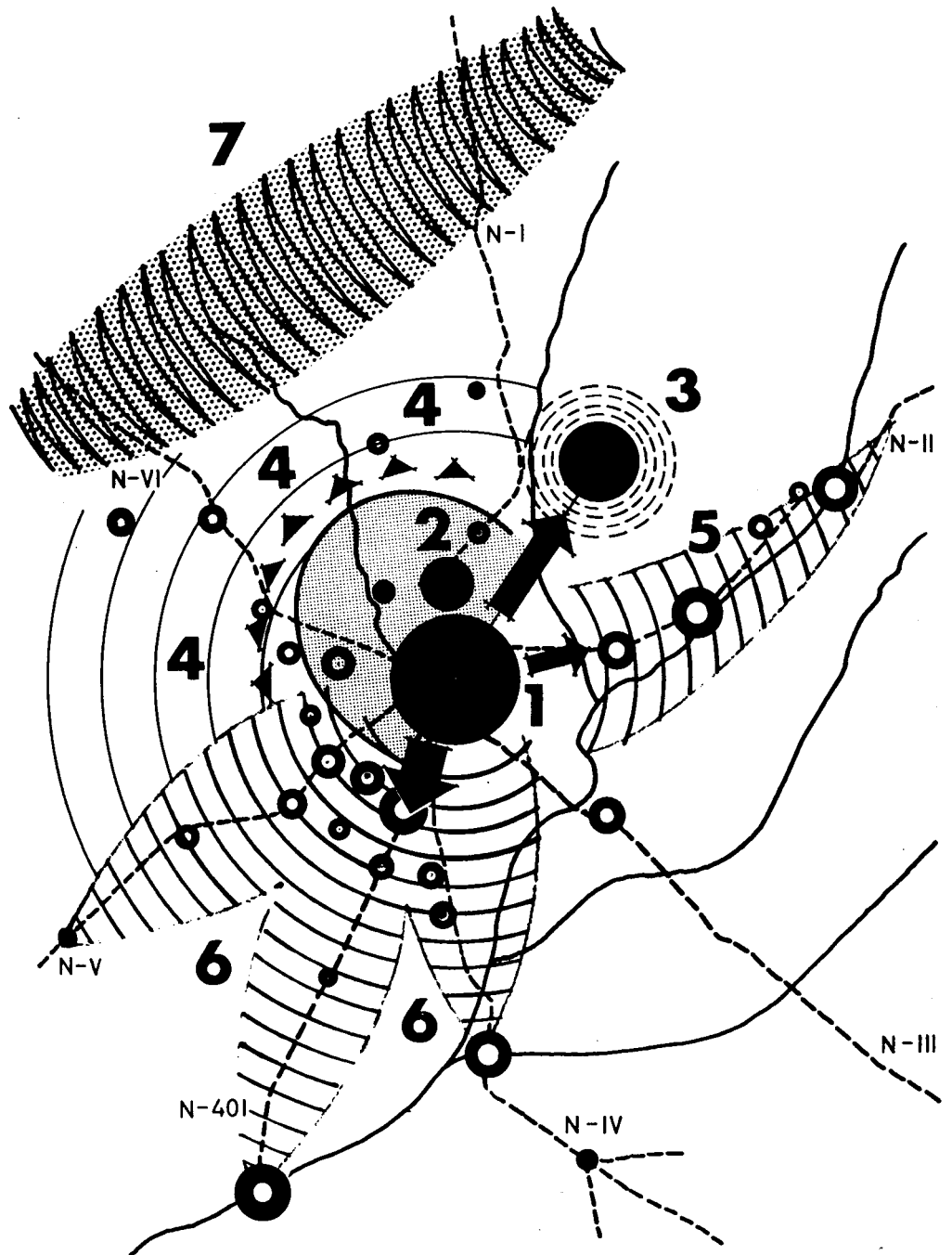
Pero la configuración de la estructura física de la expansión del Madrid urbano y metropolitano puede ser el instrumento más viable para luchar por la descongestión, sobre todo si se consigue fortalecer la cohesión y unidad de los distintos organismos que intervienen en el proceso de desarrollo urbano, lo que constituye otro tema de gran importancia, del que también nos ocuparemos en otro momento.

## ÁREAS DE VIVIENDA HACIA LA SIERRA

Entendemos que para lograr esa descongestión es preciso organizar la estructura del Madrid 2000 de forma que facilite el desarrollo de su corazón de actividades terciarias, que es el centro del empleo madrileño y donde radican los mayores problemas. Y esa expansión, que lógicamente no puede realizarse más que en dirección Norte, debe ir acompañada con las correspondientes áreas de viviendas para reducir en lo posible la separación entre el lugar de residencia y el lugar de trabajo.

Creemos que las características inmejorables de estos terrenos que se extienden en dirección a la sierra facilitarían la organización de un sistema de ciudades abiertas frente a la naturaleza que harían olvidar sin duda a los madrileños del mañana las crecientes incomodidades que amargan la existencia cotidiana de los madrileños de hoy.

(2) Véase "Hay que romper el cerco", segunda parte del artículo número 11 de esta serie.



**SUGERENCIA:**

**LOS ELEMENTOS FUNDAMENTALES DE LA ESTRUCTURA DEL MADRID AÑO 2.000**

- 1/ La ciudad actual, fuertemente terciarizada.
- 2/ Expansión del Centro de capitalidad de Madrid.  
Rodeando a 1 y 2 por el Noroeste, el gran espacio forestal del Monte El Pardo, y en su centro la Residencia del Jefe del Estado.
- 3/ El nuevo Madrid residencial del Valle del Jarama (dos millones de habitantes)
- 4/ Las áreas residenciales extensivas y espacios abiertos frente a la naturaleza del cuadrante noroeste de Madrid (hacia la sierra).
- 5/ El eje industrial del Henares, con punta en Guadalajara.
- 6/ Los tres ejes industriales del Sur, con sus extremos respectivos en Aranjuez, Toledo y Navalcarnero.
- 7/ La sierra de Madrid (Guadarrama, Navacerrada, Somosierra).