

# Grandes proyectos urbanos y desarrollos residenciales: del urbanismo de mercado a un nuevo modelo para Madrid

Dolores BRANDIS GARCÍA

Geógrafa, Universidad Complutense de Madrid

**RESUMEN:** En la dinámica de las ciudades se reconocen actuaciones de reproducción urbana en las áreas consolidadas y de producción de nuevos espacios exteriores que responden a determinadas estrategias de hacer ciudad. El estudio persigue mostrar la correspondencia entre políticas públicas y modelos urbanos adoptados en Madrid antes y después de 2015, cuando la coalición progresista Ahora Madrid ocupa el Ayuntamiento tras 26 años de gobiernos conservadores. En el enfoque, eminentemente cualitativo, se emplea como referencia de partida una bibliografía seleccionada sobre el significado de los grandes proyectos urbanos y los desarrollos inmobiliarios periféricos en el modelo de urbanismo de mercado, con el fin de contextualizar y sentar las bases para introducir el caso madrileño. En el análisis, la documentación oficial, las declaraciones políticas y de los agentes urbanos directamente implicados cobran fuerte protagonismo, pero también las opiniones de profesionales, las versiones de otros actores urbanos afectados y el periodismo de investigación, que contribuyen a enriquecer y a clarificar el proceso. El resultado evidencia el modelo de urbanismo neoliberal adoptado durante años y ahora replanteado por la nueva corporación municipal que apuesta por la transformación moderada de la ciudad y la contención del crecimiento espacial.

**PALABRAS CLAVE:** Grandes proyectos. Transformación urbana. Desarrollos residenciales. Periferias. Urbanismo neoliberal. Madrid.

## Large housing plans. From urban liberalism to a new city model in Madrid.

**ABSTRACT:** City dynamics show urban growth in consolidated areas and production of new outer spaces as a consequence of certain city-building strategies. This paper intends to compare the link between public policy and urban planning in Madrid long before and right after year 2015, the moment when the left-wing coalition Ahora Madrid gained back the city council 26 years later. A qualitative data research was conducted to bring up the meaning of large urban liberalism in Madrid city outskirts ruled by market laws. Analyzing official documents, political records and viewpoints from stakeholders as well as different opinions from city consultants, affected communities and research journalism turned out to be revealing about the current urban dynamics. It can be concluded that the new city government put an end in 2015 to the long

Recibido: 12.03.2018; Revisado: 19.06.2018

Correo electrónico: [dbrandis@ucm.es](mailto:dbrandis@ucm.es) Nº ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-2410-3082>

La autora agradece los comentarios y sugerencias realizados por los evaluadores anónimos, que han contribuido a mejorar y enriquecer el manuscrito original.

years of urban liberalism in Madrid and started a new age of moderate city growth.

**KEYWORDS:** Large city plans. Urban transformation. Housing plans. Outskirts. Urban liberalism. Madrid.

## 1. Las dinámicas del urbanismo de mercado

Desde finales de los años 70 del pasado siglo los cambios que se reconocen en la estructura económica a nivel mundial se plasmarán en la esfera de lo urbano, dándose un giro paulatino en las prioridades de las agendas urbanas de muchas ciudades tanto americanas como europeas. Lo que se percibe como una situación de profunda crisis y declive económico general toma forma en una nueva perspectiva que considera la promoción del crecimiento económico y la competitividad como las tareas más urgentes a las que las políticas urbanas deben dar respuesta.

En Europa, en un clima marcado por la construcción del mercado único, los límites fijados al intervencionismo económico conducen a los estados a delegar, cada vez más, la responsabilidad de lo nacional hacia lo local y, principalmente, hacia las ciudades, cuyas formas de hacer el urbanismo deben modificarse y adaptarse a las exigencias de la globalización. Para responder a los retos de la competición territorial las ciudades revisan sus objetivos y sus modos operativos y elaboran estrategias para multiplicar los vínculos con los actores económicos. Y estas formas de gobierno en poco difieren de sus homólogas norteamericanas (PINSON, 2011), donde las ciudades son altamente dependientes de la inversión del sector privado y en menor medida de los gobiernos estatales y federales.

Se abre paso a una etapa de cambio en las ciudades que puede calificarse de reestructuración neoliberal y se concentra en cuatro principios clave: desregulación, flexibilización, competitividad y privatización (DÍAZ, 2013; GAJA, 2015). Para el modelo neoliberal los mercados abiertos, competitivos y no regulados, ni sometidos a intervenciones públicas representan el mecanismo óptimo para el desarrollo socioeconómico. Su finalidad es maximizar la capacidad de atracción de la ciudad y facilitar la acción y los intereses de los operadores particulares, asimilando sus modos de funcionamiento y subordinando todo a las exigencias del mercado. Y es la ausencia de regulación política la que auspicia la alianza de los gobiernos locales con los intereses privados, favoreciendo una rentabilidad económica cortoplacista y en contra del beneficio común a largo plazo (PYBUS, 2012).

Se configura, pues, una nueva forma de gestión de la ciudad en el que las élites urbanas, desde políticos locales a representantes del mundo económico, marcan las decisiones sobre la ciudad. Y para su puesta en práctica arbitrarán estrategias de promoción del crecimiento y de intensificación de las dinámicas de valoración inmobiliaria y de suelo, dirigidas a atraer las actividades económicas y clases sociales más significativas en el capitalismo globalizado (RODRÍGUEZ, 2001).

En dicho contexto deben situarse los proyectos de transformación urbana como una de las estrategias del modelo neoliberal para favorecer el reposicionamiento de las ciudades en la economía global. Este tipo de operación urbana se impone desde los años 80 y constituye uno de los rasgos claves del urbanismo de finales del XX que llega a alcanzar a ciudades localizadas en cualquier punto del planeta. El proyecto, que combina las ventajas de la flexibilidad normativa con la eficacia de la gestión, exige a los gobiernos locales que agilicen el proceso administrativo, proporcionen las autorizaciones y justifiquen la necesidad de la intervención, y a las empresas privadas que aporten la agilidad de la gestión y la inversión sin otra justificación que la expectativa del beneficio.

Los grandes proyectos se promueven en los espacios urbanos que han adquirido centralidad. A mayor centralidad inversiones más rentables y la mayoría serán operaciones especulativas asociadas a cambios en el rango social del espacio (ROCH, 2015). Su finalidad es la reorganización estructural del tejido físico y económico de espacios degradados, obsoletos y disfuncionales, y son recurrentes los ocupados por antiguas industrias, establecimientos portuarios y fluviales, infraestructuras ferroviarias e instalaciones militares, con el objeto de convertirlos en modernas áreas de producción y de consumo adaptadas a las exigencias de las nuevas demandas locales y globales.

Se reconocen una serie de conductas en su puesta en desarrollo. Los gobiernos locales publicitan los proyectos como fuente de progreso para la ciudad y para el espacio a transformar y así justifican las recalificaciones del suelo, los abultados volúmenes edificables y las inversiones públicas en las infraestructuras. Los espacios transformados llegarán a albergar una gran variedad de usos, desde oficinas, comercios y equipamientos culturales y de ocio, hasta

servicios y nuevas infraestructuras de transportes e, incluso, viviendas. Como argumento de peso y fórmula comercial en las intervenciones se apela a la transformación radical de la imagen urbana a través de proyectos emblemáticos. De ahí la importancia otorgada a los diseñadores, arquitectos estrella, que imprimen su sello de autor en estas nuevas referencias icónicas de la ciudad contemporánea.

Producto también del modelo neoliberal es el urbanismo que se expande por el territorio al servicio de promotores inmobiliarios y determinados sectores de negocio y, aunque se trata de un fenómeno global, su expresión ha sido dispar según los países. En Europa, y en España en particular, se constatan en las últimas décadas las mayores cifras de crecimiento de la urbanización con los usos residenciales como protagonistas. Habida cuenta de que el fenómeno muestra particularidades regionales y locales parece oportuno, aquí, acercarse al ejemplo español estudiado ampliamente por BELLET (2017), BRENER (2015), BURRIEL (2008, 2011, 2016), DIAZ (2013), GAJA (2013), LOIS (2016), NAREDO (2010, 2011), ROMERO (2010, 2012, 2015a, 2015b), RULLÁN (2012), VINUESA (2013A) y VIVES (2014).

En España todos los niveles del sector público apostaron por un modelo de crecimiento basado en la industria de la construcción bajo el criterio de que la urbanización generaba riqueza y empleo, e implicaba a promotores, entidades financieras y empresas del sector. Así fue como las periferias de las ciudades sometidas a la lógica del mercado se valorizaron como potencialmente urbanizables en el planeamiento municipal, donde los agentes privados podían conseguir inmensas plusvalías derivadas de su urbanización y construcción. Y la connivencia entre los poderes públicos y los agentes privados interesados en el negocio inmobiliario ha sido la constante.

La liberalización del suelo fue uno de los pilares para llevar a cabo las políticas neoliberales. La argumentación, basada en que la libertad constructora regula el mercado de la vivienda, buscaba en realidad hacer de la vivienda el soporte fundamental de la economía, de la generación de empleo y de las finanzas municipales. Los suelos urbanizables se sobredimensionaron muy por encima de las necesidades reales, aunque en las declaraciones de los políticos locales se alegara lo contrario, y eran ratificados por los gobiernos autonómicos también interesados. Era la fórmula legal de preparar el suelo para el negocio inmobiliario de los agentes privados y, llegado el caso, se adelantaban infraestructuras públicas para asegurar la accesibilidad de los

nuevos territorios.

Era habitual que los planes urbanísticos se pactaran con los promotores inmobiliarios, llegando éstos a ser los que realmente guiaban el crecimiento de las ciudades. Los promotores, tras negociar con las entidades locales y autonómicas el desarrollo del territorio, proyectaban sobre los nuevos suelos urbanizables los grandes desarrollos residenciales que les reportarían notables beneficios. Como telón de fondo, y parte fundamental, un escenario financiero que facilitaba el crédito barato a la promoción y al usuario. Y es que el interés inmobiliario contribuyó a extender por todo el cuerpo social el virus de la especulación, entrando en el juego miles de compradores de casas para revender con el fin de obtener una ganancia inmediata.

Fue el modelo de urbanismo descrito el que propició la burbuja inmobiliaria española. Y sobre ella incidió en 2008 la crisis financiera internacional que termina con esta fase expansiva e inicia la recesión que todavía persiste. Aunque el *boom* inmobiliario y la crisis que le sigue no son fenómenos exclusivos de España, pues se reconocen con diferencias en los tiempos y magnitud en todo el mundo desarrollado, la burbuja inmobiliaria española es el ejemplo más citado sin precedentes en un país desarrollado (CAMPOS, 2008).

Este modelo de urbanismo aplicado en España desde los años noventa del siglo XX ha dejado consecuencias en los territorios y en la sociedad, especialmente de las regiones urbanas y metropolitanas donde también muestra su rostro más crudo en la profunda recesión posterior. Y Madrid, en la que durante más de dos décadas los gobiernos conservadores han sido hegemónicos tanto en la escala local como regional, es una de las ciudades que presentan la versión más acabada del modelo.

El malestar urbano se canaliza desde propuestas de izquierda que reclaman un cambio en la formulación de políticas para la ciudad y sitúan en el centro de atención conceptos fundamentales como pacto, coordinación, cooperación, transparencia, participación, inclusión, justicia social y ética pública (ROMERO, 2015a, 2015b). La emergencia de los nuevos movimientos sociales urbanos aparecidos en los años de la crisis remite a otra forma de ver la realidad, de entender la democracia, la política y el compromiso cívico y expresan lo que hay de verdaderamente nuevo en el contexto de principios del siglo XXI (BELLET, 2017).

Los resultados electorales de 2015 produjeron un enorme cambio en el mapa municipal español.

En muchas grandes ciudades y en centenares de municipios los ciudadanos otorgaron la responsabilidad de gobernar a nuevas plataformas ciudadanas surgidas de movimientos sociales. En Madrid, la nueva mayoría concede la alcaldía a la plataforma ciudadana Ahora Madrid que con el apoyo del partido socialista da fin a los 24 años de gobierno del partido popular y se abre el escenario a cambios en el modelo de ciudad elaborado por el gobierno saliente. La nueva corporación municipal se hace eco de las preocupaciones de la ciudadanía y las recoge en su programa político para la ciudad (AHORA MADRID, 2015).

## 2. El modelo neoliberal en la agenda del urbanismo madrileño

Los años 90 marcan la desviación política hacia administraciones conservadoras en el gobierno municipal, regional y central. A partir de aquí se consolida un bloque de poder político-financiero-empresarial que jugará un papel determinante en la evolución de la ciudad y del conjunto de la región madrileña.

El Ayuntamiento de Madrid, tras diez años de gobierno socialista, inicia en 1991 el giro en la política urbana. El nuevo alcalde lo deja claro:

“En los umbrales del nuevo siglo por el que transitamos y en plena era de la globalización política, una ciudad como Madrid no debe abordarse desde una óptica localista, sino que debe dotarse de los instrumentos que le permitan adoptar los retos de una moderna capital integrada en la Unión Europea (...). Se requiere para ello diseñar una política urbana integrada (...). Pieza angular de esta política es el nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, un documento cuya elaboración inició el Ayuntamiento que presido a comienzos de 1992, y en el que en mayor o menor grado participaron todos los agentes urbanos con interés en nuestra ciudad” (AYUNTAMIENTO, 2002:5).

Una vez aprobado el PGOU de 1997 el consistorio reconoce abiertamente que la puesta en marcha de su gestión ha supuesto un punto de inflexión en la agenda urbana. Con la implantación de una política urbanística activa y la flexibilización de la regulación normativa, a través de la creación de un marco jurídico-urbanístico que fomentara la competencia entre suelos y operadores, se pretende conseguir una mayor eficiencia en el proceso de producción tanto de viviendas como de instalaciones productivas.

A estos ingredientes del modelo neoliberal se añaden la concurrencia de varios factores más

que facilitan su puesta en práctica. Arrancan con la entrada de gobiernos conservadores en la administración regional desde 1995 y en la central entre 1996 y 2004 y desde 2011, salvado el cuatrienio de administración socialista. Entre los factores cabría citar los siguientes: la asunción de una gran cantidad de competencias fiscales y presupuestarias por el gobierno regional; la incorporación de Madrid al contexto de la globalización financiera y económica; la existencia de una oligarquía económica regional con fuerte proyección global; y una clase política autonómica y municipal ambiciosa y plenamente consciente de encarnar este nuevo proyecto neoliberal (OBSERVATORIO, 2013).

Las actuaciones que se acometen en la ciudad aparecen en la agenda urbana cuando se dan las condiciones oportunas que estiman los agentes públicos y privados dispuestos a participar, y a partir de ahí se inicia el proceso en el que unos y otros entran en el tablero de juego que se abre. La administración no siempre mostrará un frente único, pues los desencuentros e intereses políticos pueden llegar a obstaculizar la ejecución de lo proyectado. A los agentes inmobiliarios privados, los grandes inversores, les asiste la capacidad negociadora para conseguir de las administraciones las mejores condiciones para que el negocio sea un éxito, lo que les convierte siempre en los máximos ganadores. Y este modelo de urbanismo será cuestionado por la nueva corporación municipal surgida de las elecciones municipales de 2015 al ocupar el consistorio la coalición progresista Ahora Madrid.

A continuación se abordan algunas de las mayores actuaciones urbanísticas proyectadas en la ciudad consolidada y en su periferia por los ayuntamientos conservadores y las alternativas que propone el gobierno actual. Las fuentes de análisis, eminentemente cualitativas, se han mostrado capaces para abordar el motivo que mueve el estudio. Insistiremos en las estrategias que se arbitran a la hora de crear las condiciones necesarias que avalan las propuestas de intervención en la ciudad, en las circunstancias generales y particulares que inciden en el transcurso de su dilatado proceso en el tiempo y que explican los avances o retrocesos de las operaciones, así como en los cambios en los parámetros de ordenación que se van sucediendo. Para ello se atenderá al papel desempeñado por los agentes urbanos públicos y privados más directamente implicados en la formulación y desarrollo de las intervenciones, pero también se considera oportuno dar entrada en paralelo a opiniones de profesionales del urbanismo y otros actores sociales que añaden elementos de juicio y clarifican el proceso.

### 3. Los últimos grandes proyectos de transformación en la ciudad consolidada

Son dos las grandes operaciones de transformación urbana proyectadas conforme al modelo urbano neoliberal en el interior de la ciudad, dentro de la Almendra Central que encierra la M-30, y que paraliza el nuevo ayuntamiento de Ahora Madrid para su estudio y replanteo. Se trata de la Operación Chamartín, formulada sobre terrenos de la estación ferroviaria localizada al norte, y la Operación Mahou-Calderón sobre los suelos ocupados por un antiguo estadio de fútbol y una fábrica cervecera en desuso ubicados al sur. Tratamos aquí la primera actuación, la más ambiciosa y mayor intervención de remodelación urbana proyectada en el interior de la ciudad y uno de los ejemplos más representativos de la penetración de la lógica del mercado en el campo del planeamiento urbanístico (BRANDIS, 2017).

#### 3.1. El proyecto de la Operación Chamartín

La intervención planteada hace ya 25 años ha tenido un desarrollo muy complejo y soportado avances y retrocesos. El proyecto ha redimensionado a lo largo del tiempo su superficie, incrementado su edificabilidad bruta, modificado el reparto de la misma entre los distintos usos lucrativos y alterado el número de viviendas a construir. Y todo ello para obtener una rentabilidad suficientemente elevada que haga posible a los poderes públicos financiar su parte de la operación y a la promotora alcanzar los mayores beneficios. En el proceso se pondrán en evidencia las estrategias seguidas por los agentes implicados y la puesta en funcionamiento de los instrumentos y mecanismos necesarios para llevarla a cabo.

La operación se formula en 1992 con administraciones socialistas en los gobiernos central y regional. La promueve la empresa estatal Renfe sobre 62 hectáreas de su propiedad con el objetivo de cubrir las vías, remodelar la estación y construir 5.000 viviendas. Se convoca un concurso público internacional para adjudicar los suelos y sus aprovechamientos, del que resulta adjudicataria la empresa Duch, participada por la financiera pública Argentaria y la constructora San José y se encarga el diseño a Ricardo Bofill. Por el contrato concesional suscrito Duch gestionará la operación y Renfe le cede los derechos de

<sup>1</sup> La promotora avanza en 1999 los parámetros de la actuación: alrededor del 70% de la superficie se destinará a levantar de 14.000 a 15.000 viviendas; el 30% a oficinas y

explotación durante 75 años a cambio del 53% de los beneficios brutos. El hecho es motivo de crítica entre las propias filas socialistas. Eduardo Mangada remarca:

“¿Será verdad que son Renfe y Argentaria los titulares de esta actuación? Parece que sí. Pero ¿no se trata de organismos públicos, que manejan dineros públicos y están tutelados por los poderes públicos? Parece que sí. Pues si así es, a la pérdida del acorde con los tiempos económicos habrá que sumarle la discordancia con el discurso político que hoy lideran (...) Más sometimiento a las tendencias espontáneas del puro y duro mercado y el abandono de una voluntaria construcción de una nueva geografía, recualificadora física, económica y socialmente (...) Y las leyes sobre el suelo, las estrategias territoriales, los planes urbanísticos, ¿para qué sirven?” (MANGADA, 1993).

Cuando en 1997 el partido popular gobierna las tres administraciones se constituye el consorcio urbanístico “Prolongación de la Castellana” suscrito por el Ministerio de Fomento, la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Madrid, al que se incorpora como parte del mismo la empresa Duch, y a finales de año se privatiza Argentaria que entra a formar parte del grupo financiero de BBVA. La constitución del consorcio está vinculada al PGOUM 97, que recoge las condiciones que debe cumplir el desarrollo (APR 08.03 Prolongación de la Castellana), y se modifica el contrato de Renfe y Duch para adaptarlo al Plan. Es entonces cuando se amplía la superficie de la operación a 312 hectáreas, llegando el área de actuación a alcanzar la M-40 (ver FIG. 1). La edificabilidad de 0,6 que fija el plan permite obtener 1,8 millones de m<sup>2</sup> edificables y levantar hasta 15.000 viviendas<sup>1</sup>. La nueva concepción del proyecto es censurada por el grupo socialista por dejar la operación “no ya en manos de la iniciativa privada, sino en la pura especulación inmobiliaria”, a lo que Fomento replica:

“hoy todos los gobiernos del mundo, incluidos los socialistas, han iniciado procesos de privatización porque está altamente demostrado que para la administración y gestión de determinados intereses las técnicas privadas de gestión son mucho más eficientes, y precisamente en razón de la eficiencia se desprende una mejor defensa de los intereses generales” (SENADO, 1999).

El Consorcio, al que se atribuye la definición de los parámetros urbanísticos y bases de planeamiento del APR 08.03, propone en 2001 al Ayuntamiento

locales comerciales; unas 40 hectáreas a zonas verdes y 110.000 m<sup>2</sup> a espacios deportivos (DUCH, 1999).



FIG. 1/ Área de actuación de la Operación Chamartín en 1997

Fuente: [https://www.elconfidencial.com/empresas/2017-07-26/operacion-chamartin-acuerdo-carmena-bbva-fomento\\_1421197/](https://www.elconfidencial.com/empresas/2017-07-26/operacion-chamartin-acuerdo-carmena-bbva-fomento_1421197/)

la modificación puntual del PGOU, aprobada en 2002, y por consiguiente se modifica el contrato entre Renfe y Duch. El contrato contempla ceder a la sociedad mercantil los derechos lucrativos del suelo, a cambio de recibir un canon fijo de 509 millones de euros y otro variable en función de las plusvalías obtenidas a lo largo de 20 años, y recoge la solicitud de la empresa de aumentar a 1,05 la edificabilidad, el doble de la original, para levantar 20.000 viviendas, de las que el 10% serían protegidas. Llegar hasta aquí ha supuesto forzar modificaciones en el PGOU que el propio alcalde justifica:

“El urbanismo se tiene que desregularizar y flexibilizar como la economía. Eso es bueno. Son tiempos modernos, como diría Chaplin” (EL PAÍS, 1999).

Y también, para elevar la edificabilidad, se rectifica la Ley del Suelo regional de 1995 para poder contabilizar la playa de vías como suelo que genera aprovechamiento.

Y continúan las críticas a la operación. Para el sociólogo Jesús Leal:

“se ha hurtado la participación ciudadana, sin que haya habido un concurso ni una exposición pública del proyecto con suficiente difusión para suscitar sugerencias. Parece que ya no existe otro debate que el de la rentabilidad ni otros actores urbanos que las grandes empresas, que se convierten en

los únicos interlocutores de la administración en lo que respecta al desarrollo urbanístico de la ciudad” (LEAL, 2003:154).

A juicio del decano del Colegio de Arquitectos de Madrid, Bernardo Ynzenga,

“el polémico y desmesurado proyecto de la prolongación de la Castellana es un mal sueño convertido en pesadilla. Es demostración palpable de que la codicia no tiene límite; y que cuando se alía con falsas razones es ilimitada” (YENZENGA, 2004).

Y también las asociaciones vecinales, amén de pedir la retirada del proyecto, reclaman la reducción de la edificabilidad lucrativa y destinar a vivienda protegida al menos el 50% del suelo de propiedad pública asignado a uso residencial y el 10% del suelo privado (FRAVM, 2002). Pero el proyecto sigue adelante, pese a que distintos consultores anuncian que la situación económica se vislumbra poco optimista.

Cuando está aprobado inicialmente el Plan Parcial de Reforma Interior y firmado el convenio de gestión, las elecciones generales de 2004 dan el poder central al gobierno socialista que solicita paralizarlo para que lo estudien los nuevos responsables de Fomento y de Renfe. El nuevo plan y el convenio de gestión se aprueban definitivamente en 2011 y se definen los principales parámetros de la operación<sup>2</sup>. Su director, José María Ezquiaga, resalta la intención que lo

<sup>2</sup> Los 3.120.658 m<sup>2</sup> de suelo se reparten entre Duch y Renfe (63%), los propietarios privados (18%) y el Ayuntamiento (10%). De la edificabilidad lucrativa total de 3.276.691 m<sup>2</sup> se destinan a vivienda libre 1.623.280 m<sup>2</sup> (45%), a terciario

1.532.411 m<sup>2</sup> (47%) y 150.000 m<sup>2</sup> (4,5%) a vivienda protegida. Las viviendas serán unas 17.000, de las que 4.000 serán protegidas (ARIAS, 2009).

sustenta:

“En la apuesta por prolongar la Castellana, creando ciudad dentro de la ciudad, Madrid se aparta de la creciente tendencia a la deslocalización de las funciones centrales en campus autistas en entornos metropolitanos periféricos y genera, al tiempo, un nuevo espacio para la investigación tipológica en la que la altura no es un mero recurso icónico sino la voluntad de respuesta inteligente a las demandas organizativas de la ciudad contemporánea” (EZQUIAGA, 2013:546).

Para la inmobiliaria San José la operación permitirá reforzar la competitividad, dinamizar la economía local y nacional en tiempos de crisis, configurar una nueva centralidad dotada de iconos arquitectónicos, consolidar la posición de Madrid como destino atractivo para la inversión y la localización de sedes empresariales configurarán la zona Norte como un gran distrito financiero, una gran city que reforzará la posición internacional de Madrid (SAN JOSÉ, 2009).

Pero el plan se encuentra con un escollo que le paralizará durante dos años. El Tribunal Superior de Justicia de Madrid lo anula en 2013 al declarar la nulidad de las determinaciones por las que los propietarios del suelo tenían que costear parte de las infraestructuras y por vulnerar la Ley del Suelo de 2007 que prohíbe edificios de más de cuatro alturas en suelo urbano. La limitación de alturas se subsanará en 2013 con una disposición adicional en la Ley de Patrimonio Histórico regional, que exime al suelo que estuviera clasificado como urbano antes de la entrada en vigor de la norma, así como por la modificación en 2015 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid que elimina la restricción de alturas. La última sentencia de este Tribunal de 2015, que ratifica la anterior, será recurrida por los promotores ante el Tribunal Supremo que la desestima por no estar suficientemente justificada (TRIBUNAL, 2015).

También otros actores urbanos elevan a los tribunales su desacuerdo con los términos de la operación y reclamarán unos derechos que consideran les corresponden. Se trata de los antiguos propietarios del suelo, expropiados por Renfe en 1945 para construir la estación, que amparándose en la Ley de Expropiación Forzosa de 1954 recurrirán a los tribunales reclamando su parte de las plusvalías generadas. Para subsanar el problema, el gobierno central aprueba en 1999 la Ley de Ordenamiento de Edificios que elimina el derecho de reversión si

el bien desposeído permaneció durante 10 años en el uso que se estableció para su expropiación. Los afectados, reunidos en torno a la plataforma “No abuso”, apelarán ante la Audiencia Nacional, que desestima el recurso en 2009, y ante el Tribunal Supremo, que también falla en su contra (TRIBUNAL, 2012).

Ante la imposibilidad de desarrollar el Plan Parcial de Reforma Interior a causa de las sentencias judiciales los promotores y las administraciones públicas acuerdan revisar el planeamiento y, asimismo, redimensionarlo a la baja por la dificultad de hacerlo viable en la actual coyuntura económica que atraviesa el país. El nuevo planeamiento y el convenio se aprueban inicialmente a principios de 2015 (CONVENIO, 2017). La promotora pasará a llamarse Distrito Castellana Norte (DCN), al igual que la operación, y se encarga su diseño al estudio de arquitectura Richard Rogers (DISTRITO, 2015). Aunque la inversión estimada es muy alta, la promotora sostiene tener asegurada la financiación necesaria, ya sea a través de capital propio, con financiación externa, dando entrada a nuevos socios o saliendo a Bolsa, y contempla rentabilizarla con el uso lucrativo de los terrenos<sup>3</sup>. Y ahí se estanca el proyecto a falta de la aprobación definitiva que el consistorio deja para el gobierno ganador en las elecciones municipales de 2015.

### 3.2. Hacia una redefinición del proyecto

El nuevo gobierno municipal de Ahora Madrid abre un periodo de replanteamiento de la operación e inicia un proceso participativo para generar propuestas en torno a posibles soluciones, abierto a organizaciones representativas de la ciudad y profesionales del urbanismo, ecología y transportes. Para la promotora la iniciativa es

“una vía paralela carente de cobertura legal para desvirtuar el plan urbanístico hasta el punto de paralizarlo sine die y dejarlo de hecho sin efecto” (ECONOMIADIGITAL, 2016)

y comunica que retirará el proyecto si no se han iniciado las obras el 31 de diciembre de 2016, fecha de vencimiento del contrato entre Adif-Renfe y DCN.

Esta declaración, a juicio de Eduardo Mangada

<sup>3</sup> La inversión se estima en 5.974 millones de euros. De la edificabilidad lucrativa total de 3.270.053 m<sup>2</sup> se destinan a vivienda libre 1.596.490 m<sup>2</sup> (49%), a terciario 1.386.175 m<sup>2</sup>

(42,4%) y 177.388 m<sup>2</sup> (5,4%) a vivienda protegida. Las viviendas totales serán 17.000 (ELSALTODIARIO, 2017).

“es la definición más exacta y transparente de cuál es el contenido y la finalidad última de la otrora llamada Operación Chamartín: conseguir un trozo de ciudad acotado, santificado por las administraciones públicas y entregado a un grupo inversor capitaneado por el BBVA para rentabilizar unos fondos a lo largo de un período de veinte años (...) Y para bien de Madrid no habrá un plan al gusto de Duch. Pero sí habrá un nuevo plan más culto urbanísticamente, más sensible a las demandas y expectativas de los madrileños y más acorde con la ideología progresista por la que hemos apostado, con nuestro voto, la mayoría de los ciudadanos. Madrid se lo merece” (MANGADA, 2015).

Aunque las obras no se inician, la promotora no retira el proyecto al suscribirse una prórroga del contrato. Y la promotora no deja de publicar el proyecto. En el foro de Urbanismo Sostenible, patrocinado por DCN y el BBVA, empresarios y expertos del sector arrojan la operación y argumentan que el *stock* de viviendas y oficinas está agotado, que el urbanismo de Madrid está politizado y judicializado y que no hay que demonizar a las empresas. Y la Federación Regional de Asociaciones de Vecinos de Madrid (FRAVM) recuerda que

“Deliberadamente, la entidad financiera obvia que la inmensa mayoría de las asociaciones vecinales de los barrios afectados se han manifestado en contra de su proyecto ya que no se ajusta a las necesidades de sus vecinos y vecinas, sino de los bancos y constructoras” (DIAGONALPERIODICO, 2016).

El Ayuntamiento retira el proyecto “Distrito Castellana Norte” al tiempo que presenta en 2016 su propuesta alternativa “Madrid, Puerta Norte”, liderando así la dirección del planeamiento. Pretende reajustar el suelo ferroviario sobre el que se interviene, al no computar los ocupados por las vías del tren que elevaban de forma artificial la superficie a construir en la propuesta de la promotora; disminuir la edificabilidad y las viviendas; y romper la anterior concepción unitaria de la operación al considerar cuatro zonas con tratamiento diferenciado, tanto en su edificabilidad como en su forma de gestión<sup>4</sup>. Profesionales del urbanismo madrileño lo apoyan:

<sup>4</sup> La superficie de suelo es de 1.744.549 m<sup>2</sup> y la edificabilidad total de 1.750.197 m<sup>2</sup>. De esta última corresponde al terciario 1.291.473 m<sup>2</sup> (74%) y al residencial 458.724 m<sup>2</sup> (26%). Establece para el sur de la Calle 30 un sistema de gestión pública y para el norte remite a sistemas de actuación privados y/o públicos. Al sur de la Calle 30 (ámbitos de la Estación de Chamartín y el Centro Terciario de Negocios) le asigna una edificabilidad de 680.000 m<sup>2</sup> (85% terciario y 15% residencial con 1.000 viviendas), y al norte (ámbitos de Malmea y Ensanche de Fuencarral-Valverde) una edificabilidad de 1.078.901 m<sup>2</sup> (33% residencial con 3.587 viviendas

“el Ayuntamiento de Madrid recupera el sentido común, la cordura, en definitiva, la mejor cultura de la ciudad, para proponer una ordenación, esta sí urbanística (...) con magnitudes prudentes, ponderadas y eficaces, garantizando así un tejido urbano complejo, con mezcla de distintos usos, germen de una rica vida urbana. Un nuevo trozo de Madrid entendido como un espacio social y no como un solar al servicio del negocio inmobiliario” (MANGADA, 2016).

La propuesta del Ayuntamiento es rechazada por Fomento y la promotora, así como por la Comunidad que recuerda que tiene la última palabra para validar el plan urbanístico. A partir de este momento se inician las negociaciones para desatascar la operación. A mediados de 2017 se llega a un acuerdo consensuado y en sencilla nota de prensa se comunican las bases para la ordenación urbanística del espacio rebautizado como “Madrid Nuevo Norte” y se desvelan algunos datos esenciales<sup>5</sup>. El documento añade que previamente a la aprobación inicial, y simultáneamente a la concreción de la misma, se desarrollará a principios de 2018 un proceso específico de participación con las plataformas ciudadanas.

Grupos políticos, asociaciones de vecinos y organizaciones no gubernamentales muestran su rechazo al acuerdo:

“se retorna al modelo de ciudad adoptado durante años en el que se dibuja un esquema urbano con grandes desigualdades socioeconómicas norte-sur” (IZQUIERDA UNIDA, 2017);

“desde hace años el tejido asociativo vecinal de Madrid viene exigiendo actuaciones urbanas equilibradas con los barrios del entorno que promuevan un desarrollo equilibrado, sostenible y justo, combinando suelos industriales, vivienda pública y nuevos equipamientos con el objetivo de paliar el desequilibrio social y funcional de Madrid” (ANTICAPITALISTAS, 2017);

“se ha perdido una oportunidad de oro para avanzar en el reequilibrio de la ciudad” (PLATAFORMA, 2017);

“es una propuesta con un fondo continuista y

y el resto a usos productivos). Las viviendas serán 4.600 (AYUNTAMIENTO, 2016).

<sup>5</sup> La edificabilidad total será, excluyendo el ámbito de la estación, de 2.680.000 m<sup>2</sup> que supone una reducción del 20,5% con respecto al plan de la promotora de 2015. La edificabilidad residencial total asciende a 1.100.000 m<sup>2</sup>, localizándose fundamentalmente al norte de la Calle 30. Se establece la edificabilidad lucrativa al sur de la Calle 30 en 1.500.000 m<sup>2</sup>, especialmente para terciario de oficinas. Las viviendas totales serán 11.000 viviendas, de las que un 20% serán protegidas (DISTRITO, 2017)

acomodación al dogma impuesto durante los gobiernos municipales de la burbuja inmobiliaria: solo la actividad constructora crea riqueza" (ECOLOGISTAS, 2017).

Y también se levantan voces contrarias dentro del consistorio:

"Desgraciadamente estamos asistiendo al despertar de un discurso que se sostuvo contra viento y marea hasta que la crisis inmobiliaria iniciada en 2008 resultó demasiado evidente. De nuevo se están movilizándose cifras millonarias de inversión sin más base que unas promesas de futuro bastante inciertas en el actual escenario europeo. El problema es que estas inversiones se van a hacer a costa de recursos, terrenos e infraestructuras públicas, recursos que podrían tener mejores usos en otras partes de nuestra ciudad" (CARMONA, 2017).

También profesionales del urbanismo analizan las escasas cifras que incorpora el documento (ARIAS, 2017) y hacen declaraciones en el mismo sentido. Para Francisco López Gorh:

"estas actuaciones caracterizadas por dirigirse a espacios acotados y selectivos, son precisamente el modelo de ciudad del capital financiarizado, de ciudad desigual que se supone que esta corporación combate. La estrategia de este capital es actuar precisamente por fragmentos (...) explotando operaciones puntuales sin relación alguna con las necesidades y la visión de los ciudadanos acerca del futuro de su ciudad" (LÓPEZ, 2017).

Y Eduardo Mangada lamenta la decisión urbanística

"olvidando el necesario reequilibrio, la sensatez y las responsabilidades cívicas que obligan a todo buen urbanismo"

Y añade que el acuerdo es rechazable

"porque no solo es malo para el Madrid de hoy, sino que sienta un precedente peligroso para mañana, tanto por su contenido como, sobre todo, por la forma de gestionar la construcción de la ciudad" (MANGADA, 2017).

Al acuerdo consensuado en julio de 2017, que fue motivo de duras críticas por grupos políticos, urbanistas, vecinos y organizaciones, le seguirán meses de negociaciones con las asociaciones ciudadanas tal y como había anunciado el consistorio. En abril de 2018 el Ayuntamiento de Madrid, el Ministerio de Fomento y la Promotora DCN acuerdan un documento cuya aprobación por el Ayuntamiento podría estar culminada a principios de 2019 (ver FIG. 2). El nuevo documento presenta modificaciones con respecto al anterior<sup>6</sup> pero continúa sin satisfacer a todos. Concejales de Ahora Madrid consideran que se han aceptado algunas propuestas vecinales pero sin tocar el fondo de una operación financiera claramente especulativa, contraria a su programa; Izquierda Unida sigue reclamando un urbanismo más social; y la Federación Regional de Asociaciones de Vecinos lamentan que el Ayuntamiento se haya plegado a los intereses del BBVA. (EL MUNDO, 2018)

El nuevo reparto de poderes de la Administración que aparece en el tablero político al ocupar el partido socialista el gobierno central, tras la

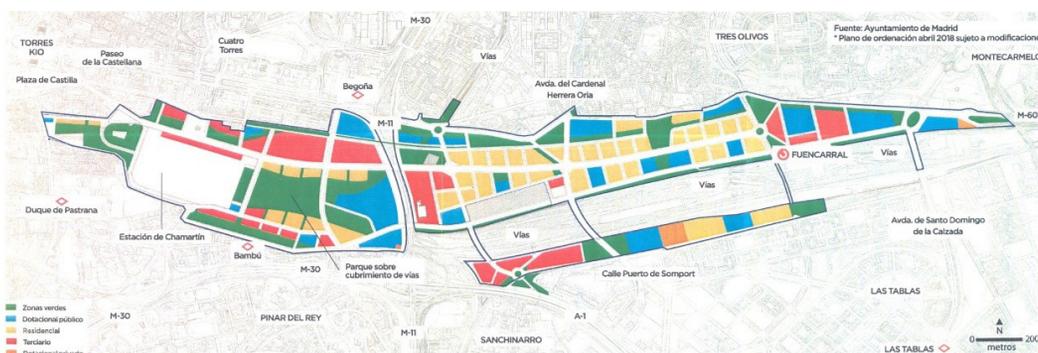


Fig. 2/ Plano de ordenación de Madrid Nuevo Norte (abril 2018)

Fuente: La Voz De Distrito Castellana Norte, Nº 12 (Junio 2018), <https://distritocastellanamente.com/wp-content/uploads/2018/05/DCN-N%C2%BA12.pdf>

<sup>6</sup> Se produce un nuevo ajuste de la edificabilidad total del 6%, pasando de los 2,83 millones de metros cuadrados previstos a 2,66 millones actuales, lo que supone un recorte del 4,5% para la superficie residencial y del 6,8% para los restantes usos lucrativos. Las viviendas se rebajan a 10.510

frente a las 11.000 anteriores, localizando el 75% al norte de la M-30 y el resto en el entorno del distrito de negocios. Se mantiene el consenso anterior de que el 20% de las viviendas sean protegidas (EL CONFIDENCIAL, 2018a)

moción de censura en mayo de 2018, no parece que vaya a obstaculizar ni retrasar el plan que cuenta con el apoyo del partido. No obstante, queda por ver si la Comunidad de Madrid en manos del partido popular cambiará ahora de aptitud habida cuenta que de ella deben salir la mayor parte de los informes vinculantes que requiere la operación (EL CONFIDENCIAL, 2018b).

#### 4. Los desarrollos residenciales de la periferia madrileña

La aplicación del modelo de urbanismo de mercado se reconoce en el proceso de producción seguido en la periferia madrileña. Este urbanismo expansivo se proyecta hace más de 26 años e inicia su materialización a principios de la década de los noventa del pasado siglo. La incidencia de la crisis inmobiliaria frena su desarrollo y el Ayuntamiento de Ahora Madrid paralizará aquellos desarrollos que no han culminado su grado de ejecución jurídica y procede a estudiar un plan alternativo.

##### 4.1. La programación de las extensiones residenciales y su estado de consolidación

El gobierno municipal conservador de 1991 adopta una filosofía de urbanización y construcción contraria a la de contención que achacaba como defecto al PGOU de 1985. La estrategia consiste en movilizar rápidamente suficiente suelo donde construir viviendas, argumentando que la escasez de suelo había generado una espiral especulativa que expulsaba a los madrileños hacia la periferia metropolitana por la escasez y carestía de la vivienda. El territorio propuesto se localiza en el suelo urbanizable no programado del plan de 1985, pese a que todavía el urbanizable programado tenía capacidad para soportar 85.000 nuevas viviendas. Así se pone en marcha la mayor intervención urbanística de la historia de la ciudad, que se verá ampliada en el PGOU de 1997 sobre suelo no urbanizable del plan anterior, llevando las posibilidades de urbanización al límite de la capacidad física del municipio (BRANDIS, 2014a).

<sup>7</sup> En el PGOU de 1997 los PAU se localizan en suelo urbanizable incorporado (Arroyo del Fresno, Montecarmelo, Las Tablas, Sanchinarro y Ensanche de Carabanchel) y en suelo urbanizable programado (Ensanche de Vallecas). Los desarrollos residenciales del PGOU de 1997 lo hacen en suelo urbanizable programado (Ensanche de Barajas, El Cañaveral, Los Cerros, Los Ahijones, Los Berrocales y Valdecarros) y urbanizable no programado (Valdebebas).

El resultado será la puesta en el mercado de 7.313,3 has de suelo destinado a la producción de 206.966 viviendas. En 1991 fueron los planes de actuación urbanística (PAU) sobre 2.258 has para levantar 78.331 viviendas y en 1997 los desarrollos residenciales sobre 4.055 has para 128.635 viviendas, que duplican la superficie y las viviendas de los anteriores<sup>7</sup> (ver FIG. 3). Los argumentos públicos que los sustentaron se desmontarán al poco tiempo. La realidad demostró que las necesidades residenciales en modo alguno justificaban las viviendas previstas, y tampoco la sobreoferta produjo el abaratamiento de los precios, sino todo lo contrario, dado su carácter de activo financiero y bien perdurable.

A partir de este momento se inicia un lento y farragoso proceso judicial marcado por numerosas sentencias que declaran ilegales buena parte de los desarrollos propuestos por invadir espacios protegidos en el PGOUM de 1985 sin la preceptiva justificación. En 2003 los tribunales estiman el recurso presentado por el Partido Socialista, Izquierda Unida y los sindicatos Comisiones Obreras y UGT. De aplicarse la sentencia supondría una quiebra a los proyectos iniciados y comprometería los desarrollos que aún no lo estaban, además de conllevar una responsabilidad económica cuantiosa para la administración municipal y regional.

La sentencia es recurrida por las administraciones local y regional y en 2007 los tribunales emiten fallo favorable para cinco de los seis PAU y para los restantes ámbitos confirma el pronunciamiento de ilegalidad. En 2012 el Supremo ratifica la sentencia y añade que el PGOU de 1997 es nulo en los ámbitos referidos y, por lo tanto, no admite subsanaciones ni reformas, sino una nueva aprobación con todos sus trámites. Así pues, la sentencia deroga la ordenación urbanística llevada a cabo en el suelo protegido en 1985 en seis de los nuevos desarrollos propuestos en 1997<sup>8</sup>. Distintos actores sociales se pronuncian al respecto. Ecologistas en Acción y la Federación Regional de Asociaciones de Vecinos de Madrid entienden que la sentencia es una magnífica oportunidad para reconducir la estrategia territorial de la ciudad, evitando profundizar en los errores y excesos de la burbuja inmobiliaria y reclaman preservar los espacios naturales con vistas a recuperar la idea del "anillo

<sup>8</sup> La sentencia afecta a 19.092 has que se corresponden con la totalidad del suelo de Valdebebas, más de la mitad de La Atalayuela y Los Cerros, la cuarta parte de Los Ahijones y Valdecarros y, en menor medida al de Los Berrocales (BOCM, 2013).

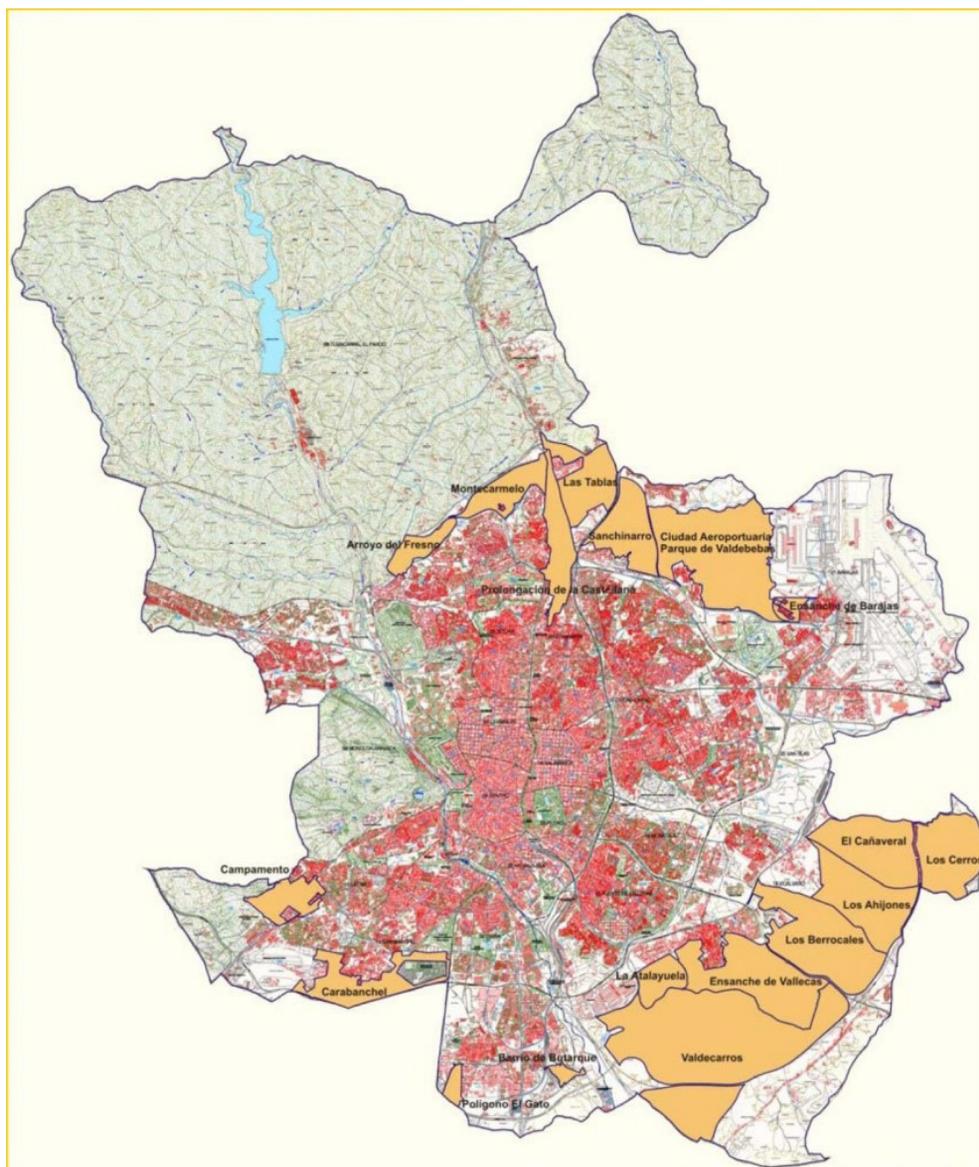


Fig. 3/ Localización de los PAU de 1991 y de los Desarrollos Residenciales de 1997

Fuente: AYUNTAMIENTO DE MADRID (2013): Seguimiento de la gestión en los nuevos desarrollos urbanísticos. Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda, [http://www.madrid.es/UnidadesDescentralizadas/UrbanismoVivienda/Urbanismo/GrandesDesarrollosUrbanisticos/EvolucionNuevosDesarrollos/Fichas05\\_15.pdf](http://www.madrid.es/UnidadesDescentralizadas/UrbanismoVivienda/Urbanismo/GrandesDesarrollosUrbanisticos/EvolucionNuevosDesarrollos/Fichas05_15.pdf)

verde<sup>9</sup>. Y el urbanista Ramón López de Lucio se pregunta si sería factible convertir un revés como el que supone la sentencia en una oportunidad para replantear de manera más razonada y responsable una verdadera política territorial de ámbito metropolitano y regional (LÓPEZ DE LUCIO, 2012).

<sup>9</sup> También sugieren que las cooperativas ya formadas en los ámbitos afectados se reubiquen en El Cañaveral, no tocado por la sentencia, y que para Valdebebas, ya en construcción, se busquen soluciones para salvaguardar los derechos

Para dar respuestas a lo instado en la sentencia y devolver la normalidad urbanística a las actuaciones afectadas el Ayuntamiento en 2013 procede a redactar una Revisión del Plan de 1985 y la Modificación del Plan de 1997, conocida como “revisión exprés” por la rapidez de la tramitación, y que ratifica inmediatamente

de los particulares, víctimas de la temeraria política de las administraciones madrileñas. (ECOLOGISTAS, 2013a, 2013b y FRAVM, 2013).

el gobierno regional. Se pretende así levanta la consideración de no urbanizable de los terrenos alegando que ya no existen los motivos que originaron la protección, porque algunos suelos ya están urbanizados y han perdido su valor ecológico. En 2016 el Supremo emitirá finalmente una sentencia favorable que da como válido el urbanismo de hechos consumados.

Desde el momento en que se programan los PAU para iniciar el crecimiento periférico se procede a aplicar como sistema de gestión el de compensación, que faculta a los propietarios del suelo intervenir directamente en la creación de los nuevos barrios y reduce, en consecuencia, el papel de la administración. El sistema, que se justifica por su agilidad y capacidad en reducir los tiempos, demostrará sobradamente ser ineficaz, pues posibilita la retención del suelo sin edificar hasta que el mercado ofrezca a los promotores situaciones suficientemente ventajosas. Los trámites en los PAU fueron lentos y más en los desarrollos de 1997, demorándose la aprobación de los planes parciales y los proyectos de urbanización. Y cuando ya está encima la crisis y los promotores tienen dificultades para proseguir las obras se firma en 2011 el Acuerdo Marco y su Adenda en los ámbitos de los desarrollos del Este, que permite dividir por fases los planes parciales, no obliga a urbanizarlos de una vez como era preceptivo hasta el momento y autoriza a ejecutar de forma simultánea las obras de urbanización y edificación (BOCM, 2011).

La periferia madrileña proyectada se desvela en 2014 sobrecogedora (BRANDIS, 2014b). Aunque la construcción de los PAU se aceleró coincidiendo con el *boom* inmobiliario todavía faltan por levantar un 5,6% de las viviendas previstas, las dotaciones y equipamientos van muy retrasados y tampoco se han cubierto las edificabilidades industrial y terciaria previstas<sup>10</sup>. Pero en los desarrollos de 1997, proyectados en plena burbuja, no se han cumplido las expectativas y muchos apenas se han iniciado, contando con licencia de edificación solo el 6% de las viviendas previstas<sup>11</sup>.

Profesionales del urbanismo han expuesto desde hace tiempo su rechazo hacia este urbanismo de promotor implantado en la periferia madrileña (BARDAJÍ, 2013; VINUESA, 2013b). Y también es posible encontrar consideraciones propositivas

<sup>10</sup> En los PAU la edificabilidad remanente industrial es el 62% de la prevista y la terciaria el 20,5% (AYUNTAMIENTO, 2015a). El complejo proceso de promoción del PAU de Vallecas y las estrategias de resistencia de las asociaciones de vecinos pueden servir de ejemplo del proceso (CANOSA, 2016).

<sup>11</sup> Se corresponden con las de Valdebebas (el 42% de las 12.500 proyectadas), el ensanche de Barajas (el 88% de las

para paliar las consecuencias urbanísticas y sociales del modelo y evitarlas en un futuro: planificar la reutilización del stock de suelo, de infraestructuras y viviendas ya existente, redimensionar los desarrollos y hacer un uso más razonable de los mismos que permitan atender mejor las importantes necesidades de vivienda insatisfechas (NAREDO, 2011); examinar nuevas formas de planeamiento, de intervención, de organización y de gestión de las ciudades y nuevas formas de colaboración entre lo público y lo privado, estableciendo claramente las reglas desde la superioridad de lo público (CAPEL, 2013). Y Juan Romero marca el camino posible:

“Los nuevos gobiernos constituidos navegan ahora con la fuerza del viento a favor. La fuerza que otorga la confianza depositada por millones de ciudadanos que reclaman otras políticas para la ciudad (...) Sobre esta base, los gobiernos locales pueden ayudar a construir algo nuevo y mejor” (ROMERO, 2015b:382).

#### 4.2. La nueva estrategia para los desarrollos del sureste

Cuando accede al Ayuntamiento la coalición Ahora Madrid procede a estudiar la situación en la que se encuentra la periferia del sureste sometida a diversas actuaciones que se encuentran en distintos grados de ejecución y que ocupan un total de 5.813 has.

Para ello convoca un proceso de audiencia pública para el análisis, evaluación y proposición de alternativas a través de la constitución de una mesa social en la que participan la administración local, regional y estatal, grupos políticos, juntas de compensación, asociaciones de vecinos, profesionales del urbanismo, colegios profesionales, asociaciones ecologistas, sindicatos y universidades, entre otros. El ámbito territorial revisado lo conforman 13 sectores de diferentes dimensiones, papel urbano y estado de ejecución. Los más complejos y debatidos han sido los que iniciaron pero no finalizaron su tramitación administrativa: Los Cerros, Los Ahijones, Los Berrocales y Valdecarros, que a efectos de ordenación ocupan una superficie de 3.310 has donde se había previsto construir 104.737 viviendas.

1.500 viviendas) y el Cañaveral (el 19% de las 14.000) (AYUNTAMIENTO, 2015b). No hay ninguna edificación en Los Ahijones, Los Berrocales y La Atalayuela, aunque parte de los suelos están descarnados por las obras de urbanización, y en Valdecarros y Los Cerros todavía no han entrado las máquinas. En el caso de Valdebebas, la veloz tramitación urbanística y una singular forma de gestión, están en la base de su relativo éxito (BRANDIS, 2016).

A lo largo del proceso son muchos los medios de comunicación que difunden las opiniones discrepantes de los distintos agentes implicados directamente. La postura del Ayuntamiento es de rechazo al planeamiento heredado, por ser un derroche de suelo que la ciudad no puede permitirse en una de sus últimas grandes reservas. Por el contrario las Juntas de Compensación de los distintos ámbitos y la asociación de promotores inmobiliarios de Madrid consideran que los desarrollos residenciales son el futuro de la ciudad y prevén el riesgo que supone para el mercado no contar con seguridad jurídica que puede incitar a los promotores a desplazarse a otros municipios. También se pronuncian los grupos políticos. El partido socialista ve necesario reconducir los desarrollos y para Ciudadanos el modelo expansivo de la ciudad no tiene sentido, pero hay que mantener los derechos consolidados de los propietarios.

Tras conocer las Juntas de Compensación que las líneas maestras del Plan rebajan la superficie total al desclasificar parte del terreno urbanizable, disminuye el número de viviendas y pretende disolver dos de las Juntas de los desarrollos más atrasados (Los Cerros y Valdecarros), anuncian medidas legales y hacen pública la inversión que hasta el momento han realizado, un total de 325,57 millones de euros<sup>12</sup>.

También otros actores sociales se oponen al borrador del plan por considerar insuficientes las medidas incorporadas. Lo hacen Ecologistas en Acción, la Plataforma para el SE y la Federación Regional de Asociaciones de Vecinos de Madrid. Recuerdan al ayuntamiento que respete el "Pacto contra la especulación" suscrito antes de las elecciones por Ahora Madrid, PSOE e Izquierda Unida, que aludía en concreto a los suelos urbanizables del plan de 1997 declarados nulos en varias sentencias judiciales<sup>13</sup> y piden, asimismo, que se cumplan los compromisos recogidos en el programa electoral sobre estos desarrollos (AHORA MADRID, 2015). A juicio de la Federación Regional de Asociaciones de Vecinos

<sup>12</sup> La inversión declarada es la siguiente: Los Cerros (9,1 millones de euros), Los Ahijones (69), Los Berrocales (193,5) y Valdecarros (53,9) que se corresponden con el 11,86% de la inversión total prevista de 2.744,4 millones. (IDEALISTA, 2017).

<sup>13</sup> El pacto mencionaba textualmente: en los sectores con urbanización no iniciada (Los Cerros y Valdecarros) se comprometía a reconsiderarlos con protección especial en las zonas más valiosas ambientalmente, incluyendo el desarrollo del anillo verde; en los sectores con urbanización iniciada pero paralizados (Los Berrocales y Los Ahijones) se comprometía a reformularlos, destinando en todo caso su mayor parte a usos no edificatorios, recuperando la propuesta de anillo verde. (ECOLOGISTAS, 2015, 2016).

<sup>14</sup> El Plan pretende ajustar la estrategia de crecimiento urbano del PGOU 1997 para los ámbitos considerados que

de Madrid

"el resultado, en lo fundamental, no supone ni cambios ni mejoras respecto al plan inicial: tanto el coeficiente de edificabilidad como el número de viviendas siguen siendo altísimos, irracionales, absolutamente desproporcionados para el momento en que vivimos"

y añade que de las 102.000 viviendas proyectadas se ha pasado a 98.000, y un volumen de terreno urbanizado similar a la propuesta anterior, y demanda una reducción drástica de las viviendas con objeto de evitar un nuevo monstruo urbanístico (FRAVM, 2017).

A principios de 2018 la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Madrid aprueba el Plan Director de la Nueva Estrategia del Sureste que responde a uno de los principios fundamentales de actuación del "Pacto contra la especulación y el Derecho a la Ciudad", suscrito en abril de 2015, de defender el territorio y detener la extensión de la urbanización, y está recogida de forma previa e implícita en el Acuerdo de investidura entre Ahora Madrid y el Partido Socialista de Madrid, de 12 de junio de 2015 y en el "Plan de Gobierno 2015-2019" (AYUNTAMIENTO, 2018: 4). El Plan plantea una redefinición del ámbito con el fin de ajustar los usos dotacionales públicos, los residenciales y los de actividad económica para poder garantizar su viabilidad y coherencia, haciéndolo compatible con un modelo territorial sostenible, equilibrado, social y ambientalmente responsable<sup>14</sup>.

Los promotores han recurrido el Plan pidiendo que se anule de manera cautelar y cifran en 1.600 millones de euros las indemnizaciones que tendrá que pagar el Ayuntamiento. Y añaden

"Ahora hay dos posibilidades: que Ahora Madrid dé marcha atrás o que una posible nueva corporación, tras las elecciones de 2019, de luz verde y que todo siga adelante" (EL PAÍS, 2018)

fueron planificados para urbanizar 4.400 hectáreas con más de 116.000 viviendas y 6,5 millones de m<sup>2</sup> de actividades económicas. El Ayuntamiento redimensiona las previsiones de necesidad de suelo para vivienda y actividades económicas y contempla articular dos programas de producción de suelo: el primero, estimado entre los años 2022-2030, permitirá el desarrollo de 27.700 viviendas y 1,3 millones de metros cuadrados de edificabilidad de actividades económicas; el segundo programa, entre 2031-2039, con 26.000 viviendas y 1,2 millones de metros cuadrados edificables para actividad económica. Además, plantea dos modificaciones de planeamiento general para Los Cerros y Valdecarros, que supondrán la disolución de las dos Juntas de Compensación, y dos modificaciones de la ordenación pormenorizada para los Ahijones y los Berrocales.

## 5. Consideración final

A lo largo del estudio han ido apareciendo los ingredientes del modelo urbanístico aplicado en Madrid que muchos investigadores reconocen en otras ciudades desde finales del siglo XX. Asimismo, se ha puesto de manifiesto que las lógicas del mercado penetraron en el campo de la planificación urbanística y en los discursos político-económicos que regularon los procesos de gobernanza de la ciudad. En el trabajo realizado el modelo de urbanismo de mercado se reconoce en las propuestas que para la Operación Chamartín, iniciada en 1992, hacen los gobiernos socialistas y populares que se alternan en la administración central y autonómica y los continuados gobiernos populares en la administración municipal desde 1991. Son también éstos últimos los que promueven en el PGOU de 1997 los desarrollos residenciales de la periferia madrileña con el respaldo del gobierno popular de la Comunidad de Madrid. A la vista de los parámetros y características de ordenación que incorporan ambas operaciones a lo largo del proceso se levantan voces discordantes, políticas y ciudadanas, que cuestionan y denuncian este urbanismo que antepone la rentabilidad económica de los intereses privados al beneficio común de todos los ciudadanos.

Esta situación se altera cuando la coalición progresista Ahora Madrid accede al gobierno municipal tras las elecciones de 2015. Se replantean las operaciones urbanísticas, incorporan modos de gobernanza urbana participativa y se aportan formulaciones más orientadas al servicio de la ciudadanía que, no obstante, algunos consideran todavía insuficientes. El escaso tiempo transcurrido y el hecho de que las nuevas propuestas no hayan conseguido todavía la aprobación definitiva del Ayuntamiento y su refrendo por la Comunidad de Madrid dificultan por el momento evaluar su éxito o fracaso.

Dicho esto, traemos aquí una reflexión general que sirve para el caso madrileño:

“Y si en todo el mundo capitalista desarrollado, las ciudades se han transformado en lugares estratégicamente centrales para el avance irregular de los proyectos reestructuradores neoliberales (...) es también en el ámbito urbano donde se da el reiterado fracaso de las políticas neoliberales y algunas esporádicas resistencias a ella, con lo que también se hacen visibles ciertos límites potenciales del proyecto neoliberal” (THEODORE, 2009).

Celebraríamos que las “resistencias” fuesen capaces de cambiar el rumbo de los hechos,

de lo contrario, estaremos condenados a sufrir una ciudad cada vez más segregada no solo desde el punto de vista urbanístico, sino también económico y social.

## 6. Bibliografía

- ARIAS, F. (2009): «Megaproyectos urbanos madrileños. ¿Quién manda en Madrid?: las cuatro torres y el “seños de los anillos”», en: *Economía, poder y megaproyectos*, pp. 181-208, Fundación César Manrique, Madrid.
- (2017): *Madrid Nuevo Norte ¿de qué hablamos? Nuevas reflexiones sobre MNN a partir del desarrollo que anuncia el AGDUS*, [https://clubdebatesurbanos.org/2017/12/11/madrid-nuevo-norte-de-que-hablamos-nuevas-reflexiones-sobre-mnn-a-partir-del-desarrollo-que-anuncia-el-agdus\\_felix-arias-goytre/](https://clubdebatesurbanos.org/2017/12/11/madrid-nuevo-norte-de-que-hablamos-nuevas-reflexiones-sobre-mnn-a-partir-del-desarrollo-que-anuncia-el-agdus_felix-arias-goytre/)
- BARDAJÍ, E. (2013): «Algunas propuestas sobre los grandes desarrollos del Plan general de Ordenación Urbana de Madrid de 1997» en: *Reflexiones a propósito de la revisión del Plan General de Madrid*, pp. 521-544, Madrid, Universidad Autónoma de Madrid/TRyS. <https://repositorio.uam.es/handle/10486/13683>
- BELLET, C. (2017): «Proyectos y grandes operaciones urbanas» en: *Naturaleza, territorio y ciudad en un mundo global*. [http://www.age-geografia.es/downloads/naturaleza\\_territorio\\_y\\_ciudad\\_age2017.pdf](http://www.age-geografia.es/downloads/naturaleza_territorio_y_ciudad_age2017.pdf)
- BRANDIS, D. (2014a): «La producción inmobiliaria de la periferia madrileña (1991-2013)» en: *Desafíos metropolitanos*, pp. 169-189, Madrid, La Catarata.
- (2014b): «La periferia inacabada madrileña. El penúltimo capítulo de una historia interminable», en: *Territorios inconclusos y sociedades rotas*, 12 páginas, Madrid, GGU/AGE.
- (2016): «La joya inconclusa de los últimos desarrollos urbanos de la ciudad de Madrid», en: *Estudios de Geografía Urbana en tiempos de crisis*, pp. 183-202, Madrid, Biblioteca Nueva.
- (2017): «Grandes proyectos de transformación urbana pendientes en Madrid», en: *Nuevos escenarios urbanos: nuevos conflictos y nuevas políticas*, pp. 151-172, Girona, GGU/AGE, [http://www.age-geografia.es/site/wp-content/uploads/2014/11/Geografia\\_Urbana.pdf](http://www.age-geografia.es/site/wp-content/uploads/2014/11/Geografia_Urbana.pdf)
- BRENNER, N. et al. (2015): «Urbanismo neoliberal. La ciudad y el imperio de los mercados», en: *El mercado contra la ciudad*. Madrid, Traficantes de Sueños, pp. 211-244.
- BURRIEL DE ORUETA, E. (2008): «La década prodigiosa del urbanismo español (1997-2006)», en: *Scripta Nova*, 270 (64).
- (2011): «Subversion of land-use plans and the housing bubble in Spain», en: *Urban Research*, vol. 4, issue 3, pp. 232-249.
- (2016): «Empty urbanism: the bursting of the Spanish housing bubble», en: *Urban Research*,

- vol. 9, issue 2, pp. 158-180.
- CAMPOS ECHEVARRÍA, J. L. (2008): *La burbuja inmobiliaria*, Madrid, Marcial Pons.
- CANOSA, E. (2016): «El PAU de Vallecas. El mayor desarrollo residencial y el peor dotado de la periferia madrileña», en: *Estudios de Geografía Urbana en tiempos de crisis*, pp. 157-182, Madrid, Biblioteca Nueva.
- CAPEL, H. (2013): «Crisis de los modelos urbanos. Una mirada hacia el futuro», en: *Mercator*, vol. 12, n. 2, pp. 7-27, Fortaleza (Brasil), [www.mercator.ufc.br](http://www.mercator.ufc.br)
- CARMONA PASCUAL, P. & RUÍZ HUERTA, L. (2017): «Chamartín, el sueño monstruoso de la City madrileña», <http://elmundo.es/madrid/2017/10/30/59f62986e2704ef0168b45ab.html>
- DÍAZ ORUETA, F. (2013): «Sociedad, espacio y crisis de la ciudad neoliberal», en: *Metamorfosis urbanas. Ciudades españolas en la dinámica global*, pp. 81-107, Barcelona, Icaria.
- DUCH (1999): «Prolongación de la Castellana. El nuevo pulmón inmobiliario de la capital de España», en: *Asprima*, n. 5, pp.12-16.
- EZQUIAGA, J. M<sup>a</sup>. (2013): «Prolongación de la Castellana de Madrid: la ciudad dentro de la ciudad», en: *Reflexiones a propósito de la revisión del Plan General de Madrid*, pp. 545-554, Madrid, TRyS.
- GAJA, (2013): «Tras el tsunami inmobiliario. Salir del atolladero», en: *Paisajes devastados después del ciclo inmobiliario: impactos regionales y urbanos de la crisis*, pp. 313-354, Madrid, Traficantes de Sueños.
- (2015): «Urbanismo concesional, modernización, privatización y cambio de hegemonía en la acción urbana», en: *Ciudades*, n. 18 (1), pp. 103-126.
- LEAL MALDONADO, J. (2003): «Desequilibrio territorial e insostenibilidad: la ampliación de la Castellana», en: *La ciudad conquistada*, pp. 148-152, Madrid, Alianza.
- LOIS, R. & PIÑEIRA, M<sup>a</sup> J. & VIVES, S. (2016): «El proceso urbanizador en España (1990-2014): una interpretación desde la geografía y la teoría de los circuitos de capital», en: *Scripta Nova*, XX, nº 539.
- LÓPEZ DE LUCIO, R. (2012): *La caída del PAUs y otros desarrollos periféricos*, (conferencia del 11 de diciembre de 2012, Club de Debates Urbanos).
- LÓPEZ GORH, F. (2017): «Operación Chamartín: ¿truco o trato?», <http://nuevatribuna.es/articulo/madrid/chamartin-truco-trato/20170804185739142368.html>
- MANGADA, E. (1993): «Chamartín, a la sombra de KIO», [http://elpais.com/diario/1993/11/05/madrid/752502286\\_850215.html](http://elpais.com/diario/1993/11/05/madrid/752502286_850215.html)
- (2015): «Chamartín. Un cortijo para el BBVA», <http://www.nuevatribuna.es/articulo/madrid/chamartin-cortijo-bbva/20151127075618122805.html>
- & GAGO, J. (2016): Operación Chamartín: recuperar la cordura, [http://clubdebatesurbanos.org/2016/05/12/operacion-chamartin-recuperar-la-cordura\\_eduardo-mangada-y-jesus-gago/](http://clubdebatesurbanos.org/2016/05/12/operacion-chamartin-recuperar-la-cordura_eduardo-mangada-y-jesus-gago/)
- (2017): Chamartín, del aplauso a la decepción, <http://clubdebatesurbanos.org/2017/10/20/opinion-chamartin-del-aplauso-a-la-decepcion-por-eduardo-mangada/>
- NAREDO, J. M. (2010): «El modelo inmobiliario español y sus consecuencias», *Boletín CF+S*, 44, pp. 13-27, <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n44/ajnar.html>
- (2011): «El modelo inmobiliario español y sus consecuencias», en: *El modelo inmobiliario español y su culminación en el caso valenciano*, pp. 13-72, Barcelona, Icaria.
- OBSERVATORIO METROPOLITANO (2013): *Paisajes devastados. Después del ciclo inmobiliario: impactos regionales y urbanos de la crisis*, Madrid, Traficantes de Sueños.
- PINSON, E. (2011): *Urbanismo y gobernanza de las ciudades europeas. Gobernar la ciudad por proyecto*. Valencia, Universidad de Valencia.
- PYBUS, M. (2012): *Desmontando dogmas: la desregularización urbanística*, <http://latramurbana.net/2012/11/21/desmontando-dogmas-la-desregularizacion-urbanistica/>
- ROCH, F. (2015): «Revolución neoliberal y utopía ciudadana, una batalla inaplazable», en: *Ciudades*, 18 (1), pp. 49-68.
- RODRÍGUEZ, A. & MOULAERT, F. & SWYNGEDOUW, E. (2001): «Nuevas políticas urbanas para la revitalización de las ciudades en Europa», en: *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, XXXII, n. 129, pp. 409-424.
- ROMERO, J. (2010): «Construcción residencial y gobierno del territorio de España. De la burbuja especulativa a la recesión. Causas y consecuencias», en: *Cuadernos Geográficos*, n. 47, pp. 17-46.
- & JIMÉNEZ, F. & VILLORIA, M. (2012): «(Un) sustainable territories: causes of the speculative bubble in Spain (1996–2010) and its territorial, environmental, and sociopolitical consequences», en: *Environment and Planning C: Government and Policy*, 30 (3), pp. 467-486.
- & MELO, C. & BRANDIS, D. (2015a): «The neoliberal model of the city in Southern Europe: a comparative approach to Valencia and Madrid», en: *Cities In Crisis. Socio-spatial impacts of the economic crisis in Southern European cities*, pp. 75-93, Routledge.
- & BRANDIS, D. & MELO, C. (2015b): «El giro neoliberal y las políticas para la ciudad en España. Balance a partir de los ejemplos de Madrid y Valencia», en: *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, n. 69, pp. 369-386.
- RULLÁN, O. (2012): «Urbanismo expansivo en el estado español: de la utopía a la realidad», en: *Geografía y desafíos territoriales en el siglo XXI*, pp. 165-209, Alicante, AGE/Universidad de Alicante.
- THEODORE, N. & PECK, J. & BRENNER, N. (2009): «Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de

- los mercados », en: *Temas Sociales*, n. 66, p. 1-11.
- VINUESA, J. (2013a): El festín de la vivienda. *Auge y caída del negocio inmobiliario en España*, Madrid, Díaz & Pons.
- & DE LA RIVA, J. M. (2013b): «Los grandes desarrollos del PG97, un grave error de planteamiento y una amenaza para el futuro urbanístico de Madrid» en: *Reflexiones a propósito de la revisión del Plan General de Madrid*, pp. 493-511, Madrid, UAM/Madrid/TRYS, <https://repositorio.uam.es/handle/10486/13683>
- VIVES, S. & RULLÁN, O. (2014): «La apropiación de las rentas del suelo en la ciudad neoliberal española», en: *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, n. 65, pp. 387-408.
- YNZENGA, B. (2004): «La prolongación de la Castellana», [http://www.abc.es/hemeroteca/historico-30-06-2004/abc/Madrid/la-prolongacion-de-la-castellana\\_9622307850468.html](http://www.abc.es/hemeroteca/historico-30-06-2004/abc/Madrid/la-prolongacion-de-la-castellana_9622307850468.html)
- (2013): [http://www.bocm.es/boletin/CM\\_Orden\\_BOCM/882/931/BOCM-20130802-12.PDF](http://www.bocm.es/boletin/CM_Orden_BOCM/882/931/BOCM-20130802-12.PDF)
- CONVENIO urbanístico para la gestión y ejecución del Plan Parcial de Reforma Interior del Área de Planeamiento Remitido APR 08.03 "Prolongación Castellana" del Plan General de ordenación Urbana de Madrid de 1997, que sustituye al convenio suscrito el 10 de noviembre de 2011. [http://transparencia.gob.es/servicios-buscador/contenido/conveniosy encomiendas.htm?id=Convenio\\_FOM201502458&fcAct=2017-10-16T09:40:47.303Z&lang=en](http://transparencia.gob.es/servicios-buscador/contenido/conveniosy encomiendas.htm?id=Convenio_FOM201502458&fcAct=2017-10-16T09:40:47.303Z&lang=en)
- DIAGONALPERIODICO (2016): «Hasta 17 asociaciones vecinos rechazan la operación Chamartín del BBVA», <https://www.diagonalperiodico.net/global/29612-hasta-17-asociaciones-vecinos-rechazan-la-operacion-chamartin-del-bbva.html>
- DISTRITO CASTELLANA NORTE (2015), <https://distrito-castellanante.com/>
- (2017): *Madrid Nuevo Norte. Bases para la renovación del Norte de Madrid*, [http://distritocastellanante.com/wp-content/uploads/2016/12/DCN\\_Infografia\\_CONSENSO\\_sinedif\\_.pdf](http://distritocastellanante.com/wp-content/uploads/2016/12/DCN_Infografia_CONSENSO_sinedif_.pdf)
- ECOLOGISTAS EN ACCIÓN (2013a): Exigen la retirada de la revisión exprés que pretende soslayar sentencia del Supremo, <https://www.ecologistasenaccion.org/?p=25426>
- (2013b): *Sugerencias al Avance de la Revisión Parcial del PGOUM 1985 y de la Modificación del PGOUM 1997*, [www.ecologistasenaccion.org/IMG/pdf/Sugerencias\\_revision\\_expres\\_PGOUM85.pdf](http://www.ecologistasenaccion.org/IMG/pdf/Sugerencias_revision_expres_PGOUM85.pdf)
- (2015): [https://www.ecologistasenaccion.org/IMG/pdf/20150326\\_Pacto\\_contra\\_la\\_especulacion\\_FIRMA.pdf](https://www.ecologistasenaccion.org/IMG/pdf/20150326_Pacto_contra_la_especulacion_FIRMA.pdf)
- (2016): *Reclaman al Ayuntamiento la revisión de los grandes desarrollos del sureste de Madrid*, <https://www.ecologistasenaccion.org/article32986.html>
- (2017): *Decepcionante el acuerdo alcanzado sobre la nueva Operación Chamartín*, <https://www.ecologistasenaccion.org/article34766.html>
- ECONOMIADIGITAL (2016): «Podemos da el golpe definitivo al BBVA en la operación Chamartín», <http://www.economiadigital.es/es/noticias/2016/03/podemos-da-el-golpe-definitivo-al-bbva-en-la-operacion-chamartin-82751.php>
- EL CONFIDENCIAL (2018a): «Pacto final en Operación Chamartín: habrá 10.510 casas, al bajar otro 6% la edificabilidad», [https://www.elconfidencial.com/empresas/2018-04-17/acuerdo-final-operacion-chamartin-10-500-viviendas-recor-te-6\\_1551107/](https://www.elconfidencial.com/empresas/2018-04-17/acuerdo-final-operacion-chamartin-10-500-viviendas-recor-te-6_1551107/)
- (2018b): «El mundo al revés: la última amenaza política para Operación Chamartín es ... PP», [https://www.elconfidencial.com/empresas/2018-06-07/operacion-chamartin-apoyo-pedro-sanchez-amenaza-pp\\_1575037/](https://www.elconfidencial.com/empresas/2018-06-07/operacion-chamartin-apoyo-pedro-sanchez-amenaza-pp_1575037/)
- EL MUNDO (2018): «Carmena llevará al Pleno la Operación Chamartín con parte de sus concejales en contra», <http://www.elmundo.es/madrid/2018/04/17/5ad5a1dd22601d93278b45c0.html>
- AHORA MADRID (2015): programa electoral Ahora Madrid, [http://mauriciovaliente.net/sites/mauriciovaliente.net/files/260315\\_programa\\_ahora\\_madrid.pdf](http://mauriciovaliente.net/sites/mauriciovaliente.net/files/260315_programa_ahora_madrid.pdf)
- ANTICAPITALISTAS (2017): Comunicado de Anticapitalistas sobre la Operación Distrito Castellana Norte, <https://www.anticapitalistas.org/comunicados/operacion-distrito-castellana-norte-en-el-monopoly-de-la-ciudad-de-madrid-siempre-gana-la-banca/>
- AYUNTAMIENTO DE MADRID (2002): 4 años de gestión del Plan General de Ordenación Urbana 1997.
- (2015a): *Edificabilidad remanente en ámbitos del Plan General de 1997 a 1 de enero de 2015*, Gerencia de Urbanismo.
- (2015b): *Seguimiento de la gestión urbanística en ámbitos de suelo urbanizable a 31 de mayo de 2015*. [http://www.madrid.es/UnidadesDescentralizadas/UrbanismoyVivienda/Urbanismo/GrndesDesarrollosUrbanisticos/EvolucionNuevosDesarrollos/Fichas05\\_15.pdf](http://www.madrid.es/UnidadesDescentralizadas/UrbanismoyVivienda/Urbanismo/GrndesDesarrollosUrbanisticos/EvolucionNuevosDesarrollos/Fichas05_15.pdf)
- (2016): *Madrid Puerta Norte. Documento resumen de las Bases y Estrategias para el desarrollo norte de la ciudad de Madrid*. [https://www.vialibreffe.com/PDF/19991\\_puertaNorte.pdf](https://www.vialibreffe.com/PDF/19991_puertaNorte.pdf)
- (2018): *Plan Director Nueva Estrategia De Desarrollo Del Sureste*. <http://www.madrid.es/portales/munimadrid/es/Inicio/Vivienda-y-urbanismo/Plan-Director-de-la-Nueva-Estrategia-de-Desarrollo-del-Sureste/?vgnnextfmt=default&vgnnextoid=8e47214fc5651610VgnVCM1000001d4a900aRCRD&vgnnextchannel=593e31d3b28fe410VgnVCM1000000b205a0aRCRD>
- BOCM (2011): [http://w3.bocm.es/boletin/CM\\_Orden\\_BOCM/2012/02/27/BOCM-20120227-38.PDF](http://w3.bocm.es/boletin/CM_Orden_BOCM/2012/02/27/BOCM-20120227-38.PDF) ; <http://www.valdecarros.info/downloads/prensa/Adenda2011.2.pdf>

- EL PAÍS (1999): «Acuerdo institucional para iniciar la mayor operación urbanística de Madrid», [https://elpais.com/diario/1999/11/18/madrid/942927871\\_850215.html](https://elpais.com/diario/1999/11/18/madrid/942927871_850215.html)
- EL PAÍS (2018): «Reclaman 1.600 millones a Madrid por frenar 105.000 pisos en el sur», [https://elpais.com/ccaa/2018/05/16/madrid/1526467083\\_626724.html](https://elpais.com/ccaa/2018/05/16/madrid/1526467083_626724.html)
- ELSALTODIARIO (2017): «Chamartín 1940-2017: la mayor operación urbanística del siglo», <https://elsaltodiario.com/operacion-chamartin/castellana-norte-mayor-operacion-urbanistica-siglo>
- FRAVM (2002): «Alegaciones a la modificación puntual del Plan General en el ámbito del APR 08.03 *Prolongación de la Castellana*», <http://www.aavvmadrid.org/.../Alegaciones%20a%20la%20modificación%20d...>
- (2013): Escrito de alegaciones a la Revisión del PGOUM 1985 y Modificación del PGOUM 1997 (2-7-2013), [file:///User/Usuario/Downloads/Alegaciones\\_revisionexpress2jul2013.pdf](file:///User/Usuario/Downloads/Alegaciones_revisionexpress2jul2013.pdf)
- (2017): <https://aavvmadrid.org/noticias/nuevo-plan-los-desarrollos-del-sureste-volumen-viviendas-sigue-siendo-irracional/>
- Idealista (2017): «El Ayuntamiento de Madrid tiene paralizadas 100.000 nuevas casas en el sureste de la capital», <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2017/12/11/749203-el-ayuntamiento-de-madrid-tiene-paralizadas-100-000-nuevas-casas-en-el-sureste-de-la>
- IZQUIERDA UNIDA (2017): *Comunicado de Izquierda Unida sobre la Operación Chamartín*, <http://iumadrid.org/2017/08/04/urbanismo-social-operacion-chamartin/>
- PLATAFORMA MADRID ZONA NORTE (2017): *Madrid Nuevo Norte: una nueva oportunidad perdida para reequilibrar la ciudad*, <https://aavvmadrid.org/noticias/madrid-nuevo-norte-una-nueva-oportunidad-perdida-reequilibrar-la-ciudad/>
- SAN JOSÉ INMOBILIARIA (2009): «Aprobado inicialmente el Plan Parcial de Prolongación de la Castellana que gestionará DUCH (Desarrollo Urbanístico Chamartín), sociedad participada por el Grupo San José y BBVA», [http://www.grupo-sanjose.com/pt/n\\_Aprobado-inicialmente-el-Plan-Parcial-de-Prolongacion-de-la-Castellana-que-gestionara-DUCH--Desarrollo-Urbanistico-de-Chamartin--sociedad-participada-por-GRUPO-SANJOSE-y-BBVA\\_122](http://www.grupo-sanjose.com/pt/n_Aprobado-inicialmente-el-Plan-Parcial-de-Prolongacion-de-la-Castellana-que-gestionara-DUCH--Desarrollo-Urbanistico-de-Chamartin--sociedad-participada-por-GRUPO-SANJOSE-y-BBVA_122)
- SENADO (1999): <http://www.senado.es/pdf/legis6/senado/bocg/10644.PDF>
- TRIBUNAL SUPREMO (2012): <http://portaljuridico.lexnova.es/jurisprudencia/JURIDICO/151258/sentencia-ts-sala-3-de-26-de-septiembre-de-2012-expropiacion-forzosa-derecho-de-reversion-de>
- TRIBUNAL SUPREMO (2015): <http://www.poderjudicial.es/.../SALA%20DE%20PRENSA/.../TS%20Cont%20>