

HACIA UN DESARROLLO MAS  
EQUILIBRADO DE LA REGION DE MADRID

# LA TRANSFORMACION ESPACIAL DEL SUR METROPOLITANO

*Requiere un cambio profundo de su entorno territorial y ambiental*

**La propuesta del Gran Sur Metropolitano trata de establecer algunas claves estratégicas para efectuar un cambio global y a largo plazo en esta región madrileña. El proyecto, que comparte la filosofía del nuevo Plan Regional Territorial, incluye cinco áreas espaciales que se explican en el siguiente artículo.**

AUTOR: Fernando Prats Palazuelo.  
*Arquitecto urbanista  
miembro de A.U.I.A.*

**E**l perfil socioeconómico y cultural del Sur, con sus ocho centros municipales, novecientos mil habitantes, medio millón de jóvenes y un importante y dinámico tejido productivo, ha iniciado en los últimos diez años una nueva y profunda transformación. Tras el desastre urbanístico de los años setenta, el conjunto de las instituciones democráticas puso en marcha toda una serie de actuaciones que han conseguido resolver muchos de los problemas urbanos y sentar las bases del estado de bienestar en la zona.

### La gran oportunidad

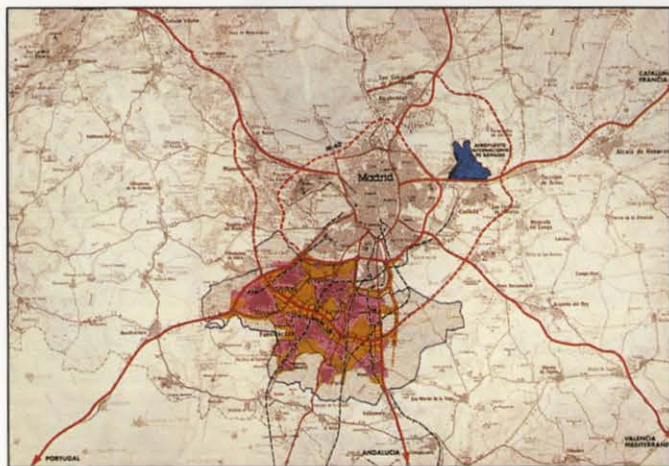
Junto a la fuerte intervención pública en infraestructuras y equipamientos, la dinámica económica del período 85-90 ha impulsado sustanciales transformaciones de los niveles de renta, hábitos de consumo, pautas de comportamiento, composición de la población... Y toda una serie de espacios simbólicos, las nuevas "catedrales del Sur", reflejan este proceso que espacialmente ya se expresa a escala del conjunto del Sur: la Universidad Carlos III; el centro de ocio y consumo de Parque Sur; la nueva oferta residencial de Getafe III o de

Loranca Ciudad Jardín; el Parque Empresarial Sur Metropolitano y el de Cantueña; o los nuevos parques supra-municipales situados en Polvoranca, la Alhóndiga o Cantueña.

Tras estos años puede decirse que los problemas del Sur metropolitano han cambiado de escala. Se requiere transformar positivamente las pautas de actuación aún vigentes, basadas en una visión autárquica y de competencia entre municipios, para pasar a impulsar el desarrollo de un nuevo sistema sub-metropolitano integrado y capaz de emerger con fuerza y perfil propio en el concierto regional. Situar en esta perspectiva, alumbrada en las nuevas estrategias territoriales de 1988, permite una novedosa aproximación al Sur: su consideración no sólo como problema, sino también como una interesante oportunidad emergente capaz de contribuir asimismo a la positiva renovación del conjunto madrileño.

### Los límites actuales

Sin embargo ese nuevo proyecto de futuro del Sur posiblemente no pueda basarse en una mera prolongación del modelo actual. Junto al reto de ampliar



Plano del proyecto en el marco regional

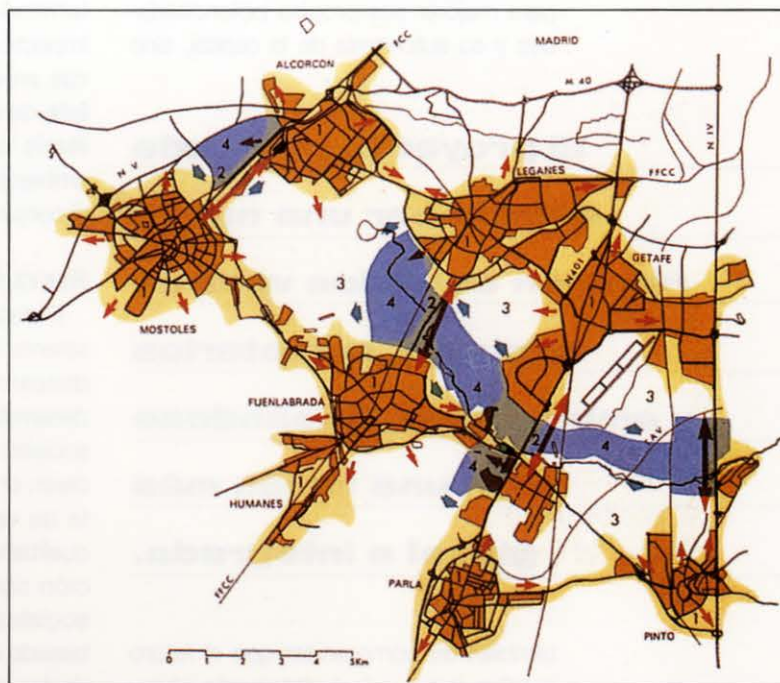


## LA EVOLUCION TERRITORIAL DE LA ZONA

EL SUR EN LOS 80



TENDENCIAS ACTUALES



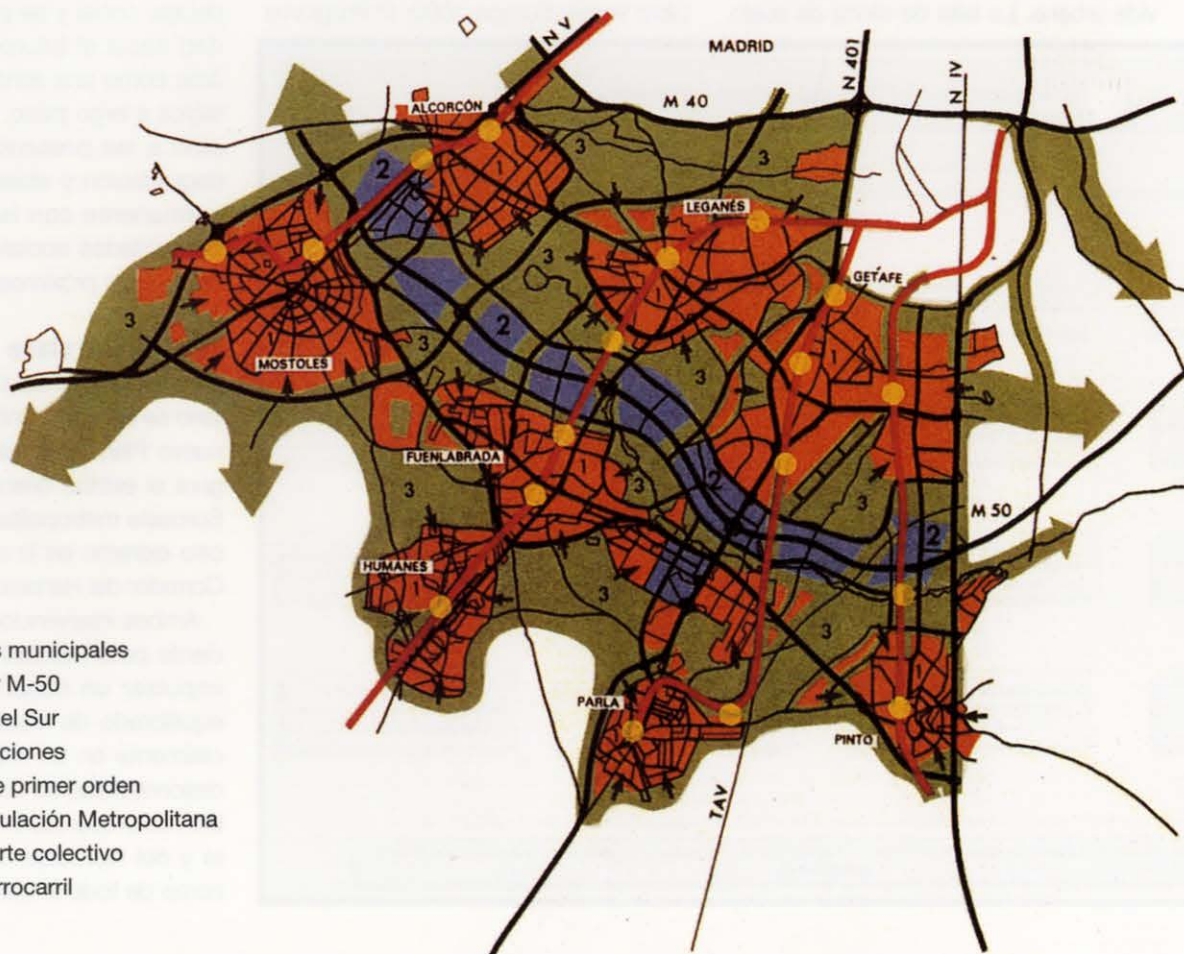
1. Núcleos centrales municipales con crecimientos agregados sobre viejos núcleos rurales

2. Ejes radiales internúcleos ocupados por tejido productivo espontáneo y subequipado

3. Espacio central en degradación por sustitución de agricultura en declive por actividades subestándar

4. Grandes operaciones realizadas en la zona

### INTERVENCIONES DE LA PROPUESTA



- 1. Núcleos centrales municipales
- 2. Parque Lineal Sur M-50
- 3. Parque Forestal del Sur
- 4. Red de comunicaciones
- Red viaria de primer orden
- Vías de Articulación Metropolitana y de transporte colectivo
- Líneas de ferrocarril



y modernizar la formación y cualificación laboral de las jóvenes generaciones, el desarrollo de la zona requiere un nuevo proyecto espacial para el Sur. No solamente se trata de diseñar una estrategia de integración capaz de resolver los estrangulamientos actuales y de articular sus potenciales sinergias para mejorar sus propias potencialidades y su autonomía de la capital, sino

## El proyecto pretende establecer una nueva relación entre los valores sociales, monetarios y ambientales, basándose en una visión más global e integrada.

también de comprender que el futuro del Sur requiere ineludiblemente afrontar una profunda transformación global de todo su entorno territorial, así como ambiental y paisajístico.

El crecimiento ilimitado de los centros municipales amenaza con multiplicar sus problemas reduciendo la calidad de vida urbana. La falta de oferta de suelo

moderno y equipado a escala regional condenaría al Sur a un proceso de marginación económica. La progresiva degradación del medio físico y del paisaje debido al abandono de las actividades agrícolas amenaza con producir, especialmente en las 12.000 hectáreas centrales, un deterioro irreversible del territorio, agravado incluso por los impactos de algunas actuaciones públicas en ejecución. Y, en todo, caso la falta de una estrategia común imposibilitaría la aplicación de una política ambiental que fuera realmente activa en el conjunto de toda la zona.

### Nueva ética del desarrollo

El desastre urbanístico del Sur en los setenta fue el resultado de la aplicación descarnada de los viejos esquemas desarrollistas, que ignoraron los costes sociales y medioambientales e hipotecaron el futuro de la zona. Ahora se trata de vislumbrar un proyecto distinto, cualitativo, con una nueva consideración sobre la relación entre valores sociales, monetarios y ambientales, basado en una visión global e integrada de las dinámicas existentes y de sus repercusiones a largo plazo, y también preocupado por su factibilidad real, no desfilfarradora en el tiempo.

Esta percepción sintoniza bastante con las más recientes directrices de la Unión Europea sobre estos temas: Libro Verde; Europa 2000; 5º Programa

Comunitario... Conceptos tan abiertos como los de "desarrollo sostenible", "capacidad de carga" o "calidad sensorial" – las cuales consumen buena parte del debate más actual –, ofrecen un importante campo de inspiración a la hora de tener que diseñar actuaciones espaciales de cierta importancia.

### Visión de futuro

Esta se plantea con la intención de contribuir a orientar esa nueva transformación global del Sur. No se plantea como un proyecto "ex novo", sino como una visión estratégica e integrada de carácter espacial con vocación de integrar a lo largo de medio siglo toda una serie de actuaciones, existentes y nuevas, capaces de contribuir a un desarrollo de calidad en la zona.

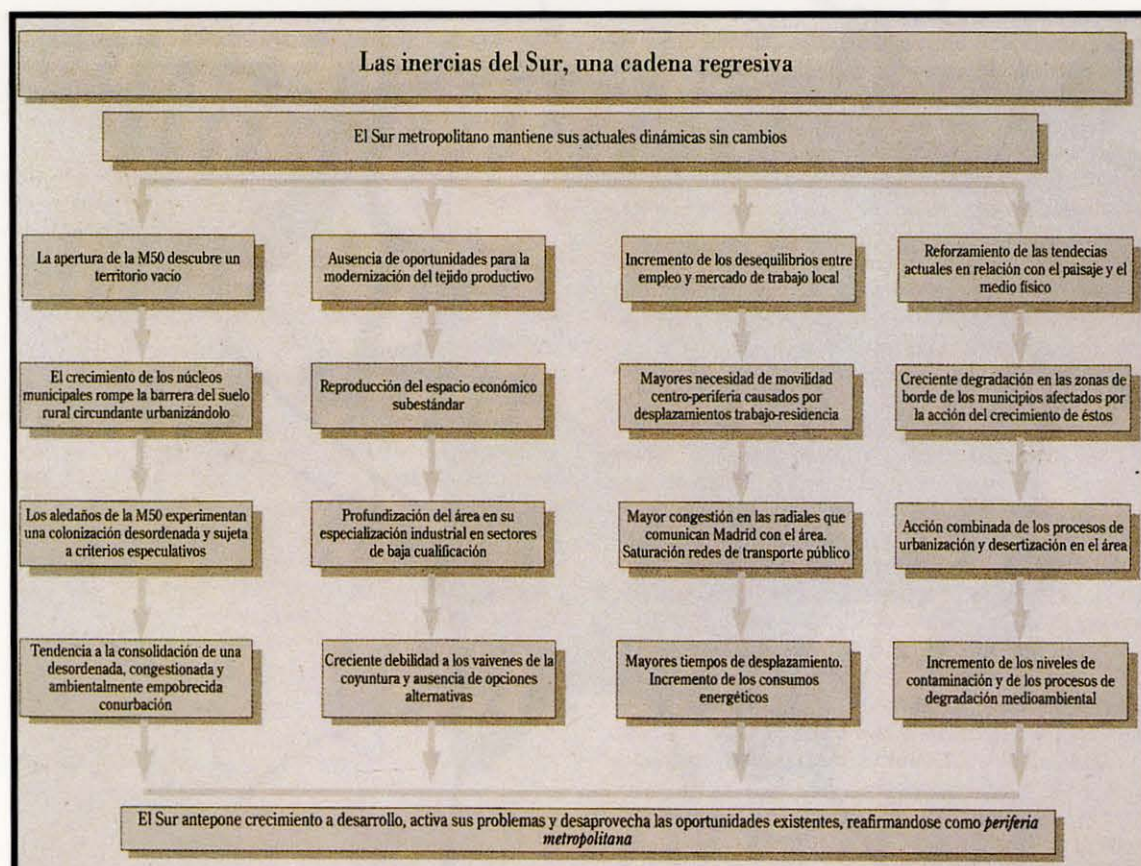
Lógicamente, la propuesta no está exenta de las contradicciones propias de una situación que, como la actual, se encuentra marcada por la incertidumbre. Por ejemplo, resuelve algunos de los problemas más graves de hoy día, como la previsible agudización de la degradación del medio físico producida por algunas de las potentes actuaciones públicas en la zona.

Ahora bien, abre nuevos riesgos y, en todo caso, acepta jugar con las múltiples limitaciones actuales. Por ello la propuesta debe interpretarse de forma abierta, requiere llevar a cabo un amplio debate social y se plantea con flexibilidad hacia el futuro, considerando el área como una zona de reserva estratégica a largo plazo, preventiva en relación a las presentes dinámicas de degradación y abierta a un contraste permanente con la evolución de las necesidades sociales que aparezcan durante los próximos cincuenta años.

### Cinco áreas clave

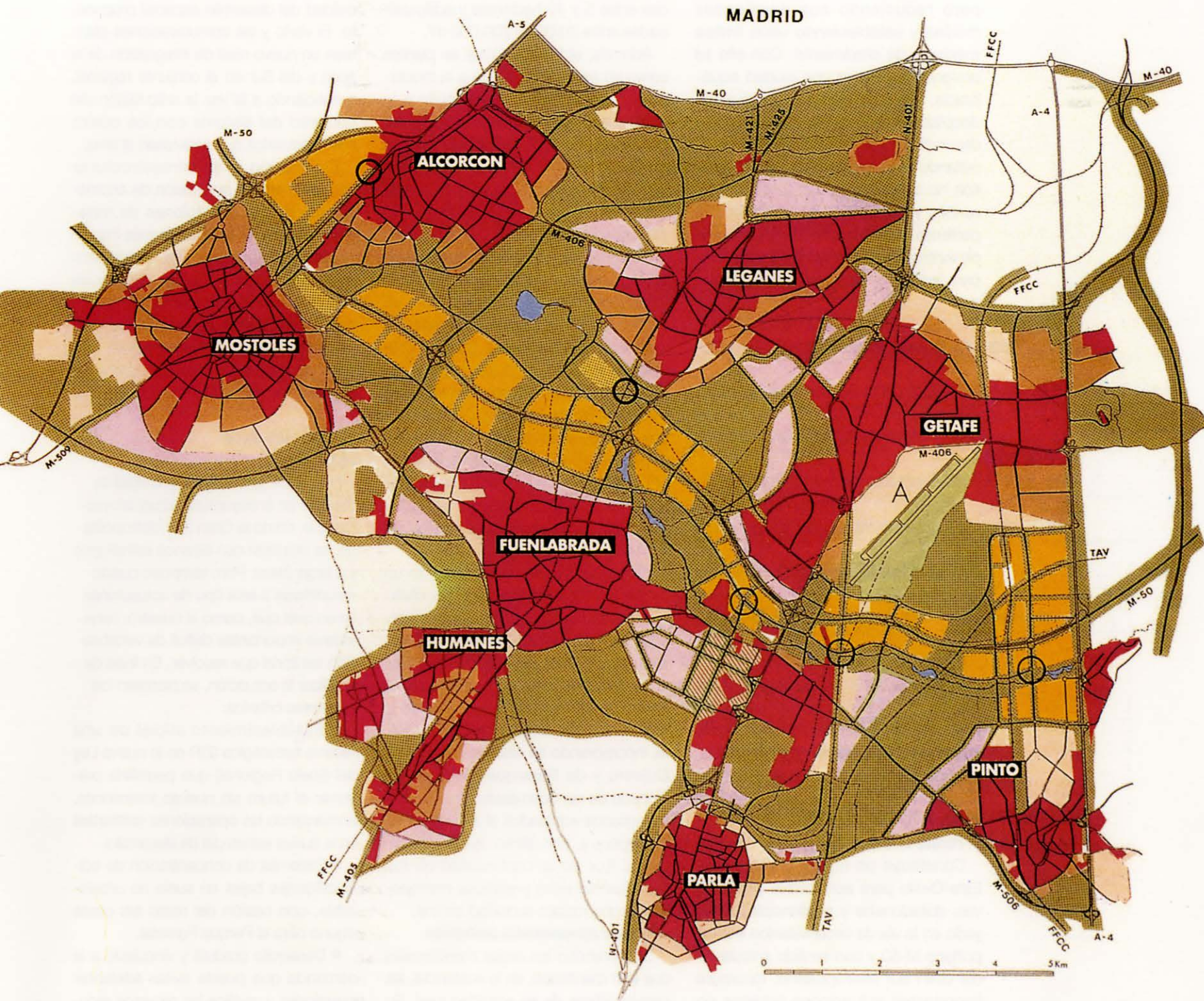
La propuesta del Gran Sur Metropolitano se inscribe dentro de la filosofía del nuevo Plan Regional Territorial y configura el estribo oriental del arco Este - Suroeste metropolitano, el cual tiene su otro extremo en la actuación Barajas - Corredor del Henares.

Ambas intervenciones contienen suficiente potencialidad como para poder impulsar un desarrollo mucho más equilibrado de Madrid, basado esencialmente en un modelo territorial de descentralización concentrada, y también de preservación ambiental del Norte y del Noroeste metropolitanos, así como de todo el conjunto de la corona





## LOS ELEMENTOS ESPACIALES



1.

- Suelo urbano
- Suelo urbanizable programado
- Suelo urbanizable no programado

- Margen de crecimiento (A.C.E.)
- Parque Lineal Sur M-50
- Area de Centralidad en el Parque Lineal Sur M-50

3

- Cantueña
- A Aeropuerto
- Parque Forestal del Sur



regional. Sus principales elementos espaciales son los siguientes:

### **Las ocho ciudades del Sur**

La propuesta refuerza su posición como centros institucionales, de servicios y residenciales, tratando a la vez de preservar su configuración, escala y dimensiones como base para mejorar el marco urbano y la calidad de vida. En esa línea, se plantea mantener el carácter concentrado de estas ciudades, pero reduciendo sus densidades medias y estableciendo unos límites máximos de crecimiento. Con ello se pretende preservar una ciudad equilibrada, que sea más accesible a los desplazamientos peatonales y menos dependiente del transporte motorizado, evitando de esta manera una congestión no asumible por los viejos cascos rurales y un desbordamiento de sus periferias. Incorporando los fuertes crecimientos previamente comprometidos para facilitar la residencia de una pobla-

para la reestructuración, modernización y adaptación ambiental del tejido productivo obsoleto del Sur y del Municipio de Madrid. Asimismo se estructura a través de una serie de centros, con intercambiadores de transportes y diversos servicios empresariales a escala del conjunto, y se configura como un moderno eje empresarial multiparque, basado en Áreas de Actividad modulares con superficies comprendidas entre 5 y 40 hectáreas y edificabilidades entre 20.000 y 200.000 m<sup>2</sup>.

Además, el Parque Lineal se plantea como un espacio favorable a la modernización empresarial y también a la minimización de impactos ambientales, con especial consideración hacia la calidad ambiental de su entorno, conseguida en gran medida por su inserción en el Parque Forestal del Sur.

### **El Parque Forestal**

Se configura como el elemento clave de la mutación paisajística mediante la transformación del suelo agrícola, en declive, en un gran parque forestal de unas ocho mil hectáreas. Dada la progresiva degradación del medio, su pobreza hídrica y escasez de recursos naturales, se ha planteado la creación de un ecosistema de secano, adaptado a las condiciones de la zona, basado en la agricultura forestal, capaz de regenerar el medio aportando valor paisajístico y viable por la consecución sin coste del correspondiente suelo.

Dicho parque se concibe como un proyecto articulado de espacios diversos: incorporación de los actuales parques de Polvoranca, Cantueña y Alhóndiga; tratamiento paisajístico de todas las infraestructuras que atraviesan la zona; corredores verdes que recorren la región de Norte a Sur y de Este a Oeste, incorporando en ellos los arroyos del Culebro y de Butarque; parques de fachada de las ocho ciudades; parques suburbanos equipados al servicio de la población; y, por último, la articulación por el Sur de la continuidad de los espacios naturales y parques metropolitanos que rodean la ciudad central.

### **Las zonas agropecuarias protegidas**

Comprenden las áreas meridionales que aún mantienen, en lo sustancial, las características de su actividad rural. Su extensión, de unas 15.000 hectáreas, alcanza casi la mitad de la superficie del Gran Sur Metropolitano, y su preservación resulta imprescindible para poder mantener las características territoriales de la periferia Sur regional así como de

sus equilibrios ambientales.

La propuesta plantea también extender el parque Regional del Suroeste hasta la carretera de Andalucía, incorporando el Cerro de los Angeles, y en el Oeste, la integración con los espacios naturales del río Guadarrama.

### **Los Sistemas Generales Territoriales**

Constituyen, en un sentido muy amplio, las redes de comunicaciones y servicios que garantizan la viabilidad y calidad del desarrollo espacial propuesto. El viario y las comunicaciones plantean un nuevo nivel de integración de la zona y del Sur en el conjunto regional, potenciando a la vez la articulación del conjunto del sistema con los cuatro ejes ferroviarios que atraviesan el área.

En relación a las infraestructuras básicas, destaca la decisión de acometer una de las operaciones de tratamiento y reciclado de agua más importantes de Europa para suministro industrial, riego y mantenimiento de caudales y usos recreativos y urbanos que no requieran agua potable. Los servicios avanzados incorporan tres tipos de sistemas: medioambientales, de telecomunicaciones y empresariales.

### **Estrategias para largo plazo**

No puede ignorarse la dificultad de plantear en la coyuntura actual proyectos que, como el Gran Sur Metropolitano, se plantean con alcance estratégico y a largo plazo. Pero tampoco puede renunciarse a este tipo de actuaciones en un país que, como el nuestro, tiene todavía importantes déficit de vertebración territorial que resolver. En línea de viabilizar la actuación, se plantean los siguientes criterios:

- Establecimiento inicial de una reserva estratégica (ZIR en la nueva Ley del Suelo Regional) que permitiría preservar el futuro sin nuevas inversiones, enmarcando las operaciones existentes en la nueva estrategia de desarrollo.

- Sistemas de concentración de edificabilidades bajas en suelo no urbanizable, con cesión del resto sin coste alguno para el Parque Forestal.

- Desarrollo gradual y vinculado a la demanda que pueda evitar adelantar inversiones y reutilice los recursos recuperados en fases anteriores.

- Concertación público-privada, centrando la acción pública en la ejecución de los Sistemas Generales Territoriales y la iniciativa privada en el desarrollo de las operaciones inmobiliarias.

## **Esta propuesta quiere**

**acometer una de**

**las operaciones**

**de tratamiento y reciclado**

**de agua más importantes**

**de Europa para**

**suministros no potables.**

ción equivalente a los cuatrocientos mil jóvenes de la zona, se trataría de no desbordar una referencia media de ciudad de unos doscientos mil habitantes, con densidades finales de unas 70 viviendas/hectárea, y un radio inferior a los dos kilómetros.

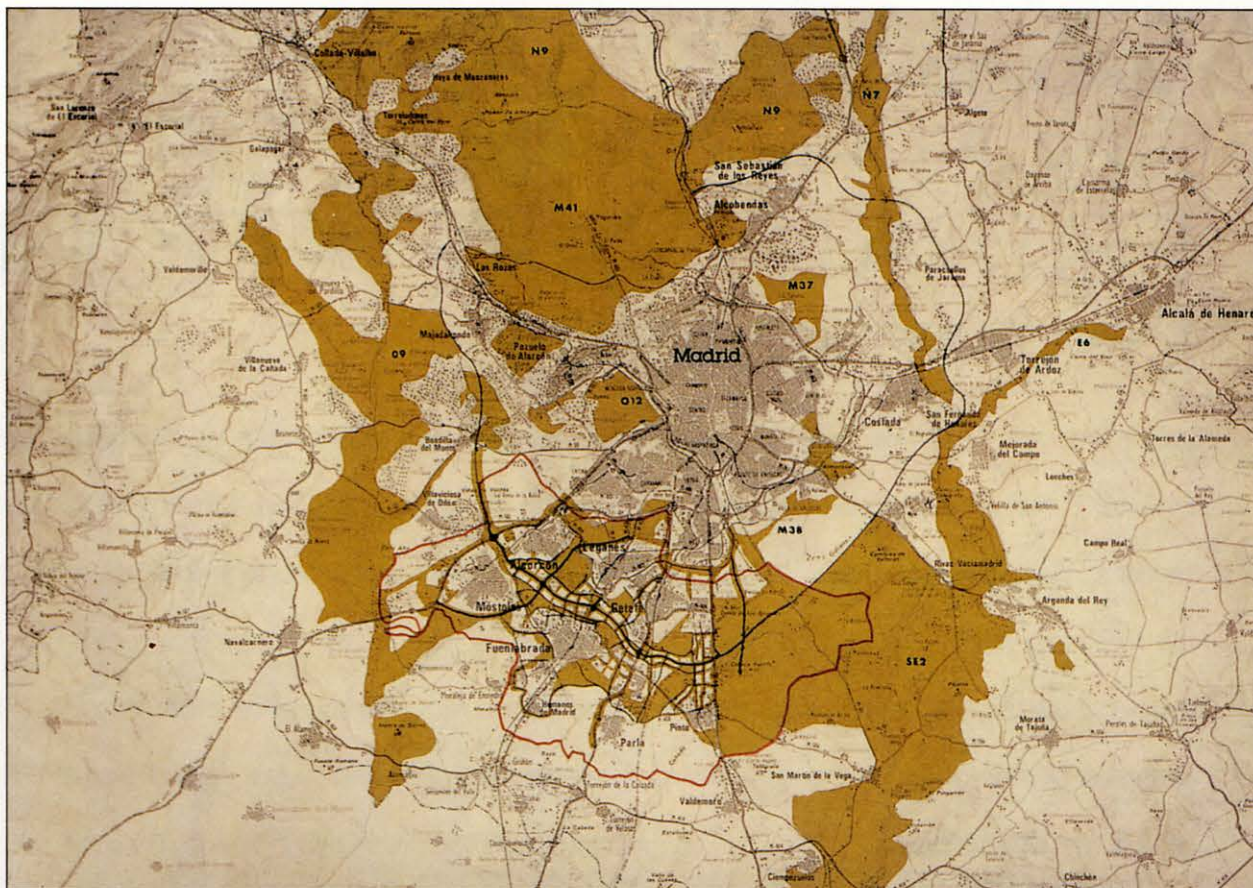
### **El Parque Lineal M-50**

Constituye un nuevo eje territorial Este-Oeste para actividades productivas, dotacionales y residenciales, apoyado en la vía de circunvalación metropolitana M-50 y con sentido articulador del Gran Sur Metropolitano. Incorpora importantes actuaciones públicas en realización en Alcorcón, el Culebro y Cantueña, con cerca de 2.000 hectáreas y tres millones de metros cuadrados, y se concibe como una oportunidad a largo plazo para implantar nuevas empresas y muy especialmente

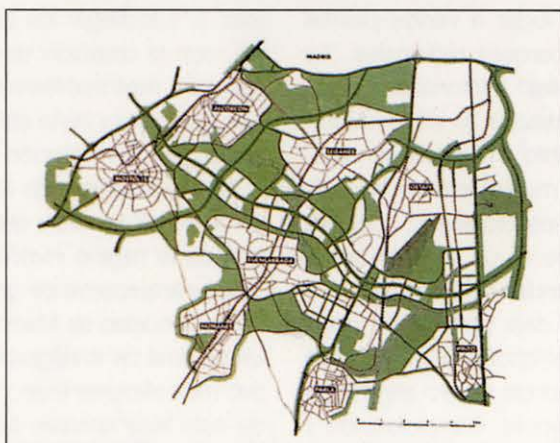


# EL PARQUE FORESTAL: UN SISTEMA DE AREAS DIVERSAS

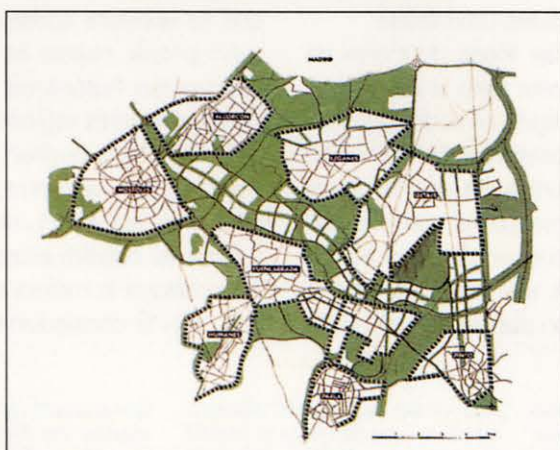
## SITUACION EN EL MARCO GENERAL



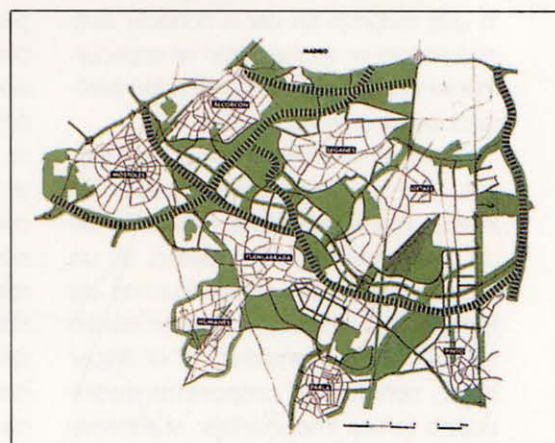
## EL SISTEMA DE INFRAESTRUCTURA



## PARQUES DE BORDE PARA LOS NUCLEOS CENTRALES MUNICIPALES



## CORREDORES VERDES



## PARQUES SUBURBANOS EQUIPADOS

