

# CON MAS PENA QUE GLORIA



En abril de 1979, la izquierda gana las elecciones municipales en Madrid. PSOE y PCE forman gobierno de coalición y asumen, como reto prioritario, la necesidad de ir a la redacción de un nuevo Plan General de Ordenación Urbana para Madrid. En el período 1981-1985 se elabora y aprueba definitivamente este proyecto.

Los grandes objetivos políticos diseñados por el Plan General de Ordenación Urbana podrían sintetizarse en los siguientes puntos: Primero, el principio de predominio de los intereses colectivos. Segundo, el principio de la supremacía de la ordenación social.

Con estos principios rectores de la política urbana como norma general, el PGOM definía para su acción cotidiana los siguientes objetivos en el municipio de Madrid:

1. Luchar contra la segregación social de la ciudad *impidiendo la expulsión de las capas populares de las áreas centrales del municipio*, confirmando el carácter popular de los barrios situados en este ámbito.
2. Proteger un patrimonio edificado, cuya destrucción prematura e indiscriminada constituye un despilfarro social y un atentado cultural.
3. Mantener y proteger el empleo industrial en el municipio.
4. Frenar la terciarización del centro y su utilización para edificar viviendas destinadas a las capas sociales de mayor poder adquisitivo.
5. Limitar el acceso del coche privado a las áreas centrales en una clara política de transporte público.
6. Defender, proteger y conservar los grandes espacios abiertos del municipio, profundizando en una clara política de reequilibrio ecológico.
7. Mantener el carácter público de cualquier suelo o elemento urbano que ahora tenga ese carácter.
8. Mejorar la calidad ambiental del espacio urbano desarrollando todo tipo de medidas anticontaminantes y favoreciendo e impulsando iniciativas de revalorización de la imagen de la ciudad.
9. Reequipar la ciudad con instalaciones singulares localizadas en lugares con una máxima accesibilidad por medio del transporte público.
10. Organizar el crecimiento de la ciudad de forma que contribuya a reducir sus desequilibrios.
11. Limitar la nueva edificación en las áreas consolidadas.

Esta filosofía general diferenciaba y diferencia claramente una concepción municipalista progresista y de izquierdas de lo que ha venido siendo, y lo sigue siendo aún, la política clásica de la derecha, consistente en urbanizar el territorio y jerarquizarlo sociológicamente, mediante una adecuada organización de la actividad económica.

## EL ESTADO DE LA CIUDAD, HOY

Si analizamos uno a uno esos once grandes objetivos, vemos que se han incumplido en un setenta por ciento. Los puntos 1, 4, 5, 7, 8, 10 y 11, constituyen fracasos evidentes. Sólo en el resto cabe hablar de misión cumplida, a veces muy parcialmente.

# RESPECTO A LOS OBJETIVOS

FRANCISCO HERRERA

Hoy, Madrid es una ciudad donde está creciendo la pobreza. Al lado de zonas pujantes y de lujo, la desigualdad urbana se ha visto agravada en los últimos años, con bolsas de profunda depresión. No han funcionado, pues, los propósitos más progresistas del Plan de Ordenación Urbana de 1985. Al contrario, una gestión de corte tecnocrático del PGOUM, especialmente a partir de 1987, ha agudizado las contradicciones.

El modelo de ciudad diseñado en el Plan General está hoy en franca bancarrota.

Esa pobreza se manifiesta en las barriadas marginales y en la mendicidad, y es expresión de una situación social preocupante, con niveles de paro alarmantes (19,5% sobre la población activa). La marginación alcanza niveles gravísimos en lo relativo al empleo juvenil.

El mercado de suelo y vivienda ha convertido Madrid en uno de los paraísos de la especulación urbanística. Hoy en día, es prácticamente imposible acceder a la compra de un piso por parte de las parejas jóvenes, que se ven obligadas a trasladar su residencia a las localidades del Área Metropolitana. Hablar de las previsiones del PGOUM en lo relativo a la promoción de viviendas de protección oficial (VPO) en Madrid resulta francamente un sarcasmo a la luz de la situación actual.

En cuanto a la evolución del mercado de vivienda libre, el cuadro 1 es bien esclarecedor.

Las diferencias más evidentes para el bienestar de los ciudadanos residentes en el municipio de Madrid se dan también en el plano de la vida cotidiana: un transporte público con graves problemas en las horas punta, donde se ha otorgado toda la primacía al tráfico automovilístico privado, penalizándose en la práctica el transporte colectivo. El resultado no puede ser otro que el caos circulatorio, con frecuencia insoportable.

El PGOUM no se está cumpliendo tampoco en lo que se refiere a los programas de equipamientos diseñados para el primer cuatrienio.

Debemos recordar que se programaron las acciones de inversiones que eran más factibles de realizar con los recursos presumiblemente disponibles. Entendemos, además, que desde el punto de vista de los recursos, ese número de acciones programadas, cuyo costo agregado no rebasaba el monto de recursos estimados, eran por definición, viables.

Es más, las inversiones se asignaron organismo por organismo inversor, con listado de acciones concretas a realizar por cada uno de ellos (Estado, Comunidad y Ayuntamiento), agregando ese conjunto de propuestas individualizadas de acuerdo con su respectiva capacidad (presumible) de inversión.

Esta programación constituyó entonces un reto para el Ayuntamiento de Madrid. Al asumirlo, la Corporación constató su voluntad de dirigir la transformación de la ciudad, respondiendo a las necesidades de ésta con las propuestas del Plan General.

Una vez analizadas las inversiones comprometidas en esta programación para el primer cuatrienio, dentro del PGOUM, hemos detectado incumplimientos (cuadro 2) que estimamos ascienden a la cantidad de 22.211 millones de pesetas.

**Cuadro 1. Evolución de los precios por metro cuadrado (ptas/m<sup>2</sup>)**

Zona	Marzo 86	Marzo 87	Marzo 88	Previsión marzo 89
Aluche .....	80.700	no disp.	134.200	187.800
Argüelles .....	114.700	164.100	236.600	331.300
Arturo Soria .....	88.900	133.400	184.600	258.500
Barajas - Alam. Os. ....	63.500	72.300	103.200	145.500
Canillas .....	58.500	106.700	143.500	201.000
Canillejas .....	62.200	70.200	123.100	172.800
Carabanchel .....	67.300	80.900	100.600	140.900
Castellana - Orense ..	96.700	no disp.	109.100	266.000
Centro - Tribunal .....	84.800	109.800	163.000	229.000
Centro - Pta. Toledo ..	83.200	109.800	163.800	229.000
Chamberí.....	110.800	146.000	133.700	327.000
Embajadores .....	78.800	102.000	139.000	196.700
General Ricardos ....	61.800	81.300	100.800	141.200
Hispanoamérica .....	88.900	158.900	229.200	320.000
Moralalaz .....	67.300	95.800	no disp.	no disp.
Prosperidad .....	80.600	130.700	155.100	217.000
Retiro .....	71.800	124.500	138.400	193.800
Salamanca .....	121.800	217.700	271.400	380.000
Tetuán .....	85.800	96.700	149.900	208.000
Usera .....	56.600	76.500	111.500	156.000
Valdezarza .....	74.000	112.100	155.300	217.400
Vallecas D.M. ....	54.100	67.800	113.620	159.000
Vallecas Villa .....	46.800	57.800	74.290	104.000
Ventas - C. Caídos ...	61.600	80.600	138.200	193.000
Ventas - P. Avenidas ..	92.400	123.500	150.400	210.000
Vicálvaro .....	48.700	82.400	92.200	129.200
Villaverde .....	57.300	80.000	79.000	111.900

Datos elaborados por Técnicos Consultores de Inversiones (YA, 9-188).

**Cuadro 2. Inversiones comprometidas en la programación para el primer cuatrienio**

Denominación	Millones/ptas.
Equipamientos cívicos .....	477
Equipamiento preescolar/EGB (escuelas infantiles) .....	540
Saneamiento .....	933
Equipamientos deportivos .....	1.940
Equipamiento cultural .....	1.652
Equipamiento servicios sociales .....	869
Zonas verdes .....	4.164
Parque bomberos .....	168
Minipolígonos industriales .....	714
Equipamientos centro de comercio básico ...	538
Equipamiento comercial en centros integrados	3.530
Red vialia .....	6.686
<b>Total millones de pesetas .....</b>	<b>22.211</b>

Dentro de este análisis sólo se valora el incumplimiento por parte del Ayuntamiento de Madrid. No se entra en el análisis del grado de incumplimiento que correspondería, tanto al Estado, como a la Comunidad, en aquellas acciones en las que intervienen estos dos organismos.

## LA POLEMICA SOBRE LA POLITICA URBANISTICA

Vamos a analizar con un mayor detenimiento la política urbanística en la que está embarcado el Ayuntamiento de Madrid, en nombre del Plan General. Porque éste es el caballo de batalla, el factor de contraste básico. Y como componente definidor por autonomía de esa política urbanística, vamos a detenernos en el análisis del Plan de Inversiones de la Gerencia Municipal de Urbanismo de 1988, el proyecto más ambicioso que se ha puesto en marcha desde hace muchos años en Madrid y que sitúa en primer plano la polémica sobre la política de suelo y vivienda.

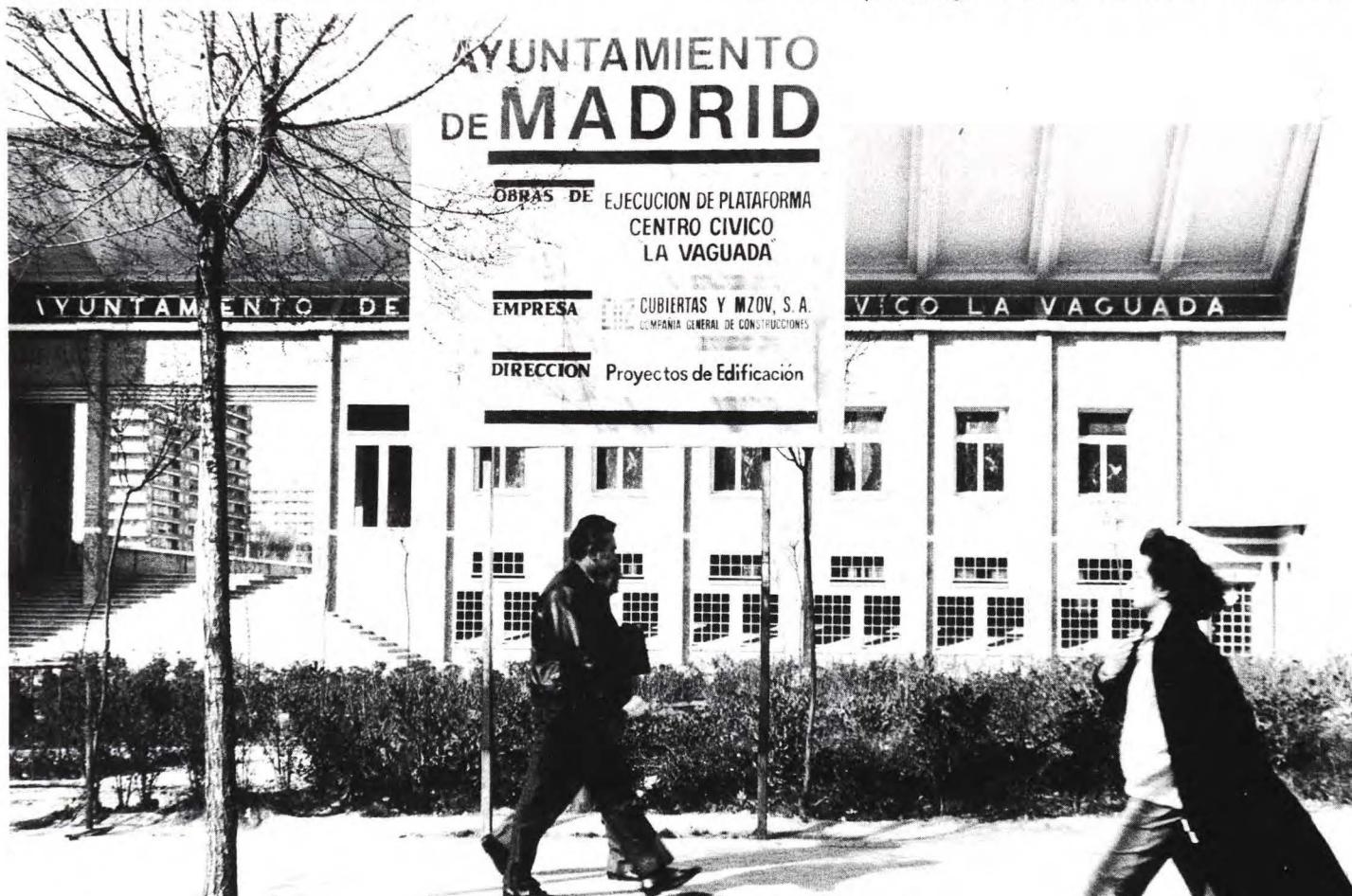
Izquierda Unida ha combatido la política urbanística contenida en este conjunto de grandes operaciones urbanas. En principio, hay una respuesta global por las indeterminaciones del modelo de gestión propuesto. Vamos a explicar esto más pormenorizadamente.

El Presupuesto de Inversiones de Gerencia para 1988 y años sucesivos contempla una aportación de la iniciativa privada de 70.000 millones de pesetas, que unidos a los 7.000 millones de pesetas de aportación municipal, dan la cifra global de 77.000 millones. El sector inmobiliario privado aporta esa cantidad para obtener a cambio suelo; suelo edificable, tanto para terciario (1.200.000 m<sup>2</sup>) como para residencial (16.000 viviendas). Total, dos millones de metros cuadrados. La procedencia de este suelo son las veinte operaciones urbanísticas que está previsto acometer (diez grandes actuaciones urbanas más diecinueve acciones en bolsas de deterioro urbano).

No existía ni existe un estudio riguroso del valor de ese suelo liberado, de propiedad municipal actualmente, que pasará a iniciativa privada, ni un estudio del impacto en el mercado de viviendas y oficinas que se van a construir en él. Esto es importante, pues es lo que nos permitiría evaluar si los 70.000 millones de pesetas que aporta la iniciativa privada para financiar el programa de actuación municipal van a tener como compensación suelo por un importe similar, o bien el sector inmobiliario va a obtener unas plusvalías muy superiores a la cantidad desembolsada. Entendemos que la empresa privada entre lógicamente en esta operación con la expectativa de obtener beneficios. Nos parece lógico que obtenga unos beneficios moderados. Lo que no podemos sostener es la obtención de plusvalías espectaculares.

En definitiva, la falta de un análisis riguroso y en profundidad impide saber si el "convenio" de colaboración mutua suscrito entre el Ayuntamiento de Madrid y el sector inmobiliario privado, que habrá que concretarse en el futuro, caso por caso, pero cuya hipótesis global ya está hecha, es admisible en la medida que el sector privado va a obtener unas plusvalías moderadas y homologables a los compromisos de financiación adquiridos, o, por el contrario, la participación del sector inmobiliario en estas operaciones se hace a cambio de una transferencia muy fuerte de plusvalías del sector público al privado. Esta segunda opción es la que estuvo a punto de concretarse en el proyecto Campo de las Naciones, primera de las diez grandes operaciones urbanísticas acometidas.

Esto tiene especial significación por lo que se refiere a las



Centro Cívico de la Vaguada, un equipamiento prometido por el Ayuntamiento de Madrid a los vecinos del Barrio del Pilar en 1979. Aún no se ha inaugurado.

acciones programadas en las diecinueve *bolsas de deterioro urbano* incluidas dentro del Presupuesto.

Aquí, como se sabe, se va a expropiar a las 2.365 familias residentes, se las va a realojar por parte de la Empresa Municipal de la Vivienda en otras partes de la ciudad, se va a urbanizar el terreno correspondiente y, una vez concluido este proceso, se va a entregar el suelo liberado a las empresas que hayan concurrido a la convocatoria municipal y que hayan llegado a acuerdo con el Ayuntamiento para participar en ella, aportando los 25.000 millones en que está estimado el coste. Estamos hablando, pues, de unas plusvalías basadas en la residencia a lo largo de muchos años de una población humilde, de un sector social que ha ido articulando su residencia sobre las chabolas y la infravivienda. Para nosotros es absolutamente esencial que las plusvalías que genere esta operación tengan en ellos a sus principales beneficiarios. Subsidiariamente, a la Administración municipal. Y en tercer lugar, al sector inmobiliario privado colaborador de este proyecto.

La oposición encontrada por el equipo de gobierno en el propio Ayuntamiento (IU y CDS) ha provocado un cambio de programación. Ahora, un número importante (aún indeterminado) de esas bolsas de deterioro urbano van a ser ejecutadas directamente por la Corporación.

Un elemento que ha estado en el ojo del huracán de la polémica es la forma en la que se va a proceder a la adjudicación del suelo liberado. La fórmula elegida es una especie de *subasta blanda* de solares. En principio, parece lógico la elección de esta fórmula por parte del Ayuntamiento

Torre Picasso, en el complejo Azca. El PGOUM no ha logrado aún contener la terciarización del área central de la ciudad.



Edificio situado en Santa Engracia, 116-118, inicialmente destinado a equipamiento. Una "mano inocente" modificó el Plan General aquí justamente un segundo antes de ser aprobado, permitiendo el uso residencial. Expresión de las agresiones que ha sufrido el PGOUM desde el mismo momento de su nacimiento.

### Cuadro 3. Oferta de oficinas en Madrid, según Izquierda Unida

Metros cuadrados	Localización	Propietario
80.000 m <sup>2</sup>	Distribuidos en números inmuebles	Varios
8.000 m <sup>2</sup>	C/. Alcalá	Construcciones y Contratas (Albertos)
80.000 m <sup>2</sup>	Torre Picasso	Construcciones y Contratas (Albertos)

168.000 m<sup>2</sup> - 100 % oferta total actual.

88.000 m<sup>2</sup> de los Albertos (52 % de la oferta).

Se prescinde en este análisis de la oferta futura de edificios de oficina a construir, tipo Torres de la Plaza de Castilla y otras, para situarnos en la situación existente en la actualidad. No hablamos de hipótesis futuras, sino de la oferta del mercado hoy.

Según un estudio realizado por la firma de asesores inmobiliarios Aguirre Newman, publicado en "Expansión" (17-12-88), la demanda de oficinas de calidad en Madrid está situada en torno a los 175.000 m<sup>2</sup> anuales. La escasez de oferta ha provocado un alza generalizada de los precios, que han crecido el 110 % en los dos últimos años.

En 1988, la demanda ha sido de 255.000 (175.000 de demanda natural + 80.000 de demanda insatisfecha años anteriores). Como la oferta de espacio que ha salido al mercado en 1989 se estima en cerca de 70.000 m<sup>2</sup>, la demanda insatisfecha de final de 1988 era de 185.000 m<sup>2</sup>.

Las previsiones para 1989 son de una demanda de 360.000 m<sup>2</sup> (185.000 de demanda insatisfecha + 175.000 demanda natural). Como la oferta que saldrá al mercado se estima en 124.000 m<sup>2</sup> se calcula un déficit de espacio de oficinas para 1989 de 236.000 m<sup>2</sup> en Madrid.

El informe de Aguirre Newman prevee déficits al menos hasta 1992. Es decir, independientemente de las evaluaciones sobre el déficit que presenta el mercado de oficinas en Madrid, el estudio sitúa entre 70.000 m<sup>2</sup> (1988) y 124.000 m<sup>2</sup> (1989) la oferta real existente de oficinas construidas que está saliendo al mercado en Madrid. Sobre esta sólida hipótesis, es evidente que Conycon tiene la sartén por el mango.

con el objetivo de obtener el máximo posible de rentabilidad del suelo que quiere vender. Sin embargo, el gran volumen de las operaciones diseñadas, nos indica que existe la posibilidad, más que cierta, de que estas subastas sean finalmente ganadas por no más de cinco o seis grupos inmobiliarios. Se produciría así una concentración monopolista del suelo. Hay que tener en cuenta que el suelo que se saca con destino a la construcción de oficinas y despachos, es decir, el suelo dedicado a terciario, es de 1.200.000 m<sup>2</sup>, siendo 175.000 m<sup>2</sup>, la demanda anual del mercado en estos momentos. Esto quiere decir que esos cinco o seis grandes grupos concentrarían en sus manos la demanda total teórica durante seis años, o lo que es lo mismo, la hegemonía sobre el sector terciario en las dos próximas décadas. La posibilidad de un control monopolista del suelo liberado es un riesgo muy fuerte.

Ese control monopolista existe ya, como puede observarse en el cuadro 3.

#### LA ESPECULACION INMOBILIARIA EN MADRID

De la mano de la política de suelo, viene la política de vivienda seguida.

El precio de las viviendas en los tres últimos años se ha disparado y el llamado "boom" inmobiliario lo es sólo de precios:

- En un año (marzo de 1987 a marzo de 1988), las viviendas de promoción privada han subido un 43,5 por 100.
- Por barrios, los precios oscilan entre el de Salamanca (270.000 pts/m<sup>2</sup>) y el de Vallecas Villa (85.000 pts/m<sup>2</sup>). El precio medio es de 152.600 pts/m<sup>2</sup>, es decir, 15,2 millones de pesetas de media por un piso de 100 metros cuadrados, y en el caso de los barrios más baratos de Madrid los precios se situaban en los ocho millones y medio.

Estos son los datos referidos a marzo de 1987. Para marzo de 1988, las cifras pasan a oscilar entre las 380.000 pts/m<sup>2</sup> del distrito Salamanca y las 104.000 pts/m<sup>2</sup> de Vallecas Villa. Es decir, que los precios de los pisos oscilan entre los 38 y los 10,4 millones de pesetas.

Si estas cifras las comparamos con el hecho de que el 70% de las familias madrileñas tienen unos ingresos inferiores al 3,5 veces el salario mínimo interprofesional, nos hacemos una idea de las nulas posibilidades de acceso a la vivienda de las dos terceras partes de los vecinos de Madrid.

Las viviendas en alquiler tampoco suponen una solución: la escasez de oferta ha provocado que el alquiler de un piso de dos dormitorios oscile en Madrid entre las 100.000 pesetas al mes (Salamanca) y las 40.000 en los barrios más deteriorados de la zona centro.

Las causas son bien conocidas y no es cuestión de extenderse aquí sobre ellas. Digamos que comienzan con el famoso Decreto-Boyer de 1985, por el que se liberalizaron totalmente los alquileres, con la consiguiente desprotección de los inquilinos. Ya desde 1982 el mercado inmobiliario venía recibiendo importantes inyecciones de dinero negro. El "boom" espectacular de los años 1986, 1987 y 1988, está diseñado en base a un sector empresarial que promueve inversiones con fines altamente especulativos. Hoy, de cada cuatro transmisiones inmobiliarias, tres tienen su origen en la búsqueda de rentabilidad a corto plazo y sólo una se explica en función de la necesidad real de vivienda del comprador. ¿Dónde está la responsabilidad de los gestores del Plan General? En no haber diseñado una estrategia capaz de contrarrestar los efectos del mercado.

En la situación actual, sólo una decidida intervención de la Administración pública (Estado, Comunidad Autónoma y Ayuntamiento), puede aportar soluciones correctoras a los problemas de fondo, provocados por la actuación predominante de la



Estación de Peñuelas. El proyecto urbanístico "Pasillo Verde Ferroviario" cubrirá las vías hoy tendidas entre Príncipe Pío, Peñuelas y Delicias. Una de las actuaciones urbanísticas más ambiciosas del Primer Cuatrienio del Plan General.

lógica del mercado. La solución está en la promoción de VPO (Viviendas de Protección Oficial) de iniciativa pública y de VPP (Viviendas de Promoción Pública). El PGOUM anuncia que se actuaría en esta dirección, pero los gestores han abandonado el Plan General a su suerte.

La promoción de VPO y VPP ha caído en picado desde 1985 para acá. Ahora, el Ayuntamiento y la Comunidad Autónoma quieren poner en marcha sendos programas en Madrid capital. Tarde y a remolque de los acontecimientos, pues el primer cuatrienio se cierra con un alto grado de incumplimiento de los objetivos inicialmente propuestos.

#### **CONCLUSIONES EVENTUALES Y CRITERIOS PARA LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL**

Las conclusiones no pueden ser optimistas precisamente. La tesis que nosotros mantenemos es la siguiente: a punto de concluir el primer cuatrienio del PGOUM, cabe afirmar que una gestión de corte tecnocrático, políticamente de derechas, está desvirtuando los objetivos progresistas definidos inicialmente.

El modelo de ciudad diseñado en el Plan General está hoy en franca bancarrota. Madrid ha mejorado globalmente, porque un Ayuntamiento que dispone de un presupuesto anual de 222.000 millones, en cifras actuales, desarrolla iniciativas necesariamente; aunque tarde y mal, construye equipamientos; esto es obvio. Pero en 1979 se empezó a hablar de otra cosa. Este no es nuestro Plan General. No nos lo han cambiado. Simplemente lo gestionan con otra voluntad política de la diseñada en su día por la coalición PSOE-PCE. En el momento de escribir estas líneas, cumpliéndose el primer cuatrienio del Plan General, se observa en el Ayuntamiento y la Comunidad Autónoma una reacción ante la actual situación.

#### **Calendario para el desarrollo de los trabajos de la revisión del Programa de Actuación del PGOUM**

16 de marzo .....	— Informe sobre el desarrollo del PGOUM. — Propuesta metodológica de los trabajos a realizar.
13 de abril .....	— Criterios y objetivos de la revisión del programa.
11 de mayo .....	— Estudios y propuestas sectoriales y territoriales.
15 de junio .....	— Memoria de compatibilización con agentes públicos y sociales.
13 de julio .....	— Avance de la revisión del Programa de Actuación.
Septiembre y octubre	— Información pública.
30 de noviembre ....	— Informe sobre el resultado de la información pública y propuestas de resolución.
Diciembre .....	— Aprobación inicial de la revisión del Programa de Actuación del PGOUM.

Para la revisión del Plan General se ha creado en el Ayuntamiento de Madrid una ponencia política integrada por los concejales: Jesús Espelosín (PSOE), Enrique Villoria (AP), José Luis Garro (CDS) y Francisco Herrera (IU). La ponencia se reunió por primera vez el pasado 16 de febrero, estableciendo este calendario de trabajo.

La corporación municipal ha diseñado un programa de 18.000 viviendas protegidas. La Comunidad, sola o en convenio con el Ayuntamiento, otra de 24.000 viviendas.

El Consorcio Regional de Transporte negocia con el Estado un ambicioso proyecto evaluado en 250.000 millones de pesetas, para dar salida a los problemas de tráfico y transporte colectivo. Quizás, el segundo cuatrienio del Plan General corrija y compense las insuficiencias de estos primeros cuatro años.

*Los criterios para la revisión del Plan General deben establecerse en torno a una serie de prioridades básicas que reorienten el actual rumbo del PGOUM.*

Dentro de esta estrategia, la política de suelo tiene un papel fundamental.

Una medida urgente en lo concerniente al cumplimiento de las previsiones de VPO de iniciativa privada, es la reconsideración del suelo calificado, agilizando su promoción privada o sustituyéndola por la iniciativa pública, declarando los incumplimientos de las obligaciones impuestas por el planeamiento y adoptando las medidas pertinentes, que deberán pasar por la sustitución del sistema de actuación inicialmente previsto por el de expropiación-sanción o expropiación convenida.

En los últimos años se está produciendo una pérdida generalizada de población en el municipio de Madrid, afectado profundamente por procesos de expulsión de gran parte de los jóvenes y de sustitución de usos residenciales por terciarios.

La recuperación económica ha venido acompañada por un relanzamiento de la actividad inmobiliaria, y se asiste a un considerable incremento de la construcción en la capital, del que hay que destacar la proliferación de operaciones de "rehabilitación" de lujo en el centro y las promociones de nueva vivienda de calidad en la mitad norte.

El relanzamiento de la construcción que se ha producido desde 1985 ha ido acompañado de un alarmante encarecimiento del suelo. La caída de la actividad en el sector de la



*Edificio rehabilitado en el entorno de la Plaza de Cascorro. El programa de rehabilitación de viviendas es una de las mejores aportaciones del PGOUM a la ciudad.*

protección oficial y la acelerada progresión de las promociones de vivienda libre muestran que la recuperación de la demanda no es homogénea.

El encarecimiento general de la vivienda, y el brusco descenso de la producción de vivienda de precio tasado (protección oficial), está poniendo de nuevo en candelero el "problema de la vivienda".

No se presenta un futuro de intensa urbanización, pues no es previsible que la construcción de nuevas viviendas supere el actual ritmo anual de 25.000.

La promoción inmobiliaria libre va a ofrecer aquellas tipologías de vivienda más reclamadas por la demanda solvente. La promoción de suelo para esta demanda va a ser un factor fundamental en la determinación de dónde se localiza el crecimiento residencial. Otro factor a considerar será la necesaria instrumentación de una política pública de promoción de suelo para viviendas de protección oficial y de promoción pública, que orientará la localización de los grupos sociales que no puedan entrar en el mercado libre.

En estos momentos existe bastante suelo residencial urbanizable vacante repartido entre los distintos planes municipales, estimándose una capacidad global de, aproximadamente, 140.000 viviendas en la capital.

En el municipio de Madrid, de los veintidós sectores con capacidad para 31.000 viviendas que tenían que urbanizarse en

el primer cuatrienio, tres años y medio después de aprobado el Plan sólo se habían aprobado definitivamente siete planes parciales, con una capacidad de unas 10.000 viviendas.

Si esas cifras se ponen en relación con la estimación admitida de un ritmo de construcción de 25.000 viviendas anuales, es evidente que la capacidad global del suelo calificado es suficiente. La política de suelo residencial no tiene, por lo tanto, que resolver un problema de falta de suelo calificado, sino, fundamentalmente, de falta de ejecución de los programas de actuación de los planes generales municipales, por lo que la revisión de dichos programas, obligatoria al concluir el primer cuatrienio, se convierte en un instrumento de gran importancia para la política de vivienda y la ordenación del territorio.

Es necesario, pues, definir los criterios de revisión de los programas de suelo del Plan General, decidir entre los sectores de suelo programado que hayan incumplido sus obligaciones, cuáles se descalificarán y cuáles se ejecutarán subsidiariamente por la iniciativa pública, aplicando, si procede, la expropiación-sanción como sistema de actuación, o bien la expropiación convenida, es decir, previamente pactada.

**Francisco Herrera de Elera**

Portavoz del grupo municipal de Izquierda Unida  
del Ayuntamiento de Madrid

## LITTLE ACHIEVED REGARDING TARGETS SET

The thesis which Izquierda Unida maintains is that at the end of the first four-year period of the General Plan of Madrid, steps of a technocratic, politically right-wing nature are diverting the initial progressive aims, where collective interests and social supremacy predominated. This is not because the Plan has been changed but because it is being handled with different political intentions.

However, at the end of this first four-year period, the Municipal Government and Autonomous Community of Madrid are at last reacting and have designed programmes totalling 42,000 homes.

The criteria for revising the General Plan should be established about a series of basic priorities which redirect its course. The Land policy plays a fundamental role in this strategy.

An urgent measure regarding fulfilling provisions of subsidized housing (Viviendas de Protección Oficial-VPO) by private enterprise is to reconsider land classified for urban development, speeding up private promotion or replacing it by public initiative, reporting non-observance of obligations imposed by planning, and adopting the necessary steps, even including expropriation-penalties.

The increased cost of flats is creating a new "housing problem", despite increased construction. This is due to the rise in price of land and the lack of land developed for subsidized private housing and public housing.

The criteria for revising land programmes of the General Plan must be defined, as many of them have not been put into practice. It must be decided, among the sectors of scheduled land, which have failed to meet their obligations, which ones will be disqualified and which will go ahead, by public initiative, and subsidies, resorting to expropriation-sanctions or agreed expropriation if fitting.