

---

UNA RESEÑA DE LAS ACTIVIDADES ACADÉMICAS Y PROFESIONALES DE FUNDICOT

**CUADERNOS DE ORDENACION DEL  
TERRITORIO**

---

SEGUNDA EPOCA. AÑO III. Nº 10

INVIERNO - PRIMAVERA 1995

MONOGRAFIA

**LA IDEA DE CIUDAD**

**La urbe auténtica**

supone el predominio de la plazuela, ágora o foro. Lo mismo que se define el cañón como un agujero rodeado de acero, fuera bastante exacto decir que la urbe es un hueco o plaza rodeado de fachadas. El resto de la casa más allá de la fachada no es esencial para la urbe (refresque el lector su imagen de Atenas de Roma). Esto quiere decir que sólo hay urbe **donde predomina lo público sobre lo privado.**

JOSE ORTEGA Y GASSET  
(1938)

---

FUNDICOT

---

**FUNDICOT, ASOCIACION INTERPROFESIONAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO.** Presidenta: Paloma Fernández; Vicepresidenta: Teresa Villarino. Sedes Territoriales en: Andalucía, Tf. 95-2132230; Asturias, Tf. 98-5254743; Extremadura, Tf. 927-249600; País Vasco y Navarra, Tf. 943-529031 y 91-3567990; y Valencia, Tf. 96-3877286. FUNDICOT es miembro asociado de la FIHUAP y de la ISOCARP-AIU.

---

**CUADERNOS DE ORDENACION DEL TERRITORIO.** Segunda Epoca. Año III, Nº 10, Invierno - Primavera de 1995. Dirección: Jonás Figueroa Salas. En este Nº 10 han colaborado: A. Dal Cin, M. T. Fernández, J. de Mesones, F. Ramos, A. Ríos, A. Serrano y J. Valadés. Autoedición: M. E. Pallarés. Corrección de textos: M. Bernardos. Impreso por Gráficas Aguado, Tf. 91/446-33-08. Edita: FUNDICOT, Gral. Arrando, Nº 38, 28010 MADRID, Tfno. y Fax: 91-308.50.29.

---

**Normas de Presentación de Colaboraciones:** Estas colaboraciones deben ser escritos originales mecanografiados, que no sobrepasen las 7 págs. formato UNE-A4. Por limitaciones técnicas, se reducirá al mínimo el uso de dibujos y gráficos. Las referencias bibliográficas se situarán al final del escrito, de acuerdo a la siguiente pauta: AUTOR (Apellidos y Nombre) (AÑO), Título del Libro, Nº de la edición, editorial y lugar. En el caso de artículos: AUTOR (AÑO), Título artículo. En: Título de Libro o Revista, volumen y número, pág., editorial y lugar. La Dirección y Editorial tiene la facultad de decidir la publicación de las colaboraciones y/o convenir con los autores la introducción de modificaciones en su contenido y/o extensión. Toda la correspondencia y envíos deben ser remitidos a FUNDICOT.

**Reproducción autorizada, citando fuente, autor y remitiendo dos ejemplares de la publicación a FUNDICOT**

---

**D. L. Nº M-22729 1991. ISSN 0212-0798**

---

UNA RESEÑA DE LAS ACTIVIDADES ACADÉMICAS Y PROFESIONALES DE FUNDICOT

# CUADERNOS DE ORDENACION DEL TERRITORIO

---

SEGUNDA EPOCA. AÑO III. Nº 10

INVIERNO - PRIMAVERA 1995

3

CIUDADES PARA VIVIR O CIUDADES PARA HACER NEGOCIO  
ANTONIO SERRANO RODRIGUEZ

---

13

NUEVAS AREAS DE OPORTUNIDAD  
EN LA PERIFERIA DE MADRID  
FRANCISCO RAMOS LLINA

---

19

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE MONTECARMELO,  
MADRID  
ADRIANA DAL CIN Y JAVIER DE MESONES

---

23

DESARROLLO URBANISTICO DE UN MUNICIPIO  
METROPOLITANO: LEGANES  
MARIA TERESA FERNANDEZ DE L. Y JULIA VALADES SIERRA

---

31

EL SUELO NO URBANIZABLE EN LA CORONA METROPOLITANA  
DE MADRID: UNA SITUACION CRITICA  
ASUNCION RIOS CLEMENTE

---

39

INDICES DEL Nº 0 AL Nº 10

---

FUNDICOT

---

## PRESENTACION

---

La cuestión que nos preocupa y ocupa está relacionada con el actual "estado de salud" de la urbanística española. Después de los "gloriosos" años ochenta y a menos de un lustro para el tercer milenio, pareciera que los conflictos que hoy provocan su particular "travesía por el desierto" son los mismos asuntos que motivaron y justificaron la redacción de la primera Ley del Suelo de 1956: especulación e intereses mercantilistas, por ejemplo.

Con el fin de recoger ideas sobre la **idea de ciudad** que hoy comporta el ejercicio urbanístico, hemos solicitado a miembros de Fundicot que trabajan en el tema, escritos que consignen su propio quehacer profesional. En tal sentido, **Antonio Serrano**, integrante de la comisión que asesora en estos asuntos al titular del Ministerio de Obras Públicas, Transporte y Medio Ambiente, reflexiona sobre las contradicciones que se manifiestan cuando colisionan los intereses que convergen sobre la ciudad. Los artículos firmados por **Francisco Ramos** y **Adriana Dal Cin** y **Javier de Mesones** tratan sobre la urbanización del perímetro de la ciudad de Madrid, planteada a partir de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana respectivo. Por su parte, **María Teresa Fernández de Liencres** y **Julia Valadés** analizan la evolución urbanística del municipio de Leganés a causa del cambio que experimenta su idea de ciudad. Para terminar, Asunción Ríos propone una reflexión sobre la situación crítica que presenta el suelo no urbanizable de la corona metropolitana de Madrid. Aunque la mayoría de los artículos hacen referencia a una ciudad en particular Madrid al menos es una visión sobre asuntos no ajenos a otras ciudades españolas y americanas.

Pascal señalaba que una ciudad, desde lejos, sólo es una ciudad, pero cuando nos acercamos "vemos casas, tejas, hojas, hierbas (...) y así hasta el infinito...". Las visiones gruesas que desde fuera tenemos sobre determinados asuntos, no siempre nos permiten acceder a "**territorios transparentes**" cuando intentamos una aproximación.

Jonás Figueroa Salas.  
Santiago de Chile, Abril de 1995

## **"CIUDADES PARA VIVIR" O "CIUDADES PARA HACER NEGOCIO" EN EL MARCO DE UN PLANEAMIENTO, GESTION Y DISCIPLINA URBANISTICA DESACREDITADOS.**

ANTONIO SERRANO RODRIGUEZ \*

---

### **1. EL URBANISMO COMO POLITICA Y CULTURA SOCIAL.**

Las ciudades son un producto histórico cuya formación incorpora decisiones y actuaciones que en muchos casos superan el milenio. El largo proceso de transformación y adaptación de la ciudad histórica a las necesidades de cada sociedad va acompañado de procesos caóticos y desordenados, que son los que históricamente han justificado el desarrollo y aplicación del planeamiento urbanístico.

De hecho, desde que la vivienda y el suelo urbano se convierten en mercancía, la especulación y el interés privado conducen a una ciudad con problemas crecientes para la población y para la actividad productiva, como consecuencia de las externalidades generadas. Problemas que van incrementándose significativamente a medida que las mejoras tecnológicas permiten una ma-

yor edificación en altura y los vehículos automóviles empiezan a inundar las calles.

En este marco histórico se sitúan las primeras medidas urbanísticas de intervención pública, que han perdurado hasta nuestros días como medio de asegurar que las ciudades presentan unos umbrales mínimos de dotación en equipamientos y servicios públicos para sus ciudadanos, y que la calidad de vida ligada a la urbanización no caiga por debajo de unos determinados niveles. La regulación urbanística es así una manera de garantizar los objetivos de calidad de vida, en un marco donde los intereses generales han de congujarse con los intereses derivados de la propiedad privada del suelo, y donde las mejoras en la edificación y en el entorno se convierten en un logro social irrenunciable.

Por otra parte, el planeamiento y la gestión urbanística de un municipio tienen un carácter fundamentalmente político, porque son los elementos más potentes de que dispone el Ayuntamiento para hacer llegar a la ciudadanía los objetivos de transformación que se pretenden en la ciudad. Ni la interpretación de los problemas urbanos ni

---

\* ANTONIO SERRANO R. es Catedrático de Urbanística de la Universidad Politécnica de Valencia y Director del XX Curso de Ordenación del Territorio de Fundicot y la UPV.

las propuestas de soluciones son nunca simple cuestiones técnicas ni jurídicas, porque sobre ellas siempre va a existir una opción política que se moverá en los casos más extremos, entre quienes confían exclusivamente en el orden "espontáneo" que resulta de una mayor libertad de los operadores económicos; o entre quienes defienden que la planificación es el marco más adecuado para actividades tan plagadas de efectos externos, con implicaciones tan fuertes para el largo plazo, irreversibilidades en los usos del suelo y efectos sociales e impactos ambientales, como es el proceso de transformación urbana.

Por otra parte, la historia del urbanismo de nuestras ciudades es una historia condicionada por la falta de existencia de una "cultura urbanística" en la sociedad española, que "normalice" los procesos de planificación territorial como procesos de mejora de la calidad de vida de la población, como defensa y valoración de las formas tradicionales de ocupar el espacio, y como exigencia de respeto a los ciudadanos en las nuevas formas de desarrollo urbano. Cultura urbanística que es la que ha hecho que en otros países europeos existan planteamientos sobre la ciudad que aseguran una aceptable calidad de vida a sus habitantes.

En España, sin embargo, con sucesivas legislaciones progresistas y de indudable calidad formal, la falta de cultura urbanística ha llevado a situaciones de elevado desprestigio de la administración urbana; y a un

clima de fuerte inseguridad jurídica global, derivado del escaso grado real de aplicación en distintos territorios españoles de las Leyes del Suelo habidas, y del planeamiento derivado de las mismas.

## **2. LA PUESTA EN CUESTION DE LA REGULACION URBANISTICA ACTUAL.**

Todas las regulaciones urbanísticas que se han producido en España, desde la Ley del Suelo de 1956, pasando por su reforma de 1975, o la última, de 1990, que ha culminado con la realización del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y ordenación Urbana (D.L. 1/92, de 26 de junio), han ido señalando entre sus objetivos fundamentales distintos principios recogidos en la actual Constitución española; derecho al acceso a una vivienda digna, impedir la especulación del suelo, recuperar socialmente parte de las plusvalías producidas en el proceso urbanizador, conservación del medio ambiente y del patrimonio histórico, artístico y cultural de nuestras ciudades, etc... La reducción del precio del suelo y de su incidencia en el precio de la edificación, así como la mejora de la calidad de vida urbana, asegurando que la construcción de la ciudad se realizaba en paralelo a su urbanización y a la dotación de los equipamientos y servicios públicos que necesita la población, han sido dos de los objetivos rectores de la normativa urbanística y de la actuación administrativa en nuestras ciudades.

El vigente Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana recoge un amplio conjunto de medidas para la intervención y regulación urbana, que permiten que la Administración Local, y subsidiariamente en algunos aspectos la Administración Autonómica, dispongan de una importante batería de instrumentos con los que intervenir y regular el mercado del suelo y de la vivienda, y con los que conseguir unas ciudades de mayor calidad. Sin embargo, hay que señalar que en gran parte estos instrumentos ya se encontraban disponibles desde 1956, y ni la Administración Central, cuando era competente, ni posteriormente la Administración Autonómica, ni la local, han desarrollado las potencialidades que su aplicación permitía.

La dificultad de aplicación de estos mecanismos, pero, sobre todo, la falta de voluntad de intervenir en la regulación del mercado inmobiliario, no son independientes de los problemas sociales, políticos y económicos de nuestras ciudades. En particular, esta falta de actuación de la administración competente, unida a las expectativas especulativas sobre los solares, han tenido consecuencias complementarias a la de elevación de los precios del suelo, propiciando, entre otros aspectos negativos, una renovación desordenada de los cascos históricos; en éstos se han generado actuaciones privadas que han acelerado los procesos de ruina, poniendo en peligro el patrimonio histórico urbano, al anteponer los intereses

económicos particulares a los urbanísticos generales.

La normativa urbanística española parte del principio teórico de romper el monopolio que podría significar que cada propietario -y solo él- pudiera hacer lo que quisiera en "su" suelo, para regular pública, transparente y articuladamente los usos cuya interdependencia mejor pueden contribuir al bienestar de sus ciudadanos. Se impide la discrecionalidad de la administración mediante el control público de los procesos urbanísticos, que está absolutamente garantizado por la Ley, para asegurar la igualdad de trato a todos los propietarios. La concesión de licencia que realiza el Ayuntamiento en España es un acto reglado que sólo es válido si es acorde con el planeamiento y la normativa urbanística, no cabiendo ninguna posibilidad legal de discrecionalidad por parte del Ayuntamiento.

Por otra parte, la legislación vigente trata de potenciar la iniciativa privada para el desarrollo urbanístico en las zonas previstas por el planeamiento; y lo único que exige es que dicha iniciativa se desarrolle en unos determinados plazos para evitar la retención de suelo y la consiguiente especulación. Únicamente el suelo industrial, o las grandes superficies o usos generadores de fuertes externalidades, están sometidos a restricciones especiales (grandes superficies comerciales, estadios deportivos o, en general, aquellos usos atractores de grandes

masas de población y de un elevado volumen de tráfico privado, que pueden producir atascos, contaminación, ruido, desequilibrios en la dinámica comercial de los centros históricos, etc.)

La normativa urbanística actual establece unos procedimientos de formulación, gestión y disciplina urbanística, derivados del planeamiento específico aprobado por cada administración territorial, excesivamente lentos y burocratizados. Los trámites vigentes para la tramitación del planeamiento urbanístico, general o de desarrollo, y los procedimientos previstos para la gestión efectiva de dicho planeamiento, así como los mecanismos de respuesta al incumplimiento de la normativa vigente, presentan aspectos claramente simplificables, cuya modificación permitiría reducir sustancialmente los plazos excesivamente largos que en la actualidad exige cualquiera de los procesos señalados.

Por otra parte, es cuestionable la adecuación de la regulación y de la práctica de los procesos de planificación urbanística, al menos desde tres perspectivas. En primer lugar, desde la frecuencia con que se producen modificaciones del planeamiento urbanístico. Si cada ocho meses, como media, se modifica un plan general, con una tramitación compleja y larga, o bien el planeamiento está mal realizado, o la normativa vigente exige procesos inadecuados a la realidad social actual; y, seguramente, ambas cosas simultáneamente.

En segundo lugar, el planeamiento urbanístico se basa, prioritariamente, en la clasificación y calificación del suelo, en la delimitación de unidades de ejecución y en el establecimiento de unas ordenanzas edificatorias específicas de cada ámbito topológico y morfológico de la ciudad. La nueva Ley del suelo ha incorporado nuevas necesidades desde la perspectiva de la programación, valoración y gestión urbana, pero permanecen claras insuficiencias desde la consideración funcional de la ciudad. Igualmente, es normal que no exista un adecuado análisis de los efectos ambientales, o sobre la población, de la distribución de usos y funciones propuestas; es también normalmente inexistente un estudio riguroso del efecto del diseño propuesto sobre el paisaje urbano, pese a la importancia de éste por su larga permanencia una vez realizada la transformación urbana. Por otra parte, los procesos de intervención en mercados tan lejanos a la competencia perfecta como son los de suelo y vivienda, deberían llevar aparejados un conocimiento lo más adecuado posible de la realidad sobre la que se va a intervenir, de los efectos esperables como consecuencia de la actuación, y de los efectos producidos tras las correspondientes actuaciones. En este sentido, no se comprende que el planeamiento urbanístico no incorpore el estudio de los precios y valores esperados del suelo y edificación, tras el desarrollo urbanístico correspondiente. Este estudio debería tener, adicionalmente, un efecto informativo y regulador de las expectativas urbanísticas, que in-

fluyera en los precios finales.

En tercer lugar, hay que señalar que pese a la existencia de suelo urbanizable suficiente para la localización de la población y de la actividad económica, el problema de una inadecuada respuesta de la oferta de solares ante los cambios en la demanda de suelo, se produce en gran parte como consecuencia del inadecuado funcionamiento de la gestión y ejecución del planeamiento de desarrollo. De hecho, es factible detectar una falta de agilidad en éste para aumentar la oferta de solares, que se manifiesta en el hecho de que sólo se aprueba una media de un Plan Parcial al año, por cada ocho instrumentos de planeamiento general vigentes; o un Programa de Actuación Urbanística, por cada 18 Planes Generales.

Como síntesis, podemos señalar que la normativa vigente presenta problemas desde la perspectiva de su adecuación a las necesidades de agilidad y flexibilidad que la sociedad moderna demanda, tanto en el campo de los plazos que el procedimiento de la formulación del planeamiento incorpora, como a nivel de la propia organización y regulación de algunos procesos urbanísticos. Las nuevas inversiones inmobiliarias exigen plazos más reducidos que los habituales en la gestión urbana y unas posibilidades de aceleración o desaceleración en los proyectos, de acuerdo con la coyuntura económica, que permita no incidir tempestuosamente sobre los correspondientes mercados. Ello implica una mayor agilidad en los

procedimientos y una capacidad municipal de reacción, con la adaptación del Programa del Plan a las circunstancias socioeconómicas de su municipio; sobre todo en una situación en que los costes del capital inmovilizado son muy elevados y representan una parte muy importante de la inversión total.

Por otra parte, hay que señalar que existen casos en los que el comportamiento urbanístico de las administraciones públicas no puede considerarse ejemplar. Así, existen Ayuntamientos que han basado su equilibrio presupuestario en los ingresos derivados de la expansión urbana, sin darse cuenta que la misma implica un incremento de los gastos corrientes del Ayuntamiento, muy superior a los ingresos corrientes que la nueva ciudad generaba. El resultado ha sido un endeudamiento y déficit progresivo que reiteradamente ha llevado a situaciones de quiebra técnica municipal y a un crecimiento urbanístico inadecuado. La necesidad de reformar la estructura actual del sistema de financiación de las haciendas locales, asegurando que los Ayuntamientos obtengan la financiación que necesitan por medios distintos a los de la ampliación de las edificaciones en su ciudad, aparece así como una de las muchas medidas "no urbanísticas" que se contemplan en el Informe de la Comisión de Expertos, al que luego nos referiremos, que indudablemente tendrían una amplia incidencia sobre la evolución de la calidad de nuestras ciudades.

Por otra parte, aunque la normativa vigente dispone procedimientos para evitar que existan solares sin edificar y suelo sin urbanizar, que es uno de los medios de combatir las especulaciones del suelo, existen serias dudas sobre la voluntad para su aplicación; y, de hecho, ciertas medidas de disciplina urbanística nunca se han aplicado (un buen ejemplo es la venta forzosa de solares incluidos en el Registro de Solares, vigente desde la década de los sesenta).

### **3. LIBERALISMO FRENTE A PLANIFICACION EN EL MARCO URBANO.**

Ante esta situación, que implica claras ineficiencias en el proceso de administración de la "producción del espacio urbano" y fuertes tensiones en la dinámica especulativa del producto inmobiliario, los agentes productivos más ligados al proceso -promotores y agentes inmobiliarios-, aprovechando la tendencia a la liberalización de la economía presente en la sociedad actual, están promoviendo un proceso de "liberalización del suelo", que implica paralelamente su "desregulación". En una sociedad crecientemente influida por un afán liberalizador y desregulador, que progresivamente va poniendo en cuestión las áreas de gestión que contemporáneamente han correspondido al sector público, es lógico que más pronto o más tarde se cuestionará la necesidad del urbanismo y de la planificación urbana y territorial.

La competencia puede significar mejoras para el usuario y para la sociedad en muchos casos -aunque los

liberales y los intereses económicos privados adoptan posturas excesivamente triunfalistas sobre los beneficios de la competencia, que los economistas han matizado en muchos aspectos- pero es evidente que debe existir una regulación que asegure el derecho de todos los ciudadanos al acceso a la vivienda (y no necesariamente a la propiedad de la vivienda) o a los servicios urbanos básicos que necesitan para su desarrollo. No es factible pensar que la iniciativa privada por sí misma asegure la existencia de las dotaciones y servicios públicos que toda ciudad necesita (zonas verdes, equipamiento escolar, sanitario, etc.) Necesariamente, por lo tanto, la intervención pública tiene que controlar el proceso de transformación y expansión urbana, de manera que satisfaga las necesidades ligadas a conseguir una aceptable calidad de vida para sus habitantes. El mercado no dota por igual de servicios a todos los territorios y a todos los grupos sociales, ya que distribuye los recursos atendiendo exclusivamente a la capacidad de compra; por lo que el mercado, por sí solo, incrementaría las diferencias entre el mundo rural y el urbano, entre las regiones ricas y las pobres, entre los barrios con capacidad de compra y los barrios con residentes de escasos recursos, etc.

En este marco, a lo largo de los últimos dos años se ha puesto en discusión, desde distintos ámbitos, el papel que corresponde a la regulación urbanística en nuestras ciudades. La discusión

ha sido promovida principalmente desde dos organismos administrativos, con posturas sensiblemente diferentes: la ya inexistente Dirección General de Política Territorial y Urbanismo, del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, y el Tribunal de Defensa de la Competencia, dependiente del Ministerio de Economía y Hacienda.

El objetivo del primer enfoque queda claramente plasmado en la recopilación de los trabajos del primer encuentro entre Administración General del Estado, Comunidades Autónomas, Federación Española de Municipios y Provincias, Ayuntamientos y expertos, celebrada en Perlorá (Asturias), en febrero de 1993. Los objetivos básicos que allí se señalan son:

- Debatir la situación actual del urbanismo en España, analizando el papel del planeamiento urbanístico como resultado de la legislación vigente, Estatal y Autonómica.

- Intercambiar las experiencias, líneas y propuestas de actuación desarrolladas o en desarrollo en cada Administración, para facilitar los procesos de coordinación, concertación y actuación específica en el marco de las correspondientes competencias.

- Analizar la situación y la dinámica urbanística actual en el futuro marco europeo.

- Reflexionar sobre la adopción de posibles medidas que puedan impli-

car un mejor control de la especulación sobre el suelo y la vivienda y una reducción final de los precios de las mismas.

- Reflexionar sobre la posible evolución social y sobre las recomendaciones que, ante la misma, los expertos realizan respecto a los nuevos planteamientos de regulación y gestión urbanística en el marco del mercado común europeo.

En este marco, en el artículo se señala que la posición defendida por el Ministerio de Obras Públicas y Transporte se centraba fundamentalmente en:

1. Promover la concertación interadministrativa que asegure los objetivos de reducir la incidencia de los precios del suelo y la vivienda sobre la calidad de vida de la población de nuestras ciudades.

2. Promover las líneas de actuación que permitan la consecución de los objetivos anteriores y, en particular:

- Facilitar el conocimiento y aplicabilidad de la normativa y del planeamiento vigente (urbanístico, sobre viviendas, infraestructuras, etc.)

- Potenciar la creación de los Patrimonios Municipales de suelo y su uso para regular los mercados de suelo, aprovechando, en su caso, las subvenciones en los tipos de interés de préstamos aplicables a esta finalidad.

- Facilitar la intervención pública en el mercado del suelo de forma concertada entre las tres administraciones y sus empresas públicas, para asegurar una oferta de suelo a precio tasado que actúe como elemento regulador del mercado.

- Coordinar las políticas de infraestructura, suelo y vivienda al nivel de las administraciones públicas, para que la concertación correspondiente permita aprovechar las sinergias derivadas del conjunto de actuaciones sobre nuestras ciudades.

- Promover actuaciones públicas significativas que pongan de manifiesto la voluntad política de intervención, que demuestren las ventajas de la actuación concertada interadministrativa y que sirvan de pauta ejemplificadora del objetivo de mantener los precios del suelo y de la vivienda en cotas aceptables respecto a la media europea.

El segundo enfoque se recoge en el documento del Tribunal de Defensa de la Competencia, titulado "Remedios políticos que pueden favorecer la libre competencia en los servicios y atajar el daño causado por los monopolios". En este documento las tesis fundamentales se centran en considerar que la regulación urbanística que existe en la actualidad en España restringe totalmente las posibilidades de competir en el mercado del suelo, y es por ello, la responsable del fuerte precio que tiene dicho suelo. De hecho, las hipótesis y tesis mantenidas en el

documento se podrían resumir en la afirmación de que "El mercado del suelo, es un mercado totalmente regulado desde la administración local, en el que la posibilidad de que se implante un determinado uso en el territorio viene condicionada discrecionalmente por el Ayuntamiento en base a la negociación que éste realiza con cada demandante". El resultado de esa negociación, para el Tribunal, es que el Ayuntamiento realiza una concesión monopólica al demandante, impidiendo la existencia de competencia.

Tras esta fundamentación, la propuesta del Tribunal es "la formación de una Comisión en la que, además de los expertos tradicionales del sector, participen economistas y hacendistas que procedan a la revisión de la normativa del suelo en España, para introducir más competencia en este sector, con arreglo a los siguientes criterios:

- Evitar el actual trato discrecional y manifiestamente desigual de los distintos propietarios en el suelo urbano y que los poderes públicos gocen de privilegio en su actuación.

- Que los particulares decidan sobre el uso del espacio y sean los que lleven la iniciativa sobre la urbanización.

- Que se delimite estrictamente el suelo que no debe ser urbanizable por motivos ambientales, histórico-artísticos, etc., y que el resto del suelo sea urbanizable, con lo que se aumentaría la oferta de suelo.

- Que la construcción no sirva para financiar gastos corrientes de las administraciones locales, en base a las concesiones monopólicas que realizan".

Del examen del Documento del Tribunal de Defensa de la Competencia se deriva que su postura es fundamentalmente ideológica (defensora del liberalismo), y que se sustenta en un diagnóstico, en muchos aspectos incorrecto, de los problemas de las ciudades españolas, y esta valoración es reforzada por la asunción política que el portavoz del grupo parlamentario socialista (exministro de Economía y Hacienda) realiza a finales de 1993 de las tesis del Tribunal; aún cuando la última reforma de la regulación urbanística (julio de 1990) se realiza siendo el Ministro y con tesis y objetivos radicalmente distintos de los defendidos por el Tribunal de Defensa de la Competencia. Las diferencias ideológicas en el seno del grupo socialista entre la línea socialdemócrata (Borrel) y la liberal (Solchaga) encuentran en el tema de la regulación del suelo un nuevo marco de confrontación.

Como síntesis, podemos hablar de un informe del Tribunal en el que se manifiesta un inexacto conocimiento del funcionamiento urbanístico de nuestras ciudades y de sus mercados del suelo, tanto a nivel teórico como práctico, en aquellos casos en que dicha práctica se ajusta a los procesos normativos vigentes. Las prácticas no ajustadas a dicha normativa es evidente que plantean un problema distinto; y no es en ese caso la regulación urbanística la res-

ponsable de los resultados, sino una situación de marginación de la normativa vigente que, desafortunadamente, se ha extendido con demasiada por toda la Europa del Sur, y por España, en particular.

En todo caso, las dos posturas ante la regulación urbanística se intentan hacer converger desde el Gobierno con la creación de una Comisión de Expertos sobre Urbanismo (Ordenes de 5 de noviembre de 1993 y de 3 de enero de 1994, del Ministerio de Obras Públicas, Transporte y Medio Ambiente) cuya finalidad fue la de analizar la situación actual del urbanismo y proponer líneas de avance respecto del vigente marco normativo estatal y autonómico con el objetivo de garantizar su máxima eficacia de acuerdo con el mandato constitucional.

En los debates y en el Documento final de Recomendaciones se plantean posturas diferentes sobre el papel de la administración y del planeamiento urbanístico, frente al papel de los propietarios y los supuestos derechos innatos de la propiedad del suelo sobre su transformación, que en gran parte reproducen la dialéctica ideológica entre liberalismo y planificación antes señalada. Existe acuerdo en la Comisión sobre la necesidad de impedir la especulación (mandato para las administraciones recogido, por otra parte, en la Constitución), y sobre los efectos que la falta de regulación absoluta podría tener sobre los objetivos públicos de calidad de vida, reequilibrio territorial o de cohesión social. También existe

acuerdo en que han de desburocratizarse los procesos urbanísticos, que ha de flexibilizarse la gestión urbanística y que la normativa debe adecuarse a las nuevas necesidades del siglo XXI. No existe acuerdo sobre cuál debe ser el papel de las administraciones públicas ni sobre como debe valorarse el suelo por la administración.

La solución a la situación actual es compleja, pero evidentemente pasa porque los procesos de planificación y gestión urbanística que se realicen tengan éxito (la ciudad planificada se parezca a la ciudad pro-

ducida), para lo cual deben concretarse en programas de actuación que sean viables física, temporal, social y económicamente; porque la población afectada por ese planeamiento participe en la construcción de su ciudad y se encuentre debidamente informada de los objetivos buscados y de los medios que se van a emplear para conseguirlos; y porque la eficiencia administrativa en la gestión urbanística se incremente sensiblemente, desburocratizando procedimientos, incrementando transparencia y aumentando sensiblemente la eficacia del funcionariado. ■

## NUEVAS AREAS DE OPORTUNIDAD EN LA PERIFERIA DE MADRID

FRANCISCO RAMOS LLINAS\*

### 1. PROBLEMÁTICA BÁSICA.

#### Las Metas del Nuevo Plan.

En la actualidad, el vigente Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Madrid se encuentra en fase de revisión. El documento de Avance de ésta vio la luz en 1994, después de ser gestado por la Oficina Municipal de la Revisión del Plan (O.M.P.) creada para tal fin a mediados de 1992.

Las metas que se establecen en el Avance son las siguientes:

- La creación de nuevo suelo residencial que permita un mejor acceso a la vivienda demandada,
- La mejora de la movilidad, con el fomento del transporte colectivo y la potenciación de las infraestructuras viarias metropolitanas y de conectividad interdistrital;

- La revitalización de la ciudad consolidada, especialmente el Casco Antiguo y el Centro Histórico;

- La modernización de las áreas productivas, favoreciendo la compatibilidad de usos y la mejora de la calidad medioambiental;

- La adecuación de las reservas de equipamiento, mediante la flexibilización de la normativa: y

- El tratamiento adecuado de los espacios libres, para su mejor utilización por los ciudadanos.

De todas ellas, destacan por su singular precisión las dos primeras, que más adelante se ven desarrolladas por el documento, en medidas concretas encaminadas a dos sectores singulares: Vivienda y Transporte.

#### En Relación con la Vivienda.

Los distintos programas de vivienda no han logrado cubrir las necesidades existentes, unas veces debido a la escasez de recursos financieros, otras por no haberse propiciado por el planeamiento

---

\* FRANCISCO RAMOS es Ingeniero de C.C. y P. y Asesor Técnico de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid.

anterior el suficiente suelo a precios asumibles por la demanda y siempre debido a la escasez de oferta. A ello, han de sumarse las dificultades tanto de la gestión urbanística como las planteadas por la propia ejecución de los planes.

El Avance del Plan General propone un conjunto de medidas encaminadas fundamentalmente a:

- **La mejora de las condiciones de financiación**, a través de la potenciación del ahorro-vivienda, el establecimiento de tipos de interés variable y la puesta en marcha de una política realista de ayudas y subvenciones, entre otras;

- **La adecuación de la política fiscal** mediante un reordenamiento de la tributación sobre la propiedad y el reestudio de las deducciones fiscales de los costes de transacción imputables a la transmisión de viviendas; y

- **El fomento del reequilibrio** del mercado por medio de un sistema de oferta acorde con las necesidades reales de la población, que contemple las previsiones demográficas y facilite la accesibilidad a la vivienda por la vía de la asequibilidad de ésta.

### **En relación a la Movilidad.**

El transporte y, con él, el sistema viario constituyen un instrumento esencial en la ordenación del territorio, por su carácter de elemento de integración espacial, vertebrador del sistema de distribución de acti-

vidades y condicionador de la calidad de vida. Por ello, el Avance propugna un conjunto de estrategias que se centran en cinco puntos fundamentales:

- **Estrategia basada en un modelo polinuclear**, que reste protagonismo al centro y ofrezca nuevas áreas de oportunidad o focos de atracción de tipo periférico,

- **Fomento del transporte colectivo** a través de la potenciación de las redes de cercanías y de Metro, la ampliación de las redes de autobuses, la aplicación de sistemas de plataforma reservada y ciertas actuaciones puntuales de tipo concreto (microbuses, aparcamientos disuasorios, tarificación de estacionamiento, etc.);

- **Estrategia multimodal** que coordine el transporte en vehículo privado con el colectivo e incentive el intercambio modal mediante un sistema integrado de gestión;

- **Puesta en valor de la estructura urbana** mediante la mejora de las conexiones entre barrios, la adecuación de espacios públicos, el diseño de nuevas vías, la atenuación del tránsito de paso y la recuperación de la disciplina vial, y

- **Favorecimiento del tránsito peatonal** potenciando la generosidad de superficies de este tipo en los nuevos desarrollos, con posibilidad de implantación de usos favorecedores del carácter estancial de las

mismas, así como la creación de itinerarios peatonales, áreas de coexistencia de tráficos, medidas de seguridad en cruces, etc...

## 2. LA PROPUESTA DE NUEVOS ÁMBITOS.

A principios del año 1992, la Gerencia Municipal de Urbanismo inició un conjunto de estudios en seis ámbitos de tipo periférico, con objeto de avanzar en el proceso urbanizador con mayor velocidad que la que correspondería a la prevista para la tramitación del documento de Revisión del Plan General y adelantarse a éste en el tiempo. Este intento implicaba llevar a cabo un conjunto de modificaciones del vigente Plan General derivado, tanto de la modificación de los ámbitos de diversos P.A.U.'s (Programas de Actuación Urbanística) que éste contenía, como de la propuesta de cambio de clasificación de determinadas superficies de suelo no urbanizable a suelo urbanizable no programado.

Con tal objeto, los servicios técnicos de la Gerencia iniciaron la redacción de seis documentos que pudiéramos llamar PAU's provisionales", pero cuyo contenido correspondía en realidad al mismo que la ley fija para los PAU's (y aún con exceso en alguno de ellos). Su finalidad era que la Oficina Municipal para la Revisión del Plan (O.M.P.), que se encontraba aún en fase de formación, los pudiera recoger, analizar, modificar e incluir en sus futuras propuestas, sin perjuicio de que

el proceso de tramitación de los PAU's resultantes de dicho análisis, pudiera llevarse a cabo por sí solo. Los ámbitos de los PAU's provisionales" eran muy similares a los que después serían impulsados, ya desde la propia O.M.P. y que corresponden a los siguientes:

DENOMINACIÓN DEL PAU	SUPERFICIE (Ha)	VIVIENDAS (NP)
II-1. Arroyo del Fresno	156,00	3.240
II-2. Monte Carmelo	255,80	8.547
II-3. Las Tablas	362,30	12.426
II-4. Sanchinarro	384,21	12.835
II-5. Vallecas	726,40	20.957
II-6. Carabanchel	356,56	11.350
TOTAL	2.241,27	69.355

\* Ver figura

¿Qué objeto perseguía el Ayuntamiento de Madrid al pretender adelantarse en el tiempo al Plan General de Ordenación en fase de revisión, cuando aparentemente hubiera sido más lógico esperar a que éste se encontrase aprobado?. ¿Por qué razón se iniciaban unas acciones tan singulares sin un estudio global del ámbito más amplio?. ¿Cuáles eran los criterios estructurantes que justificaban estas actuaciones?

En mi opinión, son diversas las razones que pueden dar respuesta a estas preguntas que parecen saltar a la boca de cualquiera que se vea sorprendido por esa decisión:

**Una estrategia coyuntural a corto y medio plazo.** Desde el momento en que se aprueba un Plan General (y así sucedió en el caso del vigente Plan 1985) hasta que comienzan a ejecutar-

se las obras de edificación en las áreas clasificadas en él como Suelo Urbanizable Programado, transcurre un plazo en el que la actividad edificatoria se sitúa en clara recesión, no por pasajera menos preocupante. Esta recesión, que suele comenzar antes de la aprobación del P.G.O. debido a la aplicación de la medida cautelar de suspensión de licencias, aún es más prolongada en los casos de Suelo urbanizable No Programado, que requiere la redacción previa del correspondiente PAU para adquirir el carácter programado.

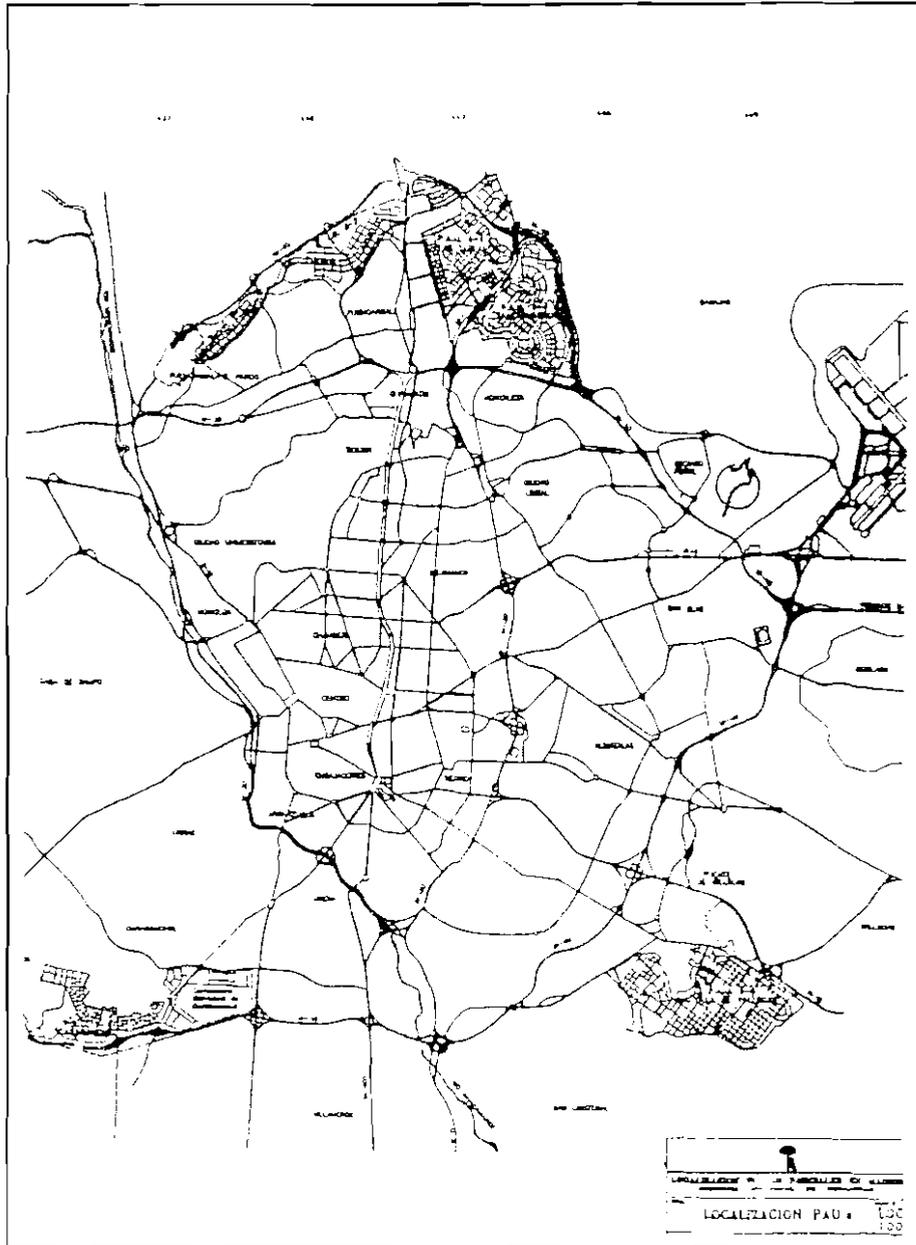
Es prudente, pues, presumir que desde la aprobación del P.G.O., que se está revisando, se producirá como siempre un determinado vacío de la actividad edificatoria en áreas calificadas como Suelo Urbanizable (programado o no). Si así ocurre, la creciente demanda de vivienda agravaría la situación de escasez de que adolece. Se hace, pues, necesario disponer de un elemento corrector que permita cubrir esa etapa de vacío con una actividad que debe quedar programada con anterioridad a la aprobación de la mencionada Revisión y que permita curbir tanto las necesidades actuales de vivienda como las que puedan producirse hasta que el documento de planeamiento general adquiriera toda su vigencia.

**Una obligada acción desde los puntos de vista social y económico.** Los costes sociales que presenta para Madrid y para España la escasez de vivienda, son a todas luces elevados. El precio de la vivienda, son a

todas luces elevados. El precio de la vivienda libre y la escasez de vivienda protegida son elementos que se complementan entre sí, en un proceso especulativo creciente que ninguna de las legislaciones promulgadas sobre el suelo ha podido atajar y que ha desorbitado los precios hasta límites inabordables. Con ello se ha propiciado la ubicación de notables contingentes de población en lugares tan alejados del trabajo que el simple desplazamiento representa a menudo más del 20% del tiempo de actividad laboral.

Así se ha ido produciendo una clara pérdida de potencial humano, que se ve incrementada por los costos de transporte, tanto público como privado, derivados del propio desplazamiento y por los costos de infraestructuras que tales movimientos requieren. Todo ello se hace patente en general en el núcleo urbano, pero destaca en grado sumo si se observa la situación en relación con las familias que se ven abocadas a optar por una vivienda (que no a elegirla) fuera del término municipal. La incapacidad de la estructura del transporte periférico y radial se hace cada vez mayor y adquiere carácter casi permanente y el problema, lejos de reducirse, se agrava.

Es necesario, por consiguiente, asumir que la necesidad de vivienda para familias cuyo trabajo se encuentra en Madrid, debe ser satisfecha dentro del propio término municipal y en ámbitos alternativos que permitan activar una cierta posibilidad, siquiera



mínima, de selección de la ubicación de la propia vivienda. En consecuencia, es conveniente ofrecer zonas de actuación situadas «en corona» en relación con el conjunto urbano. De ahí, por tanto, la selección del conjunto de los ámbitos que la Modificación propone y precisamente en las áreas que ésta sugiere, así como el lógico enfoque multipolar que el nuevo Plan General propugna; y

**Una posibilidad de actuación a corto plazo.** En relación con las previsiones del vigente PGO-1985 aún existe suelo vacante, pero el Ayuntamiento sólo le es dado actuar, al menos a corto plazo, sobre aquellos ámbitos que ya sean de titularidad municipal o en aquellos que se encuentren afectados por el sistema de expropiación, posibilidades ambas que se encuentran prácticamente agotadas.

De hecho, casi la totalidad del suelo vacante corresponde a superficies sometidas al sistema de compensación, aunque razones de oportunidad, económicas, sociales y coyunturales de diversa índole han contribuido a que numerosos propietarios no hayan asumido el programa previsto. Por otra parte, la alternativa que al Ayuntamiento le queda, que es la asunción, por vía expropiatoria, de la iniciativa urbanizadora, a más de tra-

tarse de una medida de singular excepcionalidad, choca con la disponibilidad económica del erario municipal para hacer frente a esas hipotéticas expropiaciones.

La actuación que se pretende, a través del sistema de expropiación convenida, con pago en edificabilidad tanto a propietarios como a empresas urbanizadoras, amplía a corto plazo el suelo disponible, sin gran costo para las arcas municipales.

### 3. CONCLUSION.

De todo cuanto se ha expuesto, puede concluirse en que la propuesta parece presentar características de necesidad, oportunidad y posibilidad suficientes como para que la decisión municipal esté justificada en este caso.

Quedarían por justificar la racionalidad de las superficies edificables, número de viviendas, estructuras urbanas y demás singularidades que cada una de las actuaciones ofrece en sí misma y en relación con las restantes, pero eso ya sería un tema que correspondería a la puesta en práctica de los criterios aquí expuestos. Yo creo que el lector no se merece más tormento por ahora y, si acaso, cuando esté pronta su recuperación, podríamos volver sobre el tema. ■

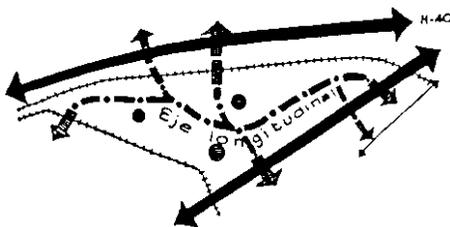
## PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE MONTE CARMELO, MADRID

ADRIANA DAL CIN Y JAVIER DE MESONES \*

La revisión del Plan General Municipal, que acomete en la actualidad el Ayuntamiento de Madrid, preve dos actuaciones, además de otras, que se desarrollan a través de sendos Programas de Actuación Urbanística y sus consiguientes Planes Parciales, denominados Arroyo del Fresno y Monte Carmelo.

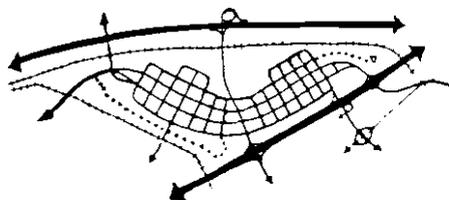
El sector **Monte Carmelo**, de unas **255 ha**, se encuentra emplazado al norte de la ciudad de **Madrid** y ocupa el último espacio vacante existente entre el consolidado urbano actual y el futuro **Parque Natural de El Manzanares**. Destaca la magnífica situación del Sector respecto a todos los sistemas de transporte y de suministro de **Madrid**. Se plantea la construcción de unas **8.500 viviendas** y cerca de **140.000 m<sup>2</sup>** de edificación de **usos terciarios**.

La situación del sector **Monte Carmelo** entre dos autovías (**M-40** y la **Madrid-Colmenar**), así como las conexiones necesarias con el parque natural de **El Pardo** al Norte, el sector contiguo de **Arroyo del Fresno** al Oeste, el Barrio de **Fuencarral** al Sur y el Sector de **Las Tablas** al Este, preconditiona una serie de **comunicaciones** que se reflejan en el esquema en forma de flechas del gráfico. Asimismo, la situación de ciertas **instalaciones existentes** que hay que conservar (un colegio, un viejo camposanto y un barrio semiespontáneo), obliga a resolver la **red viaria básica** interior de la siguiente forma:

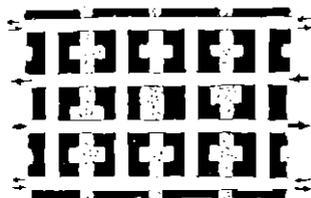


\* **ADRIANA DALCIN Y JAVIER DE MESONES** son Arquitectos Urbanistas, Consejeros de la Consultora Plan & Design y Profesores del Taller de Planeamiento del Curso de Maestría en Política Territorial y Urbanística de la Universidad Carlos III de Madrid.

Al estilo de la **Ciudad Lineal**, el esquema **viario básico** se compone de un **eje central que se desdobra en sus dos direcciones** en forma de vías paralelas que se cierran sobre sí mismas y que crean un **circuito axial principal**. En paralelo a este eje central **se trazan vías a Norte y Sur** que discurren paralelas al eje y que dan origen a unos **anillos exteriores menores**. Sobre este haz de vías longitudinales se asienta ortogonalmente otro haz que conecta las seis vías longitudinales entre sí, constituyendo una **mallá ortogonal de tipo lineal**. La superficie vial representa aproximadamente el 23% del área total.

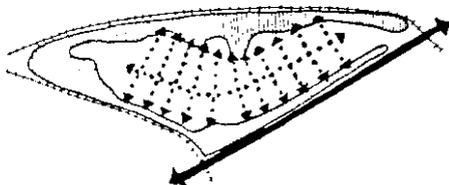


Las **manzanas** definidas por esta malla se organizan alrededor de grandes **jardines-parques centrales**, que se abren al Norte y al Sur con una amplitud tal que el modelo resultante de edificación está constituido por dos **"Ues" enfrentadas**, al estilo de **La Casa de Las Flores** de S. Suazo. Se obtiene así una **trama verde peatonal** que penetra y atraviesa la trama viaria que conecta todos los puntos del sector.

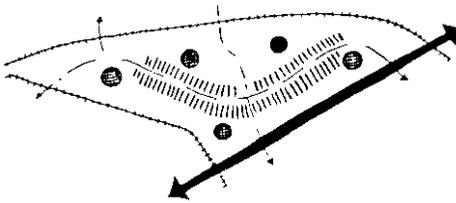


Las **manzanas** del anillo central se dedican a **uso mixto**, residencia plurifamiliar y terciario. Las **manzanas de los anillos secundarios** se dedican prioritariamente a **residencia plurifamiliar**. Las superficies destinadas a **usos lucrativos** representan el 22% del total del sector.

El sistema de **espacios libres** está compuesto por las **plazas**, los **paseos**, y los **jardines-parques** descritos anteriormente situados en la **trama central y conectados con los parques longitudinales** que bordean el ferrocarril y la autovía.



El **parque forestal longitudinal**, situado en el perímetro norte, recoge la mayor parte de los **equipamientos escolares y deportivos**. Estas tipologías de equipamiento se localizan, asimismo, en los **extremos** del eje central y en el centro-sur del sector, definiendo un rombo que permite la **distribución estratégica** de los equipamientos, cuyas áreas de acción cubren la totalidad de la actuación. Es de destacar que las superficies **verdes y de equipamiento** representan el **55%** de la superficie total.

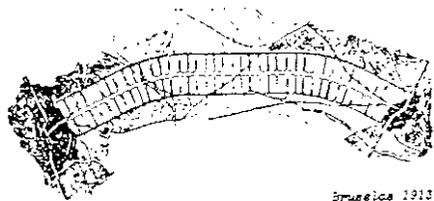


El "**post-modern**" tiene cabida en la **arquitectura**, y también puede con igual derecho -y ¿quizás debe?- existir en el **urbanismo**. No es fácil resumir la filosofía y la práctica de este movimiento. Sin embargo, podría decirse en pocas palabras que esta corriente consiste en la **reinterpretación** de los **estilos, tendencias, formas y modelos** que han sido utilizados históricamente, adaptándolos a la tecnología, a los gustos y a las exigencias actuales.

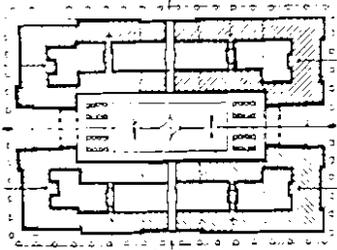
En **España**, y concretamente en **Madrid**, un auténtico Post-modern estaría constituido por la **quintaesencia de la modelística tradicional española y en particular de la madrileña**. Las dos aportaciones más importantes y reconocidas plenamente que los españoles han hecho al **urbanismo mundial** han sido la **cuadrícula y la ciudad lineal**.

La primera, si bien ha sido la más profusamente aplicada sobre todo en **América**, aún siendo muy española en su desarrollo, cuenta con un origen anterior en miles de años.

La **Ciudad Lineal** de Arturo Soria, por su parte, representa un hallazgo **netamente español y madrileño** cuya importancia se está redescubriendo y aplicando cada vez más hoy en día en la resolución de problemas urbanos en diversas ciudades europeas y americanas.



Arquitectónicamente, hay un ejemplo cuya importancia se ha reconocido en todas las antologías urbanísticas: **La Casa de las Flores de Zuazo**, situada en la manzana delimitada por las calles de Rodríguez San Pedro, Gaztambide, Meléndez Valdés e Hilarión Eslava de Madrid.



Madrid 1931

En ella **se rompe** la entonces clásica arquitectura compacta y, a veces insalubre, **manzana cerrada**, introduciendo, casi sin manifestarlo, la

denominada **tipología abierta** de cinco crujías con fachadas a la calle y a un **jardín central**. Todo ello sin perder ese carácter netamente urbano que tiene la **manzana tradicional** generadora de la **calle-corredor** y sin caer en la "**desurbanización**" promovida por los bloques abiertos en nuestras ciudades durante gran parte de este siglo.

En resumen: **Dos grandes aportes mundiales del urbanismo y de la arquitectura española, y los dos madrileños, por más señas: La CIUDAD LINEAL y la CASA DE LAS FLORES.** Dos modelos de la máxima calidad que **nunca** tuvieron la **oportunidad de coexistir** y que ahora se plantean juntos en **Monte Carmelo.**■

## DESARROLLO URBANISTICO DE UN MUNICIPIO METROPOLITANO: LEGANES, MADRID.

MARIA TERESA FERNANDEZ DE L. Y JULIA VALADES SIERRA \*

---

*El municipio de Leganés se encuentra situado en la zona suroeste de la Comunidad Autónoma de Madrid. Forma, junto con los municipios de Móstoles, Alcorcón, Fuenlabrada, Getafe, Humanes de Madrid, Parla y Pinto, el Sur Metropolitano, un territorio acosado urbanísticamente que, en la actualidad, experimenta un proceso de cambio que le está permitiendo superar su condición de periferia obrera adquirida en los años sesenta.*

### 1. UN MUNICIPIO DE LA PERIFERIA METROPOLITANA.

#### **Del pasado rural al fuerte desarrollo urbanístico.**

Leganés sufrió las consecuencias del fuerte y desordenado crecimiento de los años setenta, pasando, durante esos años, a ser una ciudad dormitorio sin personalidad definida y con una gran dependencia del municipio de Madrid. Es de resaltar que a principios de los

años sesenta su población no superaba los 9.000 habitantes, pasando a tener el año 1991 una población de 171.400 habitantes.

Por su proximidad con Madrid, Leganés acoge, fundamentalmente durante los años setenta y ochenta, los movimientos migratorios procedentes, en un primer momento, de otras provincias españolas y, posteriormente, de amplios sectores de población de la Comunidad de Madrid cuyo poder adquisitivo no les permitía instalarse en el municipio de Madrid. A esta situación contribuye la concepción de Area Metropolitana de Madrid propuesta desde las instancias planificadoras. Así, en el Plan General del Area Metropolitana de Madrid de 1963 se concibe a Leganés como un núcleo satélite de Madrid, asignándosele funciones de dormitorio y servicios, y se le incluye en el Anillo Verde Metropolitano diseñado como pulmón de la ciudad.

---

\* M.T. FERNANDEZ Y JULIA VALADES son Asesora Jurídica y Técnica Jurídica en Urbanismo del Ayuntamiento de Leganés, Madrid.

Con la constitución de los Ayuntamientos democráticos se alcanza la mayoría de edad, pero los munic-

pios periféricos siguen dependiendo en gran medida de las directrices planteadas en torno a las necesidades de la capital y ven alterado su territorio y sus tradicionales núcleos de población con la construcción de viviendas, la instalación de nuevas redes de carreteras y ferrocarriles, industrias, etc.

El crecimiento incontrolado que se aprecia a partir de la década de los sesenta da lugar a la formación de una ciudad con grandes déficits (carencia de equipamientos culturales, sanitarios, educativos, deportivos, infraestructuras y servicios), a un medio físico profundamente deteriorado, a un tejido industrial desordenado y a una población mayoritariamente joven y con importantes demandas insatisfechas (empleo, necesidades educativas y sanitario-asistenciales, etc.).

No obstante, las nuevas corporaciones municipales hacen un gran esfuerzo por cubrir estas carencias. En esta época y gracias, en parte, al papel desempeñado por movimientos ciudadanos, como asociaciones de vecinos y casas regionales, se inicia el proceso de superación de las mencionadas deficiencias, con la aparición de equipamientos educativos, sanitarios y de esparcimiento como colegios e institutos, el Hospital o el parque supra municipal de la Polvoranca, la mejora del transporte público, especialmente las cercanías de RENFE y posteriormente aparecen otros elementos esencia-

les para la ciudad como la Universidad Carlos III o el centro comercial y de ocio PARQUE SUR.

A mediados de los ochenta, la Comunidad de Madrid comienza a articular políticas sectoriales de aplicación en esta zona. En 1988 se formula la "**Estrategia para la Zona Sur Metropolitana**" en la que se establecía como objetivo el "construir un territorio urbano integrado y eficaz, sobre el que proyectar nuevas actividades centrales, tanto productivas como asistenciales y lúdicas, capaces de recualificar el paisaje metropolitano del suroeste de Madrid".

### **El Proyecto Estratégico "El Gran Sur Metropolitano"**

En la actualidad se defiende un planteamiento espacial integrado para el conjunto de esta área, que se conoce como el **Gran Sur Metropolitano**, incluido dentro de las políticas de reequilibrio territorial a aplicar en esta futura Zona de Interés Regional (figura recogida en la nueva Ley de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid aprobada por la Asamblea de la Comunidad el 23 de marzo de 1995).

La propuesta para el Gran Sur Metropolitano consta de cinco líneas de intervención:

"Una nueva integración territorial que resuelva los problemas básicos del modelo heredado, reequilibrando el sur en su conjunto con el resto de la región, y las distintas piezas de

que se compone entre sí, vertebrando los Centros Municipales en un sistema subregional de ciudades en el que se transforme a gran escala el medio físico mediante una redefinición del viejo espacio agropecuario en declive.

- Las necesidades y aspiraciones de la población, especialmente en su vertiente residencial y sociocultural, facilitando el desarrollo de nuevas actividades, formas de vida y de relación con la naturaleza.

- La renovación de las infraestructuras espaciales para las actividades económicas en el sur Metropolitano.

- La transformación del medio físico y el paisaje como condición irrenunciables para un desarrollo de calidad en la zona.

- La estrecha vinculación del nuevo desarrollo del Sur con una política medioambiental activa, considerándolo como un entorno espacial favorable a la minimización de impactos ambientales y de estímulo de la producción ecológica".

Los ejes maestros de esta propuesta son: los centros municipales, el Parque Lineal Sur M-50, un nuevo Parque Forestal, las zonas agropecuarias protegidas y los Sistemas Generales Territoriales.

## **2. PROBLEMATICA, DEMANDAS Y POSIBLES ALTERNATIVAS.**

La situación de Leganés dentro de la corona metropolitana de Madrid genera una problemática territorial

y medio ambiental común a la padecida por los municipios limitrofes.

La alta concentración de población y actividades de la zona supone un fuerte impacto sobre el entorno ambiental debido, fundamentalmente, a la ocupación del suelo para su urbanización, la sobre explotación de los recursos naturales, la construcción de nuevas infraestructuras, la producción de residuos urbanos e industriales y la presión sobre espacios no urbanizados.

Surgen así problemas concretos como la acumulación de residuos sólidos urbanos, la contaminación de las aguas, la contaminación atmosférica, el ruido, el deterioro de los espacios naturales y del medio urbano a los que han de darse soluciones concretas no sólo desde el ámbito municipal sino que se requiere la colaboración y la coordinación con el resto de administraciones y agentes implicados.

Una de las actuaciones proyectadas a nivel supramunicipal es la **creación de espacios naturales** destinados a usos recreativos de ocio y esparcimiento. En Leganés tendría esta propuesta su reflejo en la ampliación del Parque del Arroyo Culebro con la restitución paisajística de las zonas colindantes al arroyo, mediante plantaciones de diversas especies arbóreas y la dotación de un caudal suficiente para el arroyo obtenido a partir de aguas depuradas.

Asimismo, se propone reservar espacios libres entre el municipio de Madrid y Leganés en el entorno del Arroyo Butarque estableciendo, para

los mismos, usos vinculados al ocio y la naturaleza. En la actualidad dichos usos se contemplan en el Parque regional de La Polvoranca.

En áreas de tanta concentración de habitantes como Leganés cobra una gran importancia el **medio ambiente urbano**. Es imprescindible abordar la mejora de las condiciones de habitabilidad de los distintos barrios de Leganés y la revitalización de la trama urbana, mediante medidas concretas como son la rehabilitación de áreas residenciales, el establecimiento de nuevos espacios peatonales, la construcción de aparcamientos y la creación de parques y zonas verdes.

Leganés ofrece una oportunidad única, dentro de los municipios colindantes, para la mejora y puesta en valor de su casco histórico, al contar con unos terrenos dentro de la ciudad, comprendidos en la llamada Operación Centro (Psiquiátrico y Estadio Municipal y su entorno), que podrían permitir dotar a la ciudad de nuevos equipamientos y espacios verdes.

Otros elementos que contribuyen al detrimento de la calidad de vida en la ciudad como la contaminación atmosférica, los residuos, el ruido, edificios deteriorados, la presencia de tendidos eléctricos o telefónicos aéreos o los inconvenientes provocados por el paso del tren por la ciudad, requieren soluciones concretas y programas específicos de gestión. No obstante, se están dando pasos en este sentido con medi-

das como el establecimiento de ayudas para la rehabilitación de edificios inadecuados (algunos relativamente recientes), la instalación de un centro de transferencia de residuos o la tramitación en la actualidad de una Ordenanza municipal sobre Ruidos y Vibraciones.

Una reivindicación común a todos los partidos políticos y asociaciones de vecinos es el enterramiento de la vía del tren a su paso por Leganés, lo que contribuiría a paliar los trastornos ocasionados por su presencia en superficie (ruido, efecto barrera).

El problema de la **vivienda**, que adquiere en Leganés especial relevancia, tiene las siguientes manifestaciones:

- Importantes bolsas de alojamientos inadecuados (chabolismo, edificios en estado ruinoso en el casco antiguo, gran deterioro en edificios recientes -algunos afectados por aluminosis-)

- Elevada proporción de familias (principalmente jóvenes) que no pueden acceder a una vivienda digna ni en propiedad ni en alquiler.

- Fuerte encarecimiento del precio de la vivienda, en parte debido al incremento del precio del suelo por la falta de previsión de suelo residencial en el planeamiento general.

- Escasa oferta de vivienda en alquiler.

- Para afrontar con éxito las graves carencias de viviendas es necesari-

rio desarrollar una política de suelo con decidida intervención pública, aplicando los mecanismos recogidos en la legislación urbanística y reformando la legislación fiscal en la línea de estimular la aparición de suelo en el mercado y llegando incluso a penalizar la retención especulativa de suelo y de viviendas vacantes.

Asimismo, debe incrementarse la oferta de viviendas de protección oficial y la promoción pública de viviendas, especialmente destinadas a los jóvenes y a los residentes en Leganés, ya que hay un gran número de nuevos hogares que no pueden acceder a una vivienda. Dentro de la política de vivienda debe contemplarse la disposición en el mercado de vivienda en alquiler, fundamentalmente de promoción pública y medidas tendentes a evitar la existencia de viviendas vacías, que en la actualidad representan un porcentaje importante del parque de viviendas.

En cuanto a los **servicios sociales**, hay que señalar que se está superando el déficit de dotaciones y equipamientos surgido como consecuencia del crecimiento desordenado de la ciudad (en el caso del barrio de Zarzauemada, de elevada densidad, era patente esta carencia de equipamientos). No obstante, hay que planificar nuevos equipamientos y actividades educativas, sanitarias, asistenciales (atención a ancianos, minusválidos y marginados) y culturales (bibliotecas, museos, cines, teatros) que deben estar distribuidos de forma equilibrada de manera que se posibilite el

acceso de todos los ciudadanos y permitan satisfacer sus necesidades básicas de educación, atención sanitaria, ocio y esparcimiento.

Es preciso atender a las necesidades de la zona a la hora de programar los equipamientos. Así, por ejemplo, debe reajustarse la oferta educativa a las demandas reales: En Leganés se aprecia un aumento de la demanda universitaria en detrimento de la educación general básica.

En este sentido hay que proyectar equipamientos que sean susceptibles de destinarse a distintos usos adaptándose a las necesidades reales de la población.

En Leganés es urgente la revitalización del **tejido productivo** al objeto de dotar a los polígonos industriales de los servicios suficientes para hacerlos atractivos y aprovechar su situación privilegiada en el área metropolitana (muy próximos a Madrid capital y con salida a importantes vías de comunicación, Autovía de Toledo, Autovía de Extremadura, M-40 y M-50),

Ya se ha iniciado la recuperación y rehabilitación de los polígonos industriales existentes, como el delimitado por el PERI de Nuestra Señora de Butarque, dentro del Programa de Rehabilitación Integral de Areas Industriales desarrollado por el Instituto Madrileño para el Desarrollo (IMADE), financiado en parte con fondos FEDER, y en menor medida el de Prado Over, pero queda pendiente de abordar esta tarea en

otros polígonos de nacimiento espontáneo como el ubicado en La Fortuna.

Leganés está integrado en el Eje del Arroyo Culebro. Se aprobó el PAU correspondiente en noviembre de 1989, pero la mencionada operación tuvo desde su inicio limitaciones por su carácter innovador y por su complejidad y gran escala. Por ello recientemente se ha adoptado un planteamiento que incluye aspectos novedosos como la consideración de los requerimientos medioambientales y que ha tratado de proyectar una imagen integral del conjunto de actuaciones previstas dentro del PAU Arroyo Culebro (áreas empresariales, áreas industriales, áreas residenciales, parque científico, grandes parques suburbanos, sistemas generales de equipamiento y áreas deportivas).

Con la formulación de la propuesta el **Gran Sur Metropolitano**, el PAU Arroyo Culebro, junto con otras operaciones ya en marcha (La Cantueña, Parque Oeste de Alcorcón), se integra en el nuevo Parque Lineal Sur M-50 que se apoya en el eje sur de la nueva autovía y que está concebido como actuación a largo plazo con el fin de reestructurar e innovar el tejido productivo de la zona.

El **sistema de transportes y comunicaciones** se ha visto afectado por el fuerte incremento de los desplazamientos, tanto en transporte público como en vehículo privado. El carácter predominantemente radial

de los desplazamientos en el área metropolitana aumenta los problemas de transporte.

Debe incrementarse la capacidad del sistema de transporte, fomentando con especial atención al transporte público y adoptando medidas que permitan la disminución de la utilización del vehículo privado.

A pesar de las mejoras introducidas en el servicio ferroviario de cercanías, éste sigue siendo insuficiente y presenta problemas de conexión en las estaciones de origen y destino, por lo que es necesario ampliar las prestaciones del transporte por ferrocarril.

Por otra parte, los autobuses urbanos padecen la congestión de los accesos por carretera al municipio de Madrid, por lo que presenta inconvenientes (incumplimiento de horarios, larga duración de los viajes, amplios recorridos,...) lo que le impide ser un servicio de calidad.

En este campo deben ir desarrollándose algunas líneas de actuación como la mejora de los accesos a Madrid (establecimiento de un carril-bus en horas puntas en la carretera de Carabanchel y la reserva de una plataforma destinada a autobuses en la Carretera de Toledo), la interconexión de los distintos modos de transporte (construcción de un intercambiador en las estaciones de ferrocarril que pueda conectar con otros medios de transporte) y la puesta en servicio de autobuses mejor equipados.

### 3. EL RETO DE LA MADURACION URBANISTICA.

Estos son algunos de los problemas a los que debe enfrentarse el municipio de Leganés para llegar a ser en el siglo XXI una ciudad autónoma y poder participar en la construcción de un Madrid Sur con el mayor rango posible dentro del área metropolitana madrileña e, incluso, en el sistema de ciudades español.

Es un reto difícil porque el municipio es heredero de una realidad interna que predetermina el destino de la mayoría del término municipal, e incluso el desarrollo de los municipios del entorno que han expandido sus núcleos hasta los bordes del término de Leganés (llegando en algún caso, como el municipio de Fuenlabrada, a rebasarlos) vinculan a las decisiones que deben adoptarse sobre el futuro de Leganés.

El Plan General de 1985, que ahora se encuentra en proceso de revisión, debe actuar como un verdadero instrumento de ordenación integral del territorio del municipio estableciendo todas aquellas determinaciones que permitan un desarrollo equilibrado y sostenible del municipio, previendo usos del suelo, elementos articuladores y servicios adecuados a las necesidades y expectativas de crecimiento Leganés.

En este proceso de formulación del planeamiento que ha de regir en el futuro de la ciudad y su entorno es imprescindible atender a las vocaciones funcionales de todo el suelo

incluido en el término municipal, con especial atención al suelo aún no consolidado urbanísticamente.

La legislación urbanística permite acudir a un gran número de instituciones y mecanismos que garantizan el papel prioritario de los poderes públicos, especialmente las administraciones locales, en el diseño y ejecución del planeamiento municipal. Entre ellas, cabe destacar la posibilidad de crear reservas municipales de suelo en previsión de futuros crecimientos de la ciudad, la fijación desde el propio Plan General del uso de V.P.O. para determinadas áreas, el recurso a la expropiación o a la venta forzosa en caso de incumplimiento de los deberes urbanísticos, el ejercicio del derecho de tanteo y retracto, la posibilidad de efectuar el pago de justiprecio y expropiatorio mediante terrenos, la celebración de otros convenios urbanísticos... Todas estas figuras permiten la intervención decidida de la administración local en el campo del urbanismo.

En materia de ordenación del territorio y urbanismo existe una confluencia de competencias de las distintas administraciones públicas sobre un mismo territorio, por lo que es necesaria una coordinación entre los diversos entes institucionales afectados.

En Leganés se ha constituido el Consorcio Urbanístico Leganés Norte, órgano participado por la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Leganés responsable del desarrollo

de una actuación urbanística que prevé la construcción de 3.984 viviendas, la mayoría de protección oficial y de promoción pública.

Pero no todas las actuaciones propuestas por el nuevo Plan General pueden limitarse a la expansión de la ciudad, sino que también hay que preocuparse por los estados carenciales y por la revitalización de la trama urbana existente. En este sentido, la revisión del plan debe plantear soluciones a problemas concretos como el tratamiento que debe darse a algunos edificios recogidos en el plan vigente con la obligación de **conservar** y que, en la actualidad, debido a la inactividad tanto de los propietarios como por parte de la administración, están en estado ruinoso, sin que, en algunos de los supuestos, haya verdaderos motivos (históricos, arquitectónicos ni estéticos) para pretender su conservación. También debe afrontarse operaciones en los distintos barrios, como el remate del barrio de San Nicasio o el tratamiento de La Fortuna.

Las grandes líneas de actuación esta-

blecidas en el documento de Avance del Plan General de Leganés se pueden resumir en: la búsqueda del equilibrio entre población y empleo, la dotación a la ciudad del suelo residencial, la revitalización del casco urbano, la previsión de elementos de centralidad como la Universidad Carlos III, la mejora del transporte público, el establecimiento de nuevos ejes de viario urbano, la previsión de zonas verdes y grandes equipamientos y la mejora de la imagen de la ciudad cuidando con especial atención las llamadas «Puertas de la ciudad», es decir, las zonas de acceso a las principales carreteras.

Todas las medidas propuestas deben desenvolverse en el marco de las directrices previstas para el entorno metropolitano en el que Leganés se ubica y no hay que olvidar que únicamente con soluciones y tratamientos integrales (y no por zonas independientes como se venía haciendo hasta ahora) podrá conseguirse el desarrollo armónico y equilibrado de Leganés como municipio y ciudad en todos los aspectos (social, urbanístico, económico y medioambiental). ■

## EL SUELO NO URBANIZABLE EN LA CORONA METROPOLITANA DE MADRID: UNA SITUACION CRITICA

ASUNCION RIOS CLEMENTE \*

---

### 1. INTRODUCCION.

La situación del suelo no urbanizable (SNU) de la Comunidad madrileña, de alto valor intrínseco y fuertemente amenazado, parte del hecho de que sobre una superficie total de 8.027,9 km<sup>2</sup> se asientan algo más de 5 millones de habitantes. De éstos, más del 92% de la población se concentra en el 25% del territorio, municipio de Madrid y su corona metropolitana (1).

Si bien es cierto que toda la Comunidad se ve afectada por la influencia de esta concentración urbana,

es en los municipios directamente ocupados donde el suelo rústico que aún queda libre se ve más amenazado. La gravedad de la situación del S.N.U. en la Corona Metropolitana no admite demora y exige la toma de posturas positivas de los órganos competentes. En este sentido, la Comunidad Autónoma de Madrid está llevando a cabo una serie de actuaciones sobre el suelo de más alto valor ecológico, bien protegiéndolo por Ley de Parques Regionales -bien es verdad que con mayor o menor acierto-, o haciéndose con su propiedad mediante convenios directamente por compra.

---

(1) Siguiendo el criterio de la Conserjería de Política Territorial, se considera en este caso Corona Metropolitana los 25 Municipios que rodean la capital a partir de razones de tipo funcional, territorial e histórico y que cuentan con Plan General de Ordenación Urbana. A pesar de que en esta delimitación se incluyen municipios con una población muy reducida, por su situación y condiciones particulares cuentan con unas altas expectativas de crecimiento a medio plazo.

\* **ASUNCION RIOS C.** es Geógrafa diplomada en Ordenación del Territorio.

En el terreno normativo, se encuentra debatiéndose en la Asamblea de Madrid el "Proyecto de Ley de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid". El Título VI, dedicado al suelo no Urbanizable y Urbanizable no Programado, reconoce los problemas latentes en este tipo de suelos y propone un tratamiento positivo desde la calificación urbanística del Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.), y una agilización de

la gestión, hoy enormemente compleja y poco eficaz.

Creemos que todo esfuerzo es loable, sin embargo se habrá perdido el tiempo, y, lo que es peor, el escaso suelo natural que nos queda, si éstos se quedan en simples debates ilustrados o en luchas demagógicas sobre la distribución de competencias y no se acomete la voluntad política de llegar a soluciones eficaces.

## 2. MARCO NORMATIVO.

El Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid, aprobado por la Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, otorga a ésta la competencia plena en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Art. 26.3 El órgano autonómico competente para la autorización de cualquier actuación en S.N.U. es la Comisión de Urbanismo de Madrid a propuesta de la Dirección General de Urbanismo (D.G.U.) de la Consejería de Política Territorial.

La normativa aplicable al suelo rústico en la Comunidad madrileña está basada en la Legislación de rango estatal, Autonómica y sectorial y por lo dispuesto en los distintos Planes Generales de Ordenación Urbana. Las principales normas reguladoras son:

*R.D. 1/1992 de 26 Junio, Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana.*

*Ley 10/1984 de 30 de mayo, de Ordenación Territorial de la Comunidad de Madrid.*  
*Ley 4/1984 de 10 de febrero, sobre*

*Medidas de Disciplina Urbanística en la Comunidad de Madrid.*

*Decreto 65/89, de 11 de mayo, por el que se establecen las unidades mínimas de cultivo.*

*Orden 701/92, de 9 de marzo, por el que se desarrolla el Decreto 65/89.*  
*Sectorialmente, dependiendo de la temática e implicaciones de la actuación solicitada, son aplicables la Ley de Carreteras de los Parques regionales, de Patrimonio, etc.*

Los instrumentos fundamentales son la Ley 4/84 de Disciplina Urbanística, el Decreto 65/89 de Unidades mínimas y el planeamiento municipal. La Ley 4/84 pone freno al uso abusivo de la normativa y señala que "En suelo no urbanizable no se podrá autorizar la ejecución de obras ni instalaciones u otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas o pecuarias adaptadas a la naturaleza y destino de la finca y ajustadas a la normativa agraria".

La normativa agraria de la Comunidad de Madrid, Decreto 65/89 es aplicable al suelo No urbanizable común, ya que el Especialmente Protegido se regulará por lo dispuesto en el planeamiento municipal. ¿Qué pasa con este suelo? pues que si el P.G.O.U. tiene la manga ancha o no le preocupa mucho el asunto rústico, será mucho más fácil cualquier actuación en suelos con especial protección.

El tratamiento urbanístico del Suelo Rústico en el planeamiento municipal, como no podía ser menos, es

dispar, dependiendo de la actualización del planeamiento, del valor intrínseco del medio, de las presiones de todo tipo a las que se ve sometido: producción económica, asentamientos residenciales, de esparcimiento, localización de infraestructuras, etc. y, en buena medida, de la sensibilidad de los responsables políticos.

En todo caso, y a pesar del cuerpo legal y normativo regulador, existen vacíos legales y con frecuencia se entra en conflicto de competencias difíciles de solventar debido al elevado número de agentes que inciden sobre el territorio y que hacen enormemente complejo el procedimiento a seguir.

### **3. PROCEDIMIENTO Y TRAMITACION DE LAS AUTORIZACIONES.**

Según el Art. 15 de la Ley de Disciplina Urbanística, las parcelaciones y toda la construcción o instalación en suelo no urbanizable deberá ser autorizada por la Comisión de Urbanismo de Madrid. El procedimiento a seguir es largo y farragoso, provocando en muchos casos la desesperación del solicitante que opta por renunciar al proyecto o acometerlo ilegalmente.

Los trámites a los que se enfrenta cualquier actuación en suelo calificado por el P.G.O.U. como No Urbanizable, y no se trata del caso más complejo, es:

- Solicitud ante el Ayuntamiento respectivo y aportación de la documentación requerida por la Comunidad

(todo técnico municipal la conoce). El Ayuntamiento emite su informe y lo remite a la Consejería de Política Territorial;

- Una vez registrado, el expediente es microfilmado y remitido a la D.G.U. Aquí se controla y se le da entrada. Los abogados examinan la solicitud y, si la documentación está completa, proceden al requerimiento del preceptivo informe de los organismos con competencia en la materia -Dirección General de Agricultura y Alimentación, Agencia de Medio Ambiente, Dirección General de Carreteras, etc.- En caso de faltar algún documento se requiere al interesado para que lo aporte en un plazo de quince días.

- Recibidos los informes solicitados, el expediente llega a los técnicos correspondientes. Han pasado ¿un mes, dos meses, ... un año? y todo para que el técnico compruebe que, quizás, el planeamiento vigente no permite la actuación solicitada; y

- ¿Se imaginan la tramitación de la solicitud de una instalación incluida en los Anexos N<sup>os</sup> I y II de la Ley para la Gestión del Medio Ambiente? En este caso al procedimiento anteriormente referido se suma el trámite de Evaluación de Impacto Ambiental (en algunos casos, y para agilizar la cuestión, el interesado inicia ambos procedimientos simultáneamente y todo puede terminar con una Declaración de Impacto Ambiental negativa basada en el informe de la D.G.U. de no cumplimiento de la normativa urbanística).

Afortunadamente, el panorama se va aclarando. Tras la aprobación de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y del Decreto 74/1993 de Adecuación de los procedimientos a la ley anterior, se ha empezado a aplicar el silencio positivo en estas autorizaciones a los seis meses, pero el problema no se ha resuelto totalmente. ¿Cuándo empieza a contar el plazo del silencio, cuando entra el expediente en el Registro, cuando se completa la documentación requerida?. La falta de coordinación entre la D.G.U. y los técnicos municipales atrasa y encarece innecesariamente el proceso de autorización.

A pesar de todas estas preocupaciones van colándose sibilinamente y por vía de la enorme paciencia, actuaciones con efectos no deseados: se empieza por la solicitud de segregación de fincas, el vallado, el agua para riego, la luz para el motor y, por último, la casita agropecuaria, eso sí, con piscina. Ya tenemos el embrión de un núcleo de población (véanse las riberas del Guadarrama en Villaviciosa de Odón, S.N.U. Especialmente Protegido), o la solicitud de una nave para aperos agrícolas sirve de cobertura para la instalación de una nave industrial. Al final, encontramos un suelo rústico salpicado de instalaciones con problemas de saneamiento, de accesos, impactos paisajísticos inadmisibles, etc. Lógicamente, los terrenos más apetecibles son los más

cercanos a la capital, la corona metropolitana tan necesitada de espacios libres.

¿Cuál es el problema, si en teoría todo está controlado?. Varias son las causas. En primer lugar, los mejores conocedores de su territorio, los Ayuntamientos, trasladan el problema a la Comunidad, bien por evitarse problemas con sus electores, bien por falta de medios materiales de control. La Dirección General de Urbanismo de la Comunidad, por donde pasan todas las solicitudes de actuación en suelo rústico, tiene unos efectivos humanos limitados y se encuentra literalmente desbordada: llegan solicitudes de pozos, vallados, casetas, "umbráculos" para protección del ganado, líneas eléctricas, segregaciones, etc., etc. El Servicio de Inspección urbanística actúa de oficio y por denuncias directas, pero no da abasto. Esperemos que la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid se apruebe finalmente y ponga un poco de orden en este tema, delegando competencias en los municipios en las autorizaciones de menor entidad.

Mención aparte merecen las instalaciones consideradas como de utilidad pública o interés social, que llevan una tramitación distinta, fijada por el Art. 16 de la Ley del Suelo, a saber: solicitud justificando la utilidad social del proyecto presentado, informe del Ayuntamiento relativo a la utilidad o no de la actuación, envío a la Consejería de Política Territorial, informe técnico y

evaluación de su interés social o no, en caso de ser positivo se traslada al Consejero de Política Territorial y si éste lo considera favorablemente es sometido al trámite de información pública durante un plazo legal de 15 días y aprobación, o no, después de este período.

Pero, ¿quien decide la utilidad social?. La jurisprudencia es amplia y a veces muy pintoresca en este tema y en la mente de todos están casos recientes de flamantes centros comerciales en pleno suelo rústico, desde luego dan servicio a la colectividad, crean riqueza para el municipio, atívan el paro. Se olvida con frecuencia el imperativo del Art. 16.3.2º de la Ley del Suelo. "Podrán autorizarse por el órgano autonómico competente edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural", una residencia geriátrica, un centro comercial, un almacén, un colegio de élite han de emplazarse necesariamente en el merio rural?. Un centro hípico promovido por y para uso de unos pocos socios, tiene interés social?. La verdad, es muy discutible.

#### **4. SITUACION URBANISTICA DEL SUELO RUSTICO.**

En buena medida es el Plan General de Ordenación Urbana quien en última instancia permite o no las instalaciones o construcciones solicitadas (el informe de Agricultura y la Declaración de Impacto Ambiental son vinculantes únicamente si éstos son negativos). El planeamiento vigente en los municipios del Area metropolitana tiene una antigüedad

dispar. Frente al Plan de Pozuelo de Alarcón, del año 1974, Las Rozas de Madrid acaba de aprobar la Revisión del suyo. el suelo no urbanizable se ha considerado siempre desde la óptica urbanística como suelo susceptible de urbanizar, a la espera de que vaya haciendo falta. En la actualidad, todos los P.G.O.U. se encuentran en fases distintas de Revisión y, desde luego, los que van aprobándose no opinan lo mismo; cada vez se regula más detalladamente y con más cuidado un suelo percibido como valioso por sus características naturales y por su escasez, y si no es valioso se propone su recuperación progresiva.

Pero analizando la situación del planeamiento vigente (ver cuadro anexo) no deja de llamar la atención el distinto tratamiento que se ha dado al suelo no urbanizable. ¿Cómo es posible que la Zona Oeste metropolitana, con un medio natural muy valioso y con más superficie total que la zona Sur, tenga menos suelo protegido que ésta?. ¿Cómo Pinto o Getafe tienen una superficie protegida en torno a la cuatro mil Ha. cada uno y Boadilla del Monte sólo sesenta y cinco?. Podría hacerse una lectura política en cuanto la especial sensibilidad hacia el medio natural de ciertas tendencias ideológicas, pero quizás lo más realista sea remitirnos a las presiones económicas que han soportado estos ámbitos.

Sin duda los espacios más valiosos se encuentran en la zona Norte y en la Oeste. La zona Norte refleja las

distintas fases de la expansión metropolitana. Colmenar queda lejos de la capital y conserva una fuerte tradición ganadera, Tres Cantos es un municipio reciente y perfectamente planificado. Alcobendas y San Sebastián es otro historia; están cercanos a Madrid y los encinares con los que contaban hasta no hace mucho eran muy atractivos para cierto estrato de la población. Surgen así las estupendas urbanizaciones de baja densidad, consumidoras de una gran cantidad de suelo. Desde luego conservan algunas encinas, mezcladas con verde césped y las más diversas plantas de ornamentación, pero ya no es lo que era y no va a ser posible recuperarlo.

La situación de la zona Oeste es muy simple en cuanto a los procesos seguidos, pero aquí entran otros factores en juego. A los problemas derivados de los distintos asentamientos urbanos ilegales se añaden otros que sí son legales pero cuestionables. Los pequeños municipios no quieren quedarse a la zaga del desarrollo que se está produciendo en su entorno y quieren apuntarse calificando una enorme cantidad de suelo de uso residencial, que nunca se ha desarrollado, o admiten en su territorio toda clase de actividades de ocio, granjas escuela, escuelas hípcas, universidades privadas, etc. y así se va ocupando suelo ¿no urbanizable?. se necesitan nuevas infraestructuras y se van haciendo nuevas carreteras y conexiones cada vez más rápidas.

El Sur parte de una situación de

partida distinta. El medio natural es de menor valor y se ha visto sometido a presiones diferentes. En el Sur, la industria es la gran consumidora de suelo, enormes polígonos industriales no colmatados, a veces surgidos ilegalmente y a los que se ha tenido que ir parcheando. El medio está totalmente degradado pero cuenta con la voluntad política de su recuperación.

La zona Este ofrece una situación muy heterogénea. La concentración de actividades en el Corredor del Henares ha absorbido el posible crecimiento de los pequeños municipios alejados y con peor accesibilidad, pero han pagado las consecuencias. Las fértiles vegas del Jarama y Henares son un recuerdo del pasado. Como en el Oeste, los municipios cercanos quieren su incorporación al proceso del Corredor, bien ofertando instalaciones para la industria o especializándose en residencia unifamiliar de densidad alta.

Es tarea de la Comunidad de Madrid el plantear directrices de ámbito supramunicipal y orientar desde esta perspectiva los objetivos a seguir en las Revisiones de planeamiento que están llevándose a cabo. Como resumen, se propone el establecimiento de una programación realista de crecimiento con objetivos que apunten a un desarrollo equilibrado y limitar el crecimiento de las zonas de baja accesibilidad en función del elevado costo, económico y de impactos negativos, en infraestructuras que generarían. Respecto a las diversas zonas se hacen recomendaciones concretas:

Para el Norte la preservación al máximo del medio natural de gran valor en esta zona, defendiendo y protegiendo los valores ecológicos y paisajísticos, potenciando las actividades ganaderas compatibles con la conservación con una calificación generosa de suelo protegido, limitando el uso industrial permitido, e incentivando las industrias de derivados agropecuarios. Se evitará cualquier expectativa urbanística sobre los espacios de más valor natural. Se controlará el desarrollo urbano, especialmente limitando los asentamientos residenciales de baja densidad y reduciendo el tamaño mínimo de parcela.

Zona Oeste. Debe orientarse a limitar nuevas ocupaciones y recuperar en lo posible el medio natural de calidad, dada la gran cantidad de suelo calificado, urbanizado o comprometido en áreas de alta calidad del medio físico. Se procederá a la selección de algunas áreas preferentes en torno a las cuales se potencie la implantación de actividades generadoras de empleo (Área de Oportunidad de Majadahonda, Ciudad de la Imagen de Pozuelo, etc.). Aprovechar la accesibilidad de la Crta. N-VI para orientar hacia ella los desarrollos más densos y limitar el crecimiento de las zonas de baja accesibilidad del cuadrante N.O. Ir hacia tipologías residenciales más densas. Programación conjunta con áreas de gran calidad del medio físico próximas, para conseguir la cesión de éstas mediante la asignación de un volumen y su con-

centración en las zonas ya urbanizadas o urbanizables (algunas ya llevadas a cabo como la obtención del Monte de Boadilla, o el Monte del Pilar en Majadahonda y Pozuelo).

Zona Este: orientar los centros de producción hacia el Corredor de Henares, en los polígonos ya urbanizados y sin colmatar. Potenciar el carácter agrícola de las Vegas del Jarama y del Henares. En este sentido recientemente se ha aprobado La Ley 6/1994 por la que se aprueba el Parque Regional en torno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama. El Plan de Ordenación de sus Recursos Naturales se aprobará en breve, tras una fuerte controversia entre la Agencia de Medio Ambiente y los municipios incluidos en esta delimitación.

Zona Sur: Intentar frenar las tendencias fuertes de crecimiento urbano habidas en esta zona a lo largo de los últimos 20 años. Incentivar en lo posible la práctica agrícola, sobre todo en Pinto. Calificar como suelo no urbanizable de uso agrícola los espacios que queden vacantes, con lo cual se eliminarían las expectativas urbanísticas que pesan sobre este tipo de suelo.

## **5. ACTUACIONES PUBLICAS.**

Las Directrices metropolitanas de 1991 tenían como uno de sus objetivos el que la Comunidad fuera rescatando progresivamente espacios naturales de alto valor ecológico, sobre todo en la corona metropolita-

na, con el objeto de crear un cinturón verde intocable. El objetivo se ha ido cumpliendo y desde luego no se da por concluido. Las actuaciones llevadas a cabo hasta ahora por la Consejería de Política Territorial, en su mayor parte concentradas en la corona metropolitana, tienen una gran importancia por el hecho de que es la única forma de de

traer estos espacios al fuerte proceso urbanizador al que están sometidos, residencial en su mayor parte. Ha de hacerse notar que, de las tres mil hectáreas obtenidas, casi el 70% corresponde a los últimos cuatro años. Los terrenos se han ido adquiriendo bien mediante convenios/permutas, o por compra directa. Las actuaciones llevadas a cabo son:

DENOMINACION	MUNICIPIO	SUPERFICIE Ha
Coto Pesadilla	S. Sebastian de los Reyes	329,58
Fuente de la Mora	Leganés	30,48
LLano del Mora	Ribatejada	24,36
El Cervellón	Paracuellos del Jarama	39,24
El Garzo	Las Rozas de Madrid	424,60
Zona de Riscos	Rivas Vaciamadrid	365,40
Monte	Boadilla del Monte	966,25
Monte del Pilar	Pozuelo de Alarcón	435,00
El Robledal	Santos de la Hunosa	15,23
Las Hoyas	Villa del Prado	66,75
TOTAL		2.953,01

Como reflexión final, cabe asumir la recomendación formulada por la Comisión de Expertos sobre Urbanismo, noviembre de 1994: "La importancia e inmediatez de los problemas concretos (suelo, vivienda...) no deben hacer olvidar la necesidad de tomar en consideración los graves problemas ambientales. El consumo de suelo valioso, de recursos naturales y las emisiones producidas por las sociedades urbaniza-

das... requieren reconsiderar los patrones actuales del desarrollo urbano, evolucionando hacia planteamientos sostenibles y compartibles con los equilibrios ambientales y de convivencia. En tal sentido, resulta necesario adoptar estrategias espaciales basadas en los principios del desarrollo sostenible que partan de un enfoque integral de los factores que condicionan la calidad del entorno urbano y, por extensión, la calidad de vida de los ciudadanos". ■

---

## INDICES

1992 - 1995

---

0  
MONOGRAFIA  
XVII CURSO DE POSTGRADO C.O.T.

---

1  
MISCELANEA

---

2  
MONOGRAFIA  
EL AGUA

---

3  
MISCELANEA

---

4  
MONOGRAFIA  
XVIII CURSO DE POSTGRADO C.O.T.

---

5  
MONOGRAFIA  
LA TIERRA

---

6  
MISCELANEA

---

7  
MISCELANEA

---

8  
MONOGRAFIA  
XIX CURSO DE POSTGRADO C.O.T.

---

9  
MONOGRAFIA  
EL FUEGO

---

10  
MONOGRAFIA  
LA IDEA DE CIUDAD

---

**CUADERNOS  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO**

METAT

FUNDICOT

**0  
MONOGRAFIA  
XVII COT**

---

**UN CASO DE CONTAMINACION TRANSFRONTERIZA  
DE ORIGEN NATURAL**

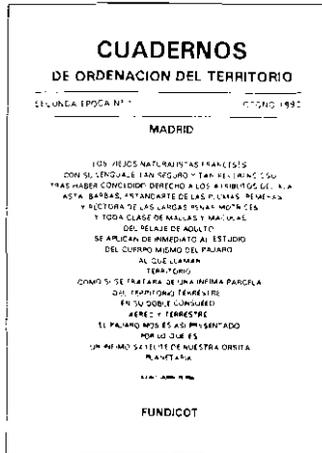
**MONOGRAFIA DE MONOGRAFIAS  
XVII COT 1991 - 1992**

**PROYECTOS DE ORDENACION DEL TERRITORIO  
ELABORADO EN EL XVII COT**

**EL PAPEL DE LAS ONGS EN LA INTRODUCCION DE  
MEJORAS EN LA PRACTICA DE LA COOPERACION  
TECNICA INTERNACIONAL**

---

**PRIMAVERA - 1992**



1

---

LA IDEA DE CIUDAD: UNA PROPUESTA  
CIUDAD DE MEXICO: LOS LIMITES DEL CRECIMIENTO  
LA CULTURA DEL OCTAVO INVADIR LA CIUDAD  
LA MUERTE EN EL CONTEXTO URBANO  
AMAZONIA SIN MITOS  
DECLARACION DE RIO DE JANEIRO

---

OTOÑO - 1992

**CUADERNOS  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO**

SEGUNDA EPOCA Nº 2

Nº 8140 1993

MADRID

**EL AGUA  
NUMERO MONOGRAFICO**

El agua es un recurso esencial para el desarrollo humano y económico. Su gestión adecuada es fundamental para garantizar el bienestar de las generaciones presentes y futuras. Este número monográfico aborda los aspectos más relevantes de la planificación y gestión de los recursos hídricos, desde la regulación de los caudales mínimos hasta la prevención de inundaciones y la gestión de grandes masas de agua. Se analizan también las soluciones estructurales para la prevención de desastres naturales relacionados con el agua, así como el papel de la teledetección como técnica de diagnóstico. Finalmente, se discuten los planes hidrológicos nacionales y los planes hidrológicos de cuenca, así como el caso de Zealand, donde se ha llevado a cabo una batalla por cada metro cuadrado de tierra.

FUNDICOT

**2**

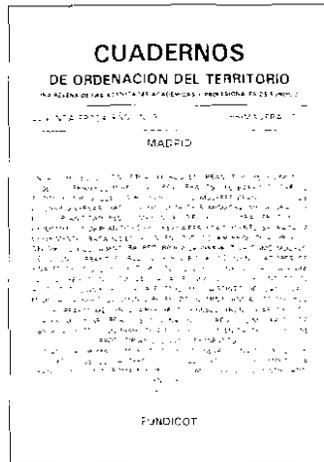
**MONOGRAFIA  
EL AGUA**

---

PLANIFICACION Y GESTION DE CAUCES FLUVIALES  
LA REGULACION DE LOS CAUDALES MINIMOS O  
CAUDALES DE RESERVA  
LA TELEDETECCION COMO TECNICA DE DIAGNOSTICO  
DE GRANDES MASAS DE AGUA  
SOLUCIONES ESTRUCTURALES EN LA PREVENCION  
DE INUNDACIONES  
DESASTRES NATURALES (II): LA FURIA DEL AGUA  
LLOVERA ¿Y DESPUES?  
LA GESTION DE LOS GRANDES SISTEMAS DE  
ABASTECIMIENTO DE AGUA  
EL PLAN HIDROLOGICO NACIONAL  
LOS PLANES HIDROLOGICOS: LA GESTION DEL AGUA  
EN ESPAÑA  
ZEALAND: LA BATALLA POR CADA METRO CUADRADO  
DE TIERRA  
CIUDADES Y AGUA

---

INVIERNO - 1993



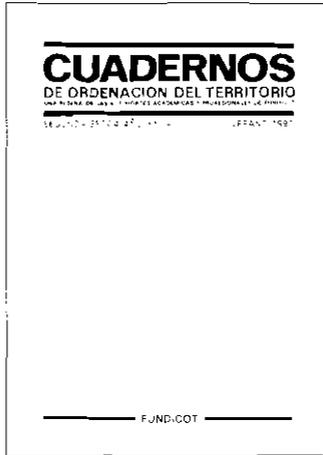
3

---

EFFECTOS TERRITORIALES DEL PROCESO DE  
TRANSFORMACION E INTERACCION  
LOS CORPES EN EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE  
COLOMBIA  
LAS ESTRATEGIAS PARA EL DESARROLLO  
SOSTENIBLE DE NICARAGUA  
EL CRACK DE LA AGRICULTURA TRADICIONAL  
EFFECTOS TERRITORIALES DE LA CRISIS INDUSTRIAL  
EN UNA CIUDAD PORTUARIA  
BRASILIA TRANSFER  
RECUPERAR LA CIUDAD  
XXVIII CONGRESO DE LA SOCIAION INTERNACIONAL  
DE URBANISTAS  
INSTANTANEAS AMBIENTALES

---

PRIMAVERA - 1993



**4**  
**MONOGRAFIA**  
**XVIII C.O.T.**

---

XVIII CURSO DE POSTGRADO DE ORDENACION DEL  
TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE

ABSTRACTS DE MONOGRAFIAS

PLAN DE ORDENACION TERRITORIAL DE LA COMARCA  
CAMPO DE CALATRAVA, PUERTOLLANO Y VILLANUEVA  
DE S. CARLOS

PLAN DE ORDENACION TERRITORIAL DEL SECTOR  
NORESTE DE LA SERRANIA DE CUENCA

PROGRAMA COORDINADO DE ACTUACION DEL AREA  
DE ARROYO CULEBRO

---

VERANO - 1993



# **CUADERNOS DE ORDENACION DEL TERRITORIO**

ANUARIO DE LAS ACTIVIDADES ACADÉMICAS Y PROFESIONALES DE FUNDICOT  
SEGUNDA ÉPOCA AÑO 1994 N.º 162 PÁG. 114

HAY ALGUNAS CANTAS QUE  
ESTRÉSAN EN LA BOCAL  
AGUA MUERTA Y EN LA MUERTE  
LUGAR DONDE ESTE HABITANTE  
EL TERRITORIO DEL TERRITORIO  
ABRE LA BOCAL EN LA BOCAL DE TRABAJO  
DE SU VIDA

ESTA ES LA MUERTE DE LA TIERRA

AGUA Y FUEGO SE EN  
A LA CIEGAS DEL MAR Y EL MAR EN  
AGUA Y FUEGO REDUCEN  
E SUELO Y FUEGO MEDIAN  
AGUA Y FUEGO MEDIAN  
LA ZONA DE LA TIERRA QUE QUEDAMOS  
DE NUESTRO PUEBLO  
ESTA ES LA MUERTE DEL AGUA Y FUEGO

FUNDICOT  
1994

FUNDICOT

6

---

## **EXPERIENCIAS EN REGENERACION URBANA EL CASO DE BILBAO**

### **CIUDAD JARDIN, CIUDAD LINEAL Y ORDENACION DEL TERRITORIO EN GALICIA**

### **DESARROLLISMO Y DESARROLLO SOSTENIDO EN LOS MONEGROS**

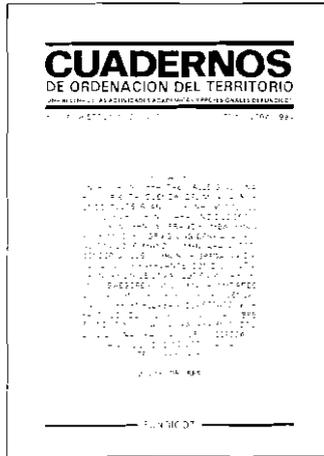
### **EVALUACION DEL TERRITORIO UNA VISION RETROSPECTIVA**

### **ARQUEOLOGIA Y TERRITORIO**

## **ALGUNAS REFLEXIONES SOBRE LA ORDENACION DEL TERRITORIO EN ESPAÑA**

---

INVIERNO - 1994



7

---

**PATRIMONIO HISTORICO Y URBANISMO**

**EL MEDIO AMBIENTE EN MARRUECOS:  
ASPECTOS JURIDICOS, INSTITUCIONALES Y POLITICOS**

**PLANIFICACION DE TERRITORIOS FRONTERIZOS:  
EL CASO DE LA RAYA HISPANO-LUSA**

**ERASE UNA VEZ UN RIO.....**

**EUROPA DEL ESTE EN TRANSICION**

**PLANEAMIENTO URBANISTICO EN MONCLOA**

**LA COOPERACION INTERREGIONAL EN EUROPA**

**ADAPTACION DE LOS TENDIDOS ELECTRICOS AL MEDIO NATURAL  
PRIMAVERA - 1994**

**CUADERNOS  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO**

REVISTA DE LAS CIENCIAS SOCIALES Y HUMANAS DEL TERRITORIO

MONOGRAFIA

XIX CURSO DE POSTGRADO  
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y  
MEDIO AMBIENTE

PROYECTO DE ORDENACION DEL TERRITORIO  
COMARCA DE MEDINA-VILLARCAYO (BURGOS)

PLAN TERRITORIAL DEL AREA  
HOMOGENEO-FUNCIONAL DE BILBAO

PROYECTO DE ORDENACION DEL TERRITORIO  
COMARCA MANCHA ALTA (CUENCA)

ESPAÑA FRENTE AL CAMBIO DEMOGRAFICO  
¿NECESIDAD DE UNA POLITICA POBLACIONAL?

PROCEDIMIENTOS DEL EIA

FUNDICOT

**8**

**MONOGRAFIA**

**XXI C.O.T**

---

**XIX CURSO DE POSTGRADO DE ORDENACION DEL  
TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE**

**PROYECTO DE ORDENACION DEL TERRITORIO  
COMARCA DE MEDINA -VILLARCAYO (BURGOS)**

**PLAN TERRITORIAL DEL AREA**

**HOMOGENEO-FUNCIONAL DE BILBAO**

**PROYECTO DE ORDENACION DEL TERRITORIO**

**COMARCA MANCHA ALTA (CUENCA)**

**ESPAÑA FRENTE AL CAMBIO DEMOGRAFICO**

**¿NECESIDAD DE UNA POLITICA POBLACIONAL?**

**PROCEDIMIENTOS DEL EIA**

**¿GARANTIA DE NUESTRO MEDIO AMBIENTE?**

**PLANIFICACION ESTATAL DE LOS RECURSOS HIDRICOS  
EN LA ESPAÑA DE LOS 90**

**BASES PARA UN TURISMO RURAL EN ELS PORTS (CASTELLON)**

**ANALISIS DE LA LEY DE COSTAS DESDE LA PERSPECTIVA  
DE LA ORDENACION DEL TERRITORIO**

---

**VERANO - 1994**

UNA SEPARA DE LAS ACTIVIDADES ACADÉMICAS Y PROFESIONALES DE FUNDICOT

---

**CUADERNOS DE ORDENACION DEL TERRITORIO**

---

REVISTA ESPAÑOLA Nº 9 OTOÑO 1994

**MONOGRAFIA  
EL FUEGO**

(de la serie "Focus")

1 - Catástrofe y sus posibilidades por la combustión que tuvieron los arbores por uno de los cuatro elementos de la naturaleza / 2 - Materia encendida en brasa o leña, carbón, paja, etc. / 3 - Incendio / 4 - Hoguera que se hacen en las atalayas / 5 - etc. (I.R.A.E.) / 6 - Cambio climático / 7 - Desertización / 8 - Energía hidroeléctrica / 9 - Energías renovables / 10 - Legislación / 11 - Revistas de prensa, etc. (G.O.T.)

---

FUNDICOT

---

9

**MONOGRAFIA  
EL FUEGO**

**ENERGIA HIDROELECTRICA, ORDENACION  
DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE**

**ENERGIAS RENOVABLES**

**EL CAMBIO CLIMATICO: ¿UN DEBATE O UNA VARIABLE  
A CONSIDERAR EN LA PLANIFICACION AMBIENTAL?**

**INCENDIOS FORESTALES: ASPECTOS PENALES Y URBANISTICOS**

**LEY DE PROTECCION AMBIENTAL DE LA C.A. DE ANDALUCIA:  
LOS INCENDIOS FORESTALES**

**A PROPOSITO DE LA PROTECCION CONTRA INCENDIOS EN  
LAS EDIFICACIONES**

---

**LA DESERTIZACION**

**OTOÑO - 1994**

LOS TEMAS DE LAS ACTIVIDADES ACADÉMICAS Y PROFESIONALES DE MADRID  
CUADERNOS DE ORDENACION DEL  
**TERRITORIO**  
SEGUNDA EDITION ENCLAVES Nº 10 ENCLAVES PRIMAVERA 1995

MONOGRAFIA  
**LA IDEA DE CIUDAD**

La urbe auténtica supone el predominio de la plaza y el gran foro. Lo mismo que se define al cañón como un espacio rodeado de acero. Llega bastante exacto decir que la urbe es un huerto rodeado de fachadas. El resto de la casa más allá de la fachada no es esencial para la urbe (refiérase al lector su imagen de Alenza de Roma). Esto quiere decir que sólo hay urbe donde predomina lo público sobre lo privado.

JOSÉ ORTIZ DE URBES  
1995

FUNDIRCOT

**10**  
**MONOGRAFIA**  
**LA IDEA DE CIUDAD**

---

**CIUDADES PARA VIVIR O CIUDADES PARA HACER  
NEGOCIO**

**NUEVAS AREAS DE OPORTUNIDAD EN LA PERIFERIA  
DE MADRID**

**PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE MONTECARMELO,  
MADRID**

**DESARROLLO URBANISTICO DE UN MUNICIPIO  
METROPOLITANO: LEGANES**

**EL SUELO NO URBANIZABLE EN LA CORONA  
METROPOLITANA DE MADRID: UNA SITUACION CRITICA**

**INDICES 1992 - 1995**

---

**INVIERNO / PRIMAVERA / - 1995**