

**INCIDENCIA DE LA ACTIVIDAD
URBANÍSTICA E INMOBILIARIA EN LA
COMUNIDAD DE MADRID.**

Octubre, 2003

**Santiago Martín Barajas
ECOLOGISTAS EN ACCIÓN**

INDICE.

- 1.- Introducción.

- 2.- La actividad urbanística e inmobiliaria en la Comunidad de Madrid.
 - 2.1.- Década de los sesenta y setenta.
 - 2.2.- Década de los ochenta.
 - 2.3.- Década de los noventa.
 - 2.4.- Década de 2000.

- 3.- Incidencia de la actividad urbanística.
 - 3.1.- Incidencia ambiental de la actividad urbanística.
 - 3.2.- Incidencia social de la actividad urbanística.
 - 3.3.- Efectos sobre la actividad económica.
 - 3.4.- Efectos sobre las instituciones.
 - 3.5.- Conclusiones.

- 4.- Propuestas de actuación.

1.- INTRODUCCIÓN.

La elevada densidad de población de la Comunidad de Madrid, que supera en más del doble a la de Holanda, el país más densamente poblado de Europa, unido a su carácter de gran urbe económica, son elementos que favorecen el desarrollo de una actividad urbanística intensa. Esta actividad se ve favorecida e intensificada por el hecho de considerarse la vivienda un lugar seguro donde invertir y también donde ocultar el dinero negro, y por el fenómeno de la especulación urbanística. Ambos fenómenos, como veremos a continuación, se favorecen mutuamente, produciéndose entre los dos un efecto sinérgico.

La existencia en nuestro país de gran cantidad de dinero negro, y la necesidad reciente de transformarlo en euros, ha favorecido de manera importante la actividad urbanística en nuestra Región, al ser un lugar idóneo donde invertirlo y poder blanquearlo.

Por otra parte, está la actividad especulativa. Según el diccionario de la Real Academia Española, especular se define como *efectuar operaciones comerciales o financieras con la esperanza de obtener beneficios basados en las variaciones de los precios o de los cambios*. El hecho de ser el sector de la vivienda un lugar atractivo para invertir, tanto por la demanda de vivienda existente, al tratarse de un producto de primera necesidad, como por ser un lugar muy adecuado para el blanqueo de dinero, favorece la aparición de esos procesos especulativos, que generan importantes beneficios económicos a muy corto plazo. En concreto, en la ciudad de Madrid durante los años ochenta, el suelo urbano y urbanizable se llegó a revalorizar diez veces más que el de características similares de la isla de Manhathan, en Nueva York. Se estima que uno de los negocios más rentables del mundo es el tráfico de cocaína, pues bien, la especulación urbanística en la Comunidad de Madrid, está produciendo actualmente rendimientos económicos mucho mayores, con el añadido además de que el que practica esta actividad no suele verse perseguido por la justicia, y por lo general pasa por ser una “persona respetable”.

La gran rentabilidad económica de la especulación urbanística radica, por una parte, en el hecho de que el que se pueda construir o no en un terreno, variando por tanto sustancialmente su precio, dependa exclusivamente de una decisión administrativa. De esta manera, un suelo puede multiplicar su valor económico hasta por cien, tan sólo por la decisión de la administración urbanística de pasar ese suelo de no urbanizable a urbanizable, lo que ha dado lugar a numerosas e importantes corruptelas. Por otra, parte, la rentabilidad de la especulación urbanística, radica también en la obtención de todo el suelo urbanizable o que en el futuro es susceptible de ser urbanizado, reteniendo ese suelo, y favoreciendo de esa manera la subida de su precio. De hecho, en el entorno de los principales núcleos de población de Madrid, incluida la capital, la gran mayoría del suelo, tanto urbanizable como no urbanizable, no es propiedad de particulares, si no de empresas inmobiliarias que se han ido haciendo con él a lo largo de los años, pudiendo fijar el precio del suelo y por tanto el de las futuras viviendas, según les convenga.

Esta actividad especulativa, al producir grandes beneficios económicos en poco tiempo, atrae las inversiones a este sector, tanto de grandes como pequeños inversores, lo que favorece aún más su desarrollo, produciéndose de esa manera el efecto sinérgico al que antes hemos hecho mención.

Este intenso crecimiento urbanístico que, como hemos visto, no responde a las necesidades de vivienda de la población, conlleva una perjuicios ambientales y sociales muy importantes, que analizaremos en próximos apartados. No hay que olvidar que un elemento de primera necesidad, como pueden ser los alimentos o el vestido, que necesita la totalidad de la población, independientemente de su condición social, ha pasado a ser un elemento de inversión económica, como pueden ser las acciones, determinadas divisas o algunas piedras preciosas. De estos últimos elementos la mayor parte de la población puede pasar perfectamente sin ellos, pero sin vivienda no.

Sin embargo, a pesar de ello, esta actividad inmobiliaria, que considera la vivienda como un simple producto financiero, se ve favorecida desde la propia administración pública. De esta manera, el actual Ministro de Economía y Hacienda, Rodrigo Rato,

promovió hace algunos años la modificación de la Ley del Suelo, con la única finalidad de potenciar la actividad urbanística. La propia Comunidad de Madrid ha favorecido en numerosas ocasiones la actividad inmobiliaria, cuando no de forma directa la especulación urbanística, como podremos apreciar en siguientes apartados.

El objeto del presente informe es el de describir y analizar la actividad urbanística en la Comunidad de Madrid, los problemas que genera, así como las posibles soluciones. De esta manera, a continuación pasamos a analizar cómo se ha desarrollado y evolucionado la construcción en nuestra Región en los últimos cuarenta años, para pasar en siguientes apartados a describir cuales están siendo las consecuencias medioambientales, sociales, económicas e institucionales de esta actividad, apuntando posteriormente posibles soluciones a la situación actual.

2.- LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA E INMOBILIARIA EN LA COMUNIDAD DE MADRID.

Para la elaboración del presente apartado se han utilizado, entre otros, los datos estadísticos disponibles en el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid.

En principio, el desarrollo urbanístico adecuado en un municipio sería aquel que se ajustase al crecimiento vegetativo de esa población. No obstante, siempre se han producido movimientos de población, siendo numerosas y variadas las causas que los han motivado, por lo que debe aceptarse un desarrollo urbanístico superior al crecimiento vegetativo, aunque el establecimiento de ese nivel pueda resultar un tanto subjetivo. En el presente trabajo, y con el fin de obtener el mayor consenso posible, vamos a considerar como crecimiento excesivo e inaceptable, cuando el incremento de población supere el 30 % en un plazo de cinco años, no teniendo en cuenta además aquellos incrementos que no hayan alcanzado los mil habitantes, excluyendo de esa manera los municipios pequeños, donde los crecimientos porcentuales pueden deberse a actuaciones concretas y puntuales y no a una tendencia generalizada de la actividad urbanística. Como puede apreciarse, se ha establecido como nivel un límite especialmente alto, más aún cuando el crecimiento medio de población experimentado por el conjunto de la Comunidad de Madrid, desde 1975 hasta ahora, ha sido tan sólo del orden del 5 % cada cinco años. Sin embargo, a pesar de haberse establecido ese límite especialmente alto, son bastantes los núcleos de población que han superado ampliamente ese nivel en las últimas décadas, como podemos apreciar a continuación.

2.1.- DÉCADA DE LOS SESENTA Y SETENTA.

Durante la década de los sesenta y primera mitad de los setenta, se produjo un gran desarrollo urbanístico en nuestra Región, paralelo al que se producía a lo largo de toda la costa mediterránea. Este desarrollo urbanístico lo podemos agrupar en dos tipos principales: el que se produjo en los municipios situados en la Rampa Serrana y en la

Sierra de Guadarrama, y el que tuvo lugar en los municipios del sur de Madrid, Corredor del Henares y algunos otros situados también a lo largo de algunas carreteras radiales.

El que se produjo en los municipios situados en la Rampa Serrana y en la propia Sierra del Guadarrama, se trataba en su mayoría de viviendas de segunda residencia, para su uso durante los fines de semana y los meses de verano. En la mayoría de los casos se trataba de viviendas unifamiliares con un pequeño jardín, que se agrupaban en urbanizaciones, una buena parte de ellas separadas de los cascos urbanos, produciendo grandes impactos ambientales, al situarse en bastantes casos sobre zonas de gran valor natural.

El otro tipo de crecimiento urbanístico fue el que se produjo en los municipios del Sur de Madrid, en los del Corredor del Henares y en los situados próximos a Madrid, junto a las principales carreteras radiales.

Municipios en los que se produjo un crecimiento de población en la década de los setenta por encima del 30% en un periodo de cinco años	
ZONA	MUNICIPIOS
Sur de Madrid	Fuenlabrada, Humanes, Móstoles, Valdemoro, Parla
Corredor del Henares	Alcalá de Henares, San Fernando de Henares. Torrejón de Ardoz, Coslada, Mejorada
Corredor de la carretera de La Coruña	Pozuelo de Alarcón, Majadahonda, Las Rozas, Torrelorones, Collado Villalba, Guadarrama, Hoyo de Manzanares, El Escorial
Corredor de la carretera de Burgos	San Sebastián de los Reyes, Algete, San Agustín de Guadalix
Oeste de Madrid	Boadilla del Monte, Villaviciosa de Odón.

Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid y elaboración propia.

El gran crecimiento experimentado por los municipios del sur de Madrid, del Corredor del Henares y del Corredor de la carretera de Burgos, tuvo su origen en la subida de precio experimentada por la vivienda en la ciudad de Madrid, debido al encarecimiento del precio del suelo, pues el coste de construcción en Madrid y en esos municipios se puede considerar más o menos similar. Ya en esos años había aparecido el fenómeno de la especulación inmobiliaria, pues la subida de precio del suelo en Madrid no se debía a la escasez de éste, como prueba el hecho de que en la segunda mitad de los setenta Madrid perdiera población. Ya entonces la mayor parte del suelo urbano y urbanizable pasaba a ser propiedad de unas pocas entidades, que hacían subir el precio del mismo.

El crecimiento experimentado por los municipios del corredor de la carretera de La Coruña y los situados al oeste de Madrid, y muy próximos a éste, respondía a la opción de sectores económicos acomodados por una forma de vida que podríamos denominar de tipo anglosajón, en viviendas unifamiliares con pequeñas parcelas de terreno.

Durante estas dos décadas se produjo un auténtico descontrol urbanístico, que contó con el beneplácito de la Administración de entonces. A los nuevos desarrollos apenas se les dotaba de los servicios necesarios (calles en condiciones, alumbrado público, red de saneamiento, etc.), apareciendo además numerosas urbanizaciones ilegales, donde el nivel de servicios era en muchos casos prácticamente inexistente.

2.2.- DÉCADA DE LOS OCHENTA.

Como consecuencia de la crisis económica que se produjo en la segunda mitad de los setenta, la actividad urbanística se relentiza de manera importante. La construcción de viviendas de segunda residencia prácticamente se frena, aunque también por un cambio de gustos en este sentido de la población.

El crecimiento urbanístico en los municipios del Sur de Madrid y el Corredor del Henares también se reduce, y únicamente se mantiene una actividad constructiva

importante a lo largo del eje de la carretera de La Coruña, así como en los municipios del oeste de Madrid, que se intensifica conforme avanza la década y se produce la recuperación económica.

Municipios en los que se produjo un crecimiento de población en la década de los ochenta por encima del 30% en un periodo de cinco años	
ZONA	MUNICIPIOS
Sur de Madrid	Fuenlabrada, Humanes
Corredor del Henares	Meco
Corredor de la carretera de La Coruña	Pozuelo de Alarcón, Las Rozas, Torreloaños
Corredor de la carretera de Burgos	Algete
Oeste de Madrid	Boadilla del Monte, Villanueva de la Cañada Villaviciosa de Odón
Corredor de la carretera de Colmenar Viejo	Tres Cantos.
Corredor de la carretera de Valencia	Rivas-Vaciamadrid

Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid y elaboración propia.

Durante esta década, desde la Comunidad de Madrid, máxima autoridad urbanística, se intentó poner un poco de orden al descontrol urbanístico que se había predominado en las dos décadas anteriores, intentando no calificar más suelo del que realmente se necesitaba en los municipios, y exigiendo en los nuevos desarrollos el establecimiento de todos los servicios que la legislación urbanística exigía, llegándose incluso a demoler algunas construcciones ilegales. A pesar de ello, acaban produciéndose crecimientos importantes en algunos municipios, especialmente en los situados a lo largo de la carretera de La Coruña.

En esta década, algunos sectores de la administración pública descubrieron en la actividad urbanística, y en la propia especulación inmobiliaria, una excelente fuente de financiación para las propias administraciones y empresas públicas. Así, entidades como el Ministerio de Defensa o la RENFE entre otros, comienzan a especular literalmente con suelo de su propiedad que ha perdido utilidad para sus fines originarios, pero cuya

venta les produce importantes ingresos que ayudan a paliar sus pérdidas en el caso de empresas públicas, o sirven de complemento a unos presupuestos que consideran escasos, en el caso de algunos ministerios. De esta manera, en Madrid se llevan a cabo auténticas operaciones de especulación inmobiliaria por parte de administraciones y empresas públicas, pudiendo destacar la operación denominada “pasillo verde ferroviario” que en un principio nació como un plan de creación de zonas verdes sobre suelo perteneciente a la RENFE y que ya no le era de utilidad, y que luego se convirtió en su mayor parte en promociones de viviendas, en muchos casos de lujo.

Aunque estas actuaciones contribuyeron al saneamiento de las arcas públicas, también es cierto, que fue a costa de los compradores de las viviendas, y por tanto a costa de la población, que pagaron un elevado precio por el suelo a través de sus viviendas. Además, contribuyeron de manera importante al incremento del precio del suelo en Madrid, así como a la legitimación de la especulación inmobiliaria, cuyos efectos nocivos describiremos con detalle en próximos apartados.

2.3.- DÉCADA DE LOS NOVENTA.

Durante esta década se ha producido un desarrollo urbanístico que podemos calificar de espectacular. El crecimiento económico experimentado, unido a la bajada de los tipos de interés, disparó la actividad urbanística, siendo particularmente intensa en la segunda mitad de la década. Por otra parte, la mejora de las infraestructuras de comunicación ha permitido que pasen a ser municipios-dormitorio, donde viven personas que trabajan en Madrid, a donde se desplazan a diario, un buen número de poblaciones que antes, a parte del núcleo urbano originario, sólo albergaban viviendas de segunda residencia. Estas viviendas de segunda residencia han pasado en la mayoría de los casos a ser de primera, habiendo experimentado esos municipios crecimientos urbanísticos espectaculares.

Según el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, entre los años 1996 y 2001, el número total de viviendas existente en la Comunidad de Madrid pasó de 2.105.110 a 2.462.098, es decir, durante ese periodo de tiempo, de tan sólo 5 años, se construyeron en Madrid 356.988 viviendas.

	1986	1991	1996	2001
Total viviendas:	1.870.567	1.925.719	2.105.110	2.462.098

Fuente Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid.

Según datos del mismo Instituto de Estadística, durante la década de los noventa, 27 municipios de la Región experimentaron un crecimiento de población superior al 30 % en cinco años. Además, de esos 27 municipios, 18 experimentaron en esa década un crecimiento superior al 100%, y 5 de éstos superaron el 200%.

Estos crecimientos se han concentrado en los municipios situados a lo largo del eje de la carretera de la Coruña, que han crecido de forma ininterrumpida desde los años sesenta, aunque el mayor crecimiento se ha producido en los municipios existentes en el oeste de Madrid, entorno al eje de la carretera M-600 y primer tramo de la M-501. También se han producido desarrollos importantes en municipios existentes al sur de Madrid y en el corredor del Henares, aunque diferentes de los que ya experimentaron grandes crecimientos en las décadas de los sesenta y setenta y primeros de los ochenta, estando más alejados de la capital y de la N-II que esos primeros municipios.

Municipios en los que se produjo un crecimiento de población en la década de los noventa por encima del 30% en un periodo de cinco años	
ZONA	MUNICIPIOS
Sur de Madrid	Arroyomolinos, Griñón, Torrejón de la Calzada, Valdemoro
Corredor del Henares	Velilla de San Antonio, Meco
Corredor de la carretera de La Coruña	Pozuelo de Alarcón, Las Rozas, Torrelodones, Alpedrete, Collado Mediano, Guadarrama, Hoyo de Manzanares, Collado-Villalba, Colmenarejo, Galapagar
Corredor de la carretera de Burgos	Algete, San Agustín de Guadalix
Oeste de Madrid	Boadilla del Monte, Brunete, Sevilla La Nueva, Villanueva de la Cañada, Villanueva del Pardillo, Valdemorillo, Villaviciosa de Odón.
Corredor de la carretera de Colmenar Viejo	Tres Cantos.
Corredor de la carretera de Valencia	Rivas-Vaciamadrid
Otros	Manzanares el Real, Moralzarzal, Soto del Real

Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid y elaboración propia.

2.4.- DÉCADA DE 2000.

Durante la presente década, la actividad urbanística se ha incrementado de manera espectacular en todos los municipios enumerados en el apartado anterior, a los que se han sumado un buen número de municipios más, colindantes con los anteriores, aunque más alejados de Madrid.

En esta última legislatura la Comunidad de Madrid ha favorecido el crecimiento urbanístico y la especulación inmobiliaria de manera evidente. Durante los últimos

cuatros años, se ha calificado para urbanizar una superficie de suelo superior a la que se ha construido en la Región en los últimos treinta años.

Además, la propia Comunidad de Madrid ha favorecido de manera directa estos grandes crecimientos urbanísticos, así como la especulación inmobiliaria que han llevado asociada. En unos casos, mediante la construcción de infraestructuras de transporte y comunicación, que tienen como principal finalidad favorecer que se produzcan ciertos crecimientos urbanísticos en determinadas zonas. Sirva de ejemplo el desdoblamiento de la M-501, entre Villaviciosa de Odón y Brunete, cuya principal finalidad es la de favorecer los grandes crecimientos urbanísticos que se pretenden llevar a cabo en el municipio de Brunete. De hecho resulta especialmente escandalosa la existencia del gran enlace actualmente existente en esta autovía, literalmente “en medio del campo”, y sin dar servicio a una sola vivienda, frente a la finca La Pellejera, donde está prevista la construcción de varios miles de viviendas. Estos hechos resultan especialmente escandalosos, pues suponen el empleo de dinero público para favorecer el desarrollo urbanístico, y por tanto la generación de grandes beneficios económicos a unos particulares, pudiendo considerarse incluso como una auténtica malversación de caudales públicos.

Otro ejemplo de especulación urbanística favorecida por la Comunidad de Madrid lo tenemos en el centro comercial y de ocio Madrid-Xanadú, en Arroyomolinos que, con la excusa de construir una pista de esquí cubierta, la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo de la Comunidad de Madrid autorizó la construcción de un gigantesco centro comercial, también literalmente “en medio del campo”, recalificando para ello un suelo que hasta entonces estaba clasificado como no urbanizable y que de hecho estaba previsto incluir en el futuro Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama, pudiéndose considerar posiblemente como el mayor “pelotazo” urbanístico que se ha llevado a cabo en Madrid en muchos años.

En otros casos, ha sido la propia Comunidad de Madrid la que directamente ha promovido el desarrollo urbanístico a través de la empresa pública Arpegio,

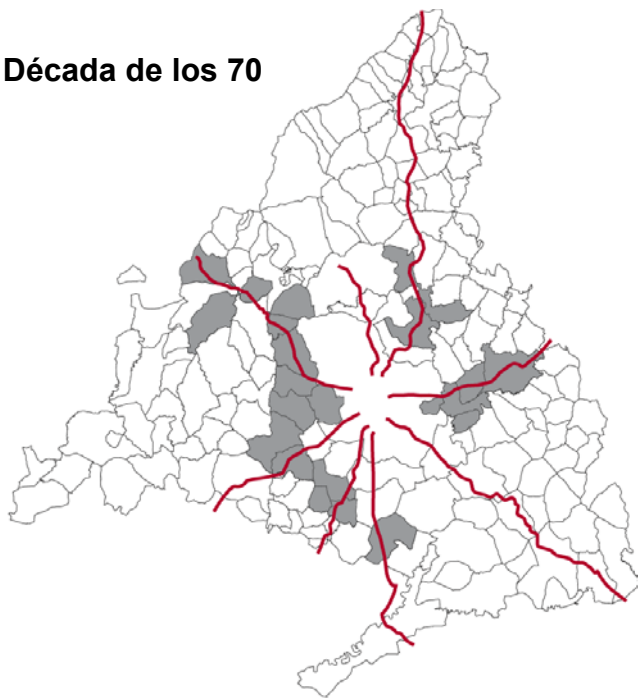
concretamente en los municipios de Navalcarnero y Arroyomolinos, donde está previsto la construcción de varios miles de viviendas. Paralelamente, la especulación inmobiliaria se ha disparado en Madrid. De hecho, a pesar de que se ha calificado más superficie para urbanizar que nunca, los precios de las viviendas están también subiendo más que nunca y, como ya hemos visto, la Comunidad de Madrid no sólo ha permitido y favorecido que se produjera esta especulación inmobiliaria, sino que incluso ha llegado ella misma a promoverla de manera directa para la construcción de viviendas y centros comerciales.

De esta manera, en la actualidad existe más suelo calificado para urbanizar que nunca, se construye más que nunca, y los precios de la vivienda se encuentran más altos que nunca, lo que pone de manifiesto una vez más la absoluta falta de relación existente entre la disponibilidad de suelo para construir y el precio de la vivienda. En este momento, la vivienda en Madrid es más elemento de inversión financiera que nunca, mucho más que la bolsa o que cualquier bien de inversión tangible, lo que repercute muy negativamente sobre la que debería ser su principal función de elemento de primera necesidad, como es la comida o el vestido.

Una prueba de ello la tenemos en el elevado número de viviendas desocupadas existentes en la Región que, según el Ministerio de Fomento, en el año 2001 era de 292.445 viviendas.

Municipios en los que se produjo un crecimiento de población por encima del 30% en un periodo de cinco años (en gris, principales carreteras en rojo)

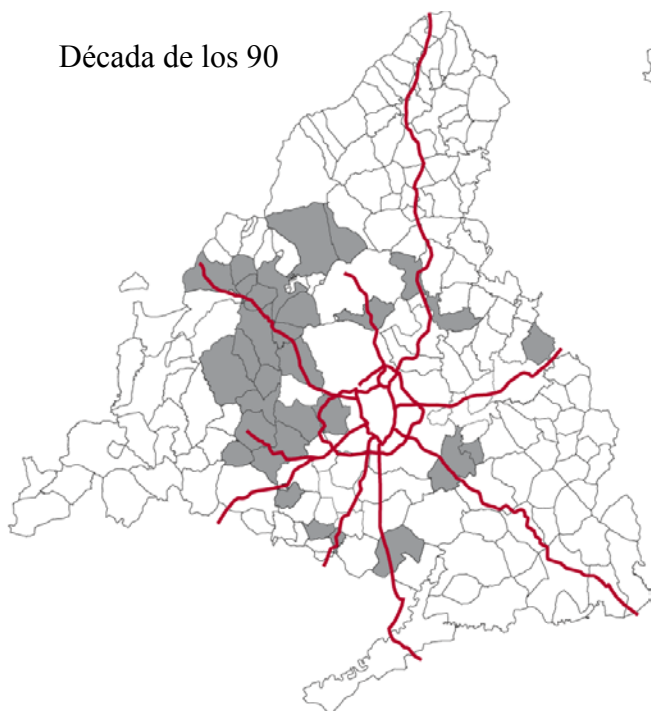
Década de los 70



Década de los 80



Década de los 90



3.- INCIDENCIA DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA.

3.1.- INCIDENCIA AMBIENTAL DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA.

El desarrollo urbanístico es una de las actividades humanas que mayor deterioro ambiental genera, especialmente debido a su perdurabilidad. No hay que olvidar que después de producirse un incendio, una de las acciones que más impacto ambiental produce, pasados una serie de años o décadas, vuelve a recuperarse la vegetación, mientras que una zona urbanizada puede perdurar como tal durante siglos.

Por otra parte, la actividad urbanística, a parte de implicar la completa destrucción del ecosistema en el espacio directamente ocupado por la misma, va a generar otros impactos indirectos que va a soportar el entorno ambiental circundante. Para dar servicio a estos crecimientos urbanísticos es necesario abrir viales de acceso, tender tendidos eléctricos, conducciones de agua potable, de gas, de telefonía; de las áreas urbanizadas parten a su vez conducciones de aguas residuales que van a contaminar los cursos de agua, etc. Todas estas acciones van a repercutir negativamente sobre el entorno natural circundante de las áreas urbanizadas, en muchos casos sobre una superficie muy superior a la ocupada directamente por las viviendas.

A continuación, vamos a analizar cual ha sido la incidencia ambiental directa de la actividad urbanística e inmobiliaria a lo largo de las cuatro últimas décadas en la Comunidad de Madrid.

Durante las décadas de los sesenta y setenta, las urbanizaciones de segunda residencia produjeron un gran impacto medioambiental, al situarse una buena parte de las mismas sobre áreas de interés natural. De hecho, se estima que durante estas dos décadas las nuevas urbanizaciones que se crearon, supusieron la completa destrucción de alrededor de 15.000 Has de bosque autóctono, por ocupación directa de ese suelo con parcelas y viviendas.

En la década de los ochenta, la mayor parte de los crecimientos urbanísticos que se produjeron no afectaron a áreas de interés natural, salvo en los municipios del corredor de la carretera de La Coruña, donde sí se construyó sobre encinares, suponiendo la destrucción de alrededor de 600 Has., en su mayoría concentradas en los municipios de Las Rozas y Torrelozanes.

En los años noventa, la actitud de la Comunidad de Madrid varió bastante, dependiendo de la legislatura. En la que tuvo lugar de 1991 a 1995, se autorizaron muy importantes crecimientos urbanísticos, bastante mayores a los permitidos en las anteriores legislaturas, aunque en su mayoría sin afectar, al menos directamente, a áreas de interés natural.

A partir de 1995, la política de suelo se modificó sustancialmente, apostándose por la realización de grandes operaciones urbanísticas, con independencia de su incidencia ambiental. A los pocos días de tomar posesión de su cargo el nuevo Consejero de Obras Públicas y Urbanismo, entre las primeras decisiones que tomó, estaba la expulsión de la Comisión de Urbanismo del representante de Ecologistas en Acción (entonces AEDENAT), con el fin de no tener testigos incómodos de las actuaciones que pretendía llevar a cabo en esa legislatura que empezaba.

Durante ese periodo que va de 1995 a 1999, se empezaron a autorizar mayores crecimientos urbanísticos que en la legislatura anterior, que podrían afectar a áreas de interés natural. Sin embargo, la existencia para entonces de legislación ambiental autonómica eficaz, así como del cierto peso político alcanzado por la Consejería de Medio Ambiente, evitó que se produjeran daños ambientales importantes, aunque no impidió que se aprobaran grandes crecimientos urbanísticos, muy superiores a los autorizados en legislaturas anteriores.

Por último, en la presente década, y a pesar de la buena labor realizada por la Consejería de Medio Ambiente, de freno de los proyectos más impactantes, la situación ha empeorado bastante, encontrándose actualmente amenazados por la actividad

inmobiliaria un buen número de áreas de interés natural, tanto por la urbanización directa de estas zonas, como por la presión insoportable que las nuevas áreas urbanizadas están ejerciendo sobre zonas de interés natural colindantes o próximas. Sirva de ejemplo el caso del Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama, donde la población que reside a menos de dos kilómetros de los límites de este espacio natural protegido se incrementó en menos de tres años, desde 1999 a 2001, en un 25%, siendo actualmente de 300.000 personas y es previsible que, con el suelo que ya hay actualmente calificado, alcance en pocos años los 600.000 habitantes, lo que necesariamente ejercerá una presión insoportable sobre este espacio natural protegido, acabando con una buena parte de sus valores naturales.

El modelo que actualmente la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo de la Comunidad de Madrid está intentando desarrollar, tiene como finalidad transformar una gran parte del territorio de la Comunidad de Madrid, en una gran conurbación urbana prácticamente continua, extendida en horizontal, al estilo de la ciudad de Los Angeles de California, lo que resulta incompatible con la preservación de una buena parte de los valores naturales que alberga nuestra Región y que además podría llevarla a una situación de absoluta insostenibilidad. Efectivamente, la actividad urbanística conlleva unos efectos indirectos sobre el Medio Ambiente cuyas consecuencias pueden ser muy negativas, y que pueden poner en riesgo la propia viabilidad de la conurbación urbana de Madrid.

El enorme desarrollo urbanístico que actualmente se está produciendo en nuestra Región implica el consumo de gran cantidad de energía y recursos naturales de todo tipo, que además se ve acentuado por el modelo de crecimiento urbanístico que se está produciendo, de viviendas unifamiliares con jardín, mucho más consumidoras que las viviendas colectivas.

El crecimiento urbanístico conlleva necesariamente un mayor consumo de agua, que se acentúa especialmente para el caso de las viviendas unifamiliares con jardín, que durante los meses de verano llegan a consumir por término medio diez veces más agua

que un piso, según un estudio realizado por Ecologistas en Acción en un municipio de la Comunidad de Madrid. Los recursos hídricos que consume la Región, proceden en su mayor parte de la cara sur de la Sierra del Guadarrama, donde se generan como media unos mil hectómetros cúbicos anuales, y en menor medida, del acuífero detrítico que recorre el subsuelo de la Región. Además, el nivel de aprovechamiento alcanzado del agua a través de las infraestructuras hidráulicas existentes es máximo, por lo que la construcción de nuevas infraestructuras hidráulicas de regulación, apenas supondría un incremento de los recursos hídricos disponibles.

A pesar de que para satisfacer el consumo actual existen recursos hídricos suficientes, si se sigue el nivel de desarrollo urbanístico de los últimos cuatro años, es previsible que en un reducido número de años, las demandas superen los recursos hídricos disponibles. Además, las posibilidades de traer recursos de otras cuencas y ríos son muy escasas, pudiéndose transformar el abastecimiento de agua en un auténtico problema.

Por otra parte, el desarrollo urbanístico que se está produciendo en Madrid no se está realizando de manera equilibrada, y de hecho la mayor parte de los municipios donde está teniendo lugar, se están transformando en ciudades-dormitorio, de tal manera que las personas que viven en los mismos tienen que desplazarse todos los días a trabajar a Madrid. A pesar de que se ha producido un gran desarrollo de las infraestructuras de transporte en los últimos años, lo que es cierto es que cada vez se utiliza más el vehículo privado, de uso prácticamente obligado en numerosas urbanizaciones y municipios, siendo los atascos cada vez más numerosos y prolongados en el tiempo, lo que supone un mayor consumo energético y una mayor contaminación atmosférica, que se incrementa año tras año.

Incluso la ocupación directa del suelo está produciendo un problema ambiental de carácter estructural importante, al disminuir sustancialmente la superficie de infiltración, de cara a la recarga del acuífero detrítico, del que en parte se abastece de agua Madrid, tal y como señaló públicamente el Canal de Isabel II hace unos pocos años.

En definitiva, el gran desarrollo urbanístico que se está produciendo está suponiendo la destrucción de una parte de nuestras áreas naturales, pero a la vez puede llegar a producir en nuestra Región un auténtico colapso medioambiental, que ponga en riesgo su propia sostenibilidad e incluso viabilidad.

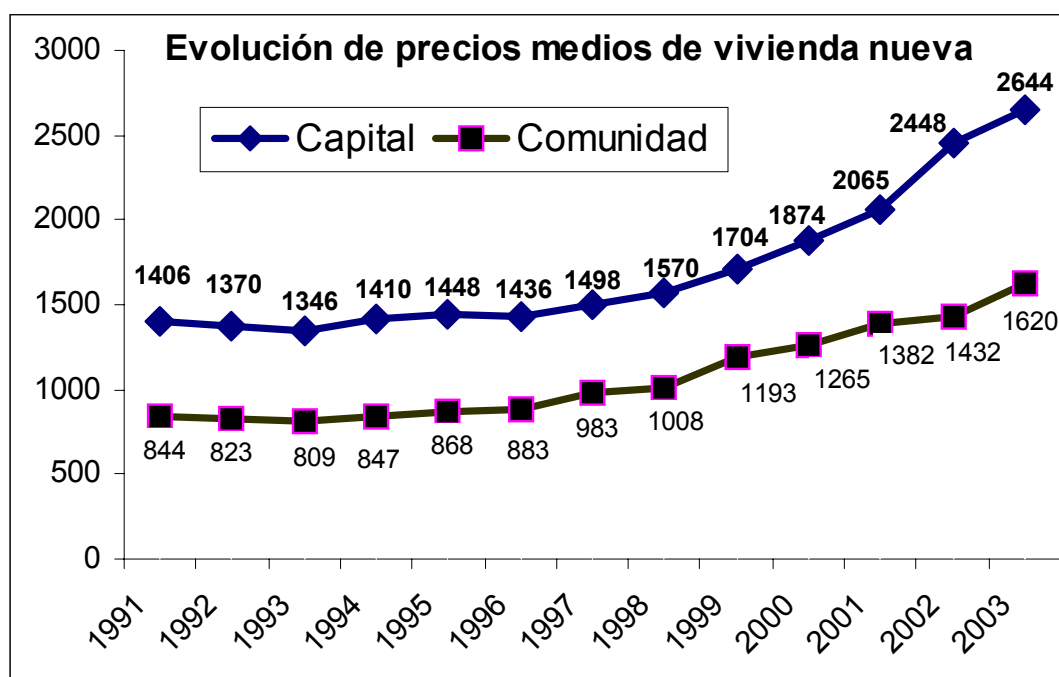
3.2.- INCIDENCIA SOCIAL DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA.

A parte de la incidencia medioambiental, la actividad urbanística e inmobiliaria que se está produciendo en Madrid desde hace décadas también conlleva unas consecuencias sociales muy negativas.

La especulación urbanística, que ha sido poco perseguida por la administración responsable, en la mayoría de los casos tolerada, cuando no incluso incentivada desde la propia administración, es la responsable del elevado precio alcanzado por la vivienda.

Según datos de la Sociedad de Tasación S.A., el precio medio de la vivienda se ha incrementado en Madrid capital, entre 1999 y 2003, un 55,2 %, mientras que en el mismo periodo en el área metropolitana, el incremento ha sido del 35,8 %.

Durante el año 2002, según datos del Ministerio de Fomento, dentro de lo que son las capitales de provincia y municipios mayores de 100.000 habitantes, la ciudad de Madrid es la segunda de España donde más cara resulta la vivienda, tan sólo superada por San Sebastián. En concreto, en la ciudad de Madrid el precio de la vivienda es aproximadamente el doble que el de la media nacional obtenida entre esas poblaciones.



Fuente: Sociedad de Tasación S.A.

Según la Sociedad de Tasación S.A., el precio medio de la vivienda en Madrid se situaba a fecha 30 de junio de 2003, en 2.644 €/m² para Madrid capital; y en 1.620 €/m² para el área metropolitana. De esta manera, si consideramos que el coste medio de construcción (ejecución por contrata), costes de proyectos, licencias, impuestos y otros conceptos, excluyendo el coste del suelo, se sitúa entorno a los 600 €/m², nos encontramos con que la repercusión del precio del suelo sobre el precio total de la vivienda en la ciudad de Madrid es por término medio del 77,3 %, mientras que en el área metropolitana es del 63 %.

De esta manera, en Madrid, una vivienda de 100 m², cuyo precio debería ser de 60.000 € (10 millones de pts.), se sitúa actualmente como término medio alrededor de los 264.400 € (44 millones de pts.). Como consecuencia de la especulación inmobiliaria, en Madrid capital, el comprador de un piso debe pagar varias decenas de millones de pesetas más de lo que le correspondería. Esta situación afecta directamente a la calidad de vida de las personas pues es como si, para poder acceder a una vivienda, cada persona tuviese que trabajar gratis durante 10 ó 15 años (dependiendo del sueldo) para pagar la porción del precio de la vivienda que se llevan los especuladores inmobiliarios.

Bien es cierto que los propietarios de viviendas han visto como se revalorizaban en pocos años, pero también es cierto que ello tampoco les sirve para poder adquirir una vivienda mejor y mejorar así su calidad de vida, al estar todas sobrevaloradas. Por el contrario, un importante sector social, especialmente formado por jóvenes, muy difícilmente puede alcanzar una vivienda en propiedad, por lo que debe acudir a los alquileres. A su vez, el alto precio de la vivienda arrastra a su vez al alza al precio de los alquileres, siendo estos especialmente altos, absorbiendo una buena parte de los ingresos familiares, en muchos casos superando el 50 % del total de los ingresos. De esta manera, esas personas muy difícilmente pueden acceder nunca a un piso en propiedad, y la mitad de la actividad que desarrollan a diario en su puesto de trabajo durante toda su vida, la deben dedicar a pagar el alquiler de su vivienda, y todo ello para que unos pocos especuladores ganen astronómicas sumas de dinero, a costa del trabajo de la mayoría de la población.

Otra opción es la de irse a vivir a municipios alejados de Madrid, donde la especulación urbanística todavía no es tan importante y los precios no son tan elevados. De esta manera, la ciudad de Madrid ha perdido entre 1975 y 2001, alrededor de 300.000 habitantes a pesar de que la población total de la Región se ha incrementado en más de un 25 % en ese mismo periodo de tiempo.

Sin embargo, la mayoría de las personas que se desplazan a vivir a la periferia, mantienen su puesto de trabajo en Madrid, invirtiendo todos los días en ir y venir al trabajo del orden del 20 % del tiempo que permanecen despiertos.

Otra forma de hacer frente al crecimiento desorbitado del precio de la vivienda en Madrid sería la construcción de viviendas sujetas a algún tipo de protección oficial. Sin embargo, muchos ayuntamientos intenta evitar o cuanto menos minimizar su construcción, pues dejan menores beneficios a los promotores urbanísticos y también a los ayuntamientos. De hecho, según el Ministerio de Fomento, la construcción de viviendas protegidas se ha reducido desde las 80.000 iniciadas en 1996, a las 40.000 comenzadas en 2002. Además, según esta misma fuente, la Comunidad de Madrid, a

pesar de ser una de las comunidades autónomas con mayor población absoluta y donde el precio de la vivienda es más elevado, y por tanto las viviendas protegidas son más necesarias, se sitúa en el puesto noveno en cuanto a construcción de viviendas protegidas durante los años 2001 y 2002, por detrás de Andalucía, Cataluña, Comunidad Valenciana, Extremadura, Galicia, Región de Murcia, País Vasco y Navarra.

Además, en muchos casos el régimen de protección es reducido, alcanzando entonces las viviendas protegidas precios realmente altos, donde el coste del suelo constituye una proporción importante del coste total del proyecto.

3.3.- EFECTOS SOBRE LA ACTIVIDAD ECONOMICA.

Los efectos de la actividad inmobiliaria y el incremento sustancial del precio del suelo también se hace notar sobre la actividad económica. Son muchas las industrias situadas dentro de Madrid, que han visto cómo el solar donde se ubican, ha pasado a valer de la noche a la mañana varios millones de euros, al haberse recalificado el suelo de uso industrial a terciario o residencial. Cuando se han dado estas circunstancias, en la mayoría de los casos, los dueños de la industria han visto más rentable proceder a la clausura de la actividad industrial, al menos en ese lugar, y a la venta del suelo, recibiendo en el acto varios millones de euros. En muchos casos esas industrias no se han trasladado a otras zonas, y simplemente han desaparecido, a pesar de que generasen una rentabilidad económica aceptable, con la consiguiente pérdida de puestos de trabajo y de actividad económica. De esta manera, han desaparecido en Madrid en las últimas décadas cientos de industrias.

3.4.- EFECTOS SOBRE LAS INSTITUCIONES.

Una de las razones de que se produzca especulación inmobiliaria en Madrid está en el hecho de que muy a menudo las propias administraciones recurren a la actividad urbanística para obtener recursos económicos. Especialmente durante la última legislatura, se han llevado a cabo grandes operaciones de especulación urbanística, consistentes en que la administración obtenía un suelo rústico, lo recalificaba y a continuación, bien lo vendía a promotores privados, o bien lo desarrollaba directamente a través de la empresa pública Arpegio. De esta manera, la propia Administración Regional obtenía importantes beneficios económicos que empleaba para el desarrollo de grandes proyectos públicos.

Si en un principio esta práctica puede parecer adecuada, no hay que olvidar que los grandes rendimientos económicos que la Administración Regional obtiene mediante estas actuaciones especulativas, va a repercutir finalmente sobre los compradores de viviendas, contribuyendo por tanto al encarecimiento de las mismas.

Por otra parte, el desarrollo urbanístico se ha convertido en una importante fuente de ingresos económicos para los ayuntamientos, a través de los ingresos por licencias y por el 10% del aprovechamiento medio que los promotores obligatoriamente deben entregar a los ayuntamientos. En bastantes municipios, los grandes desarrollos urbanísticos han supuesto un auténtico río de dinero para las arcas municipales, que ha sido empleado en la construcción de costosos edificios públicos y de servicio para los ciudadanos. Sin embargo, estos nuevos desarrollos, en una buena parte de los casos de viviendas unifamiliares, implican después unos importantes gastos corrientes de mantenimiento, pues la limpieza de calles, el alumbrado público, la recogida de basuras, etc. es mucho más costosa en el caso de viviendas unifamiliares con jardín, que cuando se trata de viviendas colectivas, al ser la longitud de calle por vecino mucho mayor. Sin embargo, ese mayor coste de mantenimiento de las infraestructuras de las viviendas unifamiliares, no se traduce en un incremento proporcional de los ingresos por impuestos, medida por

otra parte impopular y que, dado que se cuenta con ingresos abundantes procedentes de la construcción, se decide no adoptar.

Como consecuencia de esta situación, los Ayuntamientos se encuentran con edificios públicos y de servicios costosos de mantener, y con unos servicios que hay que dar a los nuevos crecimientos que no se cubren con los impuestos que dichas viviendas pagan al Ayuntamiento. Por consiguiente, los Ayuntamientos suelen caer en la tentación de pagar los gastos corrientes con los ingresos procedentes de la construcción, de tal manera que se encuentran con la imperiosa necesidad de promover nuevos crecimientos urbanísticos, para obtener ingresos que emplear en completar el pago de gastos corrientes, constituyendo una auténtica huida hacia delante, pues cuanto más se construye, mayores son los gastos de mantenimiento, y mayor es por tanto el déficit en las arcas municipales. Esta es la dramática situación en la que actualmente se encuentran un buen número de municipios de la Comunidad de Madrid, embarcados en una dinámica de la que es muy difícil salir, y conduce a un auténtico colapso de todo tipo.

3.5.- CONCLUSIONES.

Como podemos apreciar, la actividad urbanística, tal y como se lleva a cabo en la Comunidad de Madrid, es la principal responsable del deterioro medioambiental, habiendo supuesto la completa destrucción de miles de hectáreas de bosque autóctono y demás áreas de interés natural, y amenaza con destruir otras muchas. Asimismo, está conduciendo a Madrid a situaciones de insostenibilidad muy preocupantes, por consumo masivo de recursos de todo tipo, que podrían llegar a producir el colapso medioambiental de la Región.

Desde el punto de vista social, y dado que la especulación inmobiliaria casi siempre acompaña a la actividad urbanística en Madrid, los efectos son muy negativos, pues las viviendas, a parte de ser un elemento de primera necesidad, se han convertido en un tipo

de inversión económica, como puede ser la bolsa. De esta manera, las personas que necesitan adquirir una vivienda para vivir en ella, tiene que pagar del orden de 3 ó 4 veces más de lo que vale construirla, constituyendo esa diferencia un monto económico equivalente al dinero que ganan con su trabajo durante diez o quince años. Asimismo, un sector cada vez más amplio de la sociedad jamás podrá adquirir a lo largo de su vida una vivienda en propiedad, quedando privado de este derecho fundamental. En definitiva, la especulación inmobiliaria ligada al desarrollo urbanístico llega a condicionar de manera negativa e importante la vida de una gran parte de las personas que viven en la Comunidad de Madrid.

Desde el punto de vista productivo, a pesar de que los diferentes gobiernos siempre han considerado al sector de la construcción como el motor de la economía, lo que es cierto es que la especulación inmobiliaria supone la generación de un dinero que procede de una actividad productiva ficticia, al obtenerse únicamente por la adopción de decisiones administrativas. Asimismo, la especulación inmobiliaria está siendo en Madrid la causa de la eliminación de un buen número de industrias, aún con una rentabilidad aceptable, con la consiguiente pérdida de puestos de trabajo y actividad productiva.

Finalmente, la actividad urbanística ha embarcado a los Ayuntamientos en una dinámica económica perversa de unos grandes ingresos iniciales, que después generan unos gastos continuados a los ayuntamientos, que les obligan a su vez a calificar más suelo para sufragarlos, lo que a su vez incrementa aún más el déficit económico, constituyendo una dramática huida hacia delante, que conduce necesariamente a una situación cada vez más insostenible.

Como podemos apreciar, la actividad urbanística, tal y como se desarrolla actualmente en Madrid, perjudica de manera importante a los madrileños en todos los sentidos, amenazando de manera evidente su bienestar, habiendo pasado a ser el principal problema de nuestra Región, por lo que consideramos debería ser prioritario para las instituciones su pronta solución.

4.- PROPUESTAS DE ACTUACIÓN.

En el presente apartado vamos a proponer una serie de actuaciones encaminadas a corregir la actual situación. Lógicamente, después tantos años y dados los enormes beneficios económicos que la actividad urbanística y la especulación inmobiliaria producen en la Comunidad de Madrid, los graves problemas que genera no son fáciles de solucionar, siendo necesaria la puesta en práctica de un amplio abanico de medidas, algunas de las cuales pueden resultar polémicas, pero que tarde o temprano hay que adoptar, pues no hay que olvidar que se trata del primer problema de nuestra Región en muchos sentidos, y que además se incrementa conforme avanzan los años.

A continuación, pasamos a enumerar las que consideramos principales, y que contribuirían, sin lugar a dudas, a paliar de manera importante los diferentes problemas ocasionados por el desarrollo urbanístico y la especulación inmobiliaria en la Comunidad de Madrid.

1.- Aspectos ambientales.

Prohibición de construcción de viviendas en masas forestales, en zonas de matorral autóctono, así como en otras áreas de interés natural. Establecimiento de corredores no urbanizados entre estas áreas, que sean adecuados ambientalmente, y eviten el aislamiento de esas áreas que por su valor natural han quedado excluidas de la urbanización.

Con la adopción de estas medidas, se evitaría la destrucción directa de las zonas de bosque y matorral, así como de demás áreas de interés natural, así como el aislamiento ambiental de las mismas, que repercutiría necesariamente en un deterioro de sus valores naturales.

2.- Aspectos sociales.

Se propone la desclasificación de una buena parte del suelo urbanizable existente en la Comunidad de Madrid, a ser posible, actuando en la mayor parte de los municipios. Al tratarse de suelo urbanizable y no urbano, no implicaría derecho indemnizatorio alguno. A continuación, la Comunidad de Madrid debería proceder a la expropiación de ese suelo a precio de suelo no urbanizable, para proceder después a su desarrollo urbanístico. Seguidamente, la propia Comunidad de Madrid debería proceder a la venta de dichas viviendas a particulares, empezando por las familias o individuos más necesitados y con menos recursos económicos, vendiéndolos a un precio ligeramente superior al coste de construcción de las viviendas. De esta manera, se irrumpiría en el mercado inmobiliario con gran número de viviendas cuyo coste sería de alrededor de 600-650 euros/m².

Dichas viviendas no podrían revenderse en años siguientes a un precio superior al pagado, más el IPC anual acumulado.

De esta manera se conseguiría bajar el precio de la vivienda en Madrid, así como que las personas que utilizan la vivienda, no como una forma de invertir el dinero, sino para habitarlas, puedan acceder a ellas pagando lo que realmente cuestan.

3.- Aspectos económicos.

Se propone la modificación de la normativa vigente de tal manera que se contemple el derecho de tanteo y retracto en la compraventa de viviendas, ejerciéndolo además desde la Comunidad de Madrid cuando se considere que una parte del pago se ha realizado en dinero negro. Una vez obtenida la vivienda por parte de la Comunidad de Madrid, se debería sacar a la venta al precio al que se ha adquirido. De esta manera se evitaría el trasiego de dinero negro tan habitual en este mercado.

Otra medida a adoptar sería la de incrementar sustancialmente la presión fiscal sobre las viviendas vacías, de tal manera que sea menos rentable la compra de viviendas con una única finalidad inversora, favoreciéndose de esa manera su salida al mercado y por tanto la reducción del precio de la vivienda.

Finalmente, con el fin de evitar la reducción de la actividad industrial, y por tanto la pérdida de puestos de trabajo y de actividad económica, debería garantizarse la existencia de unos niveles mínimos de suelo industrial por suelo calificado para viviendas, no permitiéndose la construcción de nuevas viviendas sino se produce el desarrollo simultáneo del suelo industrial que le correspondería.

4.- Aspectos administrativos.

Se propone el establecimiento de un límite en los ingresos que obtengan los ayuntamientos por la actividad urbanística, estableciéndose como tal un porcentaje sobre los ingresos totales del Ayuntamiento. Para ello, debería limitarse el número de viviendas que pueden desarrollarse anualmente en el municipio, que debería quedar establecido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico. De esta manera, se conseguiría también moderar el crecimiento urbanístico excesivo, que tantos problemas suele llevar aparejado.

Por otra parte, se propone la modificación del régimen de financiación actual de las corporaciones locales, con el fin de evitar la gran dependencia que una buena parte de los ayuntamientos tienen de la actividad urbanística, incrementándose tanto las aportaciones que actualmente realiza el Estado a las corporaciones locales, como los impuestos que repercuten directamente en los ayuntamientos.