

Contención a las políticas expansivas

La mayoría de los municipios rebajan sus previsiones de crecimiento urbano

VENE DE LA PÁGINA 1

“Nos llegó en junio de este año y en poco tiempo adoptaremos una decisión. Tenemos de plazo hasta diciembre, pero seguramente estará antes”, asegura Raimundo Herraiz, director General de Urbanismo y Estrategia Territorial de la Comunidad de Madrid.

El responsable del orden urbanístico de la región advierte a los que estén pensando en formar una cooperativa en el futuro “que se aseguren de que el suelo está listo ya para ser edificado”.

En Fuente el Saz, el último de los ocho planes generales de la actual legislatura, también han pasado lo suyo. En este caso, debido a los cuatro años que se retrasó el Ministerio de Fomento en ratificar la nueva huella de afectación acústica, tras la ampliación del aeropuerto de Barajas. Una huella que impide que los nuevos desarrollos sean residenciales según la legislación contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, permitiendo los usos terciarios o industriales. Esta circunstancia ha afectado al sector 7 “El Prado”, al tener que modificar el uso inicial para albergar una universidad por un parque tecnológico.

Además de las correcciones generadas por la afectación acústica, el plan de Fuente el Saz también se ha visto modificado respecto al aprobado inicialmente en 2005, al quedar en suspenso cuatro sectores (más de 800.000 metros cua-

Fomento tardó cuatro años en definir la huella acústica de Barajas en Fuente el Saz

Terrenos urbanizables se descalifican por el impacto ambiental de una ZEPA

drados) incluidos en zona de especial protección de aves (Zepa) tras el informe definitivo de impacto ambiental.

Esos terrenos, inicialmente urbanizables para el planeamiento, se quedan en el limbo, con lo que no se puede determinar un plazo para su desarrollo, que dependerá de futuros estudios sobre el impacto de intervenciones en las condiciones de vida de las especies protegidas por la Zepa.

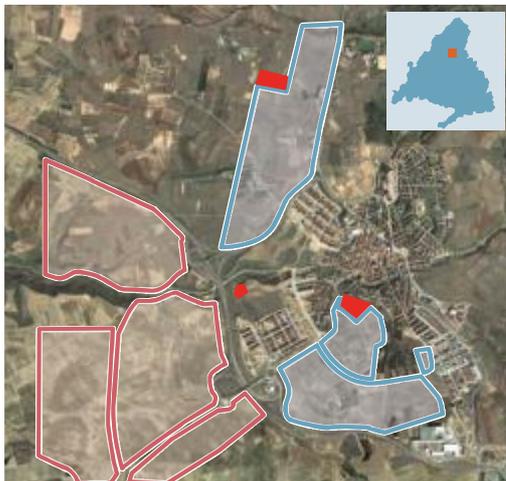
Al margen de estos condicionantes estructurales, la crisis económica actual ha llevado a la propia Comunidad a limitar la expectativas de edificabilidad. Se declaran urbanizables buena parte de los terrenos, pero muchos no se podrán urbanizar hasta que, aquellos ámbitos que cuentan al aprobarse el plan con ordenación pormenorizada, no se hayan desarrollado en su casi totalidad.

En el caso de Fuente el Saz,

Freno a la expansión

COBEÑA

— Uso residencial — Actividades económicas ■ VPO

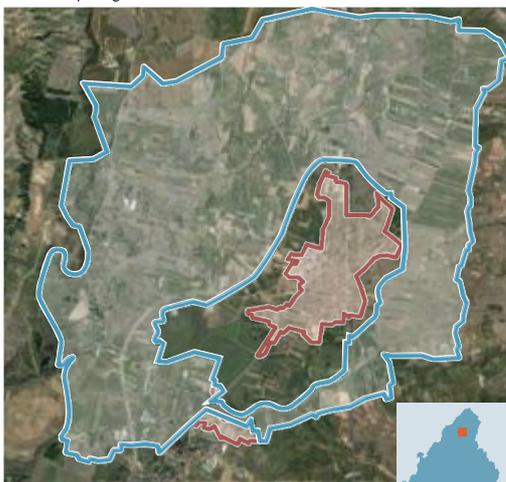


PLAN GENERAL DE COBEÑA

Superficie término municipal	2.077,26 HAS.
Suelo urbano	171,75 HAS.
Consolidado	164,67 HAS.
No consolidado	7,08 HAS. (152 VIVIENDAS)
Suelo urbanizable	497,46 HAS. (2.900 VIVIENDAS)
Sectorizado	468,14 HAS.
Incorporado	29,32 HAS.
Suelo No Urbanizable de Protección	1.408 HAS.
Población	4.931 HABITANTES

FUENTE EL SAZ

— Suelo protegido no urbanizable — Suelo urbano



PLAN GENERAL DE FUENTE EL SAZ DE JARAMA

Superficie término municipal	3.314,92 HAS.
Suelo urbano	230,21 HAS.
Consolidado	187,06 HAS.
No consolidado	43,15 HAS.
Suelo urbanizable	508,61 HAS.
Sectorizado	417,15 HAS. (3.711 VIVIENDAS)
No sectorizado	91,46 HAS.
Suelo No Urbanizable de Protección	2.576,10 HAS.
Población	6.150 HABITANTES

Fuente: elaboración propia.

EL PAÍS

dos sectores (Moscatelares y Menebianos) de los doce fijados podrán acometerse en un primer momento; sólo 1.559 viviendas (570 protegidas) de las 3.711 previstas inicialmente.

No obstante, antes deberá aprobarse el preceptivo plan de

infraestructuras de cada sector y dotar de recursos financieros la ejecución de las obras de urbanización. Las consecuencias de estos cambios sobre las previsiones iniciales de hace más de seis años han variado sustancialmente. Sobre todo en aquellos terrenos que

Madrid inicia la revisión del Plan de 1997

El alcalde de Madrid, Alberto Ruiz-Gallardón, dejó sorprendidos a no pocos al anunciar el pasado 24 de septiembre la revisión del Plan General de 1997. “Creo que en la próxima legislatura, más que grandes obras, como la M-30 o ampliar el Metro, vamos a asistir a un debate sobre cómo queremos que sea el Madrid de nuestros hijos a través del Plan General”, señalaba el primer edil de la capital.

Entre los más sorprendidos, Ángel Pérez, portavoz de Izquierda Unida. Intentó conocer más detalles sobre esta propuesta que, según él, ya debía haberse iniciado. Un mes después le ha contestado Beatriz Lobón, coordinadora general de urbanismo, al confirmarle que, efectivamente, la revisión ya estaba en marcha: “Desde hace tiempo se realizan estudios previos, imprescindibles para establecer cuáles serán los criterios objetivos del nuevo Plan General”.

Estos trabajos pasan por actualizar la cartografía, digitalizar todo el planeamiento tramitado hasta el momento, elaborar un compendio actualizado de la normativa urbanística y analizar los puntos en los que se va a requerir una mayor renovación urbana, especialmente en los distritos situados más allá de la M-30.

Y lo más importante, en opinión de Lobón: ver si hay que efectuar alguna modificación de usos sobre la edificabilidad remanente existente.

Los últimos datos del propio Ayuntamiento, a 1 de enero de 2010, señalan que existe en la capital un remanente de 38.2 millones de metros edificables. Casi 21 millones de metros de uso residencial, suficientes para 246.600 viviendas, en su mayoría repartidas por los grandes desarrollos del Sureste (Valdecarros, Berrocales, Ahijones, El Cañaveral y Los Cerros), Arroyo Fresno, Valdebebas y las sempiternas operaciones de Campamento y Chamartín. Más de 11 millones de metros para actividades industriales y los 6 millones restantes para usos terciarios.

eran urbanizables y ahora se da marcha atrás por la Zepa.

“Está todo paralizado. Hemos contactado con los propietarios de los terrenos para reconsiderar los contratos privados porque la situación ha cambiado radicalmente”, señala Adolfo Carretero,

representante del grupo inmobiliario Aza. La compañía, antes Viva suscribió varios acuerdos de permuta con los propietarios del suelo en el antiguo sector 8-Dehesa Segovia.

Algo parecido a Atrium Servicios Inmobiliarios, que se sintió perjudicada por el aplazamiento del antiguo sector 11-San Roque, apoyándose en un convenio firmado con el Ayuntamiento en abril de 2005. El documento, como otra veintena más, se ha convertido en papel mojado, pues su ratificación definitiva no puede efectuarse hasta después de la aprobación definitiva del plan general. Entonces tendrá que ajustarse a la nueva situación o renunciar a su desarrollo.

Cobeña, en la misma zona norte de Madrid, sigue tramitando su plan general, nueve años después de que Parquin (hoy D+I Zone) presentara en el Ayuntamiento el documento de avance. Esta compañía estaba dirigida entonces por Enrique Porto, antes de ser nombrado en 2003 director general de Urbanismo y cesado tres años después por presuntas prácticas corruptas.

Desde entonces se han producido numerosas modificaciones. El último documento, de junio de 2010, viene a ratificar la imposición de la Comunidad de Madrid de no construir más de 3.000 viviendas en los casi cinco millones de metros cuadrados edificables. Además, se reduce la superficie para actividades económicas, lo

“Está todo paralizado. Tenemos que revisar los contratos de permuta de suelo”

El Ayuntamiento de Cobeña confía ingresar 13 millones de euros en IBI

que supone la eliminación del Sector 5-4.

Echando números, la memoria de viabilidad económica establece en más de 48 los millones de euros que tendrán que aportar entre los propietarios para urbanizar el suelo, además de lo que corresponda por las obras necesarias para ampliar o reforzar la red de abastecimiento de agua, mejorar la depuradora existente y construir otra nueva al oeste del término municipal.

El Ayuntamiento también confía en que la propuesta presentada salga ahora adelante para ingresar casi 13 millones de euros anuales por el Impuesto de Bienes Inmuebles, que se verían reducidos en 630.000 euros por los gastos de mantenimiento y conservación de las infraestructuras, servicios, espacios libres y demás dotaciones públicas.