



Congreso Nacional del Medio Ambiente
Cumbre del Desarrollo Sostenible

COMUNICACIÓN TÉCNICA

Propuestas para un nuevo modelo urbano madrileño en clave de sostenibilidad: del crecimiento a la rehabilitación

Autor: Alexandra Delgado Jiménez

Institución: Universidad Politécnica de Madrid - Escuela Técnica Superior de
Arquitectura

E-mail: alexandra_delgado@hotmail.com

Otros autores:



RESUMEN:

El actual modelo urbano es claramente insostenible, ya que ha supuesto un crecimiento desbordado, el desmantelamiento del estado del bienestar y la pérdida de valor de la ciudad, de la cual ya no importa la calidad sino la cantidad. Se trata de un metabolismo ineficiente y despilfarrador. Una de las principales causas de la insostenibilidad del actual modelo urbano es que está basado en el crecimiento como motor de desarrollo - lo que la literatura americana denomina 'Growth Machine'-, sin responder a necesidades sociales o habitacionales, causando nefastas consecuencias en el Medio Ambiente, además de un tipo de gobierno que se aleja de la participación y el interés público. Se puede apuntar que este modelo urbano ha entrado en crisis, siendo la causa principal el divorcio entre las necesidades y la producción de ciudad, pues el crecimiento no se basa en la creación de nuevos hogares, u otras cuestiones demográficas, sino en la acumulación de capital a través del propio crecimiento de la ciudad. La Región Urbana de Madrid permite ilustrar este modelo de desarrollo a través de su transformación reciente, en la que ha aumentado la población, ha crecido fuertemente su cuerpo físico, pero sobre todo han crecido el coste y el consumo de recursos de dicha región. Ante esta situación, existen modelos urbanos alternativos que se centran en la rehabilitación de la ciudad existente frente al crecimiento y en la conservación del patrimonio construido frente a la construcción nueva para obtener plusvalías en la reclasificación de suelos. Estos modelos se centran en la demografía y los niveles salariales frente a la coyuntura financiera. Se recurre al uso de modelos para comprender las transformaciones y características urbanas que se suceden. Un modelo es un esquema teórico que se elabora para facilitar la comprensión y el estudio del comportamiento de un sistema o de una realidad compleja, como es el caso de la ciudad y en general 'lo urbano'. Los modelos urbanos se plantean principalmente a través de unas líneas ambientales – ocupación y usos del suelo, flujo de materiales y energía, impactos –, sociales – esfuerzo de acceso a la vivienda, morfología del espacio social, acceso y calidad de los servicios públicos – y económicas – procesos de acumulación de capital, formación bruta de capital fijo, precio de la vivienda –, así como de gobierno – políticas, estrategias, gobernanza – que son objeto de revisión en clave de sostenibilidad.



MODELO URBANO ACTUAL: CRECIMIENTO COMO MOTOR DE DESARROLLO

El modelo urbano actual de crecimiento ilimitado está causando nefastas consecuencias sociales y ambientales, y como finalmente se está viendo, una gran inestabilidad económica. Esta inestabilidad económica está relacionada principalmente a la falta de coherencia entre las *expectativas*, relacionadas con la financiación, y la *realidad*, en relación con la producción real de bienes y servicios, entre ellos, la vivienda, considerada en el actual modelo urbano como un bien patrimonial y un activo financiero.

La planificación urbana ha sido uno de los instrumentos del crecimiento, en la línea de las ideas imperantes de desarrollo unido a productividad. En el sistema competitivo actual impera la tasa de crecimiento tomada en relación al Producto Interior Bruto real y al ingreso *per cápita*, sin considerar otras cuestiones -sociales, medioambientales-; la cuestión de fondo de la idea imperante de productividad ha sido el crecimiento (Delgado, Roch; 2008).

La ciudad está concebida como el área de expresión de interés de algunas élites basadas en el suelo. Dicha élite tiene como objetivo beneficiarse a través de aumentar la intensificación del uso del suelo del área en las que los miembros mantienen algún interés común. Una élite compite con otras élites basadas en el suelo en un esfuerzo para inducir el crecimiento de los recursos invertidos con su propia área en oposición a otra. La administración competente, al nivel local y otros niveles, se utiliza para ayudar a obtener el crecimiento de los recursos invertidos con su propia área en oposición a otra. Las condiciones de vida de la comunidad son claramente una consecuencia de las fuerzas sociales, económicas y políticas implicadas en la “*growth machine*”- máquina del crecimiento (Molotch, 1976).

La relación del actual modelo basado en el crecimiento con el modelo de propiedad de la vivienda es de gran interés.

Existen varios indicadores que caracterizan el modelo de alojamiento (producción, stock, régimen de tenencia, etc.), tales como el peso del empleo del sector de la construcción, la estructura y evolución del subsector vivienda, el volumen de viviendas vacías, -que muestra inconsistencias del modelo urbano- y la relación entre el crecimiento urbano y poblacional.

Este último indicador, crecimiento urbano en relación con crecimiento poblacional, es clave debido a la relación *apriorística* que debiera existir entre *crecimiento poblacional, creación de hogares, producción de viviendas y crecimiento urbano*.

Y sobre todo, debido a que se ha justificado históricamente el crecimiento urbano y la producción de viviendas, por la necesidad habitacional, sólo unido tangencialmente a la generación de riqueza.

En relación con los indicadores seleccionados para caracterizar el modelo de alojamiento destaca el alto número de empleos del sector de la construcción, así como el bajo índice de alquiler en España, respecto a la media europea. Se amplía a continuación las principales características de los modelos de alojamiento en España y en Europa.



España es el país de la Unión Europea que más empleos absolutos - sin considerar la población de cada país- tenía en el año 2003 en el sector de la construcción, unos 2.500.000 de empleos (figura 1). Esta cifra casi duplica la de países como Reino Unido, y supone más de 750.000 empleos, un 30%, de diferencia respecto al segundo país con mayor número de empleos en el sector de la construcción, Italia.

Existen rasgos diferenciales de España y la media de la Unión Europea sobre todo, respecto al stock de vivienda y a su régimen de tenencia (figura 2). España tiene más viviendas terminadas y en venta en su stock, además de tener más viviendas vacías, que la media de la Unión Europea. Pero en lo que se muestra más diferencia es, claramente en el régimen de tenencia. Mientras que la media europea es de un 40% alquiler, 60% propiedad, en España, la proporción es de 15% alquiler, 85% propiedad.

Además, esta cuestión queda mejor representada, si se comparan entre sí el parque de viviendas en alquiler con el parque de viviendas vacías (figura 3).

España es el país de la Unión Europea que tiene más proporción de viviendas vacías que en alquiler, con lo que se muestra claras distorsiones entre la idea imperante del “crecimiento necesario” para acoger los nuevos hogares y la realidad. Sólo países como Eslovenia y Hungría tiene un modelo parecido, en el que el número de viviendas vacías superan las viviendas en alquiler.

Destaca asimismo el otro modelo existente en la Unión Europea, basado en el alquiler, de los países nórdicos (en concreto Alemania, Dinamarca, Holanda y Suecia) con cifras en torno al 40% de alquiler y un bajo número de viviendas vacías.

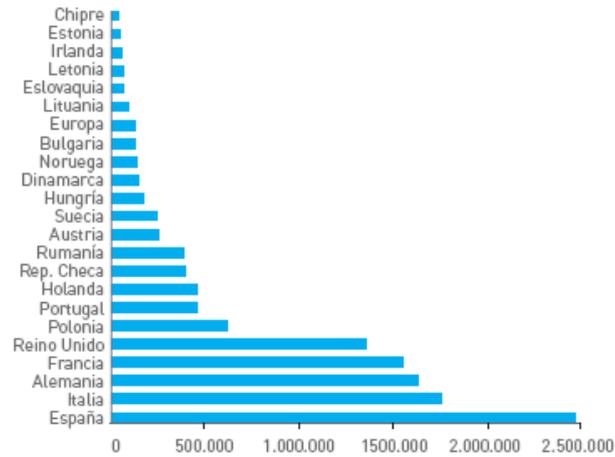
Además, la tendencia en España, con los últimos datos disponibles 1991-2001 (figura 4), ha sido el aumento de las viviendas, en mayor número que la población de derecho, y el fuerte aumento de la propiedad (25%), parejo al aumento de viviendas vacías, frente a la disminución del alquiler (-10%).

Por último, en cuanto a indicadores sobre el modelo de alojamiento, está la relación del crecimiento urbano y poblacional en el que se muestra cómo España es uno de los países en los que más se ha crecido físicamente sin una correspondencia en aumento poblacional. Otros países que también tienen esta tendencia son Irlanda, Italia y Grecia.

El otro modelo de crecimiento urbano en consonancia con los aumentos de población - o incluso por debajo de estos valores, en este caso, un decrecimiento o contracción del parque edificatorio respecto a la población- se da sobre todo en los países del Norte de Europa y del Este, en el periodo analizado 1990-2000.

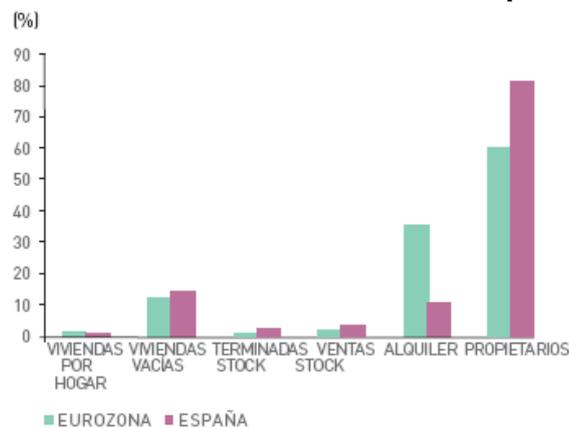
EVOLUCIÓN DEL MODELO DE ALOJAMIENTO ESPAÑA – EUROPA (I)

Figura 1. Empleos en el sector de la construcción en Europa, 2003.



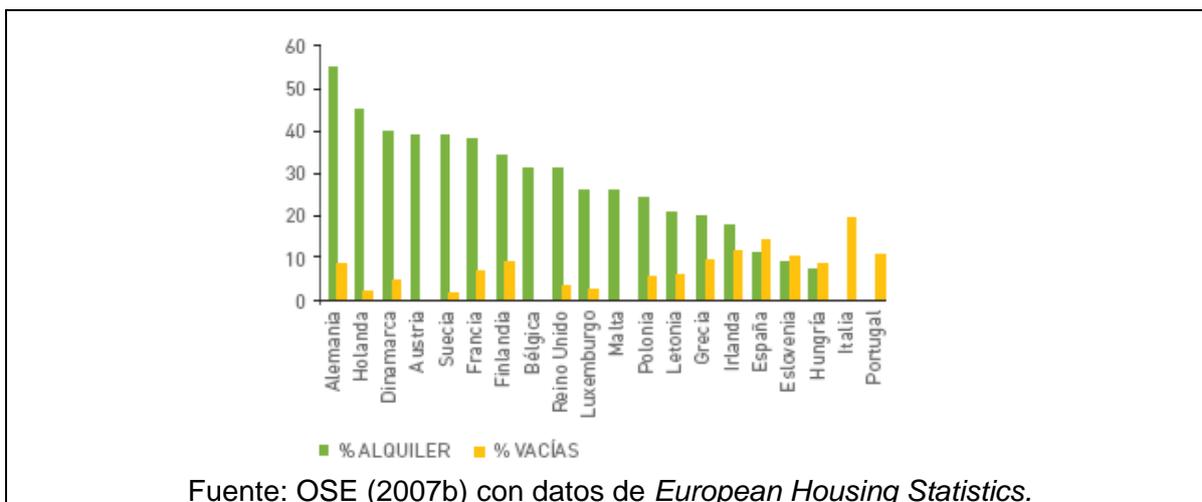
Fuente: OSE (2007b) con datos de Eurostat.

Figura 2. Indicadores estructurales de vivienda en España y Eurozona, 2003.



Fuente: OSE (2007b) con datos de Banco de España – Boletín mensual febrero 2006 y estimación Julio Rodríguez.

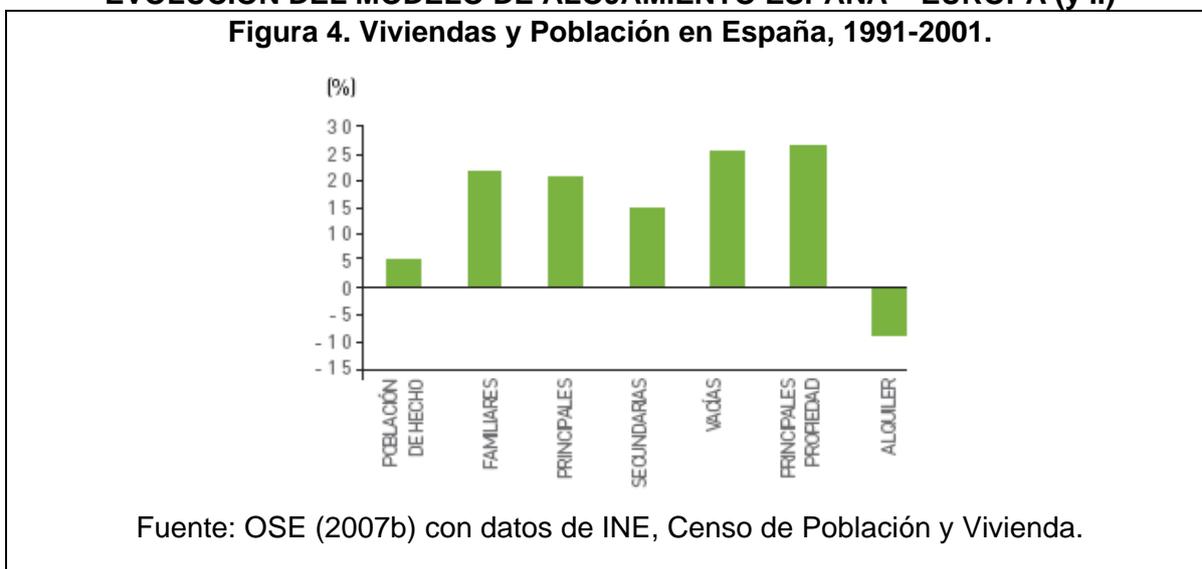
Figura 3. Dimensión del parque de viviendas en alquiler y parque de vivienda vacía en Europa, 2003.



Fuente: OSE (2007b) con datos de *European Housing Statistics*.

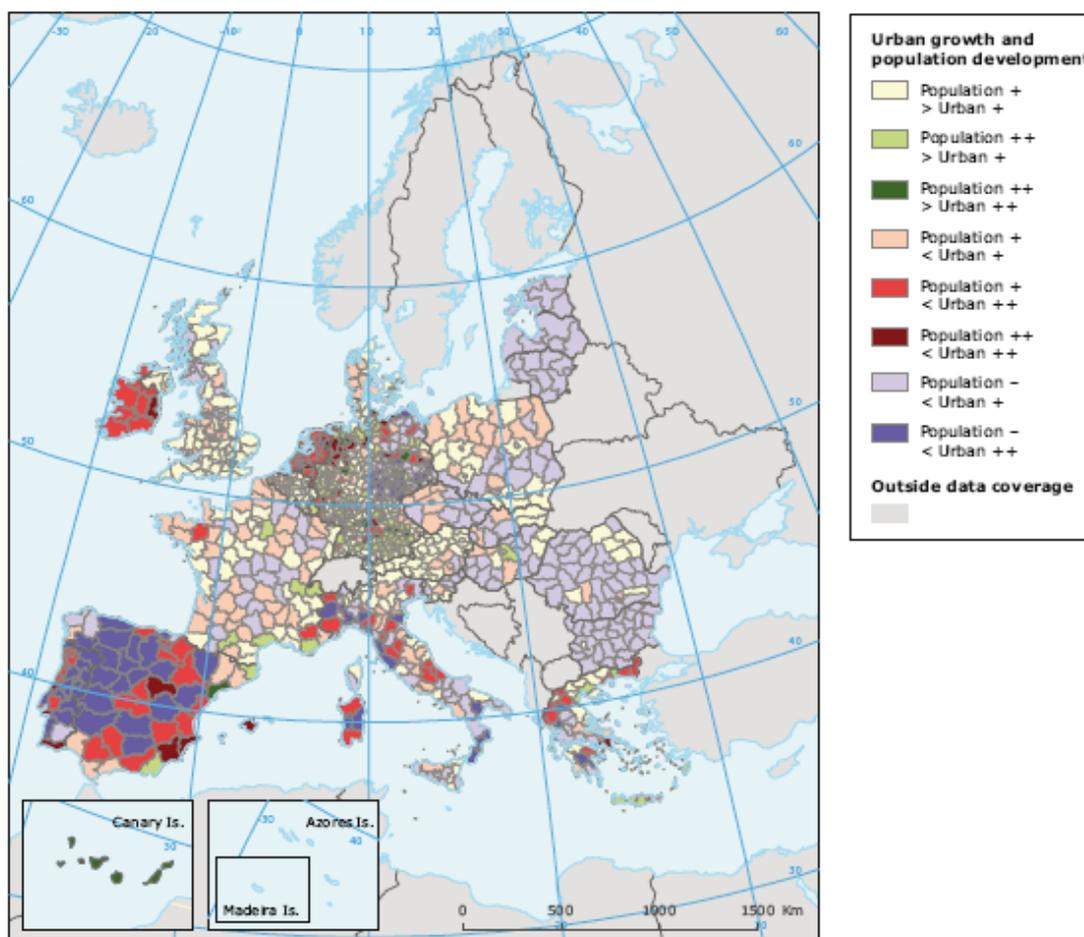
EVOLUCIÓN DEL MODELO DE ALOJAMIENTO ESPAÑA – EUROPA (y II)

Figura 4. Viviendas y Población en España, 1991-2001.



Fuente: OSE (2007b) con datos de INE, Censo de Población y Vivienda.

Mapa 1. Crecimiento urbano y de población en Europa, 1990-2000.



Fuente: EEA (2006) con datos de ESPON 2006; *Geoville Information Systems* (basados en datos de EEA y Eurostat).

CRISIS URBANA: DIVORCIO ENTRE LAS NECESIDADES Y LA PRODUCCIÓN DE CIUDAD

Como se ha mostrado, una de las principales causas de la insostenibilidad del actual modelo urbano es que está basado en el *crecimiento como motor de desarrollo* - lo que la literatura americana denomina "Growth Machine"-, sin responder a necesidades sociales o habitacionales, causando nefastas consecuencias en el Medio Ambiente, además de un tipo de gobierno que se aleja de la participación y el interés público.

Se puede apuntar que este modelo urbano ha entrado en crisis, siendo la causa principal el *divorcio entre las necesidades y la producción de ciudad*, pues el crecimiento no se basa en la creación de nuevos hogares, u otras cuestiones demográficas, sino en la acumulación de capital a través del propio crecimiento de la ciudad.

En un modelo de alojamiento que ningunea la vivienda protegida -más aún en épocas de fuerte crecimiento económico-, y que arrincona el alquiler, el mercado libre es el que



marca el acceso a la vivienda a través de la compra. En épocas de incertidumbre, como la que estamos viviendo, cuando falla la liquidez, es decir, la financiación, y baja el precio de la vivienda, el modelo entra en crisis.

Se puede definir la situación como de crisis, tanto para los que tienen vivienda como para los que aún no han accedido.

Para los que tienen vivienda, debido a que si su valor baja, también baja su capacidad de consumo, que estaba relacionada (muchas veces mediante ampliación de crédito) con el incremento de valor de su patrimonio. Para los que no tienen vivienda y quieren acceder a través de la compra, podría ser una buena noticia la bajada del precio, pero si está unida a la contracción del crédito, no pueden acceder tampoco a ese mercado libre.

En momentos como el actual, es cuando mejor se percibe el casi inexistente peso de la vivienda protegida – con cifras casi testimoniales- y las diferencias todavía existentes en detrimento del alquiler (no están equiparadas las ayudas fiscales, sino que favorecen a la compra), así como la necesidad de poner en carga las numerosas viviendas vacías, para el fomento del alquiler. Dichas viviendas vacías, están haciendo ineficiente el modelo urbano, tanto social, medioambiental como económicamente.

La Región Urbana de Madrid permite ilustrar este modelo de desarrollo a través de su transformación reciente, en la que ha aumentado la población, ha crecido fuertemente su cuerpo físico, pero sobre todo han crecido el coste y el consumo de dicha región.

Los modelos urbanos se plantean principalmente a través de unas líneas *ambientales* – ocupación y usos del suelo, flujo de materiales y energía, impactos –, *sociales* – esfuerzo de acceso a la vivienda, morfología del espacio social, acceso y calidad de los servicios públicos – y *económicas* – procesos de acumulación de capital, formación bruta de capital fijo, precio de la vivienda como activo financiero –, así como de *gobierno* – políticas, estrategias, gobernanza – que son objeto de revisión en clave de sostenibilidad.

Aspectos ambientales

Según el informe del Observatorio de la Sostenibilidad en España, *Cambios de ocupación del suelo en España: implicaciones para la sostenibilidad*, la Comunidad de Madrid es la comunidad autónoma con el mayor grado de urbanización del territorio, puesto que las superficies artificiales representan el 11,9% del mismo en el año 2000.

El aumento de superficie artificial que ha tenido es el más elevado de España, junto a Murcia y Comunidad Valenciana, y supone una expansión del 47,7% respecto al año 1987, mientras que la población ha aumentado un 8,9%.

Es significativa, en relación a otras comunidades autónomas, la proporción de redes de transporte e infraestructuras, 9,1%, una de las mayores de España (OSE, 2006).

Las zonas urbanas han aumentado en 14.310 ha, el 80% de las cuales corresponden a tejido urbano discontinuo en similares proporciones entre estructura laxa urbana y urbanizaciones exentas (mapas 2 y 3).

Pero esta tendencia no ha cesado en años posteriores. En el periodo 2000-2006 se iniciaron en España 3.585.300 viviendas, y si ampliamos el periodo, de 1998 a 2006, se iniciaron 4.331.300 viviendas.



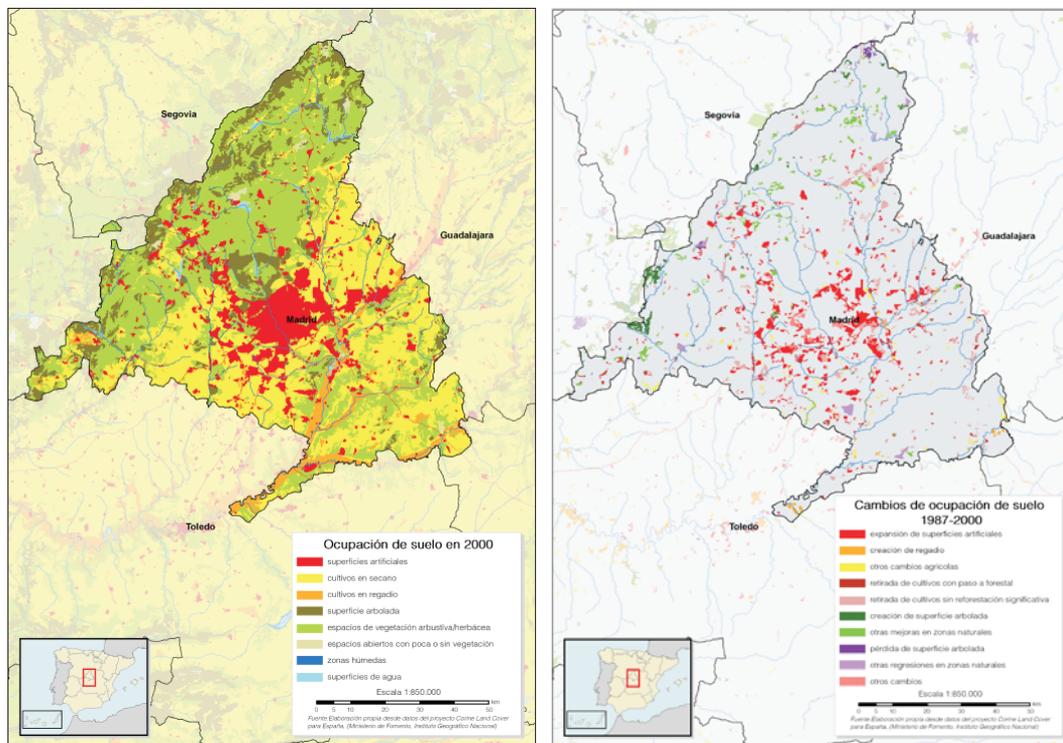
La superficie a construir en vivienda en 2006 según licencias para la Comunidad de Madrid era de un 8% (figura 5). Si se llegara a ejecutar toda esa superficie construida, la superficie de suelo ocupada sobrepasaría el 20% de la Comunidad Autónoma.

Los flujos de agua, materiales y energía se han transformado radicalmente (figura 7). En el periodo 1984-2000, se ha aumentado el consumo energético, triplicando el consumo eléctrico, ha aumentado un 44% el consumo de energía suministrada por oleoducto y se ha creado un gaseoducto, que genera por sí mismo el triple de la suma de lo que se consumía en 1984 (electricidad más oleoducto). Además, se ha transformado el modo y la cantidad del consumo de recursos, triplicando la extracción de materiales en la región y la entrada de mercancías, pero haciéndolo por carretera (aumento de 364 %) en vez de por ferrocarril (-73%); por la parte de los impactos, se ha duplicado la contaminación y casi se ha triplicado la generación de residuos (Naredo, 2003).

La contaminación atmosférica es, como se veía en el análisis anterior, uno de los principales impactos que ha tenido la región madrileña (mapas 4 y 5). Un ejemplo de la inadecuación del crecimiento urbano respecto a las inmisiones, es el hecho de que un 73,88% de áreas artificiales de la Comunidad de Madrid (27.790 ha) están expuestas a más de 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ de emisión de PM_{10} , valor considerado límite para este contaminante (OSE, 2007a). Además, contradiciendo el pensamiento tradicional de que los peores niveles de calidad del aire se encuentran sobre los núcleos urbanos, y decrecen a medida en que uno se aleja del centro, el mapa 3 muestra que los mayores niveles de emisión de Ozono (O_3) se encuentra en la periferia de las zonas urbanizadas (OSE, 2007a).

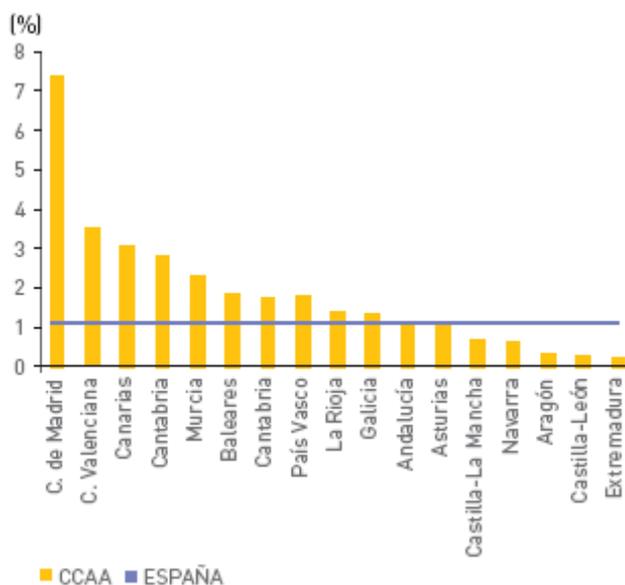
ASPECTOS AMBIENTALES (I)

Mapas 2 y 3. Ocupación de suelo, 2000, y cambios de ocupación de suelo en la Comunidad de Madrid, 1987-2000.



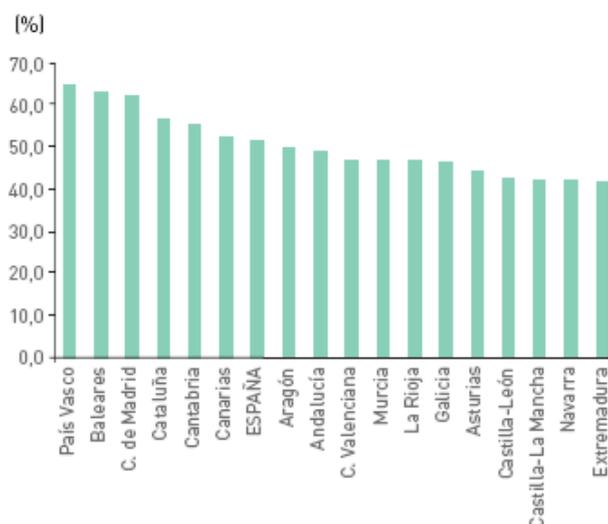
Fuente: OSE (2006) con datos de CORINE Land Cover (Ministerio de Fomento, Instituto Geográfico Nacional).

Figura 5. Suelo ocupado por superficie residencial a construir según licencias 2000-2006.



ASPECTOS SOCIALES (I)

Figura 7. Esfuerzo bruto de acceso a la vivienda por CCAA, cuarto trimestre de 2006.



Nota: La renta familiar corresponde a la de una familia monosalarial que percibe el salario medio, estimado a partir del coste salarial. El tipo nominal medio fue 4,78%.

Fuente: OSE (2007b) con datos de INE, Ministerio de Vivienda, Banco de España y Julio Rodríguez

Mapas 6, 7 y 8. Aspectos morfológicos del espacio social en la Alameda Central Madrileña, 2006



Nota: Rentas *per Cápita* disponibles a la izquierda. Precios de la Vivienda: Unitarios en el centro y totales a la derecha

Fuente: ROCH PEÑA (2008). Trabajo de campo y elaboración, y C.M, Consejería de Hacienda para el mapa de rentas.

ASPECTOS SOCIALES (y II)

Figura 8. Acceso y calidad de los servicios públicos: Distribución por áreas urbanas del suelo calificado para uso dotacional ocupado por centros culturales singulares y de ocio en Madrid, 2004.

Area urbana	Dotaciones Culturales Singulares			Dotaciones Culturales de Ocio			Total Dotaciones Singulares		
	Nº Locales	Superficie (m ²)	%	Nº Locales	Superficie (m ²)	%	Nº Locales	Superficie (m ²)	%
Area Central	54	333 460	78	25	58 257	67	79	391 718	78
Noreste	0	0	0	3	30 689	7	3	30 689	3
Noroeste	15	145 752	22	2	3 125	9	17	148 877	17
Sureste	0	0	0	1	1 907	7	1	1 907	1
Suroeste	0	0	0	1	6 990	9	1	6 990	1
Total municipio	69	479 213	100	32	100 968	100	101	580 181	100

Fuente: Ayuntamiento de Madrid (2004). Sección de Planeamiento Sectorial y Dotacional. Sección de Análisis de Usos Dotacionales.

Aspectos sociales

El esfuerzo bruto de acceso a la vivienda que relaciona el precio de la vivienda con la renta familiar es una de las características más importantes que existen, sobre todo, cuando apenas existe vivienda protegida, y el acceso a la vivienda depende de su precio.

El precio de la vivienda en Madrid en el cuarto trimestre de 2006 era de 270.198 €, un 50% mayor que la media española con un valor medio de 182.178 €. Sin embargo, la renta familiar anual en la Comunidad de Madrid era de 23.934 €, mientras que la media española era de 19.256 €, es decir, que la renta familiar madrileña estaba sólo un 25% por encima de la media española, por lo que se muestra la dificultad de acceso al mercado libre, en especial en algunas comunidades autónomas, como la Comunidad de Madrid, tomada como caso de estudio (OSE, 2007b).

Este valor de renta familiar corresponde a la de una familia monosalarial que percibe el salario medio, estimado a partir del coste salarial, siendo el tipo nominal medio en dicho periodo 4,78% (figura 7).

El esfuerzo bruto de acceso a la vivienda en Madrid es de 62 %, diez puntos más que la media española.

Otro de las cuestiones que muestra el esfuerzo de acceso a la vivienda es el porcentaje de gasto en vivienda respecto al total de consumo por hogar. En el año 1995, España tenía un porcentaje de gasto del 14,7%, mientras que en 2003, España duplicó dicho porcentaje de gasto, llegando al 31,4%, según datos de *European Housing Statistics*, 2004.

Según destaca Fernando Roch, en su artículo "La deriva patológica del espacio social en el modelo inmobiliario neoliberal madrileño" en la morfología del espacio social, se muestran regularidades, alejadas de conyunturas mercantilistas. En el espacio madrileño, objeto del estudio (mapas 6, 7 y 8), aparece el espacio de la ciudad a través de los



precios totales, claramente discriminado, al igual que en el mapa de rentas se muestra una fuerte segregación, mientras que el mapa de precios unitarios es más homogéneo, ya que como destaca el autor, el espacio central madrileño también actúa en su conjunto como un espacio selectivo.

Mientras que se tienda hacia una mayor segregación social, tanto en los espacios centrales, como también en los periféricos, veremos que la ciudad será un mosaico de espacios inconexos, lo que supone una crisis urbana, destacando asimismo el papel en que queda el espacio público.

Otro de los indicadores que pueden medir el grado de bienestar social, es el acceso y calidad de los servicios públicos. Los servicios públicos son esenciales para la cohesión social y económica. Estos servicios deben ser de gran calidad y accesibles para todos los ciudadanos para que cumplan su finalidad.

Existe poca información respecto al acceso y calidad de los servicios públicos, ya que muchas veces lo que se divulga son grandes cifras, pero no se centra la cuestión en el acceso en tiempo y modos de transporte a los mismos, y la incidencia de estos factores en los equipamientos de cercanía.

Se toman como ejemplo para analizar la situación de Madrid, las dotaciones culturales, como soporte físico de las actividades culturales, tanto tradicionales (conocimiento, fomento y difusión de la cultura) como actividades de relación social, tendentes al fomento de la vida asociativa y de ocio.

La planificación urbanística aborda el proceso de recualificación de las dotaciones existentes y la producción de nuevas dotaciones, con el objetivo "a priori"¹ de contribuir a entornos urbanos, urbanísticos y sociales, que favorezcan el bienestar de la comunidad (Ayuntamiento de Madrid, 2004).

Cuando conocemos el reparto de las dotaciones culturales planificadas (figura 8) vemos cómo el reequilibrio no es objetivo alguno.

El acceso a dotaciones culturales singulares y culturales de ocio es inexistente o casi inexistente en tres de las cinco áreas de la ciudad de Madrid, concentrándose principalmente en el área central, y en menor medida, en el noroeste.

Además, cabe destacar que esta situación es la planificada por el Plan General de Ordenación Urbana vigente de 1997, y no es producto de desigualdades históricas, que se podían, en su caso, haber subsanado con dicho instrumento de planificación.

Por tanto, se muestra cómo las acciones que se plantean no van encaminadas al objetivo que se dice tener, en este caso, el bienestar de la comunidad. Y además se segrega de una manera clara la ciudad de una manera diagonal, dejando el centro y noroeste de la ciudad en una parte privilegiada respecto al resto.

ASPECTOS ECONÓMICOS

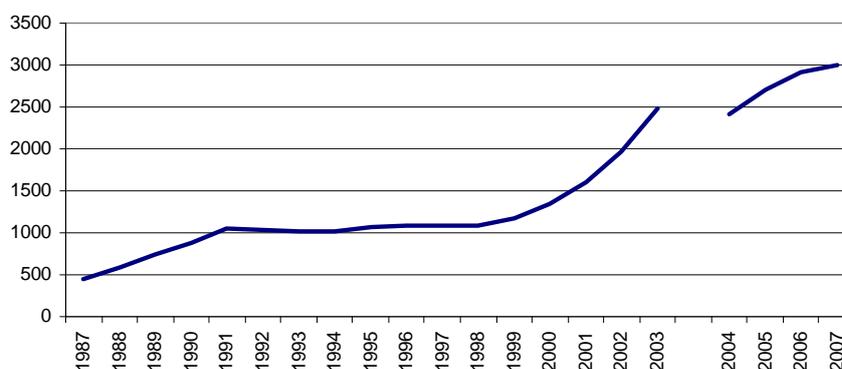
Figura 9. Aspectos económicos de la construcción 1996-2003



Fuente: OSE (2007b) con datos de INE y SEOPAN.

Se aprecia que el precio de la vivienda ha subido más entre los años 1998-2007, que en los años 1987-1990.

Figura 10. Precio de Vivienda (€/m²) en la Comunidad de Madrid 1987-2007.



Nota 1: Debido a la ausencia de datos de los años 1988,1989 ,1990 y 1992, se han establecido los valores por interpolación lineal entre los extremos 1987-1991 y 1991-1993, respectivamente.

Nota 2: Se ha introducido un salto entre los años 2003 y 2004 por el cambio de base.
Fuente: Elaboración propia a partir de datos de *Atlas Estadístico de la Comunidad de Madrid 2005* y *Anuario de la Construcción 1987-2008*. Base de datos Almudena.



Aspectos económicos

El sector de la construcción creció un 12% en el año 2006, lo que supone una subida acumulada en el periodo 1995-2006 de 290 %. Dicho sector representa un 19% del PIB y el 12% del empleo total existente en España (OSE, 2007b).

El precio de la vivienda no ha hecho más que aumentar en los últimos veinte años en Madrid, según se aprecia en la figura 10. Existen principalmente dos periodos de fuerte subida. El primero entre los años 1987 y 1991, en el que se duplicó el precio, se corresponde con la fuerte subida del precio del parque edificatorio existente, que repercutió en la elitización del centro de la ciudad, y el segundo, entre los años 1998 y 2007, de manera más acusada, por su mayor duración y pendiente, en el que se triplicó el precio.

Este último periodo de “boom inmobiliario” ha sido el de mayor volumen de construcción que se ha dado en la historia de la región superando en producción de vivienda a otro periodo de gran crecimiento físico, el de la construcción de la fábrica metropolitana madrileña principalmente en los años 60 y 70, que se dio bajo condiciones radicalmente distintas.

En la décadas de los años 60 y 70, Madrid pasó de dos millones y medio a casi cinco millones de habitantes en 1984, con un ritmo de aumento de población de un millón de habitantes por década.

El crecimiento de la población madrileña entre los años 1998 y 2007 sólo fue de 19,45%, e incluso en alguno de los municipios donde mayor volumen de viviendas se ha construido, como Madrid capital, la población sólo aumentó un 8,7%. Como se puede observar el crecimiento físico es el motor del crecimiento económico, y no tiene una relación directa con el aumento poblacional.



Gobierno

Las fuertes transformaciones de la Región Metropolitana de Madrid se han producido a través de estrategias - bajo nuevas formas de gobernanza², con su correspondiente urbanismo “neoliberal” - que buscaban convertir Madrid en una ciudad global (Observatorio Metropolitano, 2007).

Entre ellas las principales estrategias son la intervención urbana mediante grandes proyectos, la incorporación de criterios de eficacia en la gobernanza urbana, la clasificación de ciudades por criterios de competitividad económica, la proliferación de partenariados público-privados, la potenciación de la imagen de la ciudad como herramienta para la competitividad interurbana internacional, la política de crecimiento, la subcontratación de empresas privadas para servicios públicos y la subordinación de la planificación al mercado (Brenner, 2002).

Como se puede observar, destacan algunas estrategias en relación con el modelo habitacional, como son la política de crecimiento y la intervención urbana mediante grandes proyectos.

La política de crecimiento es el eje central de esta nueva forma de gobierno, ya que se ha hecho del *uso intensivo del territorio un factor clave del crecimiento económico*, que ha llevado a que en la Comunidad de Madrid, en el periodo 1991-2001, el consumo de suelo comprometido³ haya aumentado un 47% frente al 12% de la población (Calvo, García et al, Laboratorio Urbano, 2007).

La intervención urbana mediante grandes proyectos también busca convertir Madrid en una ciudad global (Observatorio Metropolitano, 2007), mediante una apuesta clara por las grandes cifras, sin evaluar el desarrollo y el éxito de los proyectos.

Las cifras son desorbitantes: se han construido 200.000 viviendas en los PAUs⁴ - con una ocupación del 40% en los cuatro PAUs entregados- (Calvo, García et al, Laboratorio Urbano, 2007), mientras que se estima que existen 300.000 viviendas infrautilizadas (vacías y secundarias) en Madrid capital y unas 600.000 viviendas en toda la Comunidad de Madrid (Roch, 2003).

Esta intervención no forma parte de una política de vivienda que enfoque los dos problemas principales: la existencia de un parque edificatorio de vivienda vacía – con sus consecuencias de falta de eficiencia del sistema- y la dificultad de acceso a la misma – cuando más vivienda se ha construido-, sino que se ha primado el crecimiento como motor económico de la región, lo que ha tenido como consecuencia el aumento de las desigualdades.

El actual modelo urbano es claramente insostenible, ya que ha supuesto un crecimiento desbordado, así como el desmantelamiento del estado del bienestar y la pérdida de valor de la ciudad, de la cual ya no importa la calidad sino la cantidad. Se trata de un metabolismo ineficiente y despilfarrador.

En todo caso, cabe destacar en palabras del sociólogo Isidro López, “que un modelo de crecimiento físico basado en la demanda de vivienda, no sólo ha sido clave para crear un sector económico basado en el territorio en los países que han adoptado dicho modelo,



sino que ha supuesto la transformación misma del modelo económico de dichos países, ligando el consumo interno a los precios de la vivienda mediante una política pública tendente a favorecer los “efectos riqueza”, en lo que se puede denominar keynesianismo de precios de activos”.

Por tanto, se muestra la importancia de la transformación del modelo urbano, actualmente basado en el crecimiento, lo que puede significar la transformación radical del modelo de desarrollo, incluyendo el modelo social y económico, y las relaciones de estos con el Medio Ambiente.

MODELO URBANO ALTERNATIVO: REHABILITACIÓN FRENTE A CRECIMIENTO

Ante esta situación, existen modelos urbanos alternativos que se centran en la rehabilitación de la ciudad existente frente al crecimiento, en la conservación del patrimonio construido frente a la construcción nueva para obtener plusvalías en la recalificación de suelos, modelos que se centran en la demografía y la renta disponible frente a la coyuntura económica.

Una de las experiencias más interesantes sobre planificación urbana fue la experiencia utópica llevada a cabo en el marco del Compromiso Histórico italiano, que posibilitaba un gobierno de la ciudad y el territorio desde diferentes puntos de vista, y ponía en valor el bienestar de los ciudadanos y el respeto del Medio Ambiente. Esta experiencia que empezó a desarrollarse en los años setenta, y que posteriormente dio lugar a una reflexión teórica se basó en la recuperación del patrimonio edificado y en la planificación general, a través de la participación popular, reequipar la ciudad y el territorio, integrar la ciudad y el extrarradio, así como la agricultura, dentro de dicha planificación, como uno de los sectores productivos a incluir en la planificación urbanística.

Los ejes de reflexión teórica que produjo la corriente de la Austeridad fueron principalmente:

- *Una austeridad para la ciudad y el territorio*, a través de los siguientes instrumentos: valorar y analizar la crisis urbanística para poder superarla; controlar el despilfarro del suelo; controlar el despilfarro del patrimonio edificado; regular la concesión de crédito inmobiliario; estudiar y reconducir la dispersión de las inversiones; evitar en lo posible las tipologías del despilfarro, tales como las viviendas turísticas o de segunda residencia, y en general cualquier vivienda infrutilizada; definir una política para la vivienda, centrada en la vivienda pública; aportar mejoras notables para las nuevas viviendas; renovar la planificación urbanística.
- *Una nueva calidad del hábitat*, conseguida a través de: el esfuerzo de la austeridad de la sociedad; la defensa de la armazón urbana equilibrada; la reconversión de modelos que incluyan la segregación y privatización de los asentamientos; la creación de infraestructuras ambientales y de calidad del hábitat; protección del patrimonio cultural y natural.

Para estos dos objetivos las acciones son defender el suelo como recurso limitado, renovar las ciudades y la práctica urbanística, conservar los centros históricos como



base para una nueva cultura de la ciudad, incluir aspectos productivos en la planificación urbanística, y por último, y cuestión central para una austeridad de la ciudad y el territorio, y para conseguir una nueva calidad del hábitat, rehabilitar el parque edificatorio existente.

La vigencia de este modelo alternativo centrado en evitar el despilfarro de los recursos, principalmente el suelo y el parque edificatorio existente, unido a la gestión de acceso a la vivienda, ampliando los cauces, con una mayor oferta de vivienda protegida con carácter público permanente,, y los modos, primando el alquiler que ponga en carga las viviendas infrautilizadas (principalmente vacías), son algunos caminos que pueden empezarse a recorrer para convertir la actual crisis en un espacio de oportunidad.



ÍNDICE DE FIGURAS Y MAPAS

- Figura 1. Empleos en el sector de la construcción en Europa, 2003.
Figura 2. Indicadores estructurales de vivienda en España y Eurozona, 2003.
Figura 3. Dimensión del parque de viviendas en alquiler y parque de vivienda vacía en Europa, 2003.
Figura 4. Viviendas y Población en España, 1991-2001.
Figura 5. Superficie a construir en vivienda por CCAA, 2006
Figura 6. Los flujos de agua, materiales y energía en la Comunidad de Madrid (1984-2000).
Figura 7. Esfuerzo bruto de acceso a la vivienda por CCAA, cuarto trimestre de 2006.
Figura 8. Acceso y calidad de los servicios públicos: Distribución por áreas urbanas del suelo calificado para uso dotacional ocupado por centros culturales singulares y de ocio en Madrid, 2004.
Figura 9. Aspectos económicos de la construcción 1996-2003
Figura 10. Precio de Vivienda en la Comunidad de Madrid 1987-2007.

- Figura 1. Crecimiento urbano y de población en Europa, 1990-2000.
Mapas 2 y 3. Ocupación de suelo, 2000, y cambios de ocupación de suelo en la Comunidad de Madrid, 1987-2000.
Mapas 4 y 5. Incremento de Zonas Artificiales 1987-2000 por niveles de emisión de O₃ y PM₁₀.
Mapas 6, 7 y 8. Aspectos morfológicos del espacio social en la Almendra Central Madrileña, 2006



BIBLIOGRAFÍA⁵

Ayuntamiento de Madrid (2004). *La distribución espacial del equipamiento cultural en el término municipal de Madrid*. Subdirección General de Plan General. Sección de Estudios y Análisis de Usos Dotacionales. Sección de Planeamiento Sectorial y Dotacional. Consulta [05-10-2008]

<http://www.munimadrid.es/UnidadWeb/Contenidos/Publicaciones/TemaUrbanismo/EquipamientoCultural2004/DistriEspacEqCult2004.pdf>

BRENNER, Neil; THEODORE, Nik (2002). "Cities and the geographies of "actually existing neoliberalismo", en: BRENNER, Neil y THEODORE, Nik (eds). *Spaces of Neoliberalism: Urban Restructuring in North America and Western Europe*. Oxford: Blackwell, pág 2-32.

CALVO, Rodrigo; GARCÍA, Eva, [et al] – LABORATORIO URBANO (2007). "La explosión urbana de la conurbación madrileña", en: Observatorio Metropolitano. *Madrid: ¿la suma de todos? Globalización, territorio, desigualdad*. Editorial Traficantes de Sueños. Madrid.

CAMPOS VENUTTI, Giuseppe (1981). *Urbanismo y austeridad*. Siglo XXI de España Editores. Traducción del original italiano *Urbanistica e Austerità* de 1978.

Comunidad de Madrid (2005). *Atlas Estadístico de la Comunidad de Madrid 2005*. Instituto de Estadística. Consejería de Economía e Innovación Tecnológica.

Comunidad de Madrid. *Anuario de la Construcción 1987-2008. Base de datos Almudena*. Instituto de Estadística.

DELGADO, Alexandra; ROCH PEÑA, Fernando (2008). "El planeamiento urbano como instrumento de la Ecología Política". XI Coloquio Ibérico de Geografía, Alcalá de Henares, Madrid. 1-4 de octubre de 2008. Consulta [07-10-2008]
http://www.geogra.uah.es/web_11_cig/cdXICIG/docs/01-PDF Comunicaciones coloquio/pdf-3/com-P3-29.pdf

DELGADO, Alexandra (2008). "De la participación ciudadana a la gobernanza urbana: transformaciones políticas y territoriales". Seminario "Un nuevo urbanismo para una sociedad transformada: alternativas a los nuevos modelos urbanos desde una visión crítica", Cuenca, 4-6 de junio de 2008. Universidad Internacional Menéndez Pelayo.

European Environment Agency – EEA (2006). *Urban Sprawl in Europe: the ignored Challenge*. Report nº 10/2006. ISSN: 1725-9177.

MOLOTCH, Harvey (1976). "The city as a Growth Machine". *The American Journal of Sociology*. Universidad de Chicago.

NAREDO, José Manuel (2003) "Anatomía y fisiología de la conurbación madrileña: gigantismo e ineficiencia crecientes", *Madrid. Club de debates urbanos*. ed. Club de debates urbanos. Instituto Juan de Herrera, Madrid. También disponible en: <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n29/ajnar2.html>

NAREDO, José Manuel (2008). "El aterrizaje inmobiliario". *La Vanguardia* [09-03-2008].



ROCH PEÑA, Fernando (2003). “A propósito del precio de la vivienda”. En: *Boletín CF+S 29/30 -- Notas para entender el mercado inmobiliario*. Consulta [10-09-2007]
<http://habitat.aq.upm.es/boletin/n29/afroc2.html>

ROCH PEÑA, Fernando (2008). “La deriva patológica del espacio social en el modelo inmobiliario neoliberal madrileño”. *Diez años de cambios en el Mundo, en la Geografía y en las Ciencias Sociales, 1999-2008. Actas del X Coloquio Internacional de Geocrítica*, Barcelona, 26 - 30 de mayo de 2008. Universidad de Barcelona. Consulta [10-09-2008]
http://www.ub.es/geocrit/-xcol/179.htm#_edn1

Observatorio de la Sostenibilidad en España – OSE (2006). *Cambios de ocupación del suelo en España: implicaciones para la sostenibilidad. Estudio realizado a partir del proyecto CORINE Land Cover*. Editorial Mundiprensa.

Observatorio de la Sostenibilidad en España – OSE (2007a). *Calidad del aire en las ciudades: clave de sostenibilidad urbana*. Editorial Mundiprensa.

Observatorio de la Sostenibilidad en España – OSE (2007b). *Sostenibilidad en España 2007*. Editorial Mundiprensa.

Observatorio Metropolitano (2007). *Madrid: ¿la suma de todos? Globalización, territorio, desigualdad*. Editorial Traficantes de Sueños. Madrid.

¹ Nota del autor.

² Existen discrepancias en la traducción del término inglés *governance* al castellano. Algunos autores lo traducen indistintamente como “gobernanza” o “governabilidad”. En esta comunicación se ha optado por utilizar el término “gobernanza”, porque la definición de la Real Academia Española (RAE) se adapta más al concepto del que se está hablando. Según la RAE, “gobernanza” es “arte o manera de gobernar que se propone como objetivo el logro de un desarrollo económico, social e institucional duradero, promoviendo un sano equilibrio entre el Estado, la sociedad civil y el mercado de la Economía”, mientras que “governabilidad” se define como “cualidad de gobernable (que puede ser gobernado)” (Delgado, 2008).

³ Contabilizando como suelo comprometido, la suma del suelo urbano, urbanizable y sistemas generales, según datos del Instituto de Estadística de Madrid (Calvo, García et al, Laboratorio Urbano, 2007).

⁴ Plan de Actuación Urbanística, instrumento de planeamiento urbano para el desarrollo de suelo urbanizable.

⁵ *Quisiera hacer una mención especial y mostrar mi agradecimiento y apoyo a los organismos y colectivos que están trabajando en la difusión de datos que permiten el conocimiento para la acción y transformación social, en especial al Observatorio de la Sostenibilidad en España, en el que trabajo, y al Observatorio Metropolitano, del que he comenzado a formar parte, dentro del colectivo Laboratorio Urbano.*