

# DEMANDA DE VIVIENDA, CRECIMIENTO RESIDENCIAL Y SEGREGACIÓN SOCIO-ESPACIAL: EL CASO DE LOS PAUS MADRILEÑOS\*

De La Riva Ámez, J.M<sup>a</sup>  
*josemaria.delariva@uam.es*  
Palacios García, Antonio J.  
*antonio.palacios@uam.es*  
Vinuesa Angulo, J.  
*julio.vinuesa@uam.es*  
*Universidad Autónoma de Madrid*

**Resumen:** La historia del boom inmobiliario, que se inicia a mediados de los 90, ha de tener entre sus principales referencias ideológicas y empíricas la puesta en marcha de los Programas de Actuación Urbanística (PAUs) en Madrid. Esta comunicación tiene por objeto mostrar por un lado, el planteamiento y el desarrollo de estas áreas residenciales, por otro, demostrar la ineficiencia de estas actuaciones y, por último, poner de manifiesto la marcada segregación socio-espacial que caracteriza a los PAUs, especialmente en lo relativo a la localización de la vivienda social.

**Palabras clave:** Madrid; PAUs; vivienda; crecimiento residencial; segregación socio-espacial.

## HOUSING DEMAND, RESIDENTIAL GROWTH AND SOCIO-SPATIAL SEGREGATION: PAU's OF MADRID CASE STUDIES

**Abstract:** The real estate boom that took place last years has meant, among other things, the implementation of major urban development operations such as the Urban Development Programs (Programas de Actuación Urbanística – PAU's) in Madrid. This paper intends to show the approach and development of these residential areas, to demonstrate the inefficiency of these actions, and finally to show

---

\* Esta comunicación se enmarca en el proyecto «Las ciudades españolas en la etapa autonómica (1978-2008). Dinámicas, procesos y políticas. CS2009-11261 (subprograma GEOG), del Ministerio de Ciencia e Innovación.

the marked spatial segregation that characterizes PAU's, especially regarding the territorial distribution of social housing.

**Key words:** Madrid; PAUs; housing; residential growth; socio-spatial segregation.

## 1. INTRODUCCIÓN

El proceso de construcción del espacio urbano de Madrid en estos últimos años se ha visto condicionado, como en el resto de España, por la influencia de un boom inmobiliario sin parangón, en el que la supuesta satisfacción de la «necesidad de vivienda» ha sido utilizada como coartada para el desarrollo territorial. Sin restarle un ápice de importancia a lo anterior, no es menos cierto que el proceso de producción del espacio urbano madrileño también se ha caracterizado por la ausencia de un modelo, de un proyecto definido y claro de la ciudad deseada con el único objetivo de anticipar un proceso que, más tarde, materializaría la Ley 6/98, es decir, poner suelo en el «mercado», con el objetivo de «abaratarlo», sin tener en cuenta ni las necesidades de la ciudad ni permitir un proceso de participación en la decisión de un crecimiento de tanta importancia. En el desarrollo de la urbe, el papel protagonista no lo ha jugado la iniciativa pública sino los intereses inmobiliarios privados, en aras del mayor beneficio económico en el más breve plazo posible. Un magnífico ejemplo de ello son los Programas de Actuación Urbanística (PAUs) del Plan General del año 1997, teniendo en cuenta además, que surgen en un contexto de crisis inmobiliaria más o menos semejante al actual. Por su filosofía y por sus dimensiones (una magnitud similar a la de Pamplona), los PAUs han sido la principal apuesta para el desarrollo urbano del municipio madrileño<sup>1</sup>. En este sentido, esta comunicación tiene por objeto mostrar por un lado, el planteamiento y el desarrollo de estas áreas residenciales y, por otro, demostrar la ineficiencia que, a día de hoy, más de una década después de la aprobación del plan, supone el despilfarro de un sistema que no aprovecha la capacidad de alojamiento prevista (a pesar de que la urbanización esté finalizada), a lo que habría que sumar la pérdida irrevocable de territorio que ello supone. En suma, se manifiesta el abandono de la responsabilidad pública en el proceso negociador de los beneficios económicos de los planes generales, con grave perjuicio para el conjunto de los ciudadanos como destinatarios de los beneficios sociales.

Del mismo modo, el estudio de la realidad urbanística, a partir de la información suministrada por la administración responsable, permitirá poner de ma-

---

<sup>1</sup> Además de los PAUs, el PG97 decidió calificar como urbanizable programado un importantísimo paquete de suelo de más de 5.000 hectáreas de superficie y 61.000 viviendas entre los que figuran los denominados «Desarrollos del Noreste» (UZP.1.01 Ensanche de Barajas y UNP.4.01 Ciudad Aeroportuaria- Parque de Valdebebas) y «Desarrollos del Sureste» (UZP.1.04 La Atalayuela; UZP.2.01 El Cañaveral; UZP.2.02 Los Cerros; UZP.2.03 Los Ahijones; UZP.2.04 Los Berrocales y UZP.3.01 Valdecarros).

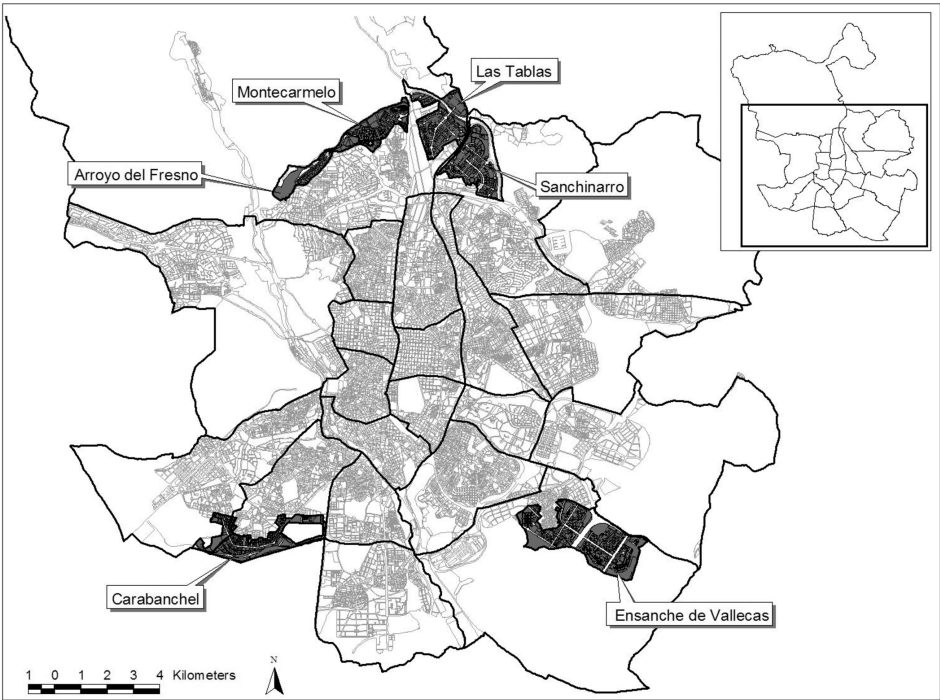
nifiesto no sólo la falta de eficiencia sino también la marcada segregación socioespacial que caracteriza a los PAUs, especialmente en lo relativo a la distribución territorial de la vivienda social.

## 2. PLANTEAMIENTO Y DESARROLLO DE LOS PAUs

Aunque en esta aportación nos vamos a centrar exclusivamente en los PAUs como nuevos desarrollos residenciales de la ciudad de Madrid, no podemos olvidar que la situación del urbanismo que hoy vivimos, tiene sus raíces muy ancladas en una determinada forma de concebir el desarrollo de las ciudades. Más aún si de lo que hablamos es de Madrid, ciudad cuyo crecimiento, tal y como indican Pinto y Madrazo (1995), «desde tiempos inmemoriales, siempre ha sido muy poco racional».

En el caso concreto de los PAUs, éstos nacen de los dos documentos de planeamiento desarrollados en la etapa democrática, los planes generales de 1985 (PG 85) y 1997 (PG 97). Ambos, como instrumentos de planificación de la ciudad que son, están sujetos a aspectos como el marco legal, pero también a factores humanos, socioeconómicos o incluso ideológico-políticos que tienen más influencia de la que de forma inmediata se percibe. Los PAUs (Figura 1)

*FIGURA 1. Localización de los PAUs*



Fuente: VINUESA *et al.*, 2009.

tienen su origen en el programa municipal de vivienda puesto en marcha por el alcalde Álvarez del Manzano desde su elección en 1991. El programa partía de dos hechos, el elevado precio de la vivienda y, como consecuencia, la expulsión de Madrid de los jóvenes que querían acceder a la primera vivienda, propiciando así el crecimiento residencial periférico (SANTOS PRECIADO, 2001:178). Además, se aseguraba que la ejecución del programa precisaba de la reclasificación de suelo en el término municipal. Estas cuestiones dieron lugar a la delimitación en febrero de 1992 de una serie de ámbitos en los que se pretendía construir nuevos barrios, que acogieran las viviendas programadas, gestionando el suelo mediante Programas de Actuación Urbanística que serían tramitados como modificaciones puntuales de plan general. Estos hechos marcan el inicio de un largo debate urbanístico y del proceso de reclasificación de suelo más ambicioso, costoso y mutable de la historia del urbanismo español.

Los antecedentes urbanísticos de los PAUs eran diversos. Unos, como Carabanchel y Arroyo del Fresno, eran ámbitos delimitados en el PG85 cuyo aprovechamiento se incrementaba notablemente. Otros, como Sanchinarro o Vallecas, correspondían en parte a suelos clasificados por el PG85, cuyos ámbitos, techo edificable y capacidad residencial se aumentaron. Otros, como las Tablas y Montecarmelo, serían actuaciones de nuevo cuño.

Otra de las características de estos nuevos desarrollos se fundamenta en el hecho de que para ponerlos en marcha se utiliza una reedición de las fórmulas de urbanismo concertado esgrimida con anterioridad durante la década de los setenta. Ésta consiste en que el coste de la urbanización lo cobran los promotores en especie, es decir con edificabilidad para vivienda libre y otros usos, los propietarios de suelo y los urbanizadores con la edificabilidad de precio tasado y el Ayuntamiento de Madrid con la edificabilidad de la vivienda de protección oficial.

El desarrollo urbano de la capital mediante estas piezas urbanas propiciaría una intensa polémica sobre la necesidad de estas operaciones y también sobre los tipos de vivienda en que debía centrarse la acción pública, sobre la confluencia de intereses entre los operadores inmobiliarios y los dirigentes políticos y también en torno a la validez de su instrumentación. El contexto político cambiante y de diferente signo en ocasiones en las instancias regional y local también ha sido otra de las cuestiones fundamentales que han rodeado siempre el debate acerca de la idoneidad, eficacia y eficiencia del modelo de PAUs. Han sido disputas en torno a una diferente cultura de la ciudad y un distinto entendimiento del papel que las políticas de suelo pueden desempeñar, así como un diferente modo de entender el urbanismo como soporte para el gobierno del territorio.

Tanto en el planteamiento como en el desarrollo de los PAUs también tendría incidencia la aprobación de la Ley 6/98 de 23 de abril «Sobre régimen del suelo y valoraciones». La exposición de motivos de esta ley era bien clara en cuanto a sus intenciones. El argumento era que la pretendida mayor oferta de suelo urbanizado propiciaría una mayor oferta de vivienda a un precio asequible mediante

la protección pública, es decir, con un marcado carácter social. El resultado de ese planteamiento ideológico-político-económico-¿social? sería el desarrollo de 6 nuevos barrios o ensanches que servirían de cierre perimetral de la ciudad tanto por el norte como por el sur (sustituyendo el anillo verde que se había mantenido, incluso, durante la dictadura de Franco), en un supuesto objetivo de equilibrar en términos de suelo y vivienda, dado que la heterogeneidad de estas unidades residenciales habría de ser uno de sus signos distintivos. Los datos básicos referidos al conjunto de los PAUs (Cuadro 1) dan una idea de la importancia de este desarrollo territorial<sup>2</sup> de baja densidad (24 viv/Ha). Estamos hablando de más de 2.000 hectáreas de superficie y de más de 74.000 viviendas con una capacidad para más de 200.000 nuevos residentes (ocupado en la actualidad por algo más de 105.000 empadronados). Como ya se ha dicho, uno de los pilares ideológicos de los PAUs era su carácter social que se concreta a través del elevado porcentaje de vivienda protegida (55,4%) a pesar de la dudosa legalidad de incluir la VPT en este apartado<sup>3</sup> (VINUESA *et al.*, 2009). Por sus dimensiones destaca sobremanera el Ensanche de Vallecas (736 hectáreas y 26.000 viviendas), seguido a distancia por el PAU de Sanchinarro con 400 hectáreas y 13.500 viviendas. En ambos casos se trata de crecimientos residenciales de gran importancia para esta ciudad, comparables al tamaño de numerosos núcleos urbanos españoles.

*CUADRO 1. Datos básicos de los PAUs*

| PAU                  | Superficie<br>(Ha) | Viviendas<br>Libres | Viviendas Protegidas |               |               | Total Vi-<br>viendas |
|----------------------|--------------------|---------------------|----------------------|---------------|---------------|----------------------|
|                      |                    |                     | Total                | VPO           | VPT           |                      |
| Montecarmelo         | 255,8              | 3.882               | 4.655                | 2.850         | 1.815         | 8.547                |
| Las Tablas           | 362,3              | 5.021               | 7.251                | 3.450         | 3.801         | 12.272               |
| Sanchinarro          | 401,07             | 5.622               | 7.946                | 3.837         | 4.109         | 13.568               |
| Carabanchel          | 356,5              | 5.224               | 6.126                | 3.386         | 2.740         | 11.350               |
| Arroyo del Fresno    | 148,6              | 1.254               | 1.500                | 760           | 740           | 2.754                |
| Ensanche de Vallecas | 736                | 12.240              | 13.806               | 7.214         | 6.592         | 26.046               |
| <b>Total</b>         | <b>2.260,90</b>    | <b>33.243</b>       | <b>41.294</b>        | <b>21.497</b> | <b>19.797</b> | <b>74.537</b>        |

Fuente: Elaboración propia a partir de los expedientes aprobados en los Plenos del Ayto. de Madrid.

Además de la superficie directamente vinculada a la vivienda, los PAUs nacen con la intención de albergar otros usos. El industrial ocupa una extensión notable en alguno de ellos, entre los que destacan los 126.000 m<sup>2</sup> en el Ensanche de Ca-

<sup>2</sup> Una información más detallada de las características básicas de los PAUs en lo referente a sus características morfológicas y funcionales puede encontrarse en las obras de MIRET, 2010; FERNÁNDEZ, 2010 y BRANDIS y DEL RÍO, 2007.

<sup>3</sup> La VPT es vivienda libre que se adquiere a precio tasado. En ellas se establece una limitación en la facultad de venta de las mismas por un período de cinco años, a partir del cual se convierten en viviendas libres.

rabanchel. Aunque en el caso de Arroyo del Fresno, Montecarmelo y Las Tablas no hay espacio dedicado a este uso, lo que pone de manifiesto un proceso de segregación socio-espacial, concentrando, una vez más, el desarrollo industrial en el sur de la ciudad. En lo referente al terciario, destacan por encima de los demás los 275.000 m<sup>2</sup> del Ensanche de Vallecas, seguidos muy de lejos por los cerca de 200.000 de Las Tablas y los más de 150.000 de Sanchinarro. A grandes rasgos se concentra en grandes «parcelas-isla» y está formada básicamente por centros comerciales y «ciudades corporativas» de grandes empresas (MIRET, 2010:223). Por último, el uso dotacional está encabezado nuevamente por Vallecas con casi 6 millones de m<sup>2</sup>, a los que habría que añadir los cerca de 3 millones de m<sup>2</sup> de Las Tablas, Sanchinarro y Carabanchel. Como suele ser lo habitual, han sido estas parcelas las últimas en ser desarrolladas, quedando aún desocupadas un buen número de ellas.

### **3. LAS DEBILIDADES DEL SISTEMA. SU INEFICIENCIA**

Como se ha visto hasta ahora, los PAUs han estado siempre envueltos en la polémica acerca de su idoneidad. Pero no es menos cierto que también sobre ellos se ciernen oscuros nubarrones en algunas cuestiones relativas a su origen, al tiempo de desarrollo de los mismos y a su estado actual.

Respecto a las dos primeras cuestiones, las relativas a su origen y desarrollo, se ha indicado que: a) el crecimiento urbanístico aparejado a éstos tiene como coartada la vivienda social, a pesar de que ya el PG85 disponía de suelo remanente para satisfacer las necesidades unos años más; b) se apoya en un aumento de población notable sobre una infraestructura de transporte ya sobrecargada como es la M-40; c) la actuación no garantiza que el mercado, de acuerdo con su capacidad y con los ritmos mantenidos en los años anteriores, absorba la operación (lo que supone el perjuicio de los intereses generales), pero materializa las plusvalías expectantes sobre dichos suelos creando derechos a los propietarios y a los urbanizadores de suelo (primando pues los intereses privados). En palabras de Santos Preciado (2001), «el procedimiento de compensación ha permitido la acumulación de terreno en pocas manos y la especulación como forma de acumulación del capital»; d) la sobreclasificación y la flexibilidad no redundan ni en el abaratamiento de los precios de suelo y vivienda, ni en la atracción o mantenimiento de actividades, ni en la mejora de la calidad de la vida de nuestras ciudades; e) el desarrollo temporal de los PAUs muestra un evidente retraso en la construcción de las viviendas (27 meses transcurren entre que se concede la Licencia de Nueva Edificación y la Licencia de Primera Ocupación) y en la ocupación efectiva de las mismas (transcurren otros 7 meses más hasta que se produce la inscripción en el Padrón de sus inquilinos) (VINUESA *et al.*, 2009). Para complementar lo anterior es interesante analizar la situación de algunos de estos crecimientos urbanos atendiendo al grado de ocupación de los mismos en la actualidad (Cuadro 2).

CUADRO 2. Estado de desarrollo de los PAUs en abril de 2011

| PAU                        | Viviendas programadas | Licencias de nueva edificación |             | Licencias de nueva ocupación |             | Registros padronales   |             |             |
|----------------------------|-----------------------|--------------------------------|-------------|------------------------------|-------------|------------------------|-------------|-------------|
|                            |                       | Viviendas                      |             | Viviendas                    |             | Hogares <sup>(1)</sup> |             |             |
|                            | (A)                   | (B)                            | %(B)/(A)    | (C)                          | %(C)/(A)    | (D)                    | %(D)/(A)    | %(D)/(C)    |
| Montecarmelo               | 8.547                 | 7.275                          | 85,1        | 7.316                        | 85,6        | 4.881                  | 57,1        | 66,7        |
| Las Tablas                 | 12.272                | 11.620                         | 94,7        | 11.007                       | 89,7        | 7.241                  | 59,0        | 65,7        |
| Sanchinarro                | 13.568                | 13.521                         | 99,6        | 12.822                       | 94,5        | 8.715                  | 64,2        | 67,9        |
| Carabanchel <sup>(2)</sup> | 12.365                | 12.186                         | 98,5        | 10.636                       | 86,0        | 8.866                  | 71,7        | 83,3        |
| Arroyo del Fresno          | 2.754                 | 0                              | -           | 0                            | -           | 0                      | -           | -           |
| Vallecas <sup>(2)</sup>    | 28.058                | 23.723                         | 84,5        | 17.195                       | 61,2        | 10.524                 | 37,5        | 61,2        |
| <b>Total</b>               | <b>74.810</b>         | <b>68.325</b>                  | <b>91,3</b> | <b>58.976</b>                | <b>78,8</b> | <b>40.227</b>          | <b>53,7</b> | <b>68,2</b> |

Fuente: Elaboración propia a partir de datos facilitados por la D.G. de Estadística del Ayto. de Madrid.

(1) Datos de enero de 2010.

(2) Número de viviendas incrementado por modificaciones del planeamiento.

Los datos muestran que catorce años después de la aprobación del PG97 todavía quedan por iniciarse una décima parte del total de las viviendas programadas, no tienen posibilidades de ocupación más de una quinta parte y están sin habitar más del 30%, lo que pone de manifiesto que en el conjunto de los PAUs se alcanza por poco la mitad de su capacidad prevista de alojamiento. Los dos casos más llamativos son el de Vallecas, el de mayor extensión y capacidad residencial, que con sus más de 10.000 hogares y 25.000 empadronados en la actualidad no llega al 40% de su cabida. En el otro extremo se situaría Arroyo del Fresno, el de menor extensión y capacidad residencial, donde, a día de hoy, y a pesar de haberse completado su urbanización, no han comenzado las labores de edificación aunque esté en funcionamiento, eso sí, un campo de golf previsto en el proyecto<sup>4</sup>.

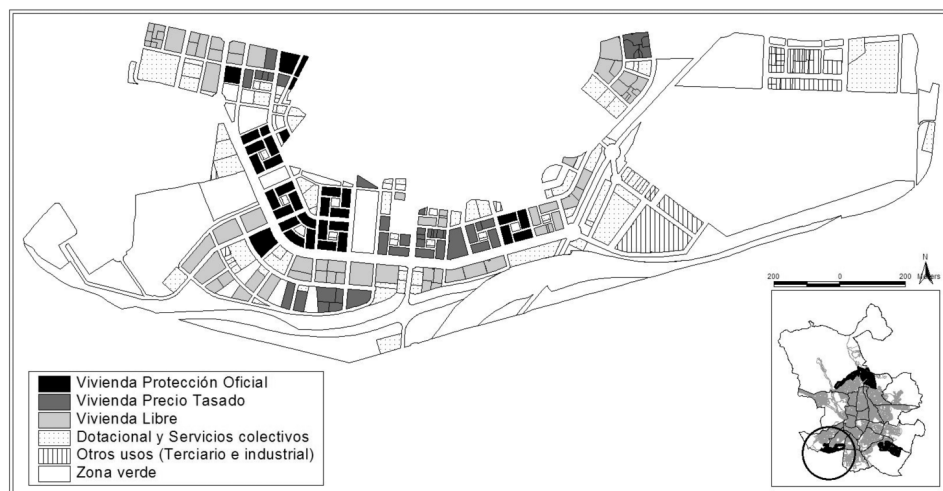
#### 4. LA SEGREGACIÓN SOCIO-ESPACIAL COMO RASGO DE LOS PAUs

La información relativa a la promoción pública de vivienda se caracteriza por su ausencia, escasez y dudosa fiabilidad (MOYA *et al.*, 2005). Partiendo de esta premisa, en Madrid, como en otras ciudades españolas, la intervención pública en materia de vivienda, resultado de una intensa política intervencionista en la producción inmobiliaria con una larga tradición, presenta como rasgo característico su segregación respecto al resto de la ciudad consolidada. En principio, la fórmu-

<sup>4</sup> El campo de golf citado es resultado de un convenio firmado por el ayuntamiento y la Real Federación Española de Golf en 1999 en terrenos afectados por el Sistema General Deportivo, suelo que aporta el ayuntamiento a través de la constitución de un derecho de superficie gratuito por 75 años (BRANDIS y RÍO, 2007).

la de los PAUs responde al objetivo de insertar bloques, parcelas o manzanas de vivienda protegida en el tejido proyectado de la ciudad. De este modo, sobre el papel se trata de reducir el efecto «gueto» de otras fórmulas anteriores, buscando la mezcla de grupos sociales heterogéneos (MOYA, 2004:128). Sin embargo, las figuras que incorporamos en este apartado lo que muestran es precisamente la segregación espacial de esta modalidad residencial. La concentración territorial de la vivienda de protección oficial como se aprecia con una claridad meridiana en los casos de Carabanchel, Las Tablas o Sanchinarro, es el resultado de una ordenación urbana excesivamente funcionalista que ha configurado de este modo barrios monofuncionales y socialmente homogéneos<sup>5</sup> (VALENZUELA, 1996). La conjunción de segregación y diseño arquitectónico ¿novedoso? ¿rutilante? ¿moderno? ¿funcional? dan una imagen de conjunto de algunos PAUs «diferente» del resto de la ciudad aunque no hayan supuesto la solución a los problemas de vivienda de la población madrileña con menos posibilidades de acceso.

*FIGURA 2. Uso del suelo según tipo de vivienda en el PAU de Carabanchel*

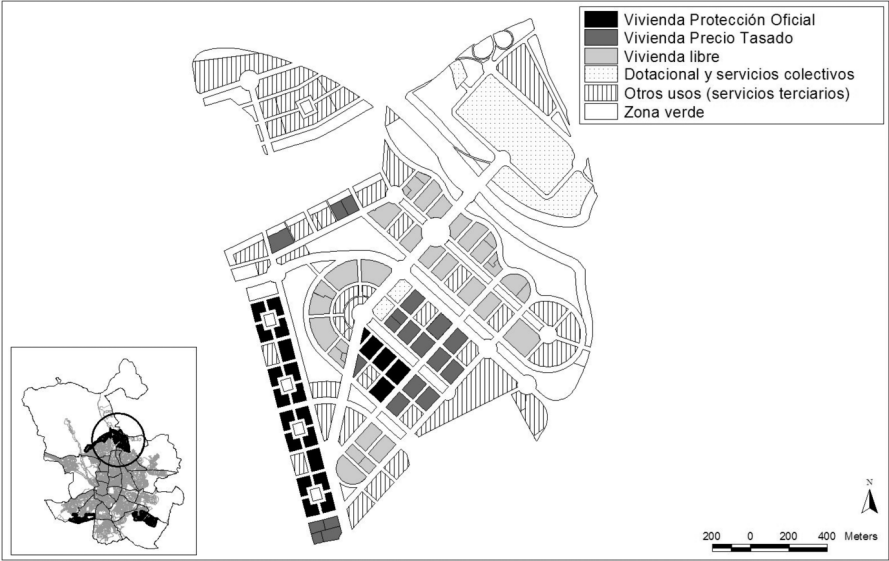


Fuente: Elaboración propia a partir de la información de la Gerencia de Urbanismo del Ayto. de Madrid.

En los tres casos presentados, la concentración espacial de la vivienda protegida es evidente. En el PAU de Carabanchel (donde residen a día de hoy más de 24.000 personas) se localiza en la zona occidental de la Avenida de la Peseta y fundamentalmente en el espacio comprendido entre las calles Fagot y Salvador Allende. En Las Tablas (19.000 residentes), las promociones públicas se dispo-

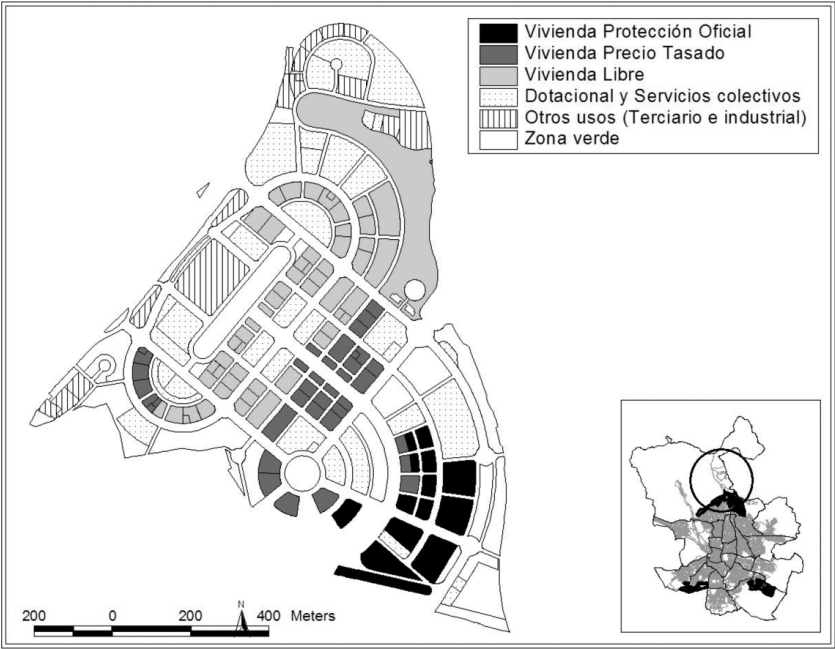
<sup>5</sup> El 40% de los habitantes tienen edades comprendidas entre los 25 y los 39 años y más del 50% de los hogares están formados por una o dos personas, siendo la edad promedio los 30 años (MIRET, 2010).

FIGURA 3. Uso del suelo según tipo de vivienda en el PAU de Las Tablas



Fuente: Elaboración propia a partir de la información de la Gerencia de Urbanismo del Ayto. de Madrid.

FIGURA 4. Uso del suelo según tipo de vivienda en el PAU de Sanchinarro



Fuente: Elaboración propia a partir de la información de la Gerencia de Urbanismo del Ayto. de Madrid.

nen a modo de barrera longitudinal entre las calles Castiello de Jaca y Castillo de Candanchú. Paradójicamente se trata de las viviendas colindantes con las vías del tren de Cercanías y las instalaciones de Renfe-Adif en Fuencarral. Por último, en el PAU de Sanchinarro, cuya población roza los 25.000 habitantes, la concentración de la vivienda protegida también se concreta en su ángulo sureste, entre las calles del Príncipe Carlos y la Avenida Francisco Pi i Margall. Curiosamente también las más próximas a las vías rápidas de alta capacidad M-40 y M-11.

A esta clara segregación socio-espacial habría que añadirle la peculiaridad, presente en alguno de los PAUs, de haber desarrollado algunas promociones de vivienda en base a los proyectos de afamados estudios de arquitectura, tales como los de Thom Mayne, Zaera Polo, Legorreta, Chipperfield o MVRDV. El debate está servido en cuanto al diseño de los edificios y a su pretendida funcionalidad por quienes allí residen<sup>6</sup>.

## 5. CONCLUSIONES Y PROPUESTAS

Casi dos décadas después de la aprobación inicial de la operación urbana que supone el desarrollo de los PAUs, habría que considerar el fracaso de dos de los pilares en los que se fundamentó dicha operación. Por un lado, el relativo al precio de la vivienda relacionado con el precio del suelo. El argumento del «todo urbanizable» ha resultado ineficaz. La disponibilidad de suelo por su liberalización no ha traído consigo, como bien sabemos todos, la reducción del precio de la vivienda. De hecho, se ha apuntado en numerosas ocasiones como esta cuestión, junto a otras, participa de manera notable en la crisis inmobiliaria y financiera en la que nos encontramos inmersos en la actualidad. Han sido los intereses privados, bien como propietarios del suelo, bien como agentes urbanizadores o bien como promotores de las viviendas, los que se han llevado la parte más sustancial de los beneficios<sup>7</sup> que deberían haberse materializado en ventajas para el conjunto de la ciudadanía, especialmente para los más desfavorecidos.

Por otro lado, las dificultades de acceso a la vivienda de la población con menos recursos tampoco han desaparecido con estos desarrollos residenciales. La protección a la vivienda, ha de abordarse desde la accesibilidad: entendiendo por tal la enorme dificultad que una parte importante de la población —los jóvenes— tiene para resolver su problema de alojamiento a través del mercado. Una política de protección a la vivienda no consiste en actuaciones aisladas que consigan el abaratamiento del suelo o la mejora de la construcción. Es una operación llevada

---

<sup>6</sup> «Una ruina muy sofisticada» (*EL PAÍS* 13/9/2009).

<sup>7</sup> Basten algunos datos que verifican la afirmación anterior. Si se tiene en cuenta que en el año 90 los suelos en los que se han desarrollado los PAUs, al ser mayoritariamente no urbanizables, no tenían apenas valor económico, y que las últimas ventas conocidas han alcanzado los 1.850 €/m<sup>2</sup>, la recalificación, a precios de hoy y descontando los costes de urbanización, ha significado una plusvalía, según los datos verbales manejados en el sector inmobiliario, de aproximadamente 12 mil millones de €, para los propietarios de esos suelos.

a cabo en forma conjunta u ordenada, contemplando un panorama integrado e interrelacionado, que es el que nos ofrece la realidad. De otra manera, la solución del problema permanece tan lejana como inasequible y pasa necesariamente por considerar los elementos que interrelacionados dan lugar a: la retención del suelo urbano y urbanizable por motivos especulativos; la escasez del suelo público gestionado; la descoordinación administrativa que incrementa los costes de los promotores; la falta absoluta de transparencia que hace del mercado inmobiliario de Madrid uno de los más opacos del país. Para que una operación de suelo tenga efectos positivos sobre el mercado de la vivienda tendrá que contemplar, de forma simultánea, ordenada y sistemática, actuaciones no sólo sobre suelo, sino también sobre edificación, financiación y fiscalidad, sin estos ingredientes la operación de suelo será simplemente eso: una operación de suelo.

El desarrollo de los PAUs, la forma de construir ciudad, de entender la ciudad en definitiva, tiene mucho que ver con la falta de identidad de barrio que se manifiesta en algunas de estas unidades residenciales como pueden ser los casos de Montecarmelo y Las Tablas (no digamos ya el de Arroyo del Fresno). Su paisaje urbano delata la falta de actividad comercial en las calles, al estar toda agrupada en los centros comerciales. El escaso movimiento de transeúntes pone de manifiesto su carácter de «barrio dormitorio» (FERNÁNDEZ, 2010), donde durante el día predominan las personas de edad avanzada cuidando de recién nacidos y por la tarde parejas jóvenes paseando. La ausencia de un sentimiento de barrio e incluso de ciudad es evidente y constituye además una de las principales reclamaciones vecinales. Hay que destacar igualmente otra cuestión que por obvia a menudo se olvida. Los planes urbanísticos no deberían estar prioritariamente al servicio de la obtención de plusvalías que genera la promoción inmobiliaria, deberían centrar sus objetivos en la generación de beneficios sociales (espacios libres, calles, equipamientos, viviendas asequibles, etc.) en esa confrontación cotidiana entre agentes sobre cómo va a utilizarse un recurso escaso como es el del suelo.

Finalmente, habría que aprender de los errores consustanciales al modelo de desarrollo urbano y aprovechar la crisis inmobiliaria para que la experiencia acumulada permita implantar nuevos modos de hacer ciudad y de afrontar el problema de la vivienda.

## BIBLIOGRAFÍA

- BRANDIS, D.; RÍO, I. (2007): «Los últimos desarrollos urbanos en la periferia de la ciudad de Madrid», en *Actas del VIII Coloquio y Jornadas de Campo de Geografía*, AGE y Universitat de les Illes Balears, p. 71-89.
- FERNÁNDEZ, J. (2010): «Los nuevos barrios de Madrid: en busca de su identidad», en CORNEJO, C.; MORÁN, J.; PRADA, J. (coords.): *Ciudad, territorio y paisaje. Reflexiones para un debate multidisciplinar*, CSIC, Madrid, p. 378-392.

- MIRET, A. (2010): «Criterios para cualificar y valorar los nuevos espacios públicos de la periferia metropolitana desde la perspectiva de la diversidad a través del estudio de caso de los PAUs de Madrid», en CORNEJO, C.; MORÁN, J.; PRADA, J. (coords.): *Ciudad, territorio y paisaje. Reflexiones para un debate multidisciplinar*, CSIC, Madrid, p. 221-233.
- MOYA, L.; VINUESA, J.; INGLÉS, F. (2005): *La vivienda de Promoción Pública. Análisis de la actividad en Madrid en los últimos años y propuestas de futuro*, Madrid, Cuadernos Investigación Urbanística, 43, Dpto. de Publicaciones de la ETSAM, 99 p.
- MOYA, L. (2004): «La nueva vivienda pública. El caso de Madrid», *Urban*, nº 9, p. 126-136.
- PINTO, V.; MADRAZO, S. (1995): *Madrid. Atlas histórico de la ciudad. Siglos IX-XX*, Madrid, Fundación Caja de Madrid/Lunwerk Editores.
- SANTOS PRECIADO, J.M. (2001): «Los nuevos barrios en construcción en el municipio madrileño. ¿Una solución al problema de la vivienda de la capital?», *Espacio, Tiempo y Forma, Serie VI, Geografía*, t. 14, p. 177-189.
- VALENZUELA, M. (1996): «Bienestar-malestar en las periferias urbanas», en LÓPEZ TRIGAL, L. (dir.): *Ciudad y alfoz. Centro y periferia urbana*, Secretariado de Publicaciones de la Universidad de León, p. 25-42.
- VINUESA, J.; DE LA RIVA, J.; PALACIOS, A. (2009): «Política de vivienda y urbanismo», *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, XLI, nº 161-162, p. 505-520.