

Relevo en el Area Metropolitana, cuando se ha recrudescido la presión especulativa

Por Mayte MANCERO

MADRID 24.

AYER se produjo en Consejo de ministros el nombramiento de don José Suay Mulo como delegado del Gobierno en el Area Metropolitana de Madrid, cesando en el cargo don Rodrigo Baeza Seco. El relevo se produce en un momento especialmente crítico, cuando la presión sobre el suelo provincial es más fuerte que nunca y cuando se recorre ya la recta final que el Consejo de ministros impulsó al Area Metropolitana para concluir la planificación general de la Subregión Central, así como la modificación de la normativa subsidiaria que afecta a 120 pueblos de la provincia.

Sin base alguna para analizar sobre las aptitudes del nuevo delegado del Gobierno, parece, a muchos observadores urbanísticos, que el relevo del señor Baeza supone una desace... medida, por una serie de circunstancias que se pueden analizar someramente.

El hasta ahora delegado del Gobierno en el Area ha sido el motor que ha impulsado una organización concreta del órgano central de planificación, al tiempo que ha servido —en muchos casos con resultados positivos— de freno al caos urbanístico en el que desde hace más de una década habían desembocado los pueblos madrilenos. Con el señor Baeza se han dado los primeros pasos para la implantación de una disciplina urbanística de conjunto, a la que la mayoría de los municipios siguen considerando como ingerencia en su soberanía, cuando lo cierto es que precisamente esa disciplina lo que hace es poner el veto al desarrollo incontrolado, en el que las Corporaciones han visto solamente el medio rápido y fácil de elevar su nivel económico. Porque la mayoría de los pueblos han cerrado los ojos a la evidencia de que esa elevación del nivel económico es, y de hecho va se están palpando los primeros resultados, ficticia y —ramente inflacionista, porque carece del soporte real de una infraestructura adecuada.

COMPROMISOS Y «PADRINAZGOS»

Para hacer comprender las razones de la disciplina que a todos los pueblos habría de obligar por igual, el señor Baeza se convirtió en el primer delegado del Area que salió de los esquemas trazados en la tranquilidad de un despacho para recorrer los pueblos y comprobar «in situ» que se planificaba sobre realidades y no utopías. Esta primera tarea era obligada en razón a la herencia recibida, en la que, a grandes rasgos, hay que destacar los siguientes puntos:

1 Un Area Metropolitana macrocefálica, en la que la capital podía considerarse prácticamente perdida por diferentes actuaciones especulativas, que sirvieron de base a la constitución de impresionantes fortunas, partiendo en muchos casos de la expropiación de suelo a precios miserables a sus legítimos propietarios, al amparo de finalidades que nunca se cumplieron y sobre las que algún día habrá que hablar para hacer justicia a aquellas gentes desheredadas. La ciudad, saturada por la vivienda y la industria, no había reparado en la necesidad de dar al hombre algo más que casa, y hasta las zonas verdes, existentes teóricamente sobre un plano se habían convertido en nuevas colmenas.

2 Rodeando esa ciudad, un cinturón de pueblos convertidos en ciudades-dormitorio, carentes en su totalidad de planes de ordenación urbana, y absorbiendo con entusiasmo el exceso de la emigración volcada sobre la ciudad; como consecuencia, realizaciones urbanísticas en constante transgresión de las propias directrices del Plan General, e incluso de una ley del Suelo que había quedado anacrónica, prácticamente sin haber sido utilizada.

3 Con esta situación en las zonas de más población, es lógico deducir las condiciones en que se encontraba el resto de la provincia, para cuyos municipios el concepto de urbanismo era absolutamente ignorado, colocando en clara ventaja a los pueblos carentes de normas urbanísticas, frente a aquellos otros —muy pocos— que habían redactado ya sus planes, porque para gran parte de las empresas inmobiliarias resultaba más atractivo el suelo en el que no había que someterse a ningún tipo de limitación.

4 Recibió también como herencia Rodrigo Baeza un concurso de «Urbanismo concertado», al que habían sido presentadas ofertas que en muchos casos contaban con influyentes «padrinos», siendo precisamente las menos beneficiosas para el desarrollo adecuado de la provincia.

5 Una clara tendencia a seguir por el lesivo sistema expropiatorio para la obtención de suelo, de lo que era claro ejemplo el polígono de Valverde, sobre el que el Consejo de ministros había fijado ya el sistema de expropiación, sin tener en cuenta los aspectos humanos y sociales de 800 familias, que, una vez más, se veían privadas de unas tierras —de reducida superficie individual—, legadas de padres a hijos.

6 Finalmente, y por no hacer más extensa esta exposición, se encontró Rodrigo Baeza con una organización de la COPLACO (Comisión de Planeamiento y Coordinación del Area Metropolitana de Madrid) sin evolución alguna desde que fuera creada con muy reducidos efectivos personales, técnicos y económicos.

LOS PLANES ESPECIALES ESTAN PRACTICAMENTE CONCLUIDOS

La primera actuación del señor Baeza consistió en dar nueva estructura a la COPLACO, creando una gerencia, cuatro direcciones técnicas —de Planeamiento Metropolitano, de Planeamiento Local, de Control Urbanístico y de Promoción de Suelo— y

DON JOSE SUAY SUSTITUYE A DON RODRIGO BAEZA EN UN MOMENTO QUE MUCHOS JUZGAN INOPORTUNO

un gabinete de estudios, a través del cual se brindó a todos los municipios asesoría técnica y jurídica para que pudiera asumir con responsabilidad sus competencias en materia de planificación local.

Posteriormente se inició el diálogo directo con las Corporaciones en los propios pueblos, tratando de mentalizar a los órganos locales de que la planificación urbana debía contemplar intereses de comarca y de región por encima de privilegios localistas.

Y a ritmo acelerado, para absorber el desfase y adelantarse a los planteamientos de futuro, se inició la planificación metropolitana, fruto de cuyo trabajo son los ya aprobados planes especiales del Medio Físico, del Equipamiento Comercial, del Transporte y el recientemente presentado a aprobación del ministro y del que se ha hecho amplio eco la Prensa, el Plan de Infraestructuras Básicas, mientras se encuentran en fase avanzada los estudios del Plan Director de la Subregión Central.

Paralelamente se ha ido realizando también la planificación local, dando, por un lado, salida a los planes generales estancados, y, por otro, dictando normas subsidiarias para ciento veinte pueblos de la provincia, que, aunque con naturales imperfecciones, han supuesto un primer grado de planificación provisional con el que se han frenado no pocos intentos especulativos. En la actualidad, salvo algunos pequeños núcleos aislados del norte y del este, toda la provincia dispone de planificación en algún grado, y estaba precisamente en marcha el proceso de revisión de la normativa subsidiaria, momento de claro peligro porque entran en juego nuevamente las presiones y los intereses que, desde un principio, declararon su disconformidad con unas leyes que ciertamente nacieron rígidas porque así lo exigía la «alegría» con que se estaba edificando en toda la provincia.

EN ESTA OCASION NO SIRVIERON LOS «PADRINOS»

En el caso del «Urbanismo concertado», el señor Baeza declaró varias veces a los periodistas que no lo veía con el mismo entusiasmo que, sin duda, tuvieron quienes lo habían establecido, pero que diversas razones aconsejaban no declarar desierta aquella tentativa para la obtención de suelo urbanizable, siguiendo patrones franceses.

Y, en efecto, el concurso no quedó desierto, pero a propuesta del Area Metropolitana, la aprobación hecha por el ministro de la Vivienda le recortó considerablemente, aceptando solamente dos de las propuestas presentadas, que después de un detenido análisis habían parecido las menos comprometidas para la provincia. Entre las propuestas aceptadas no se encontraba la del suelo enclavado en el tér-

mino municipal de Arroyo-molinos, que gozaba de buen padrinazgo, pero que era precisamente de las menos aceptables. La postura que en aquella ocasión tomó el Area Metropolitana provocó múltiples comentarios acerca de la posibilidad de que el delegado del Gobierno en el Area fuera relevado de su cargo, pero lo cierto es que el señor Baeza siguió en el puesto, y a preguntas de los periodistas afirmó que el Area había tenido en todo momento las manos libres y que las presiones que hubiera podido haber habrían sido frenadas por el ministro Rodríguez Miguel.

Y en fechas recientes, la COPLACO informó también favorablemente otro tema pendiente de la herencia que había recibido, en cuanto a cambiar el sistema de expropiación de Valverde por el de compensación, aunque hasta el momento el Consejo de ministros no haya dado el refrendo definitivo, pendiente ahora del Gabinete Suárez.

En este balance definitivo hay también errores, sin duda, derivados casi siempre de falta de medios para ejercer un auténtico control del urbanismo, tarea que al estar encomendada en primer grado a los Ayuntamientos ha tenido frecuentes fallos, porque en muchos casos han sido los propios Ayuntamientos los autores de la infracción, con la concesión de licencias indebidas o el silencio sobre lo que en su suelo se construía, y a ello hay que añadir la ausencia legal de capacidad sancionadora de que en último extremo dispone el Area Metropolitana. El deseo de mantener una auténtica disciplina urbanística en la provincia no siempre encontró eco en el órgano sancionador, que es el Gobierno Civil...

EXISTE UNA CLARA PRESIÓN ESPECULATIVA SOBRE EL SUELO

Han sido muchas las dificultades con las que se encontró en su tarea el señor Baeza, y muchas las oposiciones personales. Algún vocal opuesto al rigor urbanístico propugnado por el delegado del Area no dudó en presentar su dimisión, y algún otro se limitó simplemente a no acudir a las reuniones. Ahora, sin embargo, todo parecía indicar que se abría una nueva etapa de esperanza, y como ejemplo de ello está la paralización de construcción abusiva en Villarejo de Salvanés, decretada por el gobernador civil a propuesta del Area Metropolitana.

Estas circunstancias reseñadas y el hecho cierto de que en la actualidad existe una clara presión especulativa sobre el suelo madrileño hacen, para muchos observadores, menos comprensible el relevo que se ha producido en el Area Metropolitana. El señor Baeza recibió un área de urbanismo anárquico por falta casi total de planificación y deja una provincia que en muy pocos meses tendrá totalmente concluida la planificación.