

## Los alcaldes, decididos a acabar con la especulación

# «Se cumple la Ley»

Madrid ha sido, durante los últimos años, una especie de niño sometido a un crecimiento completamente desproporcionado. Licencias concedidas por doquier, edificios construidos nadie sabe cómo ni por qué, urbanizaciones-monstruo sin la más mínima infraestructura... Hacer frente a esta situación ha sido labor difícil, a veces arriesgada, y casi siempre incomprensible, pero que los ayuntamientos salidos de la voluntad popular han asumido con todas sus consecuencias. Entre estas

consecuencias se incluyen las campañas que afirman que estas corporaciones han frenado por capricho el ritmo de las construcciones y fomentan el paro. Nada más incierto: no es ese el objetivo. Del análisis pormenorizado de cada uno de los partidos judiciales que existen en Madrid —los datos que se dan a continuación lo prueban— se deduce que los ayuntamientos dicen «sí» a la construcción. «Sí», por supuesto, condicionado al cumplimiento de todas las normativas legales existentes en materias de urbanismo.

En la mayoría de los municipios que rodean Madrid

## YA NO QUEDA SUELO

Excepto en la capital, Getafe y Leganés, apenas se solicitan licencias, bien por falta de terreno o por el celo de las corporaciones en evitar desbarajustes urbanísticos

Por lo que se refiere al partido judicial de Madrid, que engloba, como nuestros lectores saben, además de la capital del Estado, a los municipios de Leganés, Parla, Pinto, Fuenlabrada, Getafe, Alcorcón y Humanes, la evolución de los hechos ha sido diversa, según las circunstancias concretas de cada municipio.

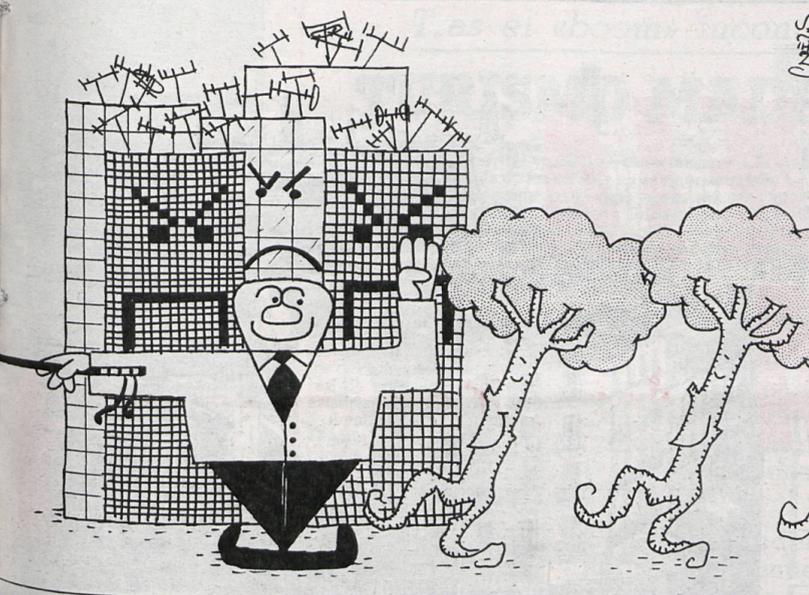
En una primera fase, a lo largo de todo el año 1979, la concesión de licencias estuvo prácticamente paralizada. Para los nuevos ayuntamientos, todos ellos de izquierda, salvo el caso de Humanes, donde hay un alcalde independiente, lo primero era comprobar una por una las licencias concedidas por las anteriores corporaciones. Muchas de ellas fueron anuladas al haber expirado los plazos concedidos para

construir desde que se concedió la licencia, según tiene establecido la legislación en materia de ley del Suelo. En otros casos los ayuntamientos negociaron con las inmobiliarias una reducción del número de viviendas a construir, al superar éstas la densidad permitida por la ley. Estas dos actuaciones han sido especialmente seguidas en Parla y Fuenlabrada, dos localidades cuyos ayuntamientos democráticos se en-

contraron con un altísimo nivel de licencias concedidas. En Fuenlabrada, por ejemplo, estaban previstas 50.000 viviendas.

Tras esta fase, que permitió a los ayuntamientos hacerse con el control de la situación, las licencias comenzaron a ser expedidas de nuevo. Ahora bien, lo curioso es que, salvo en el caso de Getafe y Leganés, donde están en construcción diversos polígonos, y de Ma-

drid, naturalmente, en el resto de los municipios apenas se solicitan licencias, bien porque ya no hay suelo para construir, bien porque las condiciones antispeculativas y de cumplimiento de la legislación vigente resta expectativas de rentabilidad al negocio inmobiliario, al menos en relación con años anteriores.



drid, naturalmente, en el resto de los municipios apenas se solicitan licencias, bien porque ya no hay suelo para construir, bien porque las condiciones antispeculativas y de cumplimiento de la legislación vigente resta expectativas de rentabilidad al negocio inmobiliario, al menos en relación con años anteriores.

### EL FUTURO QUE LLEGA

La tercera fase del proceso es la que comienza ahora. Tras la aprobación por el Consejo de Ministros, vía COPLACO, y previamente vía Consejo de Municipios del Área Metropolitana, tal como se explica en otra información que recogemos en estas mismas páginas, del decreto-ley para la revisión del Plan General de Ordenación Urbana del Área Metropolitana de Madrid de 1963, cada municipio deberá revisar o elaborar, en su caso, si no lo tiene, su propio plan.

Las edificaciones siguen a buen ritmo, siempre y cuando se ajusten a todas las normas

El principal problema, es el elevado número de licencias concedidas años atrás



Las construcciones, cuando y donde se pueda, sin atender a las más mínimas normas, han proliferado durante años en Madrid y algunos pueblos limítrofes. Los ayuntamientos han dicho ¡basta!

# EL URBANISMO EN MADRID (1)

SAN LORENZO Del caos urbanístico de Alpedrete a la armonía de Los Molinos

## TODAVIA HAY CLASES

En la zona de la sierra se conjuga el gigantismo de pueblos como Villalba con los pequeños chalés de Collado Mediano o Cercedilla

Los 22 pueblos del partido judicial de San Lorenzo de El Escorial no responden en el orden urbanístico a un modelo uniforme.

El asentimiento urbano y humano en Las Rozas y Majadahonda, como pequeñas ciudades-dormitorios y con un crecimiento de población extraordinario, de gente que divide y completa su estancia entre la capital y ambos pueblos no se corresponde con la zona estacional de la sierra, ni con las villas humildes, ni siquiera con Villalba, pueblo dormitorio que prepara su desarrollo industrial

Existen bloques con apartamentos —Alpedrete, Guadarrama, El Escorial, Galapagar, Torrelozanes, Villalba, Cercedilla, San Lorenzo, Robledo de Chavela—, otros de viviendas independientes y chalés —Colmenarejo, Los Molinos, Collado Mediano, en los que tampoco faltan algunas urbanizaciones, como en Valdemorillo, y los restantes conservan el aspecto tradicional de construcciones en las que se advierte la arquitectura moderna: Zarzalejo, Fresnedillas, Villanueva del Pardillo, etc.

En San Lorenzo se concedieron durante los meses transcurridos de 1980, 194 licencias de obra de todo tipo. Seis están pendientes del visto bueno de Bellas Artes, puesto que el real sitio ha de conservar las condiciones monumentales y artísticas. Las únicas obras importantes en el centro del casco antiguo, promovidas por los empresarios Pedro Martín y Gil Pérez —uno como viviendas de protección oficial y otro como edificio comercial y de pisos— solamente necesitan la autorización definitiva de ejecución para conseguir la autorización municipal, una vez corroborado por fosevimiento la autorización del Ayuntamiento. A una empresa familiar se le impuso una multa de dos millones de pesetas por infracciones urbanísticas.

Por lo que atañe a Las Rozas, en las sucesivas actas de la comisión permanente aparece una gran cantidad de autorizaciones, tanto de inmuebles y bloques como de arreglos, apertura de establecimientos comerciales, aulas de colegios... Acaso el asunto más polémico por las demoras, moratorias, paralizaciones y, al fin, la vía verde municipal, ha sido la construcción del Hipermercado. En proporciones reducidas en los tres aspectos se repite el caso en Valdemorillo, Galapagar, Torrelozanes y las villas restantes. Porque no debe olvidarse que esta zona vive preferentemente de la industria edificadora, para dar cabida al medio millón de madrileños que veranea y finaliza la semana en ella. Hay por lo menos 125 urbanizaciones y colonias.

Volviendo, finalmente, a Alpedrete, hay que señalar que solamente se han negado las obras que no contemplaban las normas subsidiarias, y la ampliación de una fábrica por los mismos motivos. Se han producido infracciones leves, con multas de entre 5.000 a 25.000 pesetas. En cambio, se ha concedido la autorización de 70 chalés en los terrenos llamados berrocales, junto a la estación ferroviaria.

Alpedrete es probablemente el paladín en la lucha contra las infracciones que han cometido en su territorio las grandes urbanizaciones en épocas anteriores, igual en Galapagar y Villalba. Aquí, en Villalba, las urbanizaciones lo dominan todo y las licencias de obras son diarias y a todos los niveles, antes y después del escándalo del Parque de La Coruña. Por su parte, en Galapagar, en lo que va de año, se han cobrado por licencias unos siete millones de pesetas. Hay en trámite una licencia para construir 90 viviendas y otra con una cobertura de 60 pisos, está ya en marcha, construyéndose. Guadarrama, por su parte, tampoco ha impuesto multas. En todo caso, retoques de ciertos proyectos de acuer-



El gigantismo como regla, el máximo beneficio en el menor tiempo posible; estas son algunas de las causas de la actual situación de nuestra capital

ALCALÁ En los siete principales municipios, 350 licencias de obras

## UN PARAISO PARA LAS URBANIZACIONES

En Alcalá de Henares han concedido 38 licencias para casas unifamiliares, 10 para bloques —480 viviendas— y 18 para naves industriales y obras de diverso tipo. Se decretó paralización de obras a la promotora Alvega II, que construye en la zona Tabla Pintora, por no respetar el estudio de detalle. La promotora no hizo caso a esta orden y terminó la obra. Las autoridades municipales no han decidido aún qué medidas tomarán sobre este asunto.

Un grave problema que tiene Alcalá es la cantidad de licencias dadas años atrás. Hay algunas de 1973, anteriores a las normas subsidiarias y que no se ajustan a los planes vigentes. Alcalá ha empezado a trabajar en la redacción del nuevo Plan General, por el que se registrará en un futuro.

### COSLADA

El número de licencias concedidas es de 25. Hace ocho meses paralizaron obras en dos bloques —80 viviendas— a Provigasa, por deficiencias en la urbanización como: ausencia de bocas de riego, mal alumbrado público, calles sin hacer, ningún parque de los previstos en el plan parcial Ciudad San Pablo, ni depuradora. A esta misma promotora, por denuncias de vecinos al Gobierno Civil, se le paralizó otro bloque de viviendas que estaba siendo edificado en zona verde. Tiene

la estructura y el cerramiento exterior construido.

Se le ha retirado la licencia para edificar en Las Zanjillas un bloque —80 viviendas— a Alcovisa, por caducar la misma y por falta de cumplimiento de la urbanización prevista. Dejó columnas eléctricas en la calle en tres sitios, y en otros bloques ya construidos, no terminó la urbanización interior. En el barrio Virgen de la Luz, ni hizo una calle. En el plan parcial de Valleaguado, las veinticinco constructoras que edificaron los bloques de viviendas, dejaron una serie de deficiencias. El Ayuntamiento, tras meses de presiones y negociación, ha conseguido un parque de 40.000 metros cuadrados, alumbrado público, aceras y bocas de riego.

### DAGANZO DE ARRIBA

A un total de seis asciende el número de licencias concedidas. Hay tres obras para las

que no se ha presentado licencias ni documentación. Una de ellas es la construcción de una casa en el centro del pueblo. Las otras dos son la construcción de un chalet en zona verde y la de un camping de caravaning en zona rústica. El Ayuntamiento tenía conocimiento de que se iba a construir un polideportivo en esa zona, pero no un camping como más tarde apareció. Estas anomalías fueron denunciadas por los tres concejales de izquierda del Ayuntamiento al gobernador civil y a COPLACO. Esta envió un técnico, quien señaló que en pocos días enviaría su informe a la comisión correspondiente para que el pleno de COPLACO lo tratase. De esto hace meses y no han recibido ninguna contestación. Los concejales de izquierda supieron que, a raíz de su denuncia, la Dirección General de Administración Territorial enviaría también

un inspector. No se sabe nada más, el silencio oficial ha sido la única respuesta recibida.

### MECO

Para viviendas unifamiliares se han concedido 12 licencias. Pararon las obras de una casa de tres plantas, que tenía licencia para levantar dos, decretando el derribo de la tercera. Con la Compañía del Fomento de Viviendas Sociales, que construye 900 viviendas con licencia concedida por la Corporación anterior, les ha surgido un problema. Las obras las paró dicha compañía por motivos económicos, pero la Corporación había elaborado dos informes técnicos, donde se señalaban que no se cumplía exactamente el proyecto. Estas anomalías son: no se ha hecho un pozo de agua, ni depósito regulador, ni sistema de bombeo, ni algunas calles, ni centro escolar, ni guardería, ni zonas verdes y deportivas, ni dos edificios complementarios. El Ayuntamiento no está dispuesto a permitir que nadie viva en esas condiciones —Ya se han vendido cerca de 100 viviendas—, y así lo ha comunicado al Ministerio, señalando que rompen unos acuerdos municipales en el sentido de dar facilidades a la construcción por su carácter social.

### MEJORADA DEL CAMPO

Han concedido 18 licencias y tienen nueve expedientes paralizados por distintas causas.

A la urbanizadora Conmar, con licencia dada por la anterior Corporación, se le han paralizado las obras en la Quinta de San Fausto, por no tener proyecto de instalación ni en la primera ni en la segunda fase. Tampoco tiene licencia de derribo ni de instalación de calefacción ni autorización para verter escombros en terrenos municipales. A la constructora que edifica en Santa Rosa se le han parado las obras por falta de dirección en las mismas, y otras anomalías.

### NUEVO BAZTAN

En este pueblo, el número de licencias asciende a 128. Han paralizado cuatro de las obras por no cumplir la normativa vigente en distintos aspectos: exceso de altura, distancias a los linderos, etc.

### PARACUELLOS DEL JARAMA

Para la construcción de chalets y viviendas unifamiliares han concedido 41 licencias, otras dos para bloques —35 viviendas— y 14 para locales comerciales. Se encuentran retenidas tres licencias, dos de ellas solicitadas por Orbsa, para construir bloques de 120 viviendas en total.

Han paralizado una obra —26 viviendas— a Herederos de Garcin, por no ajustarse a las normas urbanísticas, y otra —25 viviendas— por estar en terreno sin calificación de urbanizable. Con Orbsa tienen

un problema que solucionarán por vía jurídica, al negarse la constructora a parar las obras decretado por el Ayuntamiento. Se decretó esta paralización al cerrarse el espacio para calles.

### SAN FERNANDO DE HENARES

Treinta y cuatro licencias —825 viviendas— ha concedido el Ayuntamiento de San Fernando. Cuatro obras se han paralizado por distintas causas. A la urbanizadora Riaza se le pararon en una casa de ocho viviendas, por infracción urbanística de exceso de volumen. A Fuencasa se le paralizó un bloque de 29 viviendas, en suspensión cautelar.