

# LOS NUEVOS “BARRIOS” DE MADRID: EN BUSCA DE SU IDENTIDAD

Julio FERNÁNDEZ PORTELA

Becario de postgrado de la Universidad Autónoma de Madrid  
juliofdezportela@gmail.com

## RESUMEN

El artículo tiene como objetivo estudiar el desarrollo de los nuevos barrios que se han producido en Madrid en los últimos 20 años. Se analizarán las figuras de planeamiento con las que se han creado, y se hará un análisis general de todos los nuevos desarrollos viendo las principales diferencias que presentan, para posteriormente centrarse en dos: Montecarmelo (en el Norte), y el Ensanche de Carabanchel (en el Sur). Se comparará el grado de expansión o crecimiento de cada uno, la tipología edificatoria, su diseño, la densidad de equipamientos, así como otros aspectos morfológicos y sociales que ayuden a establecer las señas de identidad de estos nuevos barrios, y ver si son paisajes invisibles o no, y cuándo llegarán a ser “paisajes urbanos”.

**Palabras clave:** Nuevos desarrollos, PAUs, Montecarmelo, Ensanche de Carabanchel, Madrid.

## 1. INTRODUCCIÓN URBANÍSTICA

Los PAUs, son Programas de Actuación Urbanística que se han expandido en la ciudad de Madrid desde principios de los años 90. Se localizan sobre terrenos que no poseían programación urbanística alguna. La elaboración del Planeamiento permite la urbanización y edificación de las parcelas adscritas al mismo. En los PAUs, en función de las necesidades, se han desarrollado distintas figuras de Planeamiento como han sido los Planes Parciales, los Programas de Actuación, Estudios de Detalles, y Proyectos de compensación entre otros.

La figura de los PAUs, se encuentra dentro del Plan General aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 7 de marzo de 1985 sustituyendo al Plan General de Ordenación Urbana. La vigencia del Plan tiene una duración mínima de 8 años, pero será indefinida, siempre y cuando, no se modifique o revise. Sus principales objetivos son la clasificación del suelo, establecer las determinaciones de ordenación estructurate sobre la totalidad del suelo del Municipio salvo aquellas que correspondan a los Planes de Sectorización en suelo urbanizable no sectorizado, y establecer las determinaciones de ordenación pormenorizada para cada clase de suelo.

Por otro lado, se debe tener en cuenta La Ley del suelo 9/2001 de 17 de julio vigente en la Comunidad de Madrid, publicada en e B.O.C.M. nº 117, de 27 de julio de 2007, y que entró en vigor el 27 de agosto de 2001, cuyo objetivo es la ordenación urbanística del suelo en la Comunidad de Madrid. La ordenación urbanística es la encargada de regular la utilización del suelo, los procesos de transformación que se realicen en él a través de la urbanización, la edificación, construcción, y rehabilitación de obras, edificios, construcciones así como de otras instalaciones. Comprende la superficie del terreno, su suelo y el subsuelo.

Su titularidad está a cargo de las Administraciones públicas competentes, que la gestionan y la desarrollan mediante una equilibrada y equitativa ponderación de los bienes jurídicos más relevantes protegidos por la Constitución. (Ley del suelo de la Comunidad de Madrid).

El régimen de suelo urbanizable está constituido por aquellos terrenos que el planeamiento general adscriba a esta clase de suelo, mediante su clasificación, por no proceder serlo a las clases de suelo urbano y no urbanizable de protección, y podrá ser objeto de transformación, mediante su urbanización o cualquiera de las otras formas previstas en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, en las condiciones y los términos que dicho planeamiento determine, de conformidad con las Normas que reglamentariamente se establezcan. Dentro del suelo urbanizable el Plan establece las siguientes categorías para el desarrollo de los PAUs: suelo urbanizable programado incorporado (UZI), suelo urbanizable programado (UZP) y suelo urbanizable no programado (UNP). Las determinaciones contenidas en las fichas de los UZI, UZP y UNP serán consideradas suelo urbanizable cuando incidan en la estructura general y orgánica del territorio, y en particular en Sistemas Generales y aprovechamiento. (Ley del suelo de la Comunidad de Madrid).

## 2. LOCALIZACIÓN DE LOS NUEVOS DESARROLLOS URBANOS EN LA CIUDAD DE MADRID.

Los nuevos desarrollos urbanos de Madrid se distribuyen en el Norte, Sur, Sur-Este, y Sur-Oeste de la ciudad. En total se han planificado 15, de los cuales 6 son PAUs (Arroyo del Fresno, Montecarmelo, Las Tablas, Sanchinarro, el Ensanche de Carabanchel, y el Ensanche de Vallecas), el resto se están desarrollando bajo otras figuras de Planeamiento como Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle, o Planes de Sectorización, entre otras, presentando una serie de disparidades entre todos ellos. Se distinguen los siguientes (ver figura 1): En el Norte de la ciudad se localizan Arroyo del Fresno, Las Tablas, Montecarmelo, Sanchinarro, el Ensanche de Barajas, y la ciudad Aeroportuaria-Ciudad de Valdebebas. En el sector Sur y S.E. se encuentran el Ensanche de Vallecas, la Atalayuela, el Cañaberal, los Cerros, los Ahijones, los Berrocales, Valdecarros, y el Barrio del Butarque y el Polígono del Gato en Villaverde, mientras que en el S.O se encuentran las Instalaciones Militares de Campamento y el Ensanche de Carabanchel.

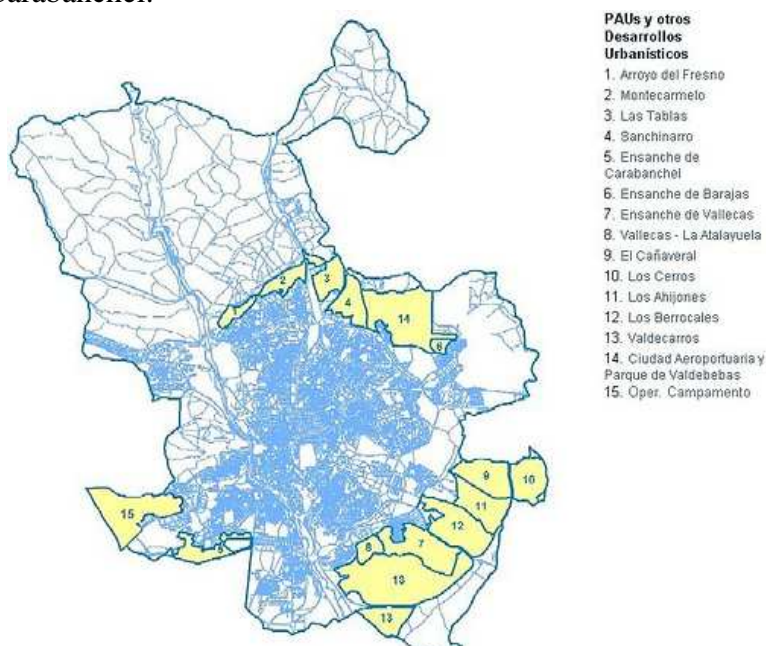


Fig. 1. PAUs y otros Desarrollos Urbanísticos. Fuente: [www.munimadrid.es](http://www.munimadrid.es)

En conjunto, se han previsto un total de 217.560 viviendas distribuidas de forma dispar entre los nuevos crecimientos. Los nuevos desarrollos con mayor número de viviendas se localizan en el S.E. de Madrid. El mayor de ellos es Valdecarros donde se prevé construir un total de 48.000 viviendas, seguido del Ensanche de Vallecas con 28.058. Más alejados de estos dos se encontrarían la mayoría de los nuevos desarrollos como Los Ahijones, Los Berrocales, o Los Cerros, todos en el S.E. con un número de viviendas previstos entre las 14.000 y 15.000. En el Norte, Sanchinarro, es el de mayor envergadura con casi 14.000. Frente a estos grandes desarrollos aparecen actuaciones más modestas como el Ensanche de Barajas donde se han previsto 1.500 viviendas, el Barrio de Butarque en Villaverde con 1.570, o Arroyo del Fresno con 2.754.

En la figura 2 se observa la importancia que presentan los nuevos desarrollos según su localización, siendo el Sur y Sur-Este los que concentran el mayor número de viviendas previstas. El 65,9% de las viviendas que se pretenden construir se situaran en este sector de la ciudad, frente al 23,50% del Norte, y al 10,60% del Sur-Oeste, por lo que se pretende una mayor expansión de la ciudad hacia el Sur y Sur-Este. La razón se debe a la existencia de más suelo vacante y de más fácil acceso por su génesis, mientras que en las zonas del Norte y Sur-Oeste, si se observa la figura 1, son espacios urbanizados que rellenan intersticios, o se ubican en áreas limítrofes de los distritos, que permiten ir “cerrando” la ciudad.

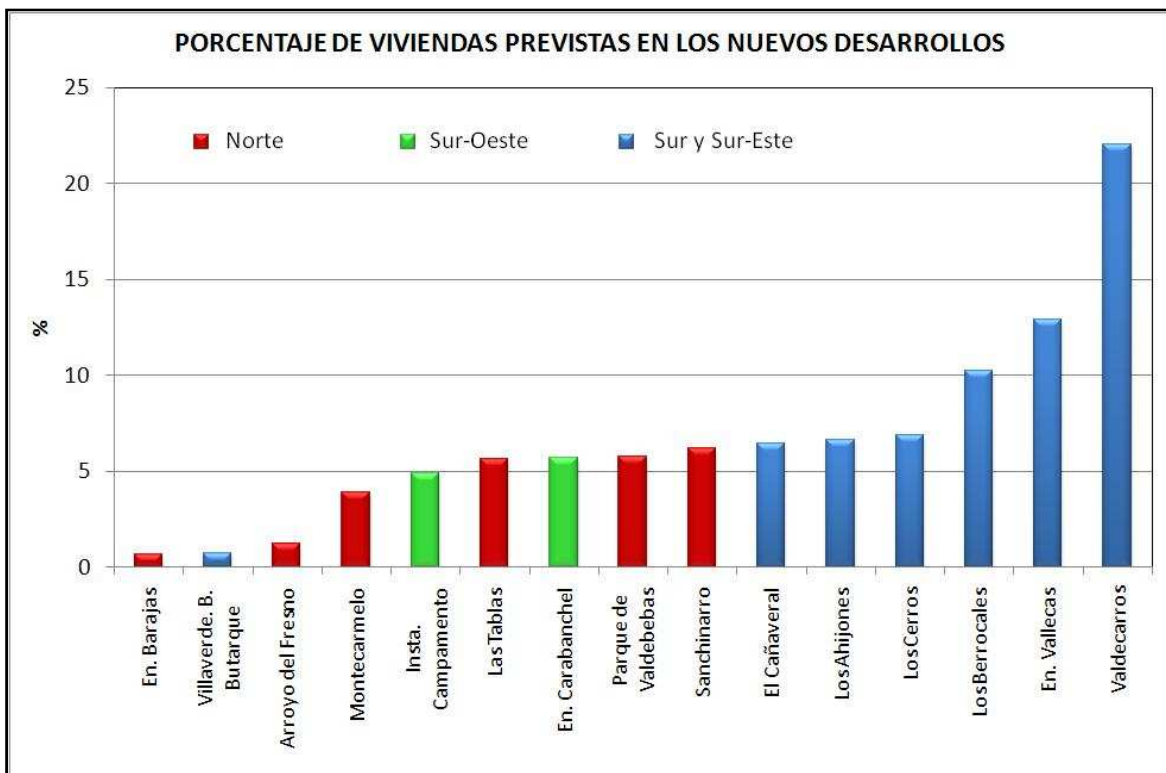


Fig.2. Porcentaje de viviendas previstas en los nuevos desarrollos. Fuente: Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Madrid. Elaboración propia.

Aunque se han planificado 15 nuevos barrios, no todos se encuentran en el mismo grado de desarrollo. Existe un conjunto de PAUs como Las Tablas, Sanchinarro, o el Ensanche de Vallecas con un 93,77%, 97,21%, y 96,25% respectivamente de desarrollo a finales de 2009, frente a otros como, Los Cerros, Valdecarros, Los Berrocales, Valdebebas, o Los Ahijones que no tienen ninguna licencia de nueva edificación, y no se ha empezado a construir. En este sentido se observa como son los nuevos desarrollos

del Norte los que han obtenido un mayor número de licencias de edificación con casi el 50% de las concedidas hasta el momento repartidas entre Sanchinarro, Montecarmelo, Las Tablas, y el Ensanche de Barajas, frente al 34,4% de las licencias del Sur y Sur-Este que corresponde casi en exclusiva al Ensanche de Vallecas, ya que el resto de los nuevos desarrollos no tienen ninguna licencia todavía. El 17,4% restante corresponde al Ensanche de Carabanchel.

El peso de la Vivienda de Protección Oficial (VPO) es importante en los nuevos desarrollos. Hasta finales de 2009, el número de licencias concedidas a este tipo de viviendas era similar, y en ocasiones superior al de la Vivienda Libre (VL) con 44,77% de la VPO, frente a un 45,69% de la VL (ver figura 3). Las diferencias entre los diversos desarrollos no son muy grandes. En Las Tablas, Montecarmelo, y en el Ensanche de Vallecas las cifras son muy homogéneas entre la VPO y la VL. Sin embargo en Sanchinarro, la VPO tiene un peso más importante que la VL, y lo contrario ocurre en el Ensanche de Vallecas. En el conjunto global, en los Nuevos desarrollos del Norte, se han dado licencia a 15.315 VPO, y 13.864 V.L, frente a las 10.891 VPO y 11.362 VL, por lo que la vivienda de protección oficial tiene mayor importancia en el Norte que en el Sur de la ciudad de Madrid a finales de 2009.

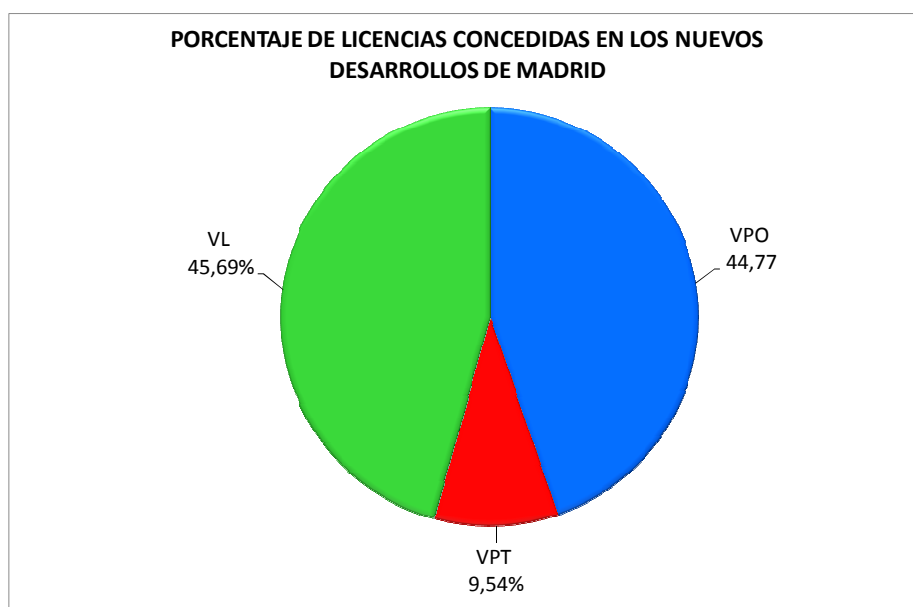


Fig.3. Porcentaje de licencias en los nuevos desarrollos de Madrid. Fuente: Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Madrid. Elaboración propia.

A parte de estos aspectos existen un conjunto muy importante de diferencias entre ellos. Es cierto que todos poseen la misma tipología edificatoria caracterizada por bloques de manzanas cerradas con instalaciones comunes en su interior. Pero existe un contraste claro entre los PAUs y nuevos desarrollos del Norte de la ciudad, frente a los del Sur. Generalmente, las construcciones presentan una mayor calidad en el Norte, están destinadas a un sector con un nivel de renta media-alta, y poseen más instalaciones comunes que en el Sur de la ciudad, aunque es en los primeros, por el momento, donde hay más VPO que en los del Sur.

En todos ellos predomina el uso residencial sobre el industrial y el terciario, con un fuerte componente de suelo destinado a espacios dotacionales. La edificabilidad (en m<sup>2</sup>) es muy superior a la superficie existente debido al predominio del desarrollo en altura de las edificaciones. El suelo asignado a espacios industriales presenta mayor importancia en los PAUs y nuevos desarrollos del Sur que en los del Norte, y en todos

ellos, el espacio destinado a actividades terciarias, presenta cifras elevadas, siendo el de Ciudad Aeroportuaria-Valdebebas, y Valdecarros dos de los que poseen mayor suelo destinado a este último uso.

	Residencial		Industrial		Terciario		Dotacional	
	Superficie (m2)	Edificabilidad (m2)	Superficie (m2)	Edificabilidad (m2)	Superficie (m2)	Edificabilidad (m2)	Superficie (m2)	Edificabilidad (m2)
<b>PAUS</b>								
UZI.0.06 Arroyo del Fresno	271.418	324.000	-	-	19.878	50.000	417.044	133.546
UZI.0.07 Montecarmelo	546.815	854.700	-	-	50.498	136.600	1.960.687	127.302
UZI.0.08 Las Tablas	530.768	1.198.867	-	-	192.100	301.133	2.900.132	600.550
UZI.0.09 Sanchinarro	643.719	1.291.602	58.152	17.183	153.196	190.200	3.014.208	56.515
UZI.0.10 Ensanche de Carabanchel	661.881	1.162.931	125.967	257.255	45.221	63.011	2.732.534	692.699
UZP.1.03 Ensanche de Vallecas	1.026.652	2.430.727	62.724	58.000	275.676	350.317	5.808.000	609.186
<b>DESARROLLOS DEL NORESTE</b>								
UZP.1.01 Ensanche de Barajas	123.926	148.810	14.512	14.671	32.733	45.147	372.607	21.195
UNP.4.01 Ciudad Aeroportuaria-Parque de Valdebebas	573.700	1.295.408	-	-	434.951	1.241.639	9.640.525	1.198.102
<b>DESARROLLOS DEL SURESTE</b>								
UZP.1.04 La Atalayuela	-	-	498.576	729.378	79.319	89.450	1.127.523	1.300
UZP.2.01 El Cañaveral	827.760	1.421.070	370.291	414.580	285.747	343.658	3.904.586	446.196
UZP.2.02 Los Cerros	-	-	-	-	-	-	-	-
UZP.2.03 Los Ahijones	852.646	1.698.207	424.158	443.385	80.910	314.990	4.149.458	292.999
UZP.2.04 Los Berrocales	1.326.718	2.338.653	647.103	639.057	222.109	455.410	5.614.141	21.862
UZP.3.01 Valdecarros	1.884.300	4.937.507	1.030.746	1.702.656	620.716	1.157.220	15.324.458	102.607

Cuadro 1. PAUs, y otros desarrollos urbanísticos. Superficies y edificabilidades por grandes usos. Fuente: [www.munimadrid.es](http://www.munimadrid.es)

El precio de la vivienda marca una serie de diferencias entre los distritos en los que se encuentran estos nuevos desarrollos. Los distritos de Fuencarral y Hortaleza, que engloban a los nuevos desarrollos del Norte, presentan precios en las viviendas superiores a la media de Madrid (3.405Euros/m<sup>2</sup>) con una media de 3.556 y 3.794 Euros/m<sup>2</sup> en Junio de 2009 respectivamente. Por otro lado estarían los distritos que engloban a los nuevos desarrollos del Sur de Madrid como Carabanchel o Vallecas, con precios inferiores a la media de la ciudad 2.940 y 2.826 Euros/m<sup>2</sup>.

Generalmente en todos los P.A.U.s se ha instalado población joven junto con sus hijos, dando lugar a barrios con una edad media inferior a la del conjunto de la ciudad. La diferencia se encuentra en el número de inmigrantes que es algo mayor en el Sur que en el Norte.

Todos estos factores, han generado una distinción de calidad entre los nuevos desarrollos del Norte y los del Sur, teniendo unos mayores niveles de calidad en los primeros que en los segundos.

### 3. EL CONTRASTE DE LOS PAUS: EL CASO DE MONTECARMELO Y EL ENSANCHE DE VALLECAS.

Los dos PAUs elegidos para realizar una comparativa entre ellos han sido el de Montecarmelo, en el Norte de la ciudad de Madrid, y el Ensanche de Vallecas en el Sur. Se ha decidido escoger estos dos porque se localizan en sectores muy diferentes de la ciudad, y presentan una serie de aspectos diversos entre sí como el nivel de renta, la



calidad de las edificaciones y de las instalaciones, los espacios verdes, las calles, las avenidas, etc.

El PAU de Montecarmelo se localiza al Norte de la ciudad de Madrid en el distrito de Fuencarral-el Pardo, justo al lado del Monte de Pardo, que es un Parque Natural protegido, y está en el punto de mira de las autoridades y poderes municipales, así como de las organizaciones más conservacionistas por su delicada posición, y su posible agresión. Tiene accesos a la autovía de Colmenar, y a la M-40, y está comunicado con el centro a través de la línea 10 de metro, y las líneas 134 y 178 de autobuses. La aprobación inicial del planeamiento se produjo el 26 de febrero de 1993, mientras que la definitiva fue el 5 de junio de 1996. Entre estos años, se han llevado a cabo un conjunto de figuras de planeamiento como Programas de Actuación Urbanística, Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle, así como un conjunto de modificaciones en los mismos. El proyecto de urbanización se aprobó definitivamente el 17 de octubre de 2003. La estimación del porcentaje de obra ejecutada a finales de 2009 era del 98% en la urbanización interior, el 90% en las zonas verdes, y del 90% en las acciones exteriores.

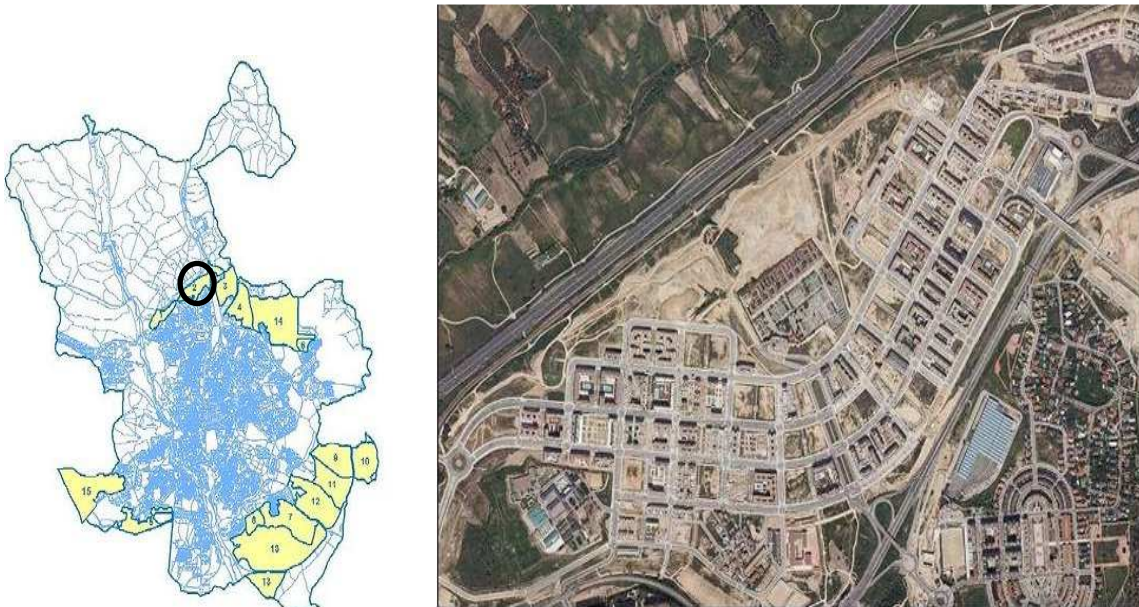


Fig. 3 PAUs y otros Desarrollos Urbanísticos Fuente: [www.munimadrid.es](http://www.munimadrid.es).

Fig.4. Vista panorámica del PAU de Montecarmelo.Fuente: [www.madrid.org/planea](http://www.madrid.org/planea)

El número total de viviendas previstas es de 8547, de las cuales se han concedido licencias para un total de 7344 que representan el 85,92%. Se dividen en tres categorías: 3114 viviendas de protección oficial, 1287 viviendas de precio tasado, y 2943 viviendas libre. En cuanto a las licencias de primera ocupación se reparten entre las 6664 destinadas a viviendas, 331 a locales, y 11.615 para plazas de garaje (ver cuadro 2).

A) Gestión urbanística previa a la edificación

Planeamiento	Gestión	Urbanización		
		Proyecto	Plazo de ejecución previsto	Estimación del % de obra ejecutada
<p><b>Modificación Plan General 1585</b> Aprobación Inicial: 25/02/93 Aprobación Definitiva: 5/06/95</p> <p><b>Programa de Actuación Urbanística</b> Aprobación Inicial: 25/02/93 Aprobación Definitiva: 24/05/95</p> <p><b>Plan Parcial</b> Aprobación Inicial: 25/02/93 Aprobación Definitiva: 28/07/95</p> <p>Se han tramitado y aprobado así mismo: <b>Cuatro</b> Modificaciones del Plan Parcial Tres Planes Especiales Nueve Estudios de Detalle Dos Mod. de Estudio de Detalle</p>	<p><b>Unidad de Ejecución única</b> Eases y Estatutos: 14/07/98 Construcción Anm: 10/12/98 Proyecto Compensación: 28/07/00</p>	<p>Aprobación Inicial: 8/11/02 Aprobación Definitiva: 17/10/03 (Fechas de la 2ª Modificación)</p> <p>Ejecución Simultánea: Unidad Funcional 1: 3/08/01 Unidad Funcional 2: 12/03/02 Unidad Funcional 3: 6/06/02 Unidad Funcional 4: 27/12/04</p>	<p>60 meses desde la firma del Acta de Replanteo  Acta Replanteo: 24/09/99</p>	<p>90% de Urbanización Interior 90% de Zonas Verdes 90% de Acciones exteriores</p> <p>- Recibida Fase 1 (vivierto público) - Recibida Fase 2 (Zonas Verdes afectadas por obras del Metro) - Recibida Fase 3 (parte de las zonas verdes) - Recibida Fase 4 (varias zonas verdes y vial) - Recibida Fase 5 (varias zonas verdes) - Recibida Fase 6 (varias zonas verdes y vial de servicio de la Ctra. Colmenar en la zona de Montecarmelo) - Recibida Fase 7 (Convenios exteriores Ctra. Colmenar y Emisario de Montecarmelo en su paso por Arroyo del Fresno)</p>

B) Edificación Residencial

Viviendas Previstas	Viviendas concedidas en Licencias de Nueva Edificación					Licencias de Primera Ocupación		
	VPC (1)	VPT (2)	VL (3)	Total Viviendas	% Sobre Previstas (4)	Viviendas	Locales	Plazas Caraje
8.547	3.114	1.287	2.943	7.344	85,92	6.664	331	11.615

Cuadro 2. Gestión urbanística previa a la edificación, y edificación residencial. Fuente: Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Madrid.



Fig.5. Situación de las parcelas con licencia de nueva edificación. Fuente: Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Madrid.

El PAU se desarrolla a lo largo de dos ejes principales: la avenida del Monasterio del Escorial y del Monasterio de Silos. A partir de estas dos avenidas parten un conjunto de calles más estrechas que separan unas manzanas de otras por medio de jardines. Al final de las avenidas se han instalado dos rotondas para canalizar mejor el tráfico hacia el interior del P.A.U.

La conformación del PAU se caracteriza por su desarrollo en altura en su mayoría, y dos pequeños sectores localizados al S.O. y N.E. en el que se ha desarrollado un pequeño espacio de casas unifamiliares adosadas con parcelas individuales, y en ocasiones con áreas comunes. La estructura que presentan los diversos bloques de pisos es muy regular, y la tipología edificatoria de los edificios construidos se caracteriza por tener forma de manzana cerrada. La altura media es de unos 4 pisos, aunque en ocasiones aparecen hasta 5. Generalmente, la parte superior del edificio está destinada a duplex con amplias terrazas. Guardan cierta armonía unos bloques con otros, y suelen ser muy homogéneos entre sí. El principal material utilizado para su construcción es el ladrillo claravista en tonos rojizos, ocre y amarillos.

Estos materiales se combinan con otros como placas de hormigón o piedra que se disponen alrededor de las ventanas, o se usan de separador entre una altura y otra. Las ventanas son de aluminio, y en ocasiones se introducen elementos de madera que confieren mayor estética al edificio dándole más calidad. El uso combinado de estos elementos, genera un diseño moderno y de mayor valor, confiriendo al PAU una calidad de vida media-alta. Las manzanas se encuentran separadas unas de otras por espacios verdes que hacen la función de parques, por lo que encontramos un importante conjunto de zonas verdes entre edificios. Estas se complementan con áreas abiertas de mayor tamaño pero poco numerosas.



Fig. 6 y 7. Fachadas de los edificios que combinan diversos materiales en su construcción y cierto diseño. Fuente: Fotografías propias.

El interior de las manzanas de los edificios posee diversos equipamientos para el disfrute común de los vecinos de estos bloques. Todos ellos cuentan con piscinas, zonas ajardinadas, parques para los niños, bancos, y en muchos casos poseen pistas de padel. Estos aspectos dan una idea del nivel de renta que posee el barrio.





Fig. 8 y 9. Patios de los edificios con equipamientos comunes como piscinas, jardines y pistas de padel. Fuente: Fotografías propias.

La red de servicios es escasa. Muchos de los bajos de los edificios se encuentran vacíos, ya que nunca han sido utilizados, y en ocasiones han cerrado debido a la crisis económica. Cuenta con establecimientos comerciales de primera necesidad como supermercados, tiendas de comestibles, panaderías, fruterías o carnicerías, situados generalmente a lo largo de las dos avenidas principales, pero algunos de ellos se encuentran dispersos por los diferentes bloques que conforman el P.A.U. En el N.E. se localiza un centro comercial de tamaño medio con restaurantes, tiendas de moda, gimnasio, óptica, etc. Por todo el P.A.U. se distribuye un número muy amplio de sucursales bancarias como Caja Madrid, Barclays, Santander, o la Caixa entre otras. Tiene farmacias, peluquerías, y videoclubs, pero no posee otros servicios más especializados. El número de establecimientos hosteleros es muy pequeño, pero cuenta con guaderías y centros de educación infantil debido al alto número de niños existentes. A pesar de todo, se nota la falta de equipamientos públicos como colegios, institutos, o instalaciones deportivas.



Fig. 10 y 11. En la primera imagen se observan los bajos cerrados de los edificios y delante de ellos espacios vacíos que se encuentran en el interior del PAU. La segunda imagen muestra las zonas verdes que separan unas manzanas de otras. Fuente: Fotografías propias.

Montecarmelo constituye un “barrio dormitorio” como refleja el escaso movimiento existente en el mismo. Tiene una edad media muy joven debido a la instalación de matrimonios jóvenes que han elevado la tasa de natalidad. La estampa que se vislumbra en el PAU, es la de abuelos que cuidan de sus nietos mientras sus hijos trabajan. La

población, generalmente parejas jóvenes, trabajan fuera del barrio, y son los abuelos los encargados de los nietos, y esto se aprecia muy bien paseando por sus calles.

Como se ha comentado, el PAU, no se encuentra totalmente colmatado, y se pueden ver numerosos solares vacíos en el interior entre diversas edificaciones, que poco a poco se van rellenando. El desfase de los datos se puede deber al número elevado de licencias que se han concedido pero que aún no han iniciado las obras.

A pesar de estar casi terminado, más del 85% de lo previsto, no existe una identidad por parte de la población hacia el PAU. No existe un lugar de encuentro, y no se tiene sensación de pertenencia hacia el mismo. Da la impresión que muchas de las casas se encuentran desocupadas, y la percepción de vacío es muy grande pese al alto porcentaje de ejecución.

Por otro lado, el PAU de Carabanchel, se localiza al Sur de la ciudad de Madrid, en el Distrito de Carabanchel. Esta comunicado al Sur por la Autovía M-40, y con el centro de la ciudad a través de la línea 11 de metro, y por la 35, 118 y 155 en autobús

El planeamiento del PAU de Carabanchel tiene su origen en el Plan General de 1985, aprobado inicialmente en febrero de 1993, y definitivamente en junio de 1995. Al igual que en Montecarmelo, se han llevado a cabo una serie de figuras urbanísticas como Programas de Actuación Urbanística, un Planes Parciales, Planes Especiales, y Estudios de Detalle.

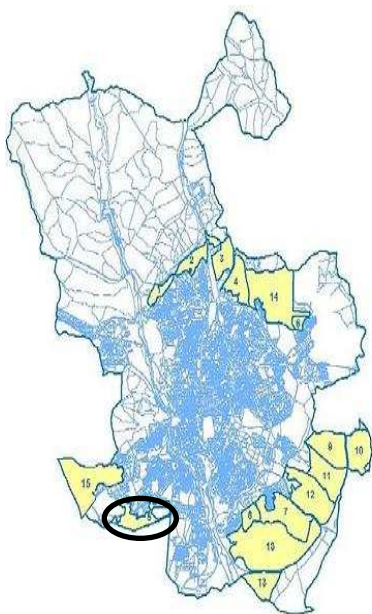


Fig. 12 PAUs y otros Desarrollos Urbanísticos Fuente: [www.munimadrid.es](http://www.munimadrid.es).

Fig.13.Vista panorámica del PAU del Ensanche de Vallecas. Fuente: [www.madrid.org/planea](http://www.madrid.org/planea).

Las viviendas previstas son 12.365. De este conjunto se ha desarrollado un total del 96,25% a finales de 2009 con un total de 11.901 viviendas, de las cuales 4.392 han sido de Protección Oficial, 1510 Viviendas de Precio Tasado, y 5.999 han sido viviendas libres. Las licencias de primera ocupación han sido de 10.409 para las viviendas, 220 para los locales, y 12.322 plazas de garaje. La edificación residencial se ha dividido en tres unidades de ejecución, siendo la segunda de mayor importancia con más de 5000 viviendas, frente a las casi 3800 de la unidad 1, y poco más de 3.000 de la tercera. Estos datos reflejan el mayor grado de desarrollo de este PAU.

**Situación a 31 de octubre de 2009**

En amarillo datos actualizados respecto a la ficha anterior

**A) Gestión urbanística previa a la edificación**

Planeamiento	Gestión	Urbanización		
		Proyecto	Plazo de ejecución previsto	Estimación del % de obra ejecutada
<b>Modificación Plan General 1985</b> Aprobación Inicial: 26/02/93 Aprobación Definitiva: 5/06/95  <b>Programa de Actuación Urbanística</b> Aprobación Inicial: 26/02/93 Aprobación Definitiva: 21/05/95  <b>Plan Parcial</b> Aprobación Inicial: 26/02/93 Aprobación Definitiva: 23/07/95  Se han tramitado y aprobado así mismo: Dos Modificaciones del Plan Parcial Seis Planes Especiales Dos Estudios de Detalle	UE-1 Bases y Estatutos: 13/09/98 Constitución Junt: 4/03/99 Proyecto Compensación: 12/04/02	Aprobación Inicial: 13/06/99 Aprobación Definitiva: 29/07/99  Ejecución Simultánea: Unidad Funcional 1: 7/06/02 Unidad Funcional 2: 20/07/02 Unidad Funcional 3: 26/11/02 Unidad Funcional 4, 5 y 6: 02/12/05	36 meses desde la firma del Acta de Replanteo  Acta Replanteo: 03/12/99	Recibidas Fases 1, 2 y 3. Acta de Recepción: 24/07/07  Recibidas Fases 4 y 5 (16/01/09) Queda para la última fase la recepción de la calle Maravelli y la zona forestal 0,3 B.
	UE-2 Bases y Estatutos: 13/09/98 Constitución Junt: 4/03/99 Proyecto Compensación: 28/07/00	Aprobación Inicial: 4/04/03 Aprobación Definitiva: 11/11/03 (Fechas de la 2ª Modificación)  Ejecución Simultánea: 2/03/01  3ª Modificación: Aprobación Definitiva: 29/06/06	24 meses desde la firma del Acta de Replanteo  Acta Replanteo: 24/10/99	Recibidas Fases 1 y 2. Recibida Fase 3 (15/09/09) Está pendiente de ejecución o terminación la zona forestal paralela a la M-40.
	UE-3 Bases y Estatutos: 26/10/98 Constitución Junt: 4/03/99 Proyecto Compensación: 5/04/02	Aprobación Inicial: 5/04/02 Aprobación Definitiva: 14/06/02 (Fechas de la última Modificación)	20 meses desde la firma del Acta de Replanteo  Acta Replanteo: 22/12/99	Recibida Fase 1 Recibida Fase 2 Recibida última Fase (10/06/09)

**Situación a 31 de octubre de 2009**

En amarillo datos actualizados respecto a la ficha anterior

**B1) Edificación Residencial. Total Ámbito**

Viviendas Previstas (5)	Viviendas concedidas en Licencias de Nueva Edificación					Licencias de Primera Ocupación		
	VPO (1)	VPT (2)	VL (3)	Total Viviendas	% Sobre Previstas (4)	Viviendas	Locales	Plazas Garaje
12.365	4.392	1.510	5.999	11.901	96,25	10.409	220	12.322

**B2) Edificación Residencial. Distribución por Unidades de Ejecución**

Unidad de Ejecución	Viviendas concedidas en Licencias de Nueva Edificación				Licencias de Primera Ocupación		
	VPO (1)	VPT (2)	VL (3)	Total Viviendas	Viviendas	Locales	Plazas Garaje
UE-1	717	672	2.394	3.783	3.079	80	3.675
UE-2	2.225	757	2.119	5.101	5.429	126	6.178
UE-3	1.450	81	1.486	3.017	1.901	14	2.469

Cuadro 3 y 4. Gestión previa a la edificación urbanística, y edificación residencial.

Fuente: Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Madrid.



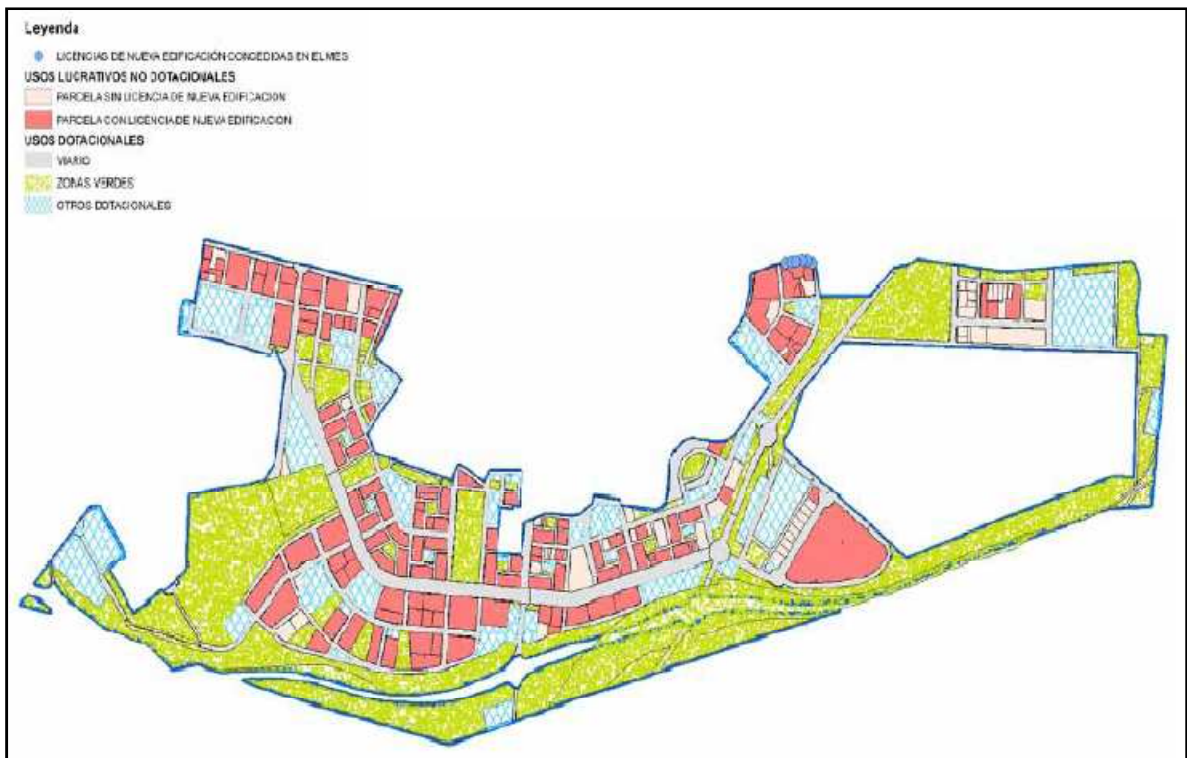


Fig.14. Situación de las parcelas con licencia de nueva edificación. Fuente: Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Madrid.

En este caso la tipología edificatoria es diferente en comparación al PAU de Montecarmelo. El desarrollo de las construcciones es exclusivamente en vertical con una media de 6 alturas, y en ocasiones mayor. Son complejos más grandes, y con una estructura más irregular. Su forma es de manzana cerrada, y en su interior cuentan solo con piscinas y zonas ajardinadas como instalaciones comunes. La densidad de población de estos bloques es mayor que en Montecarmelo por lo que estos equipamientos se tienen que compartir con más vecinos.



Fig. 15 y 16. En la primera imagen se observa el típico bloque de pisos con un alto desarrollo en altura realizado con ladrillo. La segunda refleja un bloque de hormigón con menor estética que en el caso anterior. Fuente: Fotografías propias.



El diseño de los edificios mantiene una cierta homogeneidad en un 50%, pero encontramos un gran número de bloques de pisos con diseños muy variados, y muy modernos. En este PAU, se ha jugado más con los colores y con las formas geométricas como cubos, rectángulos, o cuadrados. El ladrillo claravista en tonos rojizos, y el hormigón, son los materiales que más se han utilizado. Se ha empleado el acero y el aluminio para las ventanas en diversas tonalidades de colores con dominancia del blanco. Pero sobre todo ha sido el hierro, y el cristal los materiales más utilizados para la elaboración de las terrazas, galerías, y ventanas. Estas últimas tienen formas muy diversas. Algunas son rectangulares, otras estrechas, alargadas, cuadradas, pequeñas, etc. Los materiales empleados son de menor calidad, al igual que el precio del conjunto de la vivienda que alcanza en el distrito de Carabanchel una media de 2940 Euros/m<sup>2</sup> en Junio de 2009, frente a los 3.556 del distrito de Fuencarral.



Fig. 17 y 18. En estas dos imágenes el diseño arquitectónico de los edificios tiene un fuerte peso. Los colores y las formas geométricas tienen un papel destacado. Fuente: Fotografías propias.

El PAU de Carabanchel se encuentra más consolidado que el de Montecarmelo. Existen bastantes equipamientos como colegios, complejos deportivos con pistas de baloncesto y fútbol sala, zonas verdes más amplias, un pinar, y un conjunto de plazas y parques que constituyen lugares de encuentro y de reunión entre los vecinos. Existen pocos espacios verdes, pero los que hay son muy amplios, y se encuentran dispersos por el territorio. El PAU se vertebra a lo largo de una Avenida, y cuenta con un conjunto de rotondas que articulan el territorio.

En la Avenida principal, denominada La Peseta, se localizan un gran conjunto de servicios destinados a la población como supermercados, bares, restaurantes, kioscos, ferreterías, bancos, tiendas de ultramarinos, así como un conjunto de establecimientos más especializados que no aparecían en Montecarmelo como talleres de coches, aseguradoras, dentistas, etc. También existen restaurantes de comida rápida como chinos, kebabs, pizzerías, que dan la sensación de un barrio más consolidado, y del Centro comercial Isla Azul que cuenta con un gran número de salas de cine, hipermercado, tiendas de alimentación, establecimientos para productos del hogar, tiendas de ropa, de complementos, restaurantes, y bolera entre otros comercios. Este desarrollo del sector servicios en el PAU de Carabanchel, muestra un paisaje totalmente distinto a Montecarmelo, ya que prácticamente todos los bajos de los pisos están ocupados por negocios. Esto ha provocado un mayor tránsito de coches y de personas confiriendo mayor movilidad en las calles, y mostrando una imagen más típica de un barrio que en PAU del Norte.



Fig. 19 y 20. En la primera imagen se observa una plaza con zonas verdes, y en la segunda imagen diversos comercios en los bajos de los edificios que se encuentran más asentados que en Montecarmelo.

La edad media es mayor que en Montecarmelo, pero a pesar de todo se ha producido un rejuvenecimiento importante de la población. Muchas parejas jóvenes se han instalado en Carabanchel, y esto ha generado el incremento de los nacimientos. Otro factor de rejuvenecimiento ha sido la llegada de población inmigrante que es mayor que en Montecarmelo.

#### 4. CONCLUSIONES

Los PAUs constituyen una figura clave en el desarrollo urbanístico de la ciudad de Madrid en los últimos 20 años. Su evolución, ha sido muy distinta en los diferentes sectores de la ciudad, ya que en muchos de ellos se ha adquirido un alto grado de desarrollo frente a otros que no poseen ninguna licencia de edificación. Con el paso de los años, algunos de ellos, han ido buscando una identidad, y unas características propias que les distinga del resto de los nuevos desarrollos, y de esta forma poder adquirir un nombre propio dentro del barrio en el que se encuentran. Los casos analizados en este artículo reflejan un contraste evidente de dos de los PAUs que se están desarrollando en la ciudad de Madrid. Tanto Montecarmelo, como el Ensanche de Carabanchel, presentan un grado de colmatación muy elevado, pero no han adquirido la misma identidad. Ha sido este último, el que con el paso de los años ha logrado conformar un paisaje urbano propio integrando a la población, las nuevas edificaciones, y los servicios prestados, generando unas señas de identidad propias que no posee el PAU de Montecarmelo. La ruptura que provoca la carretera de Colmenar ha generado una pérdida de conexión del PAU con el resto del distrito de Fuencarral, cosa que no ha ocurrido en el Ensanche de Carabanchel que se encuentra integrado en su distrito.

El tiempo dirá si se produce la consolidación de Montecarmelo como un paisaje urbano de la ciudad. Para ello será necesario una mayor expansión del sector servicios como: colegios, institutos, instalaciones sanitarias, deportivas, etc. que generen actividad económica y alejen la imagen de ciudad dormitorio que posee. De esta forma, hay dos paisajes urbanos, uno visible formado por el Ensanche de Carabanchel y otro invisible constituido por el PAU de Montecarmelo.

## 5. BIBLIOGRAFÍA Y RECURSOS EN INTERNET

- BRANDIS, D. y DEL RÍO, I. (1996): “Diez años creando periferia en Madrid” en el 3º Coloquio de Geografía Urbana de Antequera La ciudad: tamaño y crecimiento. pp. 267-276.
- BRANDIS, D. y DEL RÍO, I. (2006): “Los últimos desarrollos urbanos en la periferia de la ciudad de Madrid” en el 8º Coloquio y jornadas de campo de Geografía. Islas Baleares. pp. 71-87.
- CANOSA ZAMORA, E. y GARCÍA CARBALLO A. (2009): “Enmascarando la pobreza del paisaje urbano: rotondas y arte público” en Boletín de la AGE, nº51, pp.249-273.
- CAPEL, H. (2002): La morfología de las ciudades. Vol. 1 Sociedad, cultura y paisaje urbano. Barcelona, Ediciones Serbal.
- MARCOS, J. y RUIZ, J. (2003): “Los PAUs de Madrid”, en Club de Debates Urbanos 2003, Madrid. pp. 245-248.
- VINUESA ANGULO, J / DE LA RIVA ÁMEZ J.M. y PALACIOS GARCÍA A. (2009): “Política de vivienda y urbanismo” en Ciudad y Territorio Estudios Territoriales Ministerio de Vivienda, XLI(161-162), pp. 505-520.
- Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid actualizada a enero de 2009. Oficina de Vivienda de la Comunidad de Madrid.
- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1997.
- EL PAÍS (8 DE ENERO DE 2010): “Madrid cae el doble que la periferia”
- [www.munimadrid.es](http://www.munimadrid.es)