

<https://info.nodo50.org/Operacion-Chamartin-Asi-no-gracias-Financiacion-colectiva.html>



¿Operación Chamartín? Así no, gracias [Financiación colectiva]

- Noticias - Noticias Destacadas -



Fecha de publicación en línea: Miércoles 31 de julio de 2019

Copyright © Nodo50 - Todos derechos reservados

¿Qué es la Operación Chamartín o Madrid Nuevo Norte?

Es una actuación urbanística, cuyo origen se sitúa al inicio de la década de los años 90, cuando Renfe, consideró la necesidad de remodelar y ampliar la estación ferroviaria de Chamartín. En lugar de costear el gasto de esta actuación a cargo de los presupuestos generales del Estado, se decidió generar plusvalías con los suelos de propiedad pública que rodean la estación, pero sin llegar a venderlos.

Lo que se hizo fue sacar a concurso la gestión de los mismos para realizar una actuación urbanística, pasando los terrenos públicos, destinados a los servicios ferroviarios, a uso residencial y de oficinas.

En 1993, Renfe aprueba la convocatoria del “proceso de concurrencia pública de ofertas en relación con el desarrollo urbanístico del recinto ferroviario de Chamartín”. Como consecuencia de este concurso, Renfe firmó un convenio con Unitaria, empresa del Grupo Argentaria (que tras su privatización pasó a manos del BBVA), para desarrollar los terrenos del norte de Madrid, incluidos en la llamada Operación Chamartín. El 27 de julio de 1994 se firmó el contrato de adjudicación de la concesión. Para desarrollar la operación se constituyó DUCHSA (Desarrollos Urbanísticos de Chamartín S.A), propiedad de la entidad financiera BBVA y la constructora San José, actualmente denominada Distrito Castellana Norte (DCN).

Desde ese momento hasta ahora, lo que iba a ser una actuación para obtener ingresos para hacer frente a la remodelación y ampliación de la estación de Chamartín, se ha convertido en una de las operaciones especulativas de mayor envergadura de España y Europa. En estos 25 años, se han ido modificando las condiciones de la adjudicación en el más absoluto secreto, siempre a favor de DCN y en detrimento del interés general. Solo ante las denuncias de Ecologistas en Acción, la Federación Regional de Asociaciones Vecinales de Madrid (FRAVM) y la Plataforma Zona Norte formada por vecinas y vecinos de los barrios afectados por la operación, el Consejo de Transparencia obligó a Adif a hacer públicos los contratos firmados.

En estos años, la superficie del ámbito de actuación ha pasado de 625.211 metros cuadrados a 3.356.196 metros cuadrados, es decir, se ha multiplicado por más de cinco, la superficie inicial. Además se permite una edificabilidad (superficie que se permite construir) de 1.730.000 metros cuadrados destinados a oficinas y comercial -lo que supone la construcción de más de 20 torres con una altura similar a los cuatro rascacielos existentes en la Plaza de Castilla- y una edificabilidad residencial de 1.100.000 metros, lo que supone la construcción de 10.474 viviendas.

La edificabilidad es tan elevada que no cabe en la superficie adjudicada y eso que se ha ido aumentando en estos 25 años. Por eso es necesario construir en altura. Además, para liberar más espacio para uso lucrativo las zonas verdes públicas se concentran creando una superficie artificial. Se crea un suelo actualmente inexistente, una gran losa de 18 hectáreas de superficie sobre las vías de tren, entre la estación de Chamartín y la zona de las cuatro torres, actuales de la Plaza de Chamartín. De esta forma el suelo natural que deberían ocupar las zonas verdes se libera para construir torres y las zonas verdes se llevan a una gigantesca losa de hormigón

¿Cómo se aprueba la operación Chamartín?

Los parámetros de la Operación Chamartín deben incluirse en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid

(PGOUM) . En 1997, se incluyó por primera vez con la denominación de Área de Planeamiento Remitido 08.03 (APR 08.03). En 2002, se aprobó una modificación puntual del PGOUM para ampliar el ámbito de superficie y la edificabilidad.

Actualmente se está tramitando una nueva modificación puntual del PGOUM denominada modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Madrid en los ámbitos APR 08.03 “Prolongación de la Castellana” y APE 05.07 “Colonia Campamento” para la definición de las determinaciones y parámetros de ordenación de la operación urbanística denominada “Madrid Nuevo Norte”.

Esta nueva modificación puntual fue aprobada inicialmente, en septiembre de 2018, por el Gobierno municipal de Ahora Madrid. El 29 de julio de 2019, se ha aprobada provisionalmente por el nuevo equipo de Gobierno del Partido Popular y Ciudadanos y finalmente será aprobado definitivamente por el Gobierno de la Comunidad de Madrid.

Son estas aprobaciones las que se están recurriendo, ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, por Ecologistas en Acción y la FRAVM solicitando su nulidad.

¿Por qué nos oponemos a la Operación Chamartín?

1. Es una propuesta medioambientalmente insostenible

Establece una desmedida edificabilidad, sobre todo en uso terciario para oficinas (equivalente a unas 20 torres del tamaño de las ‘5 torres’ en la prolongación de La Castellana), que producirá unos fuertes impactos medioambientales en toda la ciudad y el espacio metropolitano.

No contempla el necesario corredor natural norte-sur para conectar la ciudad con el monte de El Pardo, y propone levantar su principal zona verde sobre una losa de hormigón.

Requiere la destrucción de infraestructuras y tejidos industriales en uso, siguiendo un modelo de hacer ciudad irracional e ineficiente.

2. Atenta contra la equidad social y el equilibrio territorial

A pesar de la gran oportunidad que supone el que la mayor parte del suelo (más del 70 %) sea público, no se contempla la construcción de vivienda pública en régimen de alquiler -que es una máxima prioridad social-, sino únicamente una parte de vivienda protegida que no resulta asequible para las franjas sociales más desposeídas, en particular los y las jóvenes.

En lugar de utilizar la abundancia de suelo disponible para reequipar los barrios adyacentes, algunos de ellos con serias carencias dotacionales (San Cristóbal, Fuencarral, Begoña...), cumple ramplonamente los estándares legales.

Desde una perspectiva metropolitana, viene a profundizar o agravar los profundos desequilibrios territoriales existentes, que se resumen en un arco norte-noroeste de rentas medias-altas y concentración de actividades económicas y empleo de calidad; frente a un arco sur-sureste de barrios dormitorio y carencia de empleos.

3. Supone malbaratar bienes públicos estratégicos

Debido al nefasto modelo de gestión puesto en pie por RENFE-ADIF, lo que se inició en 1994 como una actuación destinada a la remodelación del nodo ferroviario de Chamartín y a la compleción de esta cuña de la ciudad, ha constituido de facto un instrumento especulativo para la sociedad concesionaria: a través de una sucesión de mejoras en las condiciones de concesión, y de la retención pasiva de los suelos, 26 años más tarde no solo no se ha conseguido ninguno de los objetivos, sino que ahora la sociedad concesionaria va a recibir unos activos públicos a menos de la mitad de su precio de mercado, con el consiguiente quebranto de la hacienda pública.

Todo ello hubiera sido fácilmente remediado con la no renovación de la concesión que vencía a finales del pasado año, opción descartada por el gobierno sin justificación alguna.

El carácter lesivo de la operación para el interés general se demuestra por su recalcitrante opacidad, solo vencida parcialmente por la insistencia de la sociedad civil ante los tribunales, que ha obligado a RENFE-ADIF a publicar recientemente parte de la documentación ocultada sobre la Operación Chamartín a lo largo de los años, comprobándose así la existencia de informes internos muy negativos respecto al desempeño de la concesionaria -DUCH/DCN-, incomprensiblemente ignorados por los responsables de dicho organismo público.

Además, siendo el principal objetivo real de esta operación la revalorización del suelo, y dada la ausencia de demanda para la disparatada cantidad de oferta terciaria prevista, nos enfrentamos a decenas de años con unos suelos expectantes sin uso o función social alguna, y con las fantasías anunciadas de inversiones y creación de empleo sonando a música celestial.

4. Plantea numerosas incertidumbres técnicas y financieras

La Declaración Ambiental Estratégica emitida por la Comunidad de Madrid en el mes de mayo pasado sobre este mismo expediente establece una abundante cantidad de reparos y condiciones que ni se han respondido ni mucho menos corregido por parte del Ayuntamiento.

Hay que tener en cuenta que esas observaciones, que afectan tanto al diseño como a los costes, cuestionan la viabilidad misma de una operación que, al estar pilotada por una sociedad privada cuyo interés es esencialmente lucrativo, ofrece un enorme margen de incertidumbre, sobre todo en términos de cargas ocultas a afrontar por las administraciones públicas.

5. La resistencia social contra MNN no ha hecho más que empezar

Por todo ello, las organizaciones firmantes nos opusimos en su día a esta propuesta urbanística ante la anterior corporación municipal, presentando, al igual que muchas otras personas y colectivos, alegaciones a su Aprobación Inicial, que como hemos citado alcanzaron una cifra récord de casi 3.500.

Recurso ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid

Por todas estas razones consideramos que la actuación urbanística Madrid Nuevo Norte no debe prosperar y debe ser anulada. En su lugar debe iniciarse un periodo de reflexión sobre las necesidades reales de la zona con la

participación de las partes interesadas.

Para conseguirlo, Ecologistas en Acción y la FRAVM, con el apoyo de la Plataforma Zona Norte hemos interpuesto un recurso contencioso administrativo en el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, contra la modificación puntual del PGOUM que tramita el Ayuntamiento de Madrid.

Ayúdanos a costear los gastos del recurso judicial contra la Operación Chamartín

Necesitamos un mínimo de 9.655 euros para cubrir los costes básicos del recurso

Desglose de presupuesto

Honorarios abogadas 6.840 €

Honorarios del equipo de abogadas que, en este caso, por la complejidad del recurso será de 6.000 € más el 21 % de IVA (840 €). El equipo tendrá una importante dedicación en horas a este recurso dada la complejidad del asunto.

Honorarios procurador 605 €, (500 €) más el 21% de IVA (105 €).

Informe pericial 1.210 €

Honorarios del equipo de peritos (1.000 €) más el 21 % de IVA (210 €). El recurso contará con pruebas periciales de carácter urbanístico que argumenten la inviabilidad del proyecto.

Pago de costas de 1.000 euros

Mediante auto nº 47172019, de fecha de 10 de julio de 2019, el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, desestimó la solicitud de medida cautelar de suspensión del procedimiento de aprobación de la modificación puntual, solicitada por Ecologistas en Acción y la FRAVM. Esa desestimación ha supuesto la condena en costas de 1.000 euros.

Datos bancarios:

Nº de cuenta: ES22 1491 0001 2720 2846 9720 (de Triodos Bank)

Titular: Ecologistas en Acción Madrid

Concepto: Operación Chamartín

Plazo: del 30 de julio al 30 de octubre de 2019

Nota: las aportaciones a esta campaña no dan derecho a deducción en el IRPF al ser recibidas por Ecologistas en Acción de Madrid, asociación local que no está declarada de Utilidad Pública.

[<https://info.nodo50.org/local/cache-vignettes/L284xH400/operacionchamartinno-16a8d.jpg>]