

Los PAUs, un destino que puede y debe reescribirse

Los PAUs irrumpieron en la escena urbanística del Madrid de los años 90 con el objetivo de generar nuevos suelos residenciales con los que contrarrestar la creciente dificultad de acceso a la vivienda y poner freno así al éxodo continuado de habitantes hacia los municipios de la periferia de la capital debido a sus elevados precios.

Transcurridas casi dos décadas desde el comienzo de las obras de las primeras de estas actuaciones puede concluirse que el propósito original fue parcialmente cumplido: a pesar de que el aumento de la oferta no desencadenó la esperada bajada de precios –en realidad, debido a la confluencia de otros muchos factores se produjo el efecto contrario en el corto y medio plazo–, los Programas de Actuación Urbanística (PAUs) de las seis grandes operaciones iniciales fueron capaces de poner en el mercado en muy poco tiempo suelo para 75.000 nuevas viviendas. Sin embargo, al igual que ocurre con otros sistemas de fabricación seriada y masiva, la eficacia de este instrumento de producción a la hora de generar cantidad contrasta con la calidad espacial de lo producido.

Ya fuese debido a la premura con la que se tomaron las decisiones, a la necesidad de despejar de la ecuación toda incógnita que pusiera en cuestión o complicase el proceso o a la apuesta consciente por un determinado modelo urbano considerado entonces “de éxito”, la opinión es prácticamente unánime a la hora señalar que el diseño de los PAUs encerraba ya en sus orígenes una serie de carencias que se han trasladado a la realidad de la ciudad construida. De hecho, Las Tablas, Sanchinarro, Montecarmelo, Arroyo del Fresno, Vallecas y, en menor medida, Carabanchel, presentan una serie de deficiencias urbanas que son comunes a todos ellos: aislamiento por ausencia de continuidad con los tejidos existentes; primacía de la movilidad privada; falta de la densidad y compacidad necesarias para garantizar la eficiencia del transporte y servicios públicos; escasa diversidad de usos; sobredimensionamiento de equipamientos (imposibles de construir), de zonas verdes (imposibles de mantener) y de calzadas y aceras que actúan como barreras desincentivando la sociabilidad; carencias de identidad y carácter así como banalidad de la escena urbana construida. En definitiva, problemas de diseño del espacio urbano que, en la actualidad, hacen que los PAUs adolezcan de la falta de riqueza y complejidad, de la vida, que podrían haber tenido.

Ahora bien, este no debe ser el final de la historia, puesto que el destino de los PAUs, al igual que se ha hecho con otros tejidos de nuestra ciudad y de otras muchas, todavía puede reescribirse. Sin incurrir en gastos excesivos ni en procedimientos legales irresolubles, eso sí, con una voluntad decidida de la administración, se podrían enmendar y corregir muchos de los errores y excesos. Entre las ideas esgrimidas con más frecuencia en estos últimos años están: densificar, disminuyendo espacios abiertos inútiles al tiempo que se potencian y mejoran aquellas zonas verdes más valiosas y frecuentadas; reutilizar las reservas de equipamiento para otros usos, incluyendo la vivienda protegida; corregir secciones viarias exageradas generando una red infraestructural verde con usos privados y públicos o repensar la movilidad para dar cabida a los sistemas de transporte alternativo.

Afortunadamente, el destino de las ciudades siempre puede reescribirse.

Carlos F. Lahoz Palacio
(Vicedecano COAM)



PAUs, a destiny that can and should be rewritten

The PAUs (Urban Development Programmes) broke into Madrid's 1990s urban scene with the objective of generating new residential land to counteract the growing difficulties in access to housing, reversing, this way, the continuing exodus of civilians towards the municipalities located in the capital's periphery due to its high prices.

Almost two decades after the start of the first works, we can conclude that the original purpose has been partially fulfilled: despite the fact that the increasing supply didn't unleash the expected price decline —actually, because of other factors, the opposite effect occurred in the short and mid-term—, the PAUs of the six mayor initial operations were able to bring to the market, in a very short time, the land needed to build 75.000 new houses. However, as it occurs with other serial and mass production systems, the effectiveness of this production tool when it comes to generate quantity contrasts with the quality of the product.

Whether it was due to the haste with which the decisions were taken or to the need to clear every unknown from the equation that called into question or hampered the process or the conscious commitment to a particular urban model back then considered as "successful", the general opinion is almost unanimous when it comes to remark that in the PAUs' design lied a series of shortcomings that have been translated into the reality of the built-up city. In fact, the districts of Las Tablas, Sanchinarro, Montecarmelo, Arroyo del Fresno, Vallecas and, to a lesser extent, Carabanchel, present a series of urban deficiencies common to all of them: isolation due to a lack of continuity with the pre-existing urban fabric, predominance of private mobility, lack of the density and compactness necessary to guarantee the efficiency of public transport and services, poor land-use diversity, oversizing of facilities (impossible to build), green areas (impossible to maintain) and of the driveways and pavements, which act as barriers discouraging the social contact, lack of identity and character, along with banality of the urban scene. In short, urban space design problems that make the PAUs suffer from the lack of richness and complexity, of the life that they could have had.

However, this must not be the end of the story, as the PAUs' destiny, as it has been done with other fabrics in our city and in many others, can still be rewritten. Without incurring excessive costs or unsolvable legal proceedings, but with a decisive will on the part of the administration, many of the mistakes and excesses could be rectified and fixed. Among the most argued ideas during the last years are: densifying, by eliminating useless open spaces while promoting and improving the most valuable and frequented green areas, reusing the space reserved for facilities for other purposes, including protected housing, correcting the oversized road sections generating a green infrastructural network with both public and private uses and rethinking mobility in order to embrace alternative transport systems.

Luckily, the city's destiny can always be rewritten

Carlos F. Lahoz Palacio
(Vice-dean COAM)