Sra. Rita Maestre, le voy a dar un dato

Aclaraciones y comentarios a las declaraciones de la portavoz del grupo municipal de **Más Madrid** sobre la **Operación Chamartín** al canal *No obstante*, de *Furor TV* (youtube: https://www.youtube.com/watch?v=CHr-7P1jj7g)

Pantallazo de la entrevista aquí comentada

En la entrevista, R. Maestre es preguntada por qué el ayuntamiento de Ahora Madrid apoyó la Operación Chamartín, algo que según la entrevistadora no entendió una parte de la izquierda. R. Maestre empieza por señalar que en la **crítica** a la actual Operación Chamartín (Madrid Nuevo Norte) hay a veces '***desconocimiento***' y a veces '***una intencionalidad política que no es sincera'***. Curiosamente, a partir de ahí la entrevista será una muestra descarnada del desconocimiento y la intencionalidad política poco sincera u honesta presentes en la **defensa** de esa operación.

En cuanto a desconocimiento o ignorancia, lo veremos detalladamente en los siguientes párrafos, y respecto a la deshonestidad política, se reiterará mediante un discurso de 'quitarse del medio' o 'escurrir el bulto' en relación a decisiones tomadas por Maestre junto con el **equipo de gobierno de Ahora Madrid dirigido por Manuela Carmena** en el ayuntamiento de Madrid durante el periodo **2015-2019** (el llamado 'ayuntamiento del cambio'). Los ingleses lo llaman ***accountability,*** esto es, capacidad de asumir y responder por los actos realizados, concepto o principio elemental para una política honesta o 'sincera', que veremos como elude o viola con soltura la Sra. Maestre.

A continuación, transcribo (en azul y cursivas) las manifestaciones de Maestre en esta entrevista, intercalando mis comentarios.

'La operación Chamartín empieza en el año 97 cuando aquellos terrenos que antes eran de Adif-Renfe, del gobierno de España en aquel momento, se venden para una operación de recalificación inmobiliaria…' (R. Maestre)

No, la operación se inicia en **1993** (año del concurso público y adjudicación que pone en marcha la operación), y **no se vendió ningún suelo**, se adjudicaron los derechos para operar con dichos suelos, en concreto: *'Concesión temporal y condicionada de 'los derechos o facultades de propiedad, uso, aprovechamiento y disfrute de que Renfe dispone sobre los terrenos…'* (Concurso 1993)

O bien: '*Adjudicación preferente de los derechos de Renfe en relación con el desarrollo urbanístico del recinto ferroviario de Chamartín*' (Escritura de concesión administrativa, Renfe-Duch, 1994). Que posteriormente cambia a '…*de Chamartín y Fuencarral*' (Acuerdo de Bases, 2015).

R. Maestre debería saber que esos acuerdos siempre han previsto que los suelos se transmitan o vendan **una vez aprobado definitivamente el planeamiento** que les atribuya el aprovechamiento esperado, algo que como luego explico no había sucedido al inicio del ayuntamiento 'del cambio' en 2015, y que no sucedería hasta marzo de 2020, con la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan General que da lugar a la operación **Madrid Nuevo Norte** (MNN), la que fue pergeñada precisamente por el gobierno municipal presidido por Manuela Carmena.

De hecho, a día de hoy (septiembre 2024), **el titular del suelo sigue siendo Adif-Renfe**, y no consta que este haya aún vendido ni un metro cuadrado de las **116 hectáreas** que pone en juego en la operación (la parte de los suelos de Adif-Renfe dentro del ámbito de la Modificación Puntual del Plan General citada que se transforman, es decir, que no mantienen la calificación de sistema general ferroviario) y que por lo tanto deberán ser transferidos al operador privado concesionario, DCN (actualmente **Crea Madrid Nuevo Norte,** CMNN, donde es mayoritario el BBVA).

'Nosotros llegamos con una parte de esa ciudad ya vendida a unos socios privados que tienen esos suelos que son suyos…' (R. Maestre)

No hay nada 'de esa ciudad' que se haya vendido a 'unos socios privados' cuando Ahora Madrid (AM) llega al ayuntamiento (ver punto anterior).

'Tú (el ayuntamiento) tienes la responsabilidad y la obligación legal de hacer ese planeamiento… yo no puedo decirle a alguien que tiene legalmente un suelo, ahí no va a pasar nada…' (R. Maestre)

El ayuntamiento tiene la **competencia** de la ordenación urbanística, efectivamente, pero **no la obligación** de hacer '***ese planeamiento'***, que hay que suponer se refiere a MNN. Por otra parte, nadie ha planteado en ningún momento que en el ámbito de la Operación Chamartín no hubiera que actuar, o en sus palabras que '***ahí no va a pasar nada'***, esto lo comentaré más adelante.

El ejercicio de esa competencia en materia de planeamiento urbanístico viene enmarcado en principios y normas legales que obligan a los ayuntamientos a garantizar la sostenibilidad y el interés general en el destino de los recursos fundamentales en juego, especialmente **el suelo**. En concreto:

Constitución

Artículo 45

1. Todos tienen el derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, así como el deber de conservarlo.

2. Los poderes públicos velarán por la utilización racional de todos los recursos naturales, con el fin de proteger y mejorar la calidad de la vida y defender y restaurar el medio ambiente, apoyándose en la indispensable solidaridad colectiva.

Artículo 47

Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

Ley del Suelo de Madrid (ley 9/2001, de 17 de julio, de la Comunidad de Madrid)

Artículo 3

Principios rectores de la ordenación urbanística

a) Los previstos en los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución.

b) El de subordinación al interés general de toda la riqueza, cualquiera que sea su forma y titularidad, garantizando la utilización sostenible del territorio y la cohesión social

(…)

Fines de la ordenación urbanística:

a) El uso racional del recurso natural del suelo de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras previsibles, y en el marco de la ordenación del territorio.

(…)

g) Impedir la especulación con el suelo.

Es decir, esa responsabilidad y obligación del ayuntamiento de la que habla Maestre 'de hacer ese planeamiento', que sugiere la idea de que al ayuntamiento le caen los planes del cielo ya cocinados, en realidad es **la obligación de hacer el planeamiento que mejor convenga en cada caso al interés general**, respecto a lo que el ayuntamiento -y el gobierno regional en determinados supuestos- tienen la plena competencia.

Para concretar más en el caso de la Operación Chamartín: A la llegada de AM al gobierno municipal en 2015 **no existía ningún planeamiento en vigor** sobre esos terrenos, salvo el Plan General del 97, que calificaba la mayor parte del suelo como sistema general ferroviario. A lo largo de los veintitantos años anteriores, desde la cesión de derechos del año 93, la concesionaria había hecho varios intentos de recalificación y ordenación, hasta el último, el **Plan Parcial de Reforma Interior de la APR 08.03** (tercera versión), aprobado inicialmente por el ayuntamiento en febrero de 2015 y anulado por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid el 9 de junio de ese mismo año. Justo a tiempo para dejar el tema limpio y despejado a la nueva corporación de AM que toma posesión pocos días después, y que en el Pleno de 9 de mayo de 2016 renuncia a volver a tramitar ese PPRI y presenta una propuesta nueva bajo la denominación **Madrid Puerta Norte** (MPN).

En síntesis, el ayuntamiento de AM no hereda ningún planeamiento en vigor para la Operación Chamartín, dispone de la gran oportunidad que le da este hecho y de la capacidad que le dan sus competencias legales en materia urbanística, para **empezar de cero su proceso de ordenación**. Y, de hecho, las ejerce, con la propuesta de MPN que, por cierto, es mucho menos especulativa e insostenible que la actual (MNN) y es por ello recibida positivamente (por supuesto con matices) por la mayor parte de colectivos y sectores ciudadanos que posteriormente serán contrarios a MNN.

Es difícil saber si esa afirmación de Maestre, insinuando que MNN era algo inevitable, que veremos se reitera en sus manifestaciones durante la entrevista, **responde a ignorancia o a deshonestidad**, o a un poco de cada, pero cualquiera de las opciones la descalifica como dirigente municipal madrileña, y más si pretende serlo de izquierdas.

'Nosotros no podíamos no desarrollar los suelos de la operación Chamartín que llevaban 20 años vendidos a un socio privado…' (R. Maestre)

Se reitera el error (o falsedad, a elegir): no había -ni hay- **nada vendido** a 'un socio privado'. Esta afirmación incierta y reiterada parece a simple vista algo secundario (¿qué importa si los suelos son de Renfe-Adif o privados?) Pero pensándolo mejor, puede tener intencionalidad política: Se transmite la idea de que se ha topado con el capital; es decir, que el **ayuntamiento se enfrentaba a un temible propietario privado**, de gran poder financiero además, en lugar de reconocer que en ese momento (2015-2019), y hasta ahora, la propiedad del suelo de la operación MNN era y es **mayoritariamente pública** (75%), por lo tanto, las propuestas y las decisiones a adoptar sobre ese suelo dependen en definitiva de **la voluntad política de instituciones públicas y no de los intereses de poderosos agentes privados**.

Se insiste en una acusación/sugerencia indirecta (por si cuela y por eso de que calumnia que algo quedará): los críticos querían que allí no pasara nada, querían que el ayuntamiento '***no desarrollara'*** esos suelos… Este argumento, por burdo, difícilmente puede deberse a ignorancia, solo puede ser una falacia consciente. No hubo ni hay ningún colectivo o voz crítica que planteara como 'solución' dejar el suelo de la

Operación Chamartín en el estado de paulatina degradación en que se encuentra desde hace más de 30 años.

También maneja conceptos muy discutibles como los de '***desarrollar'*** suelos, cuando con criterios -y lenguaje- más actual, en una perspectiva de sostenibilidad, debería hablar de **ordenar** esos suelos según el interés general. La idea de 'desarrollo' conecta con una visión constructivista y mercantil, pero los suelos urbanos o urbanizables no están condenados inefablemente a ser convertidos en productos inmobiliarios, sino a **ser aprovechados social y ambientalmente**, mediante su adecuada ordenación.

Cuestionar la especulación y la intensidad edificatoria inmobiliaria de alta rentabilidad, por anti-social y anti-ambiental, no equivale a rechazar que los suelos vacantes, o con usos obsoletos, se transformen y ordenen en función del interés general, ni equivale a reclamar *que no se haga nada*.

'Lo que intentamos fue hacer un desarrollo urbanístico que fuera lo menos malo dentro de que no era el modelo que nosotros ni habíamos elegido ni habíamos decidido, porque la cosa estaba hecha mucho antes de que nosotros llegáramos allí…' (R. Maestre)

Este párrafo es un auténtico compendio de incoherencia y mistificación. ¿No se supone que el gobierno municipal de AM se ha encontrado la operación ya hecha? Ahora nos dice que intentaron hacer un desarrollo urbanístico que fuera **lo menos malo**… no estaba ya todo hecho al parecer.

Dice que el '***modelo***' no lo había elegido ni decidido el ayuntamiento, entonces ¿**quién lo había elegido y decidido**? Si no había planeamiento vigente, y el ayuntamiento es la institución competente para aprobar el planeamiento… ¿quién podría sino elegir y decidir?

De esas afirmaciones se podría deducir que a) el '***modelo***' ya estaba dado, y b) en cambio, el '***desarrollo***' sí fue cosa del ayuntamiento… el problema es que ni la ley ni la praxis urbanística reconocen esos conceptos de 'modelo' y 'desarrollo', lo único que cabe es la **ordenación del suelo mediante la elaboración y aprobación del planeamiento urbanístico**, que, hay que insistir, era y es competencia municipal, y que de hecho se ejerció por el ayuntamiento en aquel momento, dando lugar, en primera instancia, como ya he comentado, a la propuesta Madrid Puerta Norte.

Y de nuevo, frases equívocas y mensajes falsos para desviar el foco y eludir la responsabilidad: '*la cosa estaba hecha mucho antes de que nosotros llegáramos allí*'. ¿Qué ***cosa*** exactamente?

'Un modelo que intentaba pues repartir las cargas urbanísticas, potenciar la vivienda pública, potenciar los espacios verdes, potenciar los servicios públicos… el mejor desarrollo posible de un

plan que no era nuestro y que no lo hubiéramos hecho si hubiera dependido de nosotros la decisión, pero es que no dependía de nosotros…' (R. Maestre)

Volvemos al ***modelo***, pero ahora sí es obra del ayuntamiento al parecer (nueva incoherencia, y van…), y nos lo describe por su intencionalidad: reparto de cargas, vivienda pública, espacios verdes, servicios públicos… en general, lo que nos ofrecen es… **cumplir la ley**: el reparto de cargas, las zonas verdes, los servicios públicos… todo ello está regulado y tasado, no es opcional, salvo que se pretenda superar (en el caso de las zonas verdes y los equipamientos) los estándares mínimos legales, que no es el caso, sino todo lo contrario, aunque en estas breves líneas no cabe argumentarlo a fondo[1].

Pasaré rápido por el tema de las zonas verdes para no tener que detenerme en ***la losa***, ese engendro tramposo que concentra las reservas de esas dotaciones al sur de la M-30 de la operación en un suelo artificial de cubrición de las vías de ferrocarril, que además genera edificabilidad. Un asunto demasiado importante y complejo también para la brevedad de estas líneas.

Lo que sí sería novedoso es la previsión de **vivienda pública** que cita R. Maestre, sin embargo, ese 'modelo' (MNN) no prevé **ni una**; lo que sí contempla (de nuevo, por imperativo legal) son viviendas de protección oficial, que no es exactamente vivienda pública. Precisamente las viviendas públicas son una de las reivindicaciones planteadas (y no atendidas) por los colectivos ciudadanos para esta operación, algo imprescindible en el marco de la emergencia habitacional madrileña.

Tal como hace a lo largo de la entrevista, aquí también echa mano de una confusa terminología a base de plan, modelo, desarrollo, etc., para de nuevo **eludir la responsabilidad sobre el fraude que supone MNN**… algo que, como luego comentaré, sí puede entenderse como una **rectificación a medias** por parte de alguien que en su día formó parte del núcleo fiel de AM: Ni la alcaldesa (M. Carmena) ni su concejal de urbanismo (J.M. Calvo) han renegado jamás del plan-modelo-desarrollo representado por MNN, muy al contrario, conscientes de ser su ayuntamiento el autor de esta operación, siempre la defendieron como lo mejor que podía pasarle a Madrid.

'Creo que al principio hubo un debate honesto sobre cual era el mejor modelo… y luego hubo, bueno, pues un momento en el que algunas personas que ya habían decidido romper el gobierno de AM porque no estaban de acuerdo con su rumbo, eligieron eso como caballo de batalla para explicar lo que luego fue una ruptura también electoral…' (R. Maestre)

Un relato francamente sesgado y parcial del proceso de crisis y división que se produjo en la sociedad, en particular en los movimientos ciudadanos y en la base de apoyo de AM, y también en el equipo de AM en el ayuntamiento, a partir, entre otros asuntos, de la gestión de esta operación. Elude mencionar que en este caso en realidad hubo dos

[1] Para un análisis a fondo de la historia de la operación Chamartín y sobre todo de la actual versión Madrid Nuevo Norte, remito al libro colectivo coordinado por Ecologistas en Acción 'Operación Chamartín, una losa para Madrid' (Sueños de Sabotaje, 2023).

etapas que correspondieron a dos formas de gestionar el tema por parte del gobierno municipal:

- Una **primera etapa dialogante y transparente**, de revisión de los aspectos más especulativos e insostenibles de las previas propuestas (el PPRI antes citado, de 2015, como versión más reciente), que condujo a la ya mencionada propuesta de Madrid Puerta Norte, a mediados de 2016.
- Renuncia a MPN por parte del gobierno municipal e inicio de una **etapa de negociaciones unilaterales** (con la propiedad) a partir de diciembre de 2016, para concluir, en verano de 2017 con un acuerdo de bases (Ayuntamiento-Adif-DCN) que ya establecía los parámetros de la propuesta luego denominada Madrid Nuevo Norte, la cual se elaboraría durante un año a espaldas de la ciudadanía (ya no habrá más procesos participativos, sólo alguna reunión informativa) para ser aprobada inicialmente por el ayuntamiento en septiembre de 2018.

Es decir, lo que R. Maestre describe como 'un momento' en el que arbitrariamente 'algunas personas' eligieron 'eso como caballo de batalla', en realidad corresponde al momento de la **ruptura de diálogo con la ciudadanía por parte del equipo de gobierno de AM,** y la apertura de un proceso de negociación y acuerdo unilateral con la propiedad. Es más, **reduce una crisis social e ideológica en el seno de la ciudadanía madrileña a un proceso interior de un determinado grupo municipal**, invisibilizando e ignorando en definitiva a la sociedad.

Al pretender reducir la crisis social producida por la gestión municipal antidemocrática y pro-especulación de esta operación a la crisis política en el grupo de AM, R. Maestre demuestra una **visión burocrática y alejada de la sociedad civil**. Organizaciones y colectivos como **Plataforma de la Zona Norte**, **Ecologistas en Acción**, **FRAVM**, **Club de Debates Urbanos** o **Madrid, Ciudadanía y Patrimonio**, opuestos activamente al giro pro-propiedad del ayuntamiento desde finales de 2016, y a la propuesta MNN desde 2017, fueron y son apartidarias y por lo tanto totalmente independientes de las disputas y crisis en el interior del grupo municipal de AM. No está de más recordar, que aquellos colectivos son parte de los impulsores del **Pacto contra la Especulación** que se presenta a las candidaturas municipales antes de las elecciones de 2015 y que es suscrito por todas las de izquierdas.

En otras palabras, a pesar de que en el relato de R. Maestre la sociedad civil está desaparecida (sólo hay 'algunas personas' de aviesas intenciones), es la sociedad civil la que elabora unas **propuestas sobre política urbanística para el ayuntamiento del cambio**, asumidas por los grupos políticos que conforman este, y no al revés. La crítica a la política urbanística realmente aplicada por ese ayuntamiento (no únicamente en relación a la Operación Chamartín sino también a otros conflictos del momento como el TPA o las Cocheras de Cuatro Caminos), por parte de aquellos colectivos no depende de, ni responde a, las crisis en el seno de AM; aunque, obviamente, sí tiene lugar el efecto contrario, es decir, que la crítica ciudadana incida dentro del grupo de AM.

Es interesante recordar a estas alturas que la entrevistadora no ha interpelado a R. Maestre sobre la crisis en el grupo de AM, sino sobre **porqué este apoyó la operación Chamartín**, frente a la oposición mostrada por sectores de la izquierda. Es decir, le plantea que explique a la izquierda el apoyo a esa operación; en cambio, en sus respuestas R. Maestre sólo se refiere a la oposición en el interior de la coalición y grupo municipal de AM (por eso según ella los opositores planeaban una 'ruptura también electoral'). Para ella, al parecer, esta operación urbanística, que pone en jaque el futuro del norte metropolitano y que cuestiona frontalmente el derecho social a la ciudad, es un simple **ajuste de cuenta partidista**.

'Eso se convirtió en una especie de estandarte en el que parece, no sé, que Manuela Carmena había llegado y había vendido ella los suelos'. (R. Maestre)

Insiste en el negacionismo de la responsabilidad del ayuntamiento 'del cambio' en la gestación, elaboración y aprobación de la operación Madrid Nuevo Norte.

'Se pervirtió el debate de tal forma que la mayor parte de la gente que habla de esto no sabe de lo que estamos hablando realmente…' (R. Maestre)

Una opinión muy displicente por parte de R. Maestre sobre la crítica a la operación, o más precisamente, sobre 'la mayor parte' de la crítica; la entrevista sin embargo muestra que es ella misma la que o no sabe realmente de que está hablando, o no quiere que nadie sepa realmente de que se está hablando, falseando para ello los hechos.

'Lo que no se puede decir es que la Operación Chamartín la hizo Manuela Carmena, eso no se puede decir, porque nosotros gestionamos una cosa que ya estaba en marcha cuando nosotros llegamos…' (R. Maestre)

Final de declaraciones remachando la idea-fuerza falsa: 'La cosa' no estaba en marcha, el ayuntamiento del cambio se encuentra una operación sin planeamiento, y, de hecho, empieza su elaboración desde un lienzo en blanco, inicialmente, por cierto, de forma bastante participativa. La Operación Chamartín no 'la hizo' Manuela Carmena, pero su versión actual, Madrid Nuevo Norte, es obra del ayuntamiento presidido por esta.

Breve reflexión final sobre la mala digestión del caso MNN por parte de los restos de AM

En las manifestaciones de R. Maestre hay algo llamativo pero que no es del todo nuevo: algunas personas que encabezaron el ayuntamiento de AM ahora ya no defienden MNN como la operación súpersostenible, inclusiva, dinamizadora, etc. que nos intentaron vender. Desde luego, las fotos de la alcaldesa con su concejal acompañados del presidente de DCN y el ministro del ramo, pletórico el grupo detrás de la maqueta radiante no transmitía ese mensaje de R. Maestre: 'Nos han impuesto un modelo que no es el nuestro…'

Qué contraste con aquel artículo en El País, coincidente con la aprobación provisional de MNN (julio 2019), firmado a dúo por la alcaldesa y el concejal, 'Por qué defendemos Madrid Nuevo Norte'. Por mucho que se rebusque en la hemeroteca no se encontrará una sola declaración no ya crítica, simplemente tibia respecto MNN por parte del equipo de gobierno municipal presidido por M. Carmena. La idea es absurda, MNN es obra de ese equipo, MNN es la gran operación renovadora y modernizadora de esta ciudad.

Este cambio deja muchas preguntas flotando: ¿Por qué y cuándo lo que era una operación urbana ejemplar pasa a ser algo impuesto, un modelo heredado, etc.? ¿A través de que ignoto proceso de análisis y autocrítica ha decidido AM distanciarse de MNN? ¿No requeriría ese cambio de relato al menos alguna explicación o reflexión crítica?

Más Madrid, heredera directa de ese equipo, incluso con la misma persona como candidata a alcaldesa en 2019, prefirió **ponerse de perfil sobre un tema que habían contribuido decisivamente a vender a la opinión pública**. Desde entonces Más Madrid ha tenido varios años para reflexionar sobre esta operación y al igual que sobre cualquier episodio en la gestión pública, disponía de dos salidas:

- Una opción que es honesta éticamente y acertada políticamente (según mi opinión): reconocer el error y aprender del mismo.
- Otra opción honesta pero errónea (también según mi opinión): mantener su defensa de la decisión adoptada.

La opción que ofrece R. Maestre en la entrevista es otra, **deshonesta y además errónea**: Se niega la responsabilidad en el hecho y se elude valorarlo políticamente.

Se puede hablar de un **desapego hipócrita** (criticando sin criticar, con la boca muy chica); mientras en el camino se pierde cualquier atisbo de intento de reflexión seria sobre **modelo de ciudad** que esta operación suscita. Algo sobre lo que, cabe deducir, Más Madrid carece de opinión.

Luis Suárez-Carreño, Ecologistas en Acción, coautor del libro ‘Operación Chamartín, una losa para Madrid’.

Septiembre 2024.