



# Aspiración y derroche

Planeamiento extractivo  
en el Sureste de Madrid

David Rodríguez Prieto





Universidad Politécnica de Madrid



Escuela Técnica Superior de Arquitectura

Trabajo Fin de Grado

David Rodríguez Prieto

*Aspiración y derroche.  
Planeamiento extractivo en el sureste de Madrid*

**Aspiración y derroche.  
Planeamiento extractivo en el sureste de Madrid**

*Estudiante*

David Rodríguez Prieto

*Tutora*

Isabel González García

Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio

*Aula TFG 4*

Daniel Díez Martínez, *coordinador*

Ángel Martínez Díaz, *adjunto*

Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid

Universidad Politécnica de Madrid

# Índice

## Resumen

### 1. Introducción

Motivación .....
Objetivos y estado de la cuestión .....
Metodología de la investigación .....

### 2. Sureste. Planeamiento cierto, futuro incierto

PGOUM 97, cambios y evolución .....
Redes públicas y Ley 9/2001 del Suelo .....
Equipamientos, productores de centralidad .....
Capacidad y cesión de redes .....

### 3. Estado actual. Nuevo modelo de ciudad

Aproximación fotográfica .....
Datos sociodemográficos. ¿Quién vive ahí? .....
Cartografías del movimiento poblacional .....
Evolución del modelo comercial .....

### 4. Análisis de barrios. Evolución del Sureste

Santa Eugenia, Valdebernardo y el Sureste .....
Parámetros dotacionales .....
Cartografías del dimensionado .....

### Conclusiones .....

### Fuentes

Bibliografía y recursos digitales .....
Procedencia de las ilustraciones .....



*Los ciudadanos... han perdido la capacidad de grabar sus vidas en el espacio urbano. Usan o consumen su vivienda... **La gente no mora en el lugar donde pasan sus días y no deja rastro de su paso por el lugar donde duerme.** Los niños crecen y mueren sin haber tenido nunca la oportunidad de morar. La habilidad de morar es un privilegio del marginado*

(Illich, 1989)



## Resumen

Este trabajo estudia el modelo urbanístico que se genera en los desarrollos del Sureste de Madrid, a partir de una revisión crítica del planeamiento, evolución urbana y dinámicas poblacionales. Se profundiza en las intenciones del PGOUM de 1997 y su articulación con la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, para evidenciar un modelo político y extractivo el cuál prioriza la generación de suelo lucrativo sobre la ejecución de servicios públicos y cohesión social. A través del análisis de documentación oficial y bases de datos institucionales, se muestra cómo el planeamiento ha derivado en barrios sobredimensionados, con escasez de equipamientos, dependientes del transporte privado y con falta de vitalidad urbana. El caso del Ensanche de Vallecas muestra cómo, incluso una década después de su consolidación, sigue persistiendo esa falta de servicios, agravados por la privatización dotacional. Finalmente, se hace un análisis del perfil del nuevo residente de estos barrios; una clase media homogénea, que procede del mismo distrito y barrios adyacentes. Esto refuerza la segregación y limita el acceso por renta para habitar estos barrios. Se plantea si fuera necesario reconfigurar el modelo de crecimiento urbano hacia soluciones más inclusivas y conectadas con lo preexistente.

Fig. 0.1.1. Portada. Mapa base cartográfico de Madrid  
Fuente: Elaboración propia.

Fig. 0.1.2. Ortofoto del estado de ejecución de los desarrollos del Sureste  
Fuente: Vuelo Airbus 2025. Google Earth

## Palabras clave

*Desarrollos del Sureste – Redes Públicas – Equipamientos - Sobredimensionado – PGOUM 1997 – Ensanche de Vallecas – El Cañaveral.*

## Abstract

This study examines the urban development model implemented in the Southeast expansion areas of Madrid, through a critical review of planning policies, urban growth, and population dynamics. It delves into the intentions behind the 1997 PGOUM (General Urban Development Plan) and its alignment with Law 9/2001 on Land Use in the Community of Madrid, revealing a political and extractive approach that prioritizes the creation of profitable land over the provision of public services and social cohesion. Through the analysis of official documents and institutional databases, the research highlights how this planning model has led to oversized neighborhoods with a lack of facilities, strong dependence on private transport, and limited urban vitality. The case of Ensanche de Vallecas shows that, even a decade after its consolidation, the lack of public services remains, further exacerbated by the privatization of public amenities. Finally, the study analyzes the profile of the new residents: a homogeneous middle-class population, mostly coming from the same district or nearby neighborhoods. This trend reinforces segregation and restricts access to these areas based on income. The work raises the need to rethink the current urban growth model, advocating for more inclusive solutions that are better connected to the existing urban fabric.

## Keywords

*Southeast Developments – Public Infrastructure – Facilities – Oversizing – PGOUM 1997 – Ensanche de Vallecas – El Cañaveral.*



# 1. Introducción

Motivación, objetivos, estado de la cuestión y metodología



## Motivación

El interés en los desarrollos del Sureste de Madrid nace a raíz de la participación en el seminario de investigación organizado por el grupo URB\_inT el día 24 de febrero.

Se realiza una visita de campo, en la cuál en uno de los puntos nos trasladamos en bus hasta Ensanche de Vallecas. Es ahí donde vemos la escala real de la Gran Vía del Sureste, un total de doce carriles dedicados al tráfico rodado. Entonces el bus gira por una rotonda que parece kilométrica y continúa hasta cruzar la A3. Es ahí donde vemos cómo la distopía continúa. El bus para junto a las obras de los Berrocales. Camiones, grúas y movimiento de tierras hasta donde alcanza la vista.



Fig. 1.1.1. Visita del Seminario URB\_Int en su paso por Cerro del Tío Pío.

Foto: Andrés Viedma

Fig. 1.1.2. Edificación en Los Berrocales desde el bus  
Fuente: elaboración propia.



Durante todo este trayecto Aurora Justo, socióloga urbanista de Ecologistas en Acción, nos explica la evolución que ha tenido este suelo desde la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997. Comenta cifras cuantitativas, en hectáreas y presupuestos. Sin embargo, es difícil de trasladar la sensación de la realidad que se vive al llegar allí y ver las dimensiones reales, la escala de esta distopía.

Este trabajo es un intento de trasladar esa misma sensación que vivimos todas las personas del bus.

## **Objetivos**

Se estudian los desarrollos del Sureste de Madrid, un área de 4.567 hectáreas dividida en 12 sectores en distintos estados de ejecución, situada en gran parte entre las carreteras M-45 y M-50.

El objetivo es realizar un análisis crítico del modelo de planificación de Madrid y su evolución en los cambios legislativos, evaluar el estado actual de estos desarrollos y su tendencia al despilfarro de suelo.

Se pone especial énfasis en la problemática de la falta de ejecución de equipamientos y en la comparación de la escala de infraestructuras viarias de estos desarrollos con la ciudad consolidada y barrios preexistentes de la misma zona.

Finalmente, se busca responder a la pregunta: qué tipo de ciudad se está generando, para quién y cuál es el futuro de estos desarrollos.

## **Estado de la cuestión**

El estudio de la reclasificación de suelos y crecimiento al límite de capacidad del término municipal de Madrid ha sido estudiado con anterioridad en multitud de documentos.

El plan base del que nacen estos desarrollos es el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (1997). De él se obtiene la información del origen de los desarrollos e intenciones a futuro.

Más adelante, los documentos Preavance de

la Revisión del Plan General de 1997 (Ayuntamiento de Madrid, 2012) y Reflexiones a propósito de la revisión del Plan General de Madrid. (Vinuesa Angulo, Julio et al. 2013) analizan con perspectiva la estructura de los desarrollos y los inconvenientes del modelo que se plantea. Además, en el segundo documento mencionado destaca la crítica hacia las intenciones reales de carácter económico por parte de la Administración de ejecutar estos sectores, así como los efectos negativos que podrían si se hiciera.

Se suma a ellos el Plan director para el Desarrollo de la Nueva Estrategia de desarrollo del Sureste (Ayuntamiento de Madrid, 2017). Busca alternativas desde la participación ciudadana, en los que se incluyen cambios en los plazos de ejecución y una reclasificación de parte de los suelos en no urbanizable protegido, para evitar un consumo excesivo de urbanizable en el territorio límite del municipio. Este plan aporta información valiosa a pesar de no salir adelante.

En el libro *La Ciudad de los Ciudadanos* (Hernández Aja, Agustín et al, 2006) se elabora una evaluación de la calidad urbana a través de las dotaciones. Debido al discurso sobre la importancia de equipamientos públicos como motor de creación de barrio, se añade una traslación de estos parámetros dotacionales en los desarrollos del Sureste.



Fig. 1.1.3. Proceso de formulación y relación del Plan Director  
Fuente: PDNEDSE

Para la parte del análisis de ejecución de los equipamientos, Los Equipamientos: ¿Palacios del pueblo o contenedores de servicios? (Lahulla Guerra, África. TFG, 2024) ya incluye información de Ensanche de Vallecas, entre otros casos de estudio que plantea. A este análisis se plantea profundizar sobre la ejecución en el barrio de El Cañaveral.

Se incluye información relacionada a la evolución del modelo de ciudad de nuestra capital en la tesis Nuevas formas y procesos espaciales en la región urbana de Madrid: las lógicas del espacio en la construcción de la 'ciudad única'. (Eduardo A. De Santiago Rodríguez. 2005.)

Finalmente, Cartografías del Despilfarro. (Seminario URB\_inT, 2025) es el evento que desencadena todo este trabajo, desde la visita de campo a distintas partes de los desarrollos hasta toda la información sobre la evolución jurídica aportada por Aurora Justo de Ecologistas en Acción.

De esta manera, se quiere complementar las investigaciones anteriores, con la idea de profundizar en el análisis completo de los desarrollos con una visión del conjunto. Entender más detalladamente las características poblacionales de los barrios en proceso de colmatación.

## **Metodología de la investigación**

El primer lugar, se elabora un análisis del modelo de ciudad a nivel de planeamiento. Se revisan los principales cambios del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (1997), para ver de forma cronológica cómo ha variado la evolución de estos desarrollos. A esto se le suman los cambios legislativos de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid en los últimos años.

Esta primera parte del trabajo aportará una visión global del estado actual del Sureste, en cuanto a sus modificaciones desde el planeamiento, y su relación con las redes públicas y equipamientos.

Posteriormente se incluye información sobre la importancia de estos equipamientos como productores de centralidad urbana, para más adelante analizar la distribución de superficie de cesión de redes públicas en estos sectores. Esta parte busca dar resultados a la pregunta: ¿se sobredimensionan todas las redes o solo las dedicadas a grandes infraestructuras?

Se analiza el tipo de ciudad que se genera, qué perfil poblacional habita estos nuevos barrios. Para ello, se utiliza información de los Datos Abiertos del censo del Ayuntamiento de Madrid. Esta información proporcionará además datos exactos sobre el barrio de origen del que proceden los nuevos habitantes.

A eso se le sumará la cuantificación de los

modelos comerciales de grandes superficies en tendencia y su relación directa al planeamiento. Para ello, se elaboran cartografías y se hará uso de la base de datos del SIT (Sistema de Información Territorial de la Comunidad de Madrid) para obtener superficies dedicadas a uso terciario.

Se hace una toma de datos mediante una aproximación fotográfica. Observar de primera mano el entorno del suelo de estos sectores. La visita de campo a los desarrollos se hace en dos zonas marcadas: Ensanche de Vallecas y El Cañaveral, los dos sectores más desarrollados hoy; y visita a Los Berrocales como zona en proceso de urbanización, para observar el estado de las obras y movimiento de tierras.

Finalmente, para entender por qué se pone en duda los nuevos desarrollos del Sureste, se hace un análisis de la evolución de tejidos de Madrid, uno por cada época. Los ámbitos elegidos son Santa Eugenia (años 70), Valdebernardo Norte (PGOUM 1985), Ensanche de Vallecas (ejecución en los años 2000) y El Cañaveral (2010 en adelante).

No se tratan de casos de estudio, sino de poner en contexto cuánto de diferentes son éstos. Se realiza un análisis de viario a través de cartografías, de parámetros dotacionales con datos de referencia de La Ciudad de los Ciudadanos (Hernández Aja, Agustín et al, 2006).





## 2. Sureste: planeamiento cierto, futuro incierto

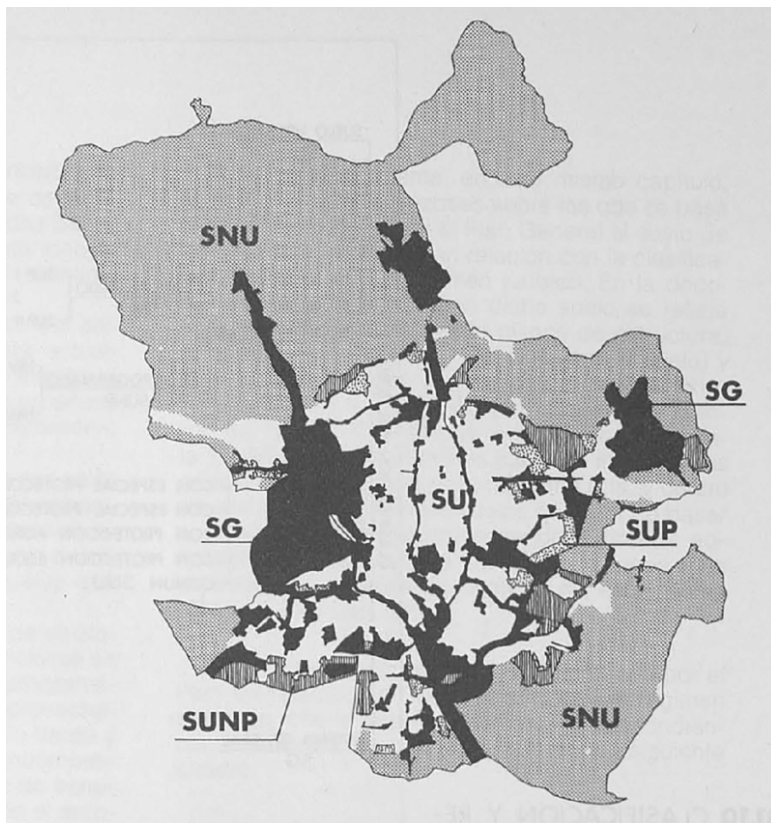
*Por sus diseños y sus bajas densidades, los madrileños que comiencen a habitar estos nuevos espacios están condenados a vivir en situaciones de déficit de dotaciones y de calidad de vida urbana durante decenios*

(Vinuesa Angulo, Julio. Reflexiones a propósito de la revisión del Plan General de Madrid. Capítulo VI. Grupo TRyS, 2013, p.494)



## 2.1.El Plan General de Ordenación Urbana de 1997. Cambios y evolución.

Anterior al PGOUM de 1997, el área correspondiente a los desarrollos se encontraba clasificada como no urbanizable de protección. No es hasta que este Plan entra en vigor cuando se repiensa la forma de crecimiento hacia el sureste de la ciudad de Madrid.



1. Vinuesa Angulo, Julio. Reflexiones a propósito de la revisión del Plan General de Madrid. Capítulo VI. Grupo TRyS, 2013, p.499.
2. Vinuesa Angulo, Julio. Reflexiones a propósito de la revisión del Plan General de Madrid. Capítulo VI. Grupo TRyS, 2013, pág.499.

Fig. 2.1.1. Clasificación del Suelo de Madrid en el Plan General de 1985  
Fuente: Memoria del PGOUM 1985

El Plan General de 1997 se caracteriza por impulsar nuevos crecimientos que ponen el límite las reservas de suelo dentro del término municipal. Entre ellos, el de mayores dimensiones es la Estrategia del Sureste.

La razón para ello fue argumentar el carácter restrictivo del anterior plan, y de esta forma los nuevos desarrollos supondrían una rápida y gran ampliación de la oferta que eliminaría la escasez y la carestía de la vivienda<sup>1</sup>

Sin embargo, este argumento llevaba tras de sí un gran interés económico donde el urbanismo era una forma más de hacer crecer los ingresos de la capital.

*Los intereses inmobiliarios y las corrientes neoliberales y desreguladoras exacerbaban las actitudes desarrollistas de los responsables políticos municipales, que buscan en el urbanismo una solución fácil para la financiación municipal y para impulsar la actividad económica<sup>2</sup>*

Posterior a su aprobación, se inicia un proceso largo de revisión del Plan General de 1997, para finalmente en 2012 conseguir anular el plan. En el documento de Evaluación se pone en duda el modelo con el que se aproxima a generar nuevas estrategias de crecimiento.

Algunas de las críticas incluyen cómo las dotaciones se encuentran en una *ubicación perifé-*

rica, en torno a las infraestructuras que devalúan su capacidad como elementos de convivencia, haciendo ámbitos poco cohesivos<sup>3</sup>. Es el caso de los espacios libres y zonas verdes, los cuales posteriormente serán analizados según su estado de ejecución.

En este documento también se señalan las dimensiones de estos sectores, cómo representan el 77% de la edificabilidad del total del Suelo Urbanizable programado y más de un 60% del total del Suelo Urbanizable clasificado en el municipio de Madrid<sup>4</sup>. A estas cifras se suma el gasto que supone para la administración el mantenimiento de las redes públicas de estos sectores. Barrios donde la densidad residencial es muy baja y el consumo de suelo es muy alto tienen una gran repercusión por habitante de los costes de infraestructuras de transporte y urbanización<sup>5</sup>

En respuesta a qué modelo de ciudad se está produciendo, caracteriza la uniformidad del entorno y tipología residencial, con *bajos niveles de actividad en las calles y un espacio público poco atractivo*<sup>6</sup>

Posterior a la revisión mencionada, se realiza lo que se conoce como “revisión express” en únicamente un tiempo de 7 meses. Se conceden en 2013 licencias para 5000 viviendas en otros desarrollos anulados, y en el Sureste se aprueban e inician proyectos de urbanización.

El ambiente cambia tras las elecciones de

2016, y se abre paso a revisión de propuestas y participación de agentes. En 2018 se elabora un Plan Director Estratégico del Sureste. A pesar de no convencer a diferentes plataformas, propone medidas para resolver la demanda de crecimiento de la ciudad, a la vez que repensar el tipo de desarrollos. Se contempla el escenario de proteger parte del suelo, pero no se consideran suficientes.

*Los escenarios de dinámica poblacional y consumo de suelo analizados no sostienen la lógica de desarrollar el planeamiento desde la óptica de la máxima capacidad del término municipal, pero tampoco justificarían la paralización del crecimiento. Hay que enmarcarlos en la necesidad de su pautado y control.*<sup>7</sup>

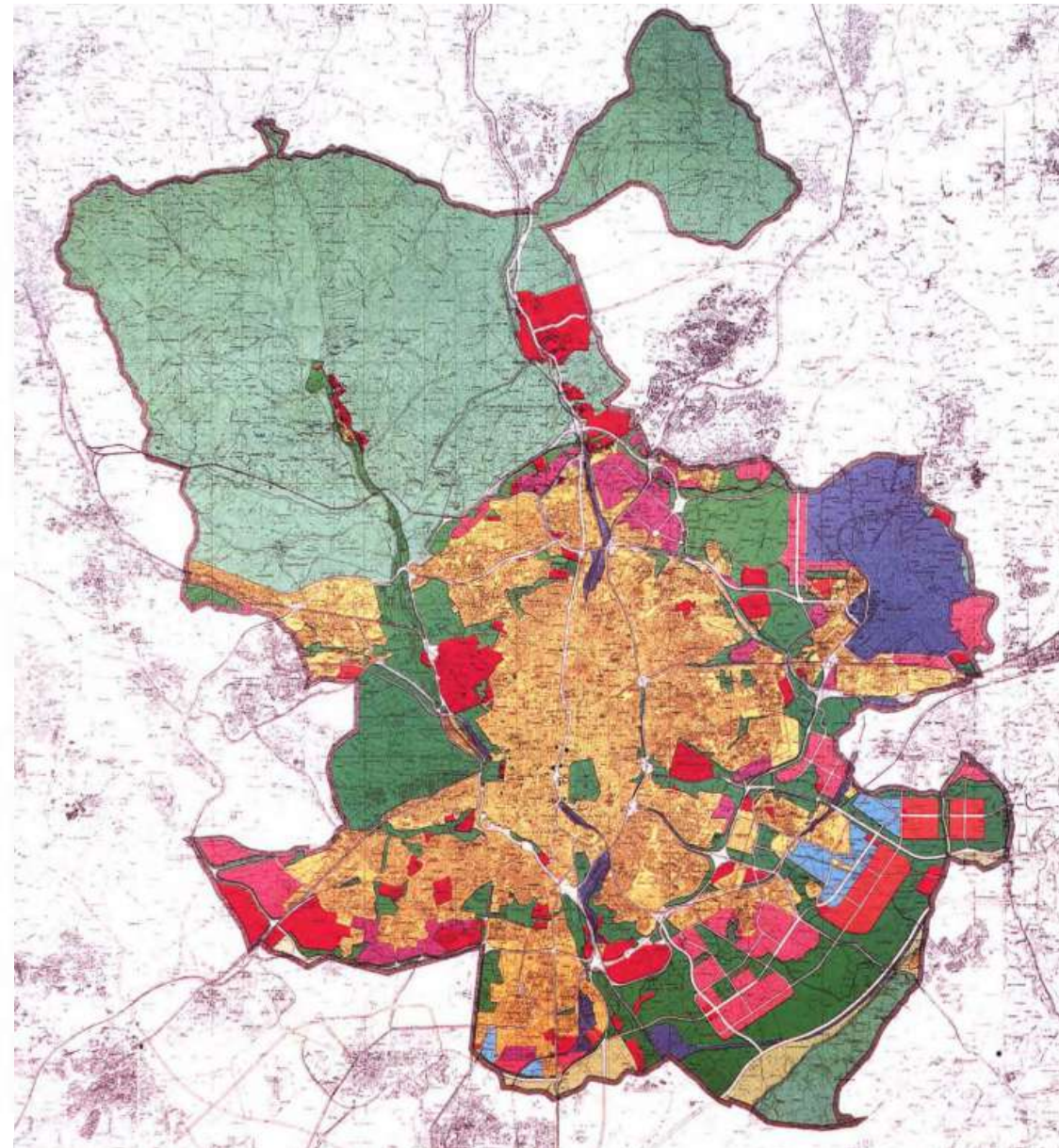
Este Plan Director se suspende en julio de ese mismo año. Algunas de las razones que se incluyen fueron las indemnizaciones que las Juntas de Compensación reclamaban a la administración a raíz de la propuesta de este Plan. Se valoran en un total de 1500 millones de euros.

Finalmente, en 2023 se aprueba el Plan del Bosque Metropolitano, el cuál afecta directamente a la calificación de suelos pertenecientes a los sectores del Sureste.

Se realiza un eje cronológico donde se recogen los principales cambios de todo el proceso hasta la fecha, para entender de forma conjunta cómo

3. Dirección General de Revisión del Plan General. Preavance de la Revisión del Plan General de 1997. Madrid: Ayuntamiento de Madrid, 2012, pág. 58.
4. Dirección General de Revisión del Plan General. Preavance de la Revisión del Plan General de 1997 Madrid: Ayuntamiento de Madrid, 2012, pág. 60.
5. Dirección General de Revisión del Plan General. Preavance de la Revisión del Plan General de 1997. Madrid: Ayuntamiento de Madrid, 2012, pág. 76.
6. Dirección General de Revisión del Plan General. Preavance de la Revisión del Plan General de 1997. Madrid: Ayuntamiento de Madrid, 2012, pág. 76.
7. Plan Director para el Desarrollo de la Nueva Estrategia de desarrollo del Sureste. Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística. Madrid. Diciembre 2017, pág. 14.

Fig. 2.1.2. Clasificación del Suelo de Madrid en el Plan General de 1997  
 Fuente: Memoria del PGOUM 1997



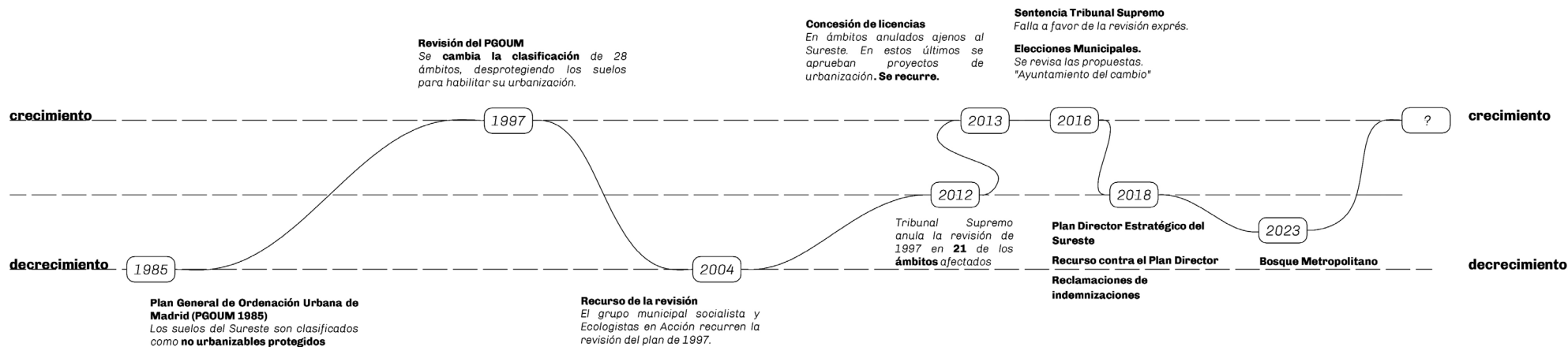


Fig. 2.1.3. Línea temporal del proceso jurídico de los desarrollos.  
Fuente: elaboración propia.

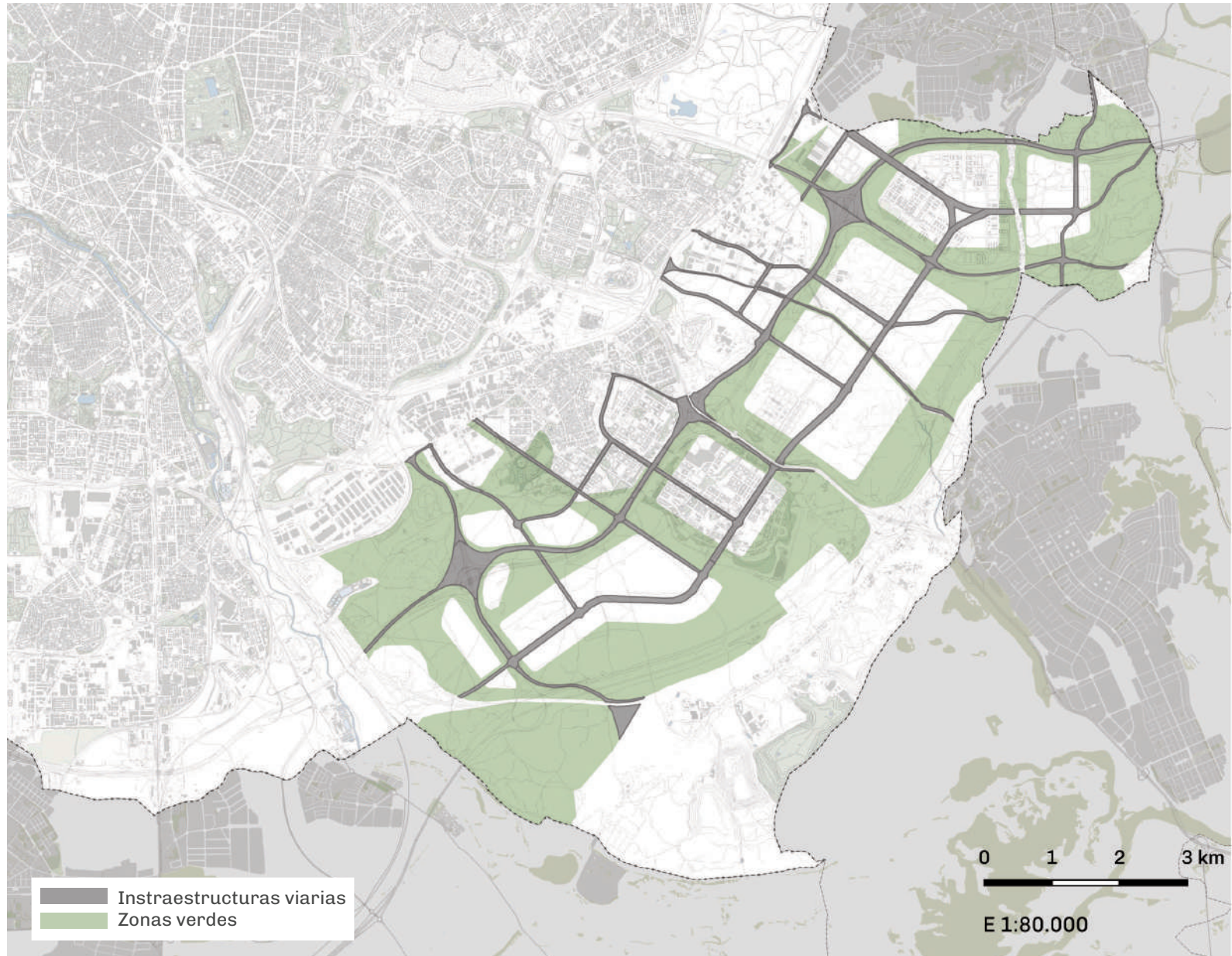


Fig. 2.1.4. Cartografía de Redes Generales del PGUUM 97.  
Fuente: elaboración propia.

se ha llegado al modelo actual, el cuál se encuentra aprobado y en proceso de ejecución.

La realidad es que estos desarrollos están aprobados y en fase de ejecución. A pesar de todos los trámites reivindicando las problemáticas que suponen como crecimiento injustificado de la capital, el futuro de estos sectores no prevé de un retroceso o protección al planeamiento adoptado.

## 2.2. Redes públicas y Ley 9/2001 del Suelo

El Artículo 36 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid es el documento encargado de regular las redes públicas. Este artículo establece una clasificación de redes según su escala y función.

- **Red supramunicipal:** aquellas cuya función, uso, servicio y/o gestión se puede considerar predominantemente de carácter supramunicipal. Propia de la Administración del Estado o de la Comunidad de Madrid.

- **Red general:** cuando su función se limita al uso y servicio de los residentes en el municipio, pero sin ser necesariamente adscribibles a ningún área homogénea, sector o barrio urbano o rural concreto.

- **Red local:** aquella cuya función se puede limitar al uso, servicio y gestión predominante de los residentes en un área homogénea, ámbito de

actuación, sector o barrio urbano o rural concreto.<sup>8</sup>

Esta diferenciación coordina las necesidades poblacionales a distintos niveles, ya que una red supramunicipal tendrá el objetivo de estructurar el territorio a escala regional; mientras que las redes locales responden a demandas más cotidianas a una escala de barrio. Esta jerarquía optimiza la distribución de equipamientos, y ajusta la planificación a la escala adecuada.

Además, en el artículo 36.2, se elabora una segunda clasificación según la función que desempeñan las redes:

- a) **Redes de infraestructuras:**
  - Red de comunicaciones
  - Red de infraestructuras sociales
  - Red de infraestructuras energéticas
- b) **Redes de equipamientos**
  - Red de zonas verdes y espacios libres
  - Red de equipamientos sociales
- c) **Redes de servicios**
  - Red de servicios urbanos
  - Red de viviendas públicas sujetas a régimen de protección.<sup>9</sup>

Esta segunda clasificación no se pormenorizará en lo que corresponde a la cesión gratuita de redes, y esto más adelante se verá reflejado en el análisis

8. Hernández Ajá, Agustín; Rodríguez Alonso, Raquel. La aplicación de la nueva Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid en el planeamiento urbanístico. Librería Mairera, Madrid, 2002, p. 50.

9. Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Comunidad de Madrid, art. 36.2. BOCM núm. 177, de 27 de julio de 2001, pág. 34.

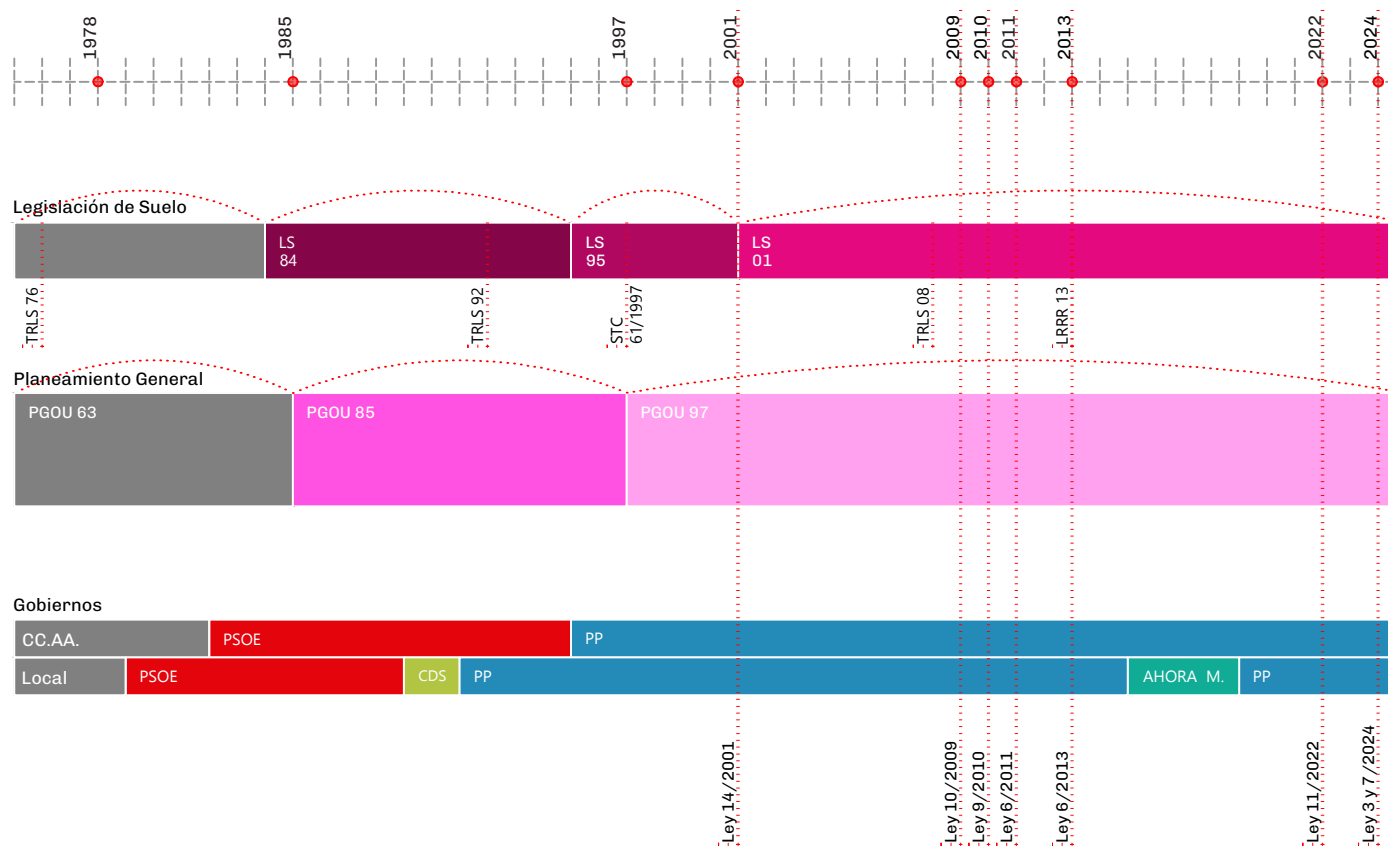


Fig. 2.2.1 Relación temporal de planeamiento, legislación del suelo y gobierno.  
Fuente: Barrios vulnerables de las grandes ciudades españolas

LS	<b>Acrónimos Legislación Urbanística</b>	AHORA M.	<b>Acrónimos Partidos Políticos</b>
TRLRS	Ley del Suelo	PP	Ahora Madrid
STC	Texto Refundido de la Ley del Suelo	PSOE	Partido Popular
LRRR	Sentencia Tribunal Constitucional	CDS	Partido Socialista Obrero Español
PGM	Ley de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas	UCD	Centro Democrático y Social
PGOU	Plan General Metropolitano		Unión de Centro Democrático
C.E.	Plan General de Ordenación Urbana		
E.A.	Constitución Española		
	Estatuto Autonómico		

de proporciones a cada tipo de red (infraestructura, equipamiento y servicio) en los desarrollos del Sureste.

### Principales cambios legislativos

- Ley 14/2001, de 26 de diciembre. Modificación letra b) del número 5 del artículo 36. «b) Para las redes generales de equipamientos sociales y servicios, 30 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construidos. Los espacios resultantes habrán de tener dimensión suficiente y emplazamiento adecuado a su función estructurante.»

- Ley 10/2009, de 23 de diciembre. Se añade una nueva letra e) en el apartado 6 del artículo 36. «Los estándares de la anterior letra b) no serán de aplicación cuando se trate de vivienda protegida con tipología unifamiliar que cuente con zonas verdes privadas al menos en la misma cuantía que la cesión a la que estaría obligada».

- Ley 9/2010, de 23 de diciembre. Modificación del apartado 2.º del artículo 36.2.b) «2.º Red de equipamientos sociales, tales como educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, recreativos, administrativos y demás usos de interés social.»

ESTÁNDARES DE REDES ANTIGUOS			
<b>SUPRAMUNICIPALES</b>			
Comunicaciones, infraestructuras y zonas verdes	13,3m2s/100m2e	20m2s/100m2e	Art.91 Ley 9/2001
Red de viviendas de integración social	6,7m2s/100m2e		
<b>GENERALES</b>			
Red de zonas verdes y espacios libres	20m2s/100m2e	70m2s/100m2e	Art. 36 Ley 9/2001
Red de equipamientos sociales y servicios	30m2s/100m2e		
Red de comunicaciones e infraestructuras	20m2s/100m2e		
<b>LOCALES</b>			
Red de equipamientos (Zonas verdes y espacios libres + Equipamientos sociales)	30m2s/100m2e	30m2s/100m2e	Art. 36 Ley 9/2001
<b>RESULTADOS GLOBALES DEL SECTOR</b>		120m2s/100m2e	Ley 9/2001

ESTÁNDARES DE REDES ACTUALES			
<b>SUPRAMUNICIPALES</b>		-	Art. 36.5 - Ley 9/2001
<b>GENERALES</b>		20m2s/100m2e*	Art. 36.6 - Ley 9/2001
<b>LOCALES</b>		30m2s/100m2e*	Art. 36.7 - Ley 9/2001
Zonas verdes y espacios libres	50% de R.L.**		

- Ley 6/2011, de 28 de diciembre. Modificación de los apartados 5 y 6 del artículo 6 de la Ley 9/2001. Modifica los estándares de cesiones de redes públicas por los establecidos actualmente.

- Ley 6/2013, de 23 de diciembre. Se añade una nueva letra f) al artículo 36.6 «f) En suelo urbano, el deber de cesión de suelo recogido en la letra a) podrá satisfacerse mediante

Fig. 2.2.2. Estándares de cesión de redes. Fuente: La aplicación de la nueva Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid en el planeamiento urbanístico.

el pago de su equivalente en dinero, cuando dentro del ámbito de actuación no se disponga de la superficie necesaria para ello. Dicho deber se cumplirá en el momento del otorgamiento de la licencia de obra y, en su caso, licencia de actividad.

Las medidas compensatorias recogidas en el artículo 67.2 podrán ser materializadas según lo expuesto en el párrafo anterior.»

- Ley 11/2022, de 21 de diciembre. (Ómnibus)  
Se modifica el artículo 36.
- Ley 3/2024, de 28 de junio.  
Se modifica la redacción del apartado 2.c).2.o del artículo 36  
Se modifica la redacción del apartado 6.d) del artículo 36
- Ley 7/2024, de 26 de diciembre. (Ómnibus)  
Se modifica la redacción del apartado 6 del artículo 36. Incluye en las redes locales que tampoco se compute el suelo de uso industrial.

### **¿Por qué es importante esta revisión de cambios en relación con el Sureste?**

Las modificaciones de la ley han dado forma al documento vigente en la actualidad. El cambio en los parámetros de cesión de redes afecta de manera directa a nuevos sectores de suelo urbanizable del

municipio, y en concreto a los desarrollos estudiados, ya que los cambios en la legislación han ocurrido a la par que los sectores del Sureste.

Durante los últimos años, estos cambios facilitan la viabilidad de ejecución de los desarrollos. Inicialmente basados en unos parámetros de cesión de redes generales de 30m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>c, la reducción de a 20m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>c provoca que, si surgen modificaciones de los sectores, las redes se vean dimensionadas en menor medida.

A esto se debe de incluir las proporciones de tipos de redes en el Sureste (infraestructuras, equipamientos y servicios), que se estudiará más adelante en el presente trabajo.

### 2.3. Equipamientos, productores de centralidad

Antes de analizar el estado de ejecución de los equipamientos en los sectores desarrollados del Sureste, es necesario en primer lugar entender la importancia de los estos en la ciudad consolidada.

Se entiende un equipamiento como una dotación pública al servicio de las necesidades de la población. Este uso del suelo debe *cumplir una misión de restaurador social, produciendo en su entorno un reequilibrio dotacional, suavizador de las diferencias económicas y sociales*<sup>10</sup>

En los últimos años, han surgido grandes demandas por parte de la población que habita en PAUs y nuevos desarrollos por falta de ejecución en relación con estas dotaciones. Se genera ciudad, aunque el suelo dedicado a equipamientos sociales queda vacante durante años.

Este problema no afecta solo a la falta de suplir las necesidades básicas de los habitantes, sino que también pone en riesgo en mantener activas las redes sociales y la producción de vitalidad y centralidad urbana.

*Son los únicos elementos de los que disponemos para hacer frente a una crisis. Sólo los equipamientos públicos pue den acoger las nuevas necesidades, con la eficacia y rapidez que requiere la solución de los problemas urbanos.*<sup>11</sup>

Las políticas actuales de la administración dejan a estos barrios periféricos fuera del punto de mira, cayendo en unas dinámicas en las que se cambia la gestión de lo público en manos de lo pri-

#### Movilidad en los nuevos desarrollos

No ocurre únicamente en las parcelas sin ejecutar, sino también en el ámbito de la movilidad. Hoy en día los vecinos de El Cañaveral (19.835 habitantes) cuentan con grandes dificultades para el desplazamiento por medio de transporte público.

En el artículo *Ni se tarda “15 minutos” ni hay alternativas: El Cañaveral reclama más autobuses que conecten con Madrid*<sup>12</sup> se explica en detalle cómo actualmente en el barrio *no hay ningún colegio ni centro de salud y apenas dos escuelas infantiles- y sin prácticamente conexiones con el centro de la ciudad.*<sup>13</sup> Solo existen dos líneas de buses y la frecuencia es baja.

Se debe de entender de manera más global que esta falta de servicios públicos no ocurre de forma casual, y que es resultado de un modelo de producción de ciudad en el que se antepone la ejecución masiva de vivienda y usos lucrativos sobre las necesidades y servicios públicos, que acaban desarrollados como última fase. Ya se vio en la revisión del PGOUM de 1997 cómo este plan altera *las actitudes desarrollistas de los responsables*

10. Hernández Aja, Agustín. “Barrios y equipamientos públicos, esencia del proyecto demográfico de la ciudad”. Página 90. Documentación Social 119. 2000.

11. Hernández Aja, Agustín. “Barrios y equipamientos públicos, esencia del proyecto demográfico de la ciudad”. Página 89. Documentación Social 119. 2000

12. González, Héctor. “Ni se tarda “15 minutos” ni hay alternativas: El Cañaveral reclama más autobuses que conecten con Madrid”. El Periódico de España. 2024.

13. González, Héctor. “Ni se tarda “15 minutos” ni hay alternativas: El Cañaveral reclama más autobuses que conecten con Madrid”. El Periódico de España. 2024.

14. Vinuesa Angulo, Julio. Reflexiones a propósito de la revisión del Plan General de Madrid. Capítulo VI. Grupo TRyS, 2013, p.499.

*políticos municipales, que buscan en el urbanismo una solución fácil para la financiación municipal y para impulsar la actividad económica* <sup>14</sup>

A ello se suma el modelo actual de ciudad dedicada al automóvil. A pesar de que las políticas sociales en relación con los efectos del cambio climático quieran estar orientadas hacia la reducción del transporte privado, sobre todo en la descongestión de centros urbanos, se puede observar el contraste respecto a estos nuevos modelos de desarrollo.

En la visita de campo que se hizo para la toma fotográfica del trabajo, una cuestión que se observó fue la cantidad de plazas de aparcamiento

ocupadas que había (fig. 2.3.2.). A pesar de ser viviendas que cuentan con una o varias plantas subterráneas de aparcamiento, la población todavía necesita ocupar plazas exteriores, lo que da a entender que el ratio de coches por vivienda podría superar el dato estándar, posiblemente por encima de los 2 vehículos por vivienda.

En vistas de esta situación, se hace un estudio cuantitativo con datos del censo del número de vehículos por vivienda. Para ello se utilizan Datos Abiertos del Ayuntamiento de Madrid (fig 2.3.1). El resultado obtenido muestra una media de 0,63 vehículos por vivienda en El Cañaveral, y 0,77 vehículos por vivienda en Ensanche de Vallecas.

Fig. 2.3.1. Datos Abiertos. Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM): padrón de vehículos. Ayuntamiento de Madrid, 2024.

BARRIO	Nº VEHICULOS	POBLACIÓN 2024	Nº VIVIENDAS	VEHICULOS/VIV
EL CAÑAVERAL	4198	17193	6705	0,63
ENSANCHE DE VALLECAS	17088	56185	22232	0,77

Fig. 2.3.2. Alta ocupación de plazas de vehículos privados en Ensanche de Vallecas. Fuente: elaboración propia.



## 2.4. Capacidad y cesión de redes

Se hace uso de la base de datos SIT de la Comunidad de Madrid para obtener toda la información respecto al Planeamiento de Desarrollo de los sectores del Sureste. En concreto se hará uso de la capa de Ámbitos y la capa Redes.

El objetivo de esta parte es conocer cómo se encuentran estos sectores respecto a los estándares actuales del artículo 36 de la Ley del Suelo de 2001.

En este análisis se incluyen datos de redes del sector Ensanche de Vallecas. A pesar de estar clasificadas como redes locales y supramunicipales, en este trabajo se clasificarán como redes generales para entender cuál es la proporción de cesión de redes respecto a los demás sectores.

Se toma como referencia la proporción 20m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>e del artículo 36.6, y con la base de datos se obtienen los porcentajes de suelo de redes según sus categorías en el artículo 36.2

Como primera intuición, estos sectores cumplirán con los estándares, pero gran parte del porcentaje de redes quedará reservado para las infraestructuras de viario.

Según lo explicado anteriormente, es necesario considerar los equipamientos como base de la creación de centralidad. Indispensables para formalizar una ciudad que cumpla con todos sus servicios básicos para toda su población.

A continuación, se incluyen las tablas analíticas (fig.2.4.1) que muestran los resultados obteni-

dos. De estos datos se pueden extraer las siguientes conclusiones:

### **Concentración de la cesión de redes en comunicaciones y zonas verdes.**

Gran parte de la superficie de suelo dedicada a redes generales se categoriza en equipamientos e infraestructuras y, dentro de esta categoría, destacan por encima del resto las zonas verdes y las comunicaciones o red viaria.

En la cartografía estructural del Plan General de 1997 ya se observan unos desarrollos bordeados por grandes anillos que dotarían a los nuevos barrios de zonas verdes. Además de ello, la infraestructura viaria coordina la conexión entre la ciudad y los sectores, así como entre los propios sectores.

De este modo, se puede prever que gran parte de la inversión pública irá dedicada al mantenimiento de estas categorías de redes. Además, en la Revisión del Plan General ya se hacía una crítica hacia el diseño residual de las zonas verdes entorno a grandes viarios y alejadas de los centros urbanos. En definitiva, viarios sobredimensionados y grandes espacios verdes desaprovechados.

### **Equipamientos sociales sí, aunque a esperas de ejecución.**

Según el Plan de Desarrollo, estos sectores también cuentan con un gran porcentaje de suelo de-

CÓDIGO	SECTOR	SUP. CONST. USO LUCRATIVO (m2c)			SUP. REDES GENERALES (m2s)							ART. 36.5		
		TERCIARIO	RESIDENCIAL	TOTAL (m2c)	EQUIPAMIENTOS		INFRAESTRUCTURAS			SERVICIOS		TOTAL (m2s)	CESIÓN REDES 20m2s/100m2c	
					Equip. Sociales	Zonas Verdes	Comunicaciones	Inf. Social	Inf. Energética	Serv. Urbanos	Viv. Pública			
UZP 1 03	ENSANCHE DE VALLECAS	2475371	6148026	8623397	1730702	3440182	2556634				2498		7730016	90
UZP 1 04	LA ATALAYUELA	79319	0	79319	53216	467616	591154		6526		8317		1126830	1421
UZP 2 01	EL CAÑAVERAL	560776,08	1656978,34	2217754,42	548206	621778	610719		9991		296089		2086782	94
UZP 2 02	LOS CERROS	47652	414514	462166	547662	1358164	386489					122701	2292315	496
UZPP 2 03	LOS AHIJONES	242061	2079228	2321289	718263	574957	733945					158032	2027165	87
UZPP 2 04	LOS BERROCALES	666321	3293697	3960018	855153	876063	997599			152700		228830	2881516	73
UZPP 3 01	VALDECARROS	10177140	39197550	49374690	2439153	2335702	1600538						6375393	13
	<b>MADRID</b>	<b>22701652,08</b>	<b>75838949,68</b>	<b>98540601,76</b>	<b>6892355,141</b>	<b>9674462,675</b>	<b>7477078,093</b>	<b>0</b>	<b>16516,5032</b>	<b>459604,2968</b>	<b>509563</b>	<b>24520016,71</b>	<b>25</b>	

CÓDIGO	SECTOR	REDES GENERALES							TOTAL
		EQUIPAMIENTOS		INFRAESTRUCTURAS			SERVICIOS		
		Equip. Sociales	Zonas Verdes	Comunicaciones	Inf. Sociales	Inf. Energética	Servicios Urbanos	Vivienda Pública	
UZP 1 03	ENSANCHE DE VALLECAS	22%	45%	33%	0%	0%	0%	0%	100%
UZP 1 04	LA ATALAYUELA	5%	41%	52%	0%	1%	1%	0%	100%
UZP 2 01	EL CAÑAVERAL	26%	30%	29%	0%	0%	14%	0%	100%
UZP 2 02	LOS CERROS	24%	59%	17%	0%	0%	0%	5%	100%
UZPP 2 03	LOS AHIJONES	35%	28%	36%	0%	0%	0%	8%	100%
UZPP 2 04	LOS BERROCALES	30%	30%	35%	0%	0%	5%	8%	100%
UZPP 3 01	VALDECARROS	38%	37%	25%	0%	0%	0%	0%	100%
	<b>MADRID</b>	<b>28%</b>	<b>39%</b>	<b>30%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>2%</b>	<b>2%</b>	<b>100%</b>

Fig. 2.4.1. Tablas resumen de cesión de redes por sectores.

Fuente: elaboración propia con datos de SIT



Fig. 2.4.2. Redes Generales según el Plan de Desarrollo.  
Fuente: elaboración propia.

- REDES GENERALES Y LOCALES**
- Zonas Verdes y Espacios Libres
  - Equipamientos Sociales
  - Infraestructuras Energéticas
  - Infraestructuras Sociales
  - Comunicaciones
  - Servicios Urbanos
  - Viviendas Públicas o de Integración Social

dicado a equipamientos. Desde el planeamiento parece proporcional a las necesidades de la población, aunque la falta de estas dotaciones aparece más adelante con una pérdida en el proceso de ejecución.

Por otro lado, el peligro que pueden correr estas parcelas además de no resultar ejecutadas es la mono funcionalidad del uso de equipamientos, que no favorece la mezcla social. Al seguir las experiencias ejecutadas de barrios como Ensanche de Vallecas, el futuro de las dotaciones de este tipo queda en manos del proceso de ejecución por parte de la administración.

### **Escasez en previsión de vivienda pública.**

Una de las razones con las que se justifica la ejecución de estos ámbitos es la necesidad por parte de la capital en suplir la demanda de vivienda. La crisis de vivienda que viven ahora ciudades como Madrid, sin embargo, no se soluciona con construcción de régimen libre. Contemplar vivienda pública en nuevos desarrollos es esencial para paliar este problema.

En el caso del Sureste, solo 3 de los 7 sectores analizados tienen prevista la ejecución de vivienda pública. Además, dentro de estos sectores que sí cuentan con esa previsión, ninguno supera el 8% del suelo total dedicado a redes.

Esta realidad se camufla en las webs oficiales de Juntas de Compensación y promotores. En Valdecarros, se promociona de la siguiente mane-

ra:

“Casi el 36% del sector es propiedad de las administraciones, por lo que el número de viviendas públicas que la Comunidad y el Ayuntamiento de Madrid van a poder desarrollar en los próximos años “estará, mayoritariamente, en Valdecarros”.”2.4.1

Esta reciente cesión, que no coincide con el Plan Parcial aprobado en 2013, podría ayudar al aumento de vivienda pública. Sin embargo, la verdad es diferente, ya que en otros desarrollos como Los Berrocales y Los Ahijones esta estrategia se ha hecho en beneficio de las promotoras:

“La cesión de 53 parcelas que va a llevar a cabo el Ayuntamiento a la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo (EMVS) en los desarrollos del Este dado que «solo el 24%» de las mismas vaya a ser gestionado directamente por la empresa municipal.”2.4.2

De nuevo, las políticas de recalificación y gestión privada del Ayuntamiento afectan directamente a los servicios públicos y ejecución de las dotaciones.



## **3. Estado actual**

### Nuevo modelo de generar ciudad



### 3.1 Aproximación fotográfica

La visita de campo a los barrios ejecutados del Sureste pone en valor los temas ya comentados anteriormente, se visualizan las características del modelo con una perspectiva a pie de calle.

Al tratar estas problemáticas desde el punto de vista del planeamiento, de cambios legislativos, cartografías y datos cuantificados de superficies, se echa en falta el factor del ojo humano. Después de un primer análisis inicial sobre papel, la deriva fotográfica ayuda a completar el retrato de estos barrios.

Es importante destacar que esta visita se hizo mediante el uso de transporte privado. Podría ser útil añadir la visión de un habitante que únicamente se pue-

de desplazar con transporte público, aunque al tener el objetivo de cubrir la mayor cantidad de superficie de los desarrollos se descartó la idea.

#### **Primera parada: Ensanche de Vallecas.**

El barrio con mayor porcentaje de ejecución hasta el momento ya representa dinámicas resultantes de un planeamiento que se podría repetir en el resto de los sectores aún sin ejecutar.

La porción de este sector que corresponde a la Gran Vía del Sureste muestra la arteria principal que recorrerá en el futuro todos los sectores (fig. 3.1.1). Un total de 14 carriles regulados por rotondas y semáforos, a medio camino entre la carretera M45 y la M50.



Fig. 3.1.1. Gran Vía del Sureste desde Ensanche de Vallecas  
Fuente: elaboración propia.

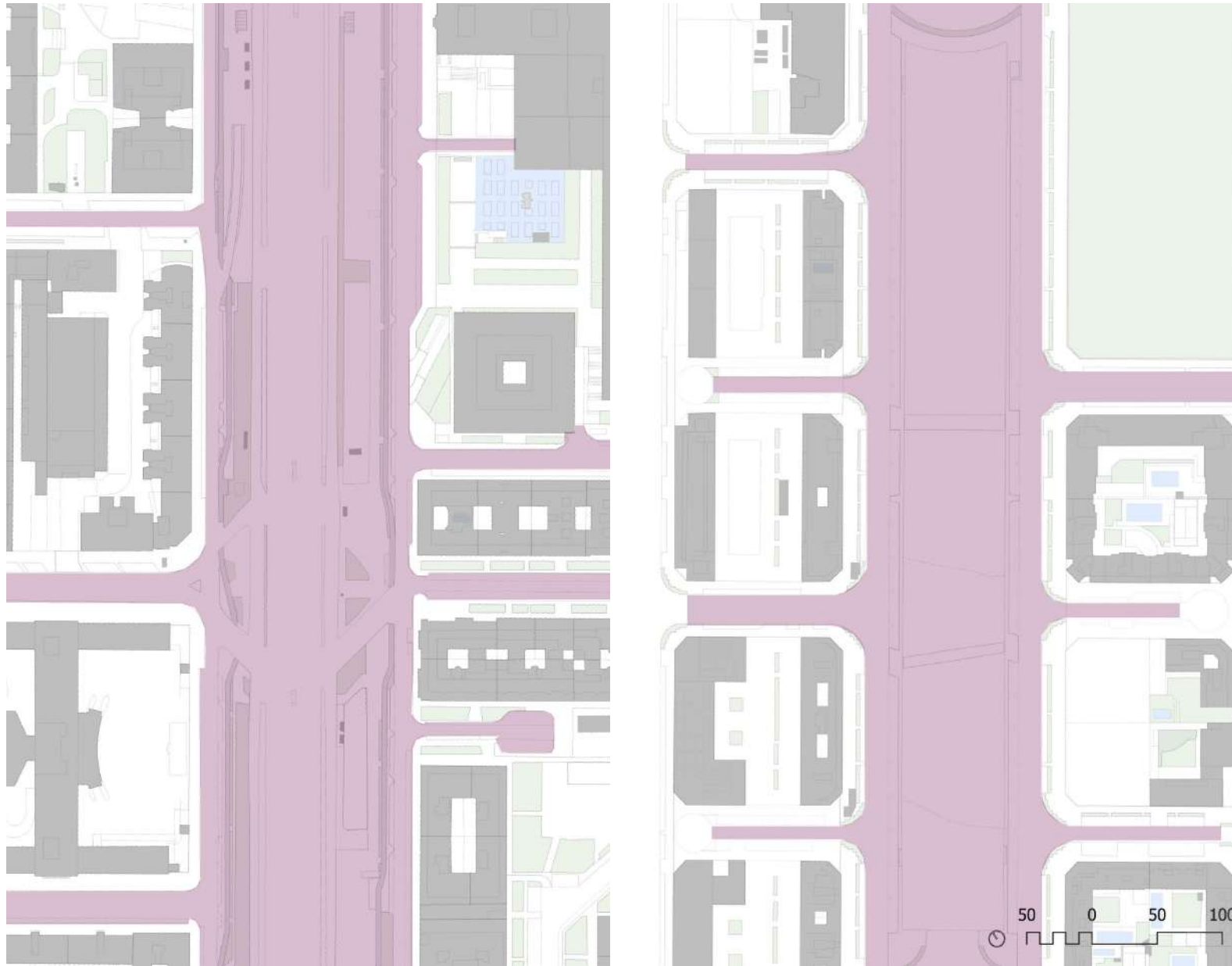


Fig. 3.1.2. Comparativa de viario Paseo de la Castellana (izq) y Gran Vía del Sureste (dcha)  
Fuente: elaboración propia.

Si se compara con avenidas consolidadas de núcleos urbanos más céntricos, como lo es el Paseo de la Castellana (fig. 3.1.2), se puede observar la diferencia de escala, proporciones y densidad de edificaciones colindantes, que tienen como resultado una falta de vitalidad urbana y desconexión entre ambos puntos de la calle.

Debido a esa idea de elaborar un “planeamiento cierto frente a un desarrollo incierto cargado de incertidumbre”<sup>1</sup>, ya comentado en el análisis de la evolución del PGOUM de 1997, se generan situaciones como la que se ven (fig.3.1.3.). Una gran avenida que se corta para llegar a un terreno sin urbanizar. El sector de Valdecarros se encuentra aprobado, aunque se prevé que esta avenida siga sin continuar hasta su urbanización

sobre 2036.

Además de la escala del viario, en el paso por el Ensanche de Vallecas también se observan una cantidad elevada de equipamientos sin ejecutar. Las carencias de servicios públicos son palpables, a pesar de que los primeros vecinos empezaron a llegar en 2006.

### **Segunda parada: El Cañaveral.**

Sector todavía en fase de edificación, ya cuenta con un total de 17.193 habitantes, los primeros de ellos llegaban en 2016.

En comparación al tejido urbano predominante de edificios residenciales de manzana cerrada del Ensanche de Vallecas, característico de principios de los



Fig. 3.1.3. Fin de la Gran Vía del Sureste a la entrada de Valdecarros.  
Fuente: elaboración propia.

años 2000, destaca en este caso la manzana abierta y edificaciones en torre residencial. (fig.3.1.6)

Se podría pensar que este modelo favorece a la vitalidad urbana, sin embargo, la manzana que incluye varios edificios queda cerrada para el transeúnte (además de no contar con zócalo comercial). Comunidades de carácter privado e individualista, muchas cuentan con piscinas y pistas de pádel.

El elemento que más destaca se ubica en el centro del sector. En un primer momento iba a ser convertido en una gran rotonda que unificara los ejes principales. Actualmente se ha transformado para dar espacio a un parque central (fig.3.1.4), aprobado, pero sin ejecutar, la vista de la realidad hoy en día es bastante diferente (fig.3.1.5)

La imagen del sector muestra de nuevo la falta de equipamientos públicos ejecutados, y aunque se conoce que este barrio es el más reciente de todos en cuanto a su fase de edificación, es de importancia recalcar que ya habitan 17000 personas en él.



Fig. 3.1.4. Propuesta de modificación de la rotonda de El Cañaveral.  
Fuente: Periódico 20 Minutos.

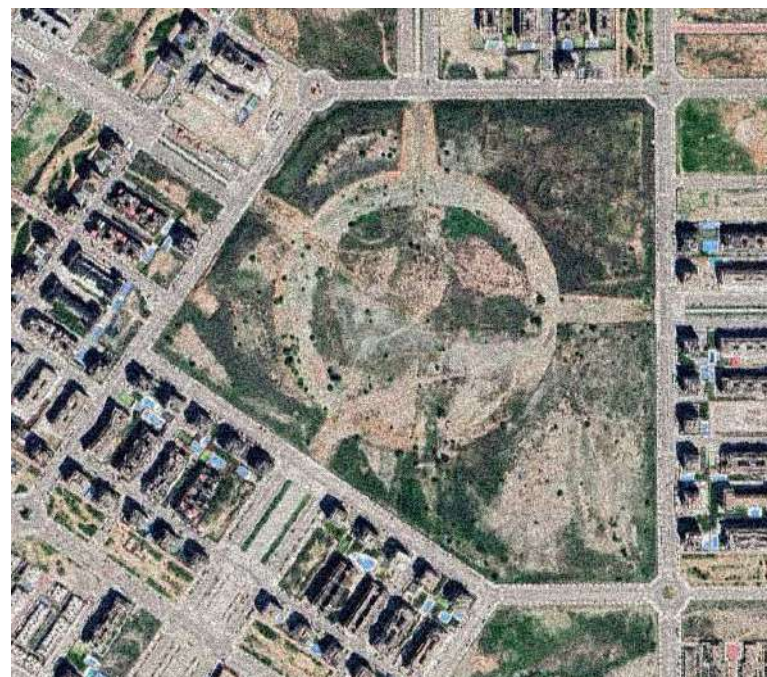


Fig. 3.1.5. Estado actual rotonda central El Cañaveral.  
Fuente: Vuelo Airbus 2025. Google Earth

Fig. 3.1.6. Parque central en El Cañaveral (derecha)  
Fuente: elaboración propia.



### Última parada: Los Berrocales.

La escala del conjunto solo se entiende llegados a este punto. Al horizonte, El Cañaveral (fig. 3.1.9.). Entre el punto desde el que se toma la fotografía y ese sector mencionado, queda por urbanizar Los Ahijones y Los Berrocales. Un total de 4km de distancia entre punto y punto, y una suma de 1332 hectáreas.

Se puede observar el proceso urbanizador por etapas, algunas zonas ya en estado de edificación (fig. 3.1.8.). La Gran Vía del Sureste mantiene las dimensiones que ya se observa en el resto de sectores, y sorprende además los carteles con el lema “Empezamos Madrid” (fig. 3.1.7.). con el que Los Berrocales buscan llamar la atención de los habitantes. Las promesas de un futuro falto de equipamientos y servicios.

Además, la imagen de conjunto de estos sectores se entiende mejor con un vuelo a vista de pájaro (fig. 3.1.10-fig. 3.1.11.). Una cantidad de suelo desproporcionada y siendo urbanizada toda de una vez, barrios de baja densidad y extensos en territorio. Se entiende de forma visual que los intereses económicos son mayores que una vista analítica del aprovechamiento territorial del municipio, todo con la excusa de la crisis de falta de vivienda. Generar ciudad sin tener como objetivo las necesidades reales resultan en esto.



Fig. 3.1.7. Cartel promocional “Empezamos Madrid en Los Berrocales”  
Fuente: elaboración propia.



Fig. 3.1.8. Obras de edificación en Los Berrocales.  
Fuente: elaboración propia.

Fig. 3.1.9. Gran Vía del Sureste a la altura de Los Berrocales con El Cañaveral de fondo.  
Fuente: elaboración propia.





Fig. 3.1.10. Estado actual  
rotonda central El Cañaveral.  
Fuente: Vuelo Airbus  
2025. Google Earth



Fig. 3.1.11. Estado actual obras de urbanización en Los Berrocales.  
Fuente: Vuelo Airbus 2025. Google Earth

### 3.2. Datos sociodemográficos. ¿Quién vive ahí?

Con la idea de elaborar una imagen del perfil poblacional que vive en estos nuevos desarrollos, se hace uso de Áreas de Información Estadística del Banco de Datos del Ayuntamiento de Madrid.

Se escogen los dos sectores más desarrollados: Ensanche de Vallecas y El Cañaveral. Cada uno de ellos, a pesar de formar ambos parte de los desarrollos del Sureste, tienen tipologías edificatorias, número de habitantes y fechas de ocupación de viviendas diferentes. Aun así, el análisis puede generar una primera clasificación de la población, que ayudará a entender el modelo de vida y aspiraciones de los futuros barrios de la capital.

Los parámetros que se tienen en cuenta para clasificar los datos de una forma ordenada son:

1. Edad media de la población
2. Tipo de hogar
3. Nivel de estudios
4. Resultados electorales

Estas categorías a continuación se explicarán en mayor profundidad,.

#### Edad media de la población

Ambos sectores cuentan con un perfil de adulto medio. Fig. (3.2.1) En el caso de Ensanche de Vallecas, el grupo predominante es el comprendido entre los 40-49, mientras que en El Cañaveral la media baja al grupo entre

EDAD MEDIA	ENSANCHE DE VALLECAS		EL CAÑAVERAL	
	Nº habitantes	(%)	Nº habitantes	(%)
0 - 4	3629	7%	897	10%
5 - 9	4648	9%	617	7%
10 - 14	3546	7%	482	5%
15 - 19	2058	4%	338	4%
20 - 24	1758	3%	205	2%
25 - 29	2716	5%	586	6%
30 - 34	4182	8%	1570	17%
35 - 39	5424	11%	1351	15%
40 - 44	7374	14%	998	11%
45 - 49	6262	12%	905	10%
50 - 54	3480	7%	541	6%
55 - 59	2315	4%	292	3%
60 - 64	1450	3%	212	2%
65 - 69	976	2%	82	1%
70 - 74	668	1%	71	1%
75 - 79	428	1%	32	0%
80 - 84	273	1%	14	0%
85 - 89	199	0%	11	0%
90 - 94	94	0%	10	0%
95 - 99	31	0%	1	0%
Total	51516	100%	9215	100%

Fig. 3.2.1. Edad media habitantes de Ensanche de Vallecas y El Cañaveral  
Fuente: elaboración propia a partir de Datos Abiertos del Ayuntamiento de Madrid

los 30-39. A ello se le suma la categoría de 5-9 años y 0-4 años respectivamente, que coincide con la edad de la descendencia de las categorías adultas.

Se conoce que ambos barrios cuentan con casi una década de diferencia entre su ejecución, por lo que la edad media de llegada a estos desarrollos se trataría de joven adulto en época de emancipación.

Fig. 3.2.2. tamaño medio del hogar en Ensanche de Valelcas y El Cañaveral

Fuente: elaboración propia a partir de Datos Abiertos del Ayuntamiento de Madrid

HOGARES	ENSANCHE DE VALLECAS		EL CAÑAVERAL		
	Nº PERSONAS/VIV	Nº VIV	%	Nº VIV	%
1		6800	30,59	1684	25,12
2		5461	24,56	1890	28,19
3		4398	19,78	1537	22,92
4		4003	18,01	1162	17,33
5		949	4,27	282	4,21
6		310	1,39	77	1,15
7		155	0,70	39	0,58
8 o más		156	0,70	34	0,51
TOTAL		22232	100,00	6705	#¡REF!

TAMAÑO MEDIO HOGAR	ENSANCHE DE VALLECAS	EL CAÑAVERAL
		2,53

Fig. 3.2.3. Nivel de estudios de Ensanche de Vallecas y El Cañaveral.

Fuente: elaboración propia a partir de Datos Abiertos del Ayuntamiento de Madrid

NIVEL DE ESTUDIOS MAYORES DE 25	ENSANCHE DE VALLECAS		EL CAÑAVERAL	
	Nº Hab	%	Nº Hab	%
No sabe leer ni escribir	110	0%	10	0%
Sin estudios	611	2%	45	0%
Enseñanza primaria incompleta	1914	5%	203	2%
Bachiller Elemental, Graduado Escolar, E.S.O.	7933	20%	1917	16%
Formación Profesional Primer Grado	2362	6%	740	6%
Formación Profesional Segundo Grado	2850	7%	1180	10%
Bachiller Superior, B.U.P.	6656	17%	1882	15%
Otros titulados medios	1126	3%	329	3%
Diplomado Universitario	2729	7%	782	6%
Arquitecto o Ingeniero Técnico	1075	3%	336	3%
Licenciado Universitario	8771	22%	3312	27%
Titulado en Estudios Superiores no Universitarios	579	1%	145	1%
Doctorado o Estudios de Postgrado	2575	7%	1416	12%
Desconocido y No consta	0	0%	0	0%
TOTAL	39291	100%	12297	100%

### Tipo de hogar

En cuanto al número de personas que habitan por vivienda Fig. (3.2.2), destacan ambos barrios en contar con 1 o 2 personas por vivienda. Aunque la distribución de % está repartida en gran parte entre 1 y 4 personas por vivienda. Esto respondería al perfil familiar joven comentado anteriormente, además de otro gran número de adultos solos o en pareja que ocupan una vivienda

### Nivel de estudios

Existen tres categorías que se encuentran por encima del resto. La primera el graduado escolar o ESO, el bachiller superior y el licenciado universitario. En el caso de El Cañaveral esta última categoría es la más predominante, mientras que en Ensanche está más distribuido junto con las otras dos. De igual forma, ambos barrios cuentan con un nivel de educación correspondiente a una clase media.

### Resultados electorales

Esta categoría se incluye para conocer la posición política e índice de participación. Se han escogido los datos de las Elecciones Municipales al Ayuntamiento de Madrid del año 2023. El Ensanche de Vallecas cuenta con el mayor porcentaje de abstención, y entre ambos barrios existe una mayor diferencia de inclinación política.

El Cañaveral cuenta con más votos al Partido Popular y, aunque también fue el partido más votado de Ensanche de Vallecas, la suma en este caso de los partidos PSOE y Más Madrid sobrepasan el número de votos

CANDIDATURAS	ENSANCHE DE VALLECAS	EL CAÑAVERAL
PP	37%	45%
MM-VQ	30%	29%
PSOE	17%	11%
VOX	10%	11%
PODEMOS-IU-AV	6%	4%
TOT. VOTOS	100%	100%

(%) PARTICIPACIÓN	ENSANCHE DE VALLECAS	EL CAÑAVERAL
Abstención	31%	24%
Votos emitidos	69%	76%
CENSO	100%	100%

al PP.

Estos datos pueden indicar una mayor simpatía por parte del barrio ejecutado más reciente hacia partidos de políticas derechistas, mientras que el barrio más consolidado cuenta con un voto a la izquierda algo mayor.

### 3.3. Cartografías del movimiento poblacional

Con la información que ofrece el padrón municipal se elabora un análisis de los cambios de domicilio en la ciudad 3.3.1. El objetivo es conocer mediante esa base de datos cuál es el flujo de población hacia los nuevos desarrollos.

Para ello se escogen cuatro clasificaciones por escalas que dependen de la localización de origen desde que los habitantes se trasladan a los desarrollos:

1. Desde el interior de la ciudad de Madrid. Esta categoría se pormenoriza por cada barrio de la ciudad para poder elaborar una cartografía que explique de forma visual los resultados del movimiento

2. Desde otros municipios de la Comunidad de Madrid. No se ha encontrado información sobre desde qué municipio específico ocurren estos flujos, aunque el banco de datos abiertos si ofrece una visión general a escala de Comunidad.

3. Desde el exterior de la Comunidad de Madrid. De nuevo, de forma global, no se incluye específicamente de qué Comunidad de origen.

4. Desde el exterior de España. Para conocer cuánta población extranjera eligen esta zona del término municipal para mudarse.

Los desarrollos de destino serán Ensanche de Vallecas y El Cañaveral, como ya se ha hecho en otras partes del trabajo, que representan las primeras ocupaciones de barrios en el Sureste, y dan una primera imagen de un posible futuro cercano.

En la primera escala de análisis, se elabora una tabla resumen de distritos de origen del movimiento poblacional. En este acercamiento ya se ve cómo predominan los distritos en los que se encuentran los barrios de recepción de habitantes. En el caso de Ensanche de Vallecas (fig. 3.3.1). es el distrito 18, Villa de Vallecas,

Fig. 3.2.4. Resultados electorales Elecciones Municipales 2023. Fuente: elaboración propia a partir de Datos Abiertos del Ayuntamiento de Madrid

15. Peiró, Patricia. “De mi barrio no me sacas: por qué muchos en Madrid eligen mudarse a solo unas calles”. El País. 21 de agosto de 2024.
16. Peiró, Patricia. “De mi barrio no me sacas: por qué muchos en Madrid eligen mudarse a solo unas calles”. El País. 21 de agosto de 2024.

aunque también gran movimiento desde el distrito 13, Puente de Vallecas. En todo caso, ambos en las inmediaciones del desarrollo.

En el caso de El Cañaveral ocurre algo parecido (fig. 3.3.2.). , aunque menos evidente. Los distritos con más cambio de domicilio son Ciudad Lineal, Hortaleza, Villa de Vallecas, Vicálvaro y San Blas-Canillejas. Estos dos últimos tienen el mayor número de traslados, y a su vez la mayor cercanía con el barrio.

Es importante aclarar que ambos barrios tienen diferente década de ocupación. Ensanche de Vallecas se empezó a ocupar desde 2007, y El Cañaveral tiene datos registrados desde 2017. Este análisis centra el foco en los últimos años, coinciden con lo que presentan datos para ambos.

Si se profundiza no solo en distritos, sino en barrios, el resultado es el siguiente (fig. 3.3.3-fig. 3.3.4.). Al ser complicada la lectura de los resultados, se decide utilizar una herramienta de conversión de datos a diagramas gráficos para obtener resultados de forma visual (fig. 3.3.4).

Estos resultados son concluyentes con el desplazamiento a escala de distrito. La mayor parte del cambio de domicilio ocurre desde el mismo distrito de origen.

Esto es muy evidente en el caso de Ensanche de Vallecas, mientras que, en El Cañaveral, por su situación geográfica, abarca mayor número de barrios que confluyen hacia él.

Se un artículo escrito por El País<sup>15</sup> se analiza esta

situación como resultado de la edad de emancipación y el arraigo territorial al barrio que viven los adultos jóvenes. Se describe como *la mitad de las mudanzas se hacen dentro del propio distrito y la otra mitad se divide entre los otros 20, con preferencia por los barrios adyacentes*<sup>16</sup>

Al contrarrestar esta información con el análisis sociodemográfico, los adultos jóvenes que provienen de barrios de clase media de los años 1990-2000, son los mismos que al emanciparse se mudan al nuevo desarrollo contiguo a su lugar de origen. Se trata de una progresión del modelo de ensanche establecido en época del PGOUM 1985, aunque estos nuevos sectores se desarrollan en una escala del barrio y viario que crece de manera exponencial.

Para finalizar, se elabora con sistemas de información geográfica una cartografía resumen por años de los flujos desde 2017 hasta 2023. Cada punto indica un barrio del municipio, que crecen y decrecen en función del cambio de domicilio. De manera más visual se entienden estas dinámicas con relación a la posición territorial de los desarrollos del Sureste.

Ensanche de Vallecas	Año de cambio de domicilio							
	Barrio de origen	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
01. Centro	218	190	190	152	198	254	208	1410
02. Arganzuela	282	198	220	224	204	266	216	1610
03. Retiro	334	226	286	180	280	244	226	1776
04. Salamanca	114	120	136	112	152	140	148	922
05. Chamartín	94	84	126	100	92	92	116	704
06. Tetuán	222	160	264	280	256	210	196	1588
07. Chamberí	104	102	80	98	80	98	88	650
08. Fuencarral-El Pardo	192	220	236	178	178	188	144	1336
09. Moncloa-Aravaca	74	70	90	60	86	64	50	494
10. Latina	170	242	148	186	242	216	258	1462
11. Carabanchel	314	270	316	276	290	326	316	2108
12. Usera	210	130	206	196	174	214	232	1362
13. Puente de Vallecas	1670	1320	1436	1148	1538	1344	1374	9830
14. Moratalaz	278	254	356	260	274	322	282	2026
15. Ciudad Lineal	312	268	278	240	352	330	338	2118
16. Hortaleza	140	178	236	180	180	134	178	1226
17. Villaverde	186	138	214	142	226	256	214	1376
18. Villa de Vallecas	2970	2804	3572	2884	4256	3422	3828	23736
19. Vicálvaro	232	158	230	126	242	280	238	1506
20. San Blas-Canillejas	256	208	374	270	300	256	252	1916
21. Barajas	26	28	40	34	34	40	34	236
Ciudad de Madrid	4199	3684	4517	3663	4817	4348	4470	29698

Fig. 3.3.1. Movimiento poblacional por distritos a Ensanche de Vallecas. Fuente: elaboración propia a partir de Datos Abiertos del Ayuntamiento de Madrid

El Cañaveral	Año de cambio de domicilio							
	Barrio de origen	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
01. Centro	2	4	12	14	54	80	86	252
02. Arganzuela	14	8	14	56	120	88	122	422
03. Retiro	4	6	20	44	80	90	82	326
04. Salamanca	8	10	10	40	66	114	110	358
05. Chamartín	8	0	8	24	122	132	100	394
06. Tetuán	8	10	18	86	168	108	120	518
07. Chamberí	4	2	4	14	38	46	40	148
08. Fuencarral-El Pardo	22	22	22	94	324	294	312	1090
09. Moncloa-Aravaca	6	0	8	20	42	28	90	194
10. Latina	6	2	22	44	92	132	86	384
11. Carabanchel	10	2	50	78	154	220	164	678
12. Usera	6	2	8	36	92	94	102	340
13. Puente de Vallecas	42	46	38	140	334	238	320	1158
14. Moratalaz	6	38	32	102	226	230	156	790
15. Ciudad Lineal	70	76	106	282	544	490	382	1950
16. Hortaleza	82	42	108	176	546	490	478	1922
17. Villaverde	8	10	22	30	58	88	92	308
18. Villa de Vallecas	72	16	42	198	462	336	344	1470
19. Vicálvaro	108	170	156	380	878	860	968	3520
20. San Blas-Canillejas	158	208	266	616	1274	1004	944	4470
21. Barajas	10	14	14	64	160	98	124	484
<b>Ciudad de Madrid</b>	<b>327</b>	<b>344</b>	<b>490</b>	<b>1269</b>	<b>2917</b>	<b>2630</b>	<b>2612</b>	<b>10589</b>

Fig. 3.3.2. Movimiento poblacional por distritos a El Cañaveral.  
Fuente: elaboración propia a partir de Datos Abiertos del Ayuntamiento de Madrid

Suma de 183. Ensanche de Vallecas		Etiquetas de columna							Total general
Etiquetas de fila	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023		
<b>01. Centro</b>	<b>218</b>	<b>190</b>	<b>190</b>	<b>152</b>	<b>198</b>	<b>254</b>	<b>208</b>	<b>1410</b>	
01. Centro	109	95	95	76	99	127	104	705	
011. Palacio	28	16	12	12	12	8	8	96	
012. Embajadores	46	29	26	30	51	56	41	279	
013. Cortes	9	15	6	12	5	13	12	72	
014. Justicia	11	7	9	7	7	11	13	65	
015. Universidad	12	25	35	15	18	30	20	155	
016. Sol	3	3	7	0	6	9	10	38	
<b>02. Arganzuela</b>	<b>282</b>	<b>198</b>	<b>220</b>	<b>224</b>	<b>204</b>	<b>266</b>	<b>216</b>	<b>1610</b>	
02. Arganzuela	141	99	110	112	102	133	108	805	
021. Imperial	3	5	10	6	8	17	11	60	
022. Acacias	20	11	12	22	19	21	14	119	
023. Chopera	28	17	13	15	20	14	16	123	
024. Legazpi	25	19	31	18	17	21	15	146	
025. Delicias	34	38	18	29	18	30	37	204	
026. Palos de Moguer	29	9	26	21	18	30	15	148	
027. Atocha	2	0	0	1	2	0	0	5	
<b>03. Retiro</b>	<b>334</b>	<b>226</b>	<b>286</b>	<b>180</b>	<b>280</b>	<b>244</b>	<b>226</b>	<b>1776</b>	
03. Retiro	167	113	143	90	140	122	113	888	
031. Pacífico	50	48	44	28	39	40	39	288	
032. Adelfas	63	30	40	17	49	40	35	274	
033. Estrella	18	18	33	14	23	14	11	131	
034. Ibiza	19	11	11	9	12	15	16	93	
035. Los Jerónimos	5	0	6	8	4	6	2	31	
036. Niño Jesús	12	6	9	14	13	7	10	71	
<b>04. Salamanca</b>	<b>114</b>	<b>120</b>	<b>136</b>	<b>112</b>	<b>152</b>	<b>140</b>	<b>148</b>	<b>922</b>	
04. Salamanca	57	60	68	56	76	70	74	461	
041. Recoletos	3	1	2	0	5	8	0	19	
042. Goya	19	6	15	8	21	17	18	104	
043. Fuente del Berro	7	18	16	14	16	11	17	99	
044. Guindalera	18	25	19	22	17	15	29	145	
045. Lista	6	9	7	7	11	11	8	59	
046. Castellana	4	1	9	5	6	8	2	35	
<b>05. Chamartín</b>	<b>94</b>	<b>84</b>	<b>126</b>	<b>100</b>	<b>92</b>	<b>92</b>	<b>116</b>	<b>704</b>	
05. Chamartín	47	42	63	50	46	46	58	352	
051. El Viso	6	3	5	3	2	1	1	21	
052. Prosperidad	17	24	24	20	16	7	24	132	
053. Ciudad Jardín	14	7	12	9	11	8	20	81	
054. Hispanoamérica	4	2	4	6	6	18	6	46	
055. Nueva España	3	1	9	3	7	4	5	32	
056. Castilla	3	5	9	9	4	8	2	40	
<b>06. Tetuán</b>	<b>222</b>	<b>160</b>	<b>264</b>	<b>280</b>	<b>256</b>	<b>210</b>	<b>196</b>	<b>1588</b>	
06. Tetuán	111	80	132	140	128	105	98	794	
061. Bellas Vistas	25	19	25	25	8	15	22	139	
062. Cuatro Caminos	15	12	22	28	22	14	14	127	
063. Castillejos	5	11	6	9	10	10	5	56	
064. Almenara	20	16	23	19	20	27	16	141	
065. Valdeacederas	24	15	28	25	33	22	20	167	

Suma de 183. Ensanche de Vallecas		Etiquetas de columna							Total general
Etiquetas de fila	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023		
066. Berruguete	22	7	28	34	35	17	21	164	
<b>07. Chamberí</b>	<b>104</b>	<b>102</b>	<b>80</b>	<b>98</b>	<b>80</b>	<b>98</b>	<b>88</b>	<b>650</b>	
07. Chamberí	52	51	40	49	40	49	44	325	
071. Gaztambide	6	11	4	2	7	2	8	38	
072. Arapiles	13	16	4	16	7	17	12	85	
073. Trafalgar	5	12	5	11	10	13	4	60	
074. Almagro	14	2	7	6	1	3	7	40	
075. Ríos Rosas	11	8	16	12	12	11	7	75	
076. Vallehermoso	3	4	4	2	3	3	8	27	
<b>08. Fuencarral-El Pardo</b>	<b>192</b>	<b>220</b>	<b>236</b>	<b>178</b>	<b>178</b>	<b>188</b>	<b>144</b>	<b>1336</b>	
08. Fuencarral-El Pardo	96	110	118	89	89	94	72	668	
081. El Pardo	1	0	0	0	0	0	0	1	
082. Fuentelarreina	0	0	0	0	0	0	0	0	
083. Peñagrande	15	28	21	22	12	15	10	123	
084. Pilar	26	27	31	34	44	28	24	214	
085. La Paz	12	5	15	9	10	13	8	70	
086. Valverde	28	34	37	22	16	34	18	189	
087. Mirasierra	11	12	6	1	4	2	9	45	
088. El Goloso	3	4	8	1	3	2	5	26	
<b>09. Moncloa-Aravaca</b>	<b>74</b>	<b>70</b>	<b>90</b>	<b>60</b>	<b>86</b>	<b>64</b>	<b>50</b>	<b>494</b>	
09. Moncloa-Aravaca	37	35	45	30	43	32	25	247	
091. Casa de Campo	3	8	13	0	4	2	3	31	
092. Argüelles	10	9	13	10	6	6	8	62	
093. Ciudad Universitaria	2	4	0	6	5	5	4	26	
094. Valdezarza	9	8	9	10	25	15	8	84	
095. Valdemarín	10	7	4	1	0	1	1	24	
096. El Plantío	0	0	0	0	0	0	0	0	
097. Aravaca	3	1	6	3	3	3	1	20	
<b>10. Latina</b>	<b>170</b>	<b>242</b>	<b>148</b>	<b>186</b>	<b>242</b>	<b>216</b>	<b>258</b>	<b>1462</b>	
10. Latina	85	121	74	93	121	108	129	731	
101. Los Carmenes	5	14	5	14	10	12	11	71	
102. Puerta del Ángel	24	32	22	22	29	17	44	190	
103. Lucero	17	14	13	20	17	15	14	110	
104. Aluche	20	29	12	19	40	32	26	178	
105. Campamento	8	7	3	2	6	7	13	46	
106. Cuatro Vientos	1	8	1	6	2	8	1	27	
107. Águilas	10	17	18	10	17	17	20	109	
<b>11. Carabanchel</b>	<b>314</b>	<b>270</b>	<b>316</b>	<b>276</b>	<b>290</b>	<b>326</b>	<b>316</b>	<b>2108</b>	
11. Carabanchel	157	135	158	138	145	163	158	1054	
111. Comillas	14	8	16	14	13	13	16	94	
112. Opañel	9	14	23	16	12	30	15	119	
113. San Isidro	36	35	39	22	27	18	47	224	
114. Vista Alegre	23	16	17	20	27	20	17	140	
115. Puerta Bonita	21	22	21	22	24	22	25	157	
116. Buenavista	33	29	28	28	32	25	25	200	
117. Abrantes	21	11	14	16	10	35	13	120	
<b>12. Usera</b>	<b>210</b>	<b>130</b>	<b>206</b>	<b>196</b>	<b>174</b>	<b>214</b>	<b>232</b>	<b>1362</b>	
12. Usera	105	65	103	98	87	107	116	681	
121. Orcasitas	14	15	8	7	9	6	27	86	
122. Orcasur	5	5	18	15	11	6	14	74	
123. San Fermín	29	11	12	28	20	38	24	160	
124. Almendrales	6	13	15	16	12	15	21	100	

Fig. 3.3.3. Movimiento poblacional por barrios en Ensanche de Vallecas.

Fuente: elaboración propia a partir de Datos Abiertos del Ayuntamiento de Madrid

Suma de 183. Ensanche de Vallecas	Etiquetas de columna							
Etiquetas de fila	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total general
125. Moscardó	20	12	36	7	12	20	19	125
126. Zofio	12	3	5	13	16	17	8	72
127. Pradolongo	17	6	10	12	7	7	5	64
<b>13. Puente de Vallecas</b>	<b>1670</b>	<b>1320</b>	<b>1436</b>	<b>1148</b>	<b>1538</b>	<b>1344</b>	<b>1374</b>	<b>9830</b>
13. Puente de Vallecas	835	660	718	574	709	672	687	4915
131. Entrevías	106	82	67	79	89	84	73	580
132. San Diego	135	91	86	105	121	94	121	752
133. Palomeras Bajas	136	104	122	79	141	113	119	814
134. Palomeras Sureste	191	177	218	145	200	175	171	1277
135. Portazgo	128	88	120	73	79	75	78	641
136. Numancia	139	118	106	93	139	131	125	851
<b>14. Moratalaz</b>	<b>278</b>	<b>254</b>	<b>356</b>	<b>260</b>	<b>274</b>	<b>322</b>	<b>282</b>	<b>2026</b>
14. Moratalaz	139	127	178	130	137	181	141	1013
141. Pavones	14	25	21	12	22	16	14	124
142. Horcajo	15	5	22	11	8	32	15	108
143. Marroquina	25	27	39	28	28	36	37	220
144. Media Legua	15	22	29	16	17	21	15	135
145. Fontarrón	28	18	36	27	39	35	35	218
146. Vinateros	42	30	31	36	23	21	25	208
<b>15. Ciudad Lineal</b>	<b>312</b>	<b>268</b>	<b>278</b>	<b>240</b>	<b>352</b>	<b>330</b>	<b>338</b>	<b>2118</b>
15. Ciudad Lineal	156	134	139	120	176	185	169	1059
151. Ventas	42	38	34	34	54	71	52	325
152. Pueblo Nuevo	44	50	47	34	57	45	45	322
153. Quintana	25	11	26	20	25	16	29	152
154. Concepción	14	9	15	17	13	14	17	99
155. San Pascual	15	5	9	7	13	3	8	60
156. San Juan Bautista	7	9	2	3	3	3	7	34
157. Colina	2	2	4	1	2	4	5	20
158. Atalaya	0	1	0	0	0	0	2	3
159. Costillares	7	9	2	4	9	9	4	44
<b>16. Hortaleza</b>	<b>140</b>	<b>178</b>	<b>236</b>	<b>180</b>	<b>180</b>	<b>134</b>	<b>178</b>	<b>1226</b>
16. Hortaleza	70	89	118	90	90	67	89	613
161. Palomas	0	0	0	0	1	1	2	4
162. Piovera	4	3	8	9	2	6	5	37
163. Canillas	22	26	43	21	21	24	20	177
164. Pinar del Rey	20	19	29	19	22	14	30	153
165. Apóstol Santiago	1	6	7	13	7	2	7	43
166. Valdefuentes	23	35	31	28	37	20	25	199
<b>17. Villaverde</b>	<b>186</b>	<b>138</b>	<b>214</b>	<b>142</b>	<b>226</b>	<b>256</b>	<b>214</b>	<b>1378</b>
17. Villaverde	93	69	107	71	113	128	107	688
171. Villaverde Alto, Casco Histórico de Villaverde	31	18	35	18	37	29	45	213
172. San Cristóbal	7	4	12	7	16	24	8	78
173. Butarque	19	7	6	9	13	20	17	91
174. Los Rosales	19	30	34	17	29	23	10	162
175. Ángeles	17	10	20	20	18	32	27	144
<b>18. Villa de Vallecas</b>	<b>2970</b>	<b>2804</b>	<b>3572</b>	<b>2884</b>	<b>4256</b>	<b>3422</b>	<b>3828</b>	<b>23738</b>
18. Villa de Vallecas	1485	1402	1788	1442	2128	1711	1914	11868
181. Casco Histórico de Vallecas	389	335	410	355	333	301	318	2441
182. Santa Eugenia	107	137	166	96	114	127	118	865
183. Ensanche de Vallecas	889	930	1210	891	1681	1283	1478	8562
<b>19. Vicálvaro</b>	<b>232</b>	<b>158</b>	<b>230</b>	<b>126</b>	<b>242</b>	<b>280</b>	<b>238</b>	<b>1506</b>
19. Vicálvaro	110	79	116	63	121	140	119	753

Suma de 183. Ensanche de Vallecas	Etiquetas de columna							
Etiquetas de fila	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total general
191. Casco Histórico de Vicálvaro	42	20	50	39	46	37	48	280
192. Valdebernardo	47	27	39	9	42	48	43	255
193. Valderrivas	27	32	25	13	27	36	18	178
194. El Cañaveral	0	0	1	2	6	19	12	40
<b>20. San Blas-Canillejas</b>	<b>256</b>	<b>208</b>	<b>374</b>	<b>270</b>	<b>300</b>	<b>256</b>	<b>252</b>	<b>1918</b>
20. San Blas-Canillejas	128	104	187	135	150	128	128	958
201. Simancas	10	8	32	45	34	21	27	177
202. Hellín	8	8	5	7	5	0	8	41
203. Amposta	9	11	33	7	15	10	12	97
204. Arcos	26	9	21	7	19	21	13	116
205. Rosas	26	19	29	28	30	18	24	172
206. Rejas	15	23	40	22	31	24	23	178
207. Canillejas	30	18	23	16	15	28	18	146
208. El Salvador	4	8	4	5	1	6	3	31
<b>21. Barajas</b>	<b>26</b>	<b>28</b>	<b>40</b>	<b>34</b>	<b>34</b>	<b>40</b>	<b>34</b>	<b>236</b>
21. Barajas	13	14	20	17	17	20	17	118
211. Alameda de Osuna	4	3	5	4	6	4	2	28
212. Aeropuerto	0	3	0	2	0	1	4	10
213. Casco Histórico de Barajas	5	3	4	6	4	5	5	32
214. Timón	3	4	3	3	6	9	5	33
215. Corralajos	1	1	8	2	1	1	1	15
<b>Ciudad de Madrid</b>	<b>4199</b>	<b>3684</b>	<b>4517</b>	<b>3663</b>	<b>4817</b>	<b>4348</b>	<b>4470</b>	<b>28698</b>
Ciudad de Madrid	4199	3684	4517	3663	4817	4348	4470	28698
<b>Total general</b>	<b>12597</b>	<b>11052</b>	<b>13551</b>	<b>10989</b>	<b>14451</b>	<b>13044</b>	<b>13406</b>	<b>89090</b>

Suma de 194. El Cañaveral	Etiquetas de columna							Total general
Etiquetas de fila	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
<b>01. Centro</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>12</b>	<b>14</b>	<b>54</b>	<b>80</b>	<b>88</b>	<b>252</b>
01. Centro	1	2	6	7	27	40	43	126
011. Palacio	1	2	2	1	8	14	4	32
012. Embajadores	0	0	4	1	5	10	15	35
013. Cortes	0	0	0	0	6	0	1	7
014. Justicia	0	0	0	1	2	1	1	5
015. Universidad	0	0	0	4	8	12	17	39
016. Sol	0	0	0	0	0	3	5	8
<b>02. Arganzuela</b>	<b>14</b>	<b>8</b>	<b>14</b>	<b>56</b>	<b>120</b>	<b>88</b>	<b>122</b>	<b>422</b>
02. Arganzuela	7	4	7	28	60	44	61	211
021. Imperial	1	0	0	0	9	2	3	15
022. Acacias	4	0	2	2	10	13	13	44
023. Chopera	1	0	0	3	5	3	6	18
024. Legazpi	0	0	2	14	21	12	13	62
025. Delicias	1	1	3	4	9	5	16	39
026. Palos de Moguer	0	3	0	5	8	9	10	33
027. Atocha	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>03. Retiro</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>20</b>	<b>44</b>	<b>80</b>	<b>90</b>	<b>82</b>	<b>326</b>
03. Retiro	2	3	10	22	40	45	41	163
031. Pacífico	1	1	2	9	10	17	7	47
032. Adelfas	0	0	1	4	12	6	19	42
033. Estrella	1	1	4	4	8	17	7	42
034. Ibiza	0	1	3	5	9	0	5	23
035. Los Jerónimos	0	0	0	0	0	3	0	3
036. Niño Jesús	0	0	0	0	1	2	3	6
<b>04. Salamanca</b>	<b>8</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>40</b>	<b>66</b>	<b>114</b>	<b>110</b>	<b>358</b>
04. Salamanca	4	5	5	20	33	57	55	179
041. Recoletos	0	0	1	0	0	5	1	7
042. Goya	0	1	1	4	12	1	13	32
043. Fuente del Berro	0	0	1	2	7	24	10	44
044. Guindalera	4	0	0	7	11	19	18	60
045. Lista	0	4	2	6	3	8	11	34
046. Castellana	0	0	0	1	0	0	1	2
<b>05. Chamartín</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>24</b>	<b>122</b>	<b>132</b>	<b>100</b>	<b>394</b>
05. Chamartín	4	0	4	12	61	66	50	197
051. El Viso	0	0	1	0	0	0	0	1
052. Prosperidad	3	0	2	5	22	25	25	82
053. Ciudad Jardín	0	0	0	1	13	18	6	38
054. Hispanoamérica	1	0	1	2	16	6	3	29
055. Nueva España	0	0	0	0	2	9	13	24
056. Castilla	0	0	0	4	8	8	3	23
<b>06. Tetuán</b>	<b>8</b>	<b>10</b>	<b>18</b>	<b>86</b>	<b>168</b>	<b>108</b>	<b>120</b>	<b>518</b>
06. Tetuán	4	5	9	43	84	54	60	259
061. Bellas Vistas	0	4	2	7	7	4	10	34
062. Cuatro Caminos	0	1	3	11	10	13	7	45
063. Castillejos	0	0	0	2	6	11	6	25
064. Almenara	1	0	0	3	14	4	11	33
065. Valdeacederas	0	0	4	11	23	9	21	68

Suma de 194. El Cañaveral	Etiquetas de columna							Total general
Etiquetas de fila	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
066. Berruete	3	0	0	9	24	13	5	54
<b>07. Chamberí</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>14</b>	<b>38</b>	<b>46</b>	<b>40</b>	<b>148</b>
07. Chamberí	2	1	2	7	19	23	20	74
071. Gaztambide	1	0	0	0	6	8	2	17
072. Arapiles	1	0	0	0	3	2	6	12
073. Trafalgar	0	1	0	4	0	4	7	16
074. Almagro	0	0	2	0	0	1	1	4
075. Ríos Rosas	0	0	0	2	7	7	1	17
076. Vallehermoso	0	0	0	1	3	1	3	8
<b>08. Fuencarral-El Pardo</b>	<b>22</b>	<b>22</b>	<b>22</b>	<b>94</b>	<b>324</b>	<b>294</b>	<b>312</b>	<b>1090</b>
08. Fuencarral-El Pardo	11	11	11	47	162	147	156	545
081. El Pardo	1	0	0	5	0	0	0	6
082. Fuentelarreina	0	0	0	0	0	0	0	0
083. Peñagrande	2	5	0	12	35	14	25	93
084. Pilar	2	0	4	9	24	27	33	99
085. La Paz	1	0	1	1	17	15	19	54
086. Valverde	3	6	4	4	62	62	45	186
087. Mirasierra	2	0	2	6	13	23	24	70
088. El Goloso	0	0	0	10	11	6	10	37
<b>09. Moncloa-Aravaca</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>20</b>	<b>42</b>	<b>28</b>	<b>90</b>	<b>194</b>
09. Moncloa-Aravaca	3	0	4	10	21	14	45	97
091. Casa de Campo	1	0	0	2	2	5	0	10
092. Argüelles	0	0	2	1	0	0	12	15
093. Ciudad Universitaria	0	0	0	2	0	2	10	14
094. Valdezarza	1	0	2	3	16	5	20	47
095. Valdeleón	0	0	0	0	0	0	0	0
096. El Plantío	0	0	0	0	0	0	0	0
097. Aravaca	1	0	0	2	3	2	3	11
<b>10. Latina</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>22</b>	<b>44</b>	<b>92</b>	<b>132</b>	<b>86</b>	<b>384</b>
10. Latina	3	1	11	22	46	66	43	192
101. Los Cármenes	0	0	0	4	2	0	2	8
102. Puerta del Ángel	0	0	0	4	15	8	13	40
103. Lucero	0	0	2	1	5	18	10	37
104. Aluche	3	1	3	2	5	14	6	34
105. Campamento	0	0	4	4	7	8	2	25
106. Cuatro Vientos	0	0	1	0	3	6	5	15
107. Águilas	0	0	1	7	9	11	5	33
<b>11. Carabanchel</b>	<b>10</b>	<b>2</b>	<b>50</b>	<b>78</b>	<b>154</b>	<b>220</b>	<b>164</b>	<b>678</b>
11. Carabanchel	5	1	25	39	77	110	82	339
111. Comillas	0	0	0	6	6	5	7	24
112. Opañel	5	0	3	7	11	9	11	46
113. San Isidro	0	0	3	4	9	16	23	55
114. Vista Alegre	0	0	5	3	9	13	10	40
115. Puerta Bonita	0	1	0	3	12	14	2	32
116. Buenavista	0	0	13	12	24	35	23	107
117. Abrantes	0	0	1	4	6	18	6	35
<b>12. Usera</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>8</b>	<b>36</b>	<b>92</b>	<b>94</b>	<b>102</b>	<b>340</b>
12. Usera	3	1	4	18	46	47	51	170
121. Orcasitas	0	0	1	1	10	5	12	29
122. Orcasur	0	0	0	0	6	7	4	17
123. San Fermín	2	0	0	0	2	20	6	30
124. Almendralejos	1	1	0	3	3	4	6	18

Fig. 3.3.4. Movimiento poblacional por barrios en El Cañaveral.  
Fuente: elaboración propia a partir de Datos Abiertos del Ayuntamiento de Madrid

Suma de 194. El Cañaveral	Etiquetas de columna							
Etiquetas de fila	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total general
125. Moscardó	0	0	0	0	7	4	7	18
126. Zofío	0	0	1	5	11	7	7	31
127. Pradolongo	0	0	2	9	7	0	9	27
<b>13. Puente de Vallecas</b>	<b>42</b>	<b>46</b>	<b>38</b>	<b>140</b>	<b>334</b>	<b>238</b>	<b>320</b>	<b>1158</b>
13. Puente de Vallecas	21	23	19	70	167	119	160	579
131. Entrevías	3	1	0	7	29	12	16	68
132. San Diego	1	2	4	13	25	20	11	76
133. Palomeras Bajas	5	1	1	10	23	12	23	75
134. Palomeras Sureste	2	5	8	24	37	32	55	163
135. Portazgo	2	5	2	1	24	12	24	70
138. Numancia	8	9	4	15	29	31	31	127
<b>14. Moratalaz</b>	<b>6</b>	<b>38</b>	<b>32</b>	<b>102</b>	<b>226</b>	<b>230</b>	<b>156</b>	<b>790</b>
14. Moratalaz	3	19	16	51	113	115	78	395
141. Pavones	0	4	1	8	11	10	7	41
142. Horcajo	2	5	3	8	29	15	18	80
143. Marroquina	0	3	4	13	28	33	16	97
144. Media Legua	0	1	0	9	17	17	11	55
145. Fontarrón	1	6	6	12	24	17	16	82
146. Vinateros	0	0	2	1	4	23	10	40
<b>15. Ciudad Lineal</b>	<b>70</b>	<b>76</b>	<b>106</b>	<b>282</b>	<b>544</b>	<b>490</b>	<b>382</b>	<b>1950</b>
15. Ciudad Lineal	35	38	53	141	272	245	191	975
151. Ventas	8	8	10	56	48	39	39	208
152. Pueblo Nuevo	18	17	32	40	115	94	72	388
153. Quintana	5	8	5	23	23	28	25	117
154. Concepción	0	5	0	5	26	39	25	100
155. San Pascual	2	0	3	7	18	28	12	70
156. San Juan Bautista	0	0	0	2	18	3	3	26
157. Colina	2	0	0	2	7	5	3	19
158. Atalaya	0	0	0	0	1	1	0	2
159. Costillares	2	0	3	6	16	8	12	47
<b>16. Hortaleza</b>	<b>82</b>	<b>42</b>	<b>108</b>	<b>176</b>	<b>546</b>	<b>490</b>	<b>478</b>	<b>1922</b>
16. Hortaleza	41	21	54	88	273	245	239	961
161. Palomas	1	0	2	0	5	2	3	13
162. Piovera	0	0	7	9	12	11	24	63
163. Canillas	10	8	4	9	52	69	55	206
164. Pinar del Rey	12	7	17	32	88	51	51	258
165. Apóstol Santiago	3	0	0	4	6	7	12	32
168. Valdefuentes	15	8	24	34	110	105	94	390
<b>17. Villaverde</b>	<b>8</b>	<b>10</b>	<b>22</b>	<b>30</b>	<b>58</b>	<b>88</b>	<b>92</b>	<b>308</b>
17. Villaverde	4	5	11	15	29	44	46	154
171. Villaverde Alto, Casco Histórico de Villaverde	0	4	5	4	9	11	15	48
172. San Cristóbal	0	0	2	1	1	1	1	6
173. Butarque	4	0	0	3	8	4	5	24
174. Los Rosales	0	1	3	1	6	11	5	27
175. Ángeles	0	0	1	6	5	17	20	49
<b>18. Villa de Vallecas</b>	<b>72</b>	<b>18</b>	<b>42</b>	<b>198</b>	<b>462</b>	<b>338</b>	<b>344</b>	<b>1470</b>
18. Villa de Vallecas	38	8	21	99	231	168	172	736
181. Casco Histórico de Vallecas	7	0	6	5	25	23	10	76
182. Santa Eugenia	2	1	0	17	12	23	24	79
183. Ensanche de Vallecas	27	7	15	77	184	122	138	580
<b>19. Vicálvaro</b>	<b>108</b>	<b>170</b>	<b>156</b>	<b>380</b>	<b>678</b>	<b>860</b>	<b>968</b>	<b>3520</b>
19. Vicálvaro	54	85	78	190	439	430	484	1760

Suma de 194. El Cañaveral	Etiquetas de columna							
Etiquetas de fila	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total general
191. Casco Histórico de Vicálvaro	39	48	49	93	142	116	95	582
192. Valdebernardo	1	2	5	28	53	56	40	185
193. Valderrivas	14	34	14	57	165	128	133	535
194. El Cañaveral	0	1	10	12	89	130	216	458
<b>20. San Blas-Canillejas</b>	<b>158</b>	<b>208</b>	<b>266</b>	<b>616</b>	<b>1274</b>	<b>1004</b>	<b>944</b>	<b>4470</b>
20. San Blas-Canillejas	79	104	133	308	637	502	472	2235
201. Simancas	8	16	20	44	88	69	40	285
202. Hellín	10	3	3	12	35	28	19	110
203. Amposta	0	5	7	21	9	3	10	55
204. Arcos	13	9	23	34	67	89	88	323
205. Rosas	19	25	47	88	223	150	211	763
206. Rojas	4	9	7	47	116	103	50	336
207. Canillejas	19	37	21	60	83	42	48	308
208. El Salvador	6	0	5	2	16	18	8	55
<b>21. Barajas</b>	<b>10</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>64</b>	<b>160</b>	<b>98</b>	<b>124</b>	<b>484</b>
21. Barajas	5	7	7	32	80	49	82	242
211. Alameda de Osuna	0	2	0	8	31	19	40	100
212. Aeropuerto	0	0	0	0	1	2	0	3
213. Casco Histórico de Barajas	0	0	2	9	9	3	8	31
214. Timón	3	5	5	11	24	20	6	74
215. Carralejos	2	0	0	4	15	5	8	34
<b>Ciudad de Madrid</b>	<b>327</b>	<b>344</b>	<b>490</b>	<b>1269</b>	<b>2917</b>	<b>2630</b>	<b>2612</b>	<b>10589</b>
Ciudad de Madrid	327	344	490	1269	2917	2630	2612	10589
<b>Total general</b>	<b>981</b>	<b>1032</b>	<b>1470</b>	<b>3807</b>	<b>8751</b>	<b>7800</b>	<b>7834</b>	<b>31785</b>

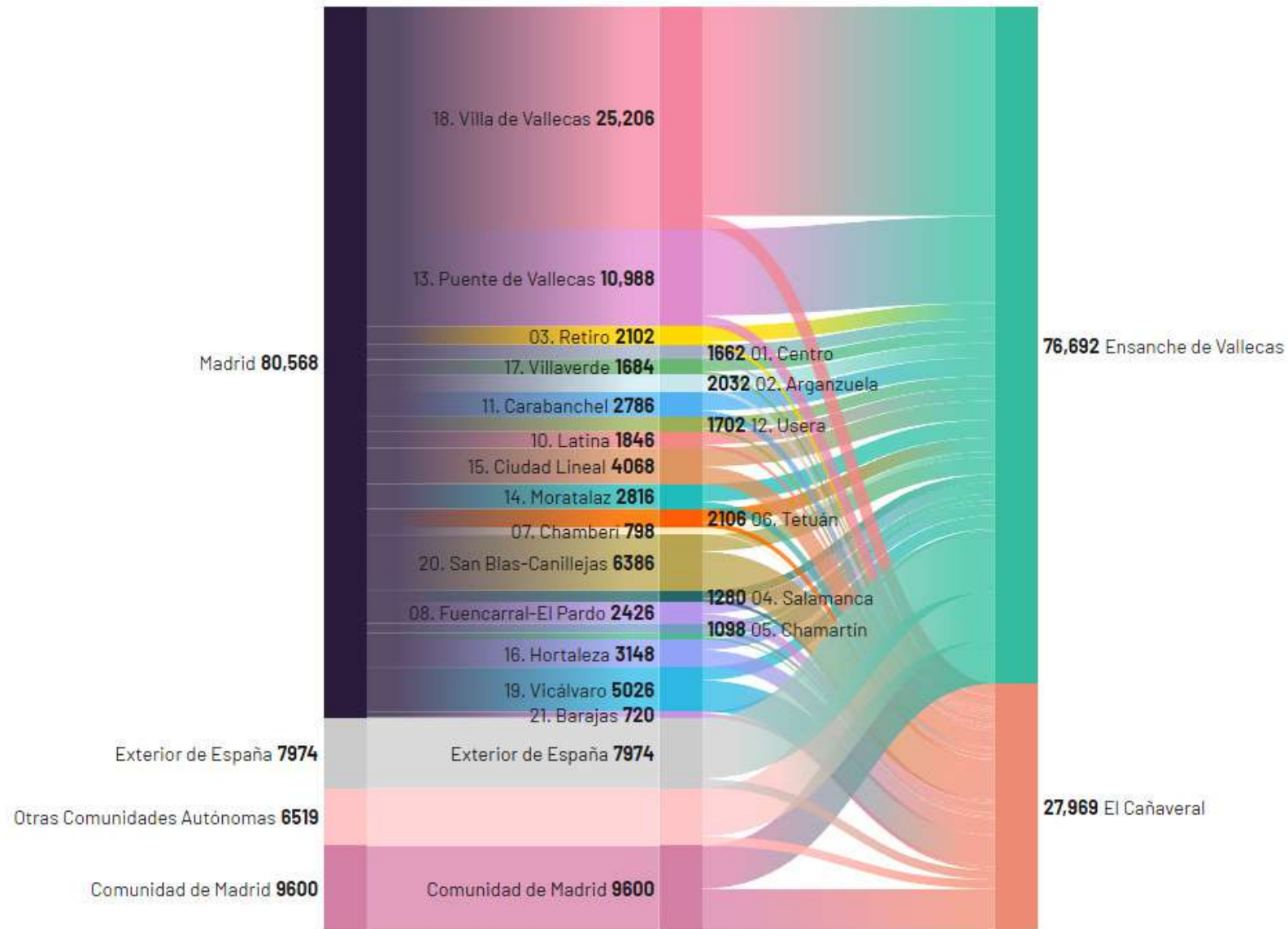


Fig. 3.3.5. (Izq). Gráfico resumen de movimiento poblacional entre barrios.  
Fuente: elaboración propia.

Fig. 3.3.6. (Dcha). Cartografías del flujo poblacional de barrio de origen a Ensanche (morado) o El Cañaveral (naranja).  
Fuente: elaboración propia.



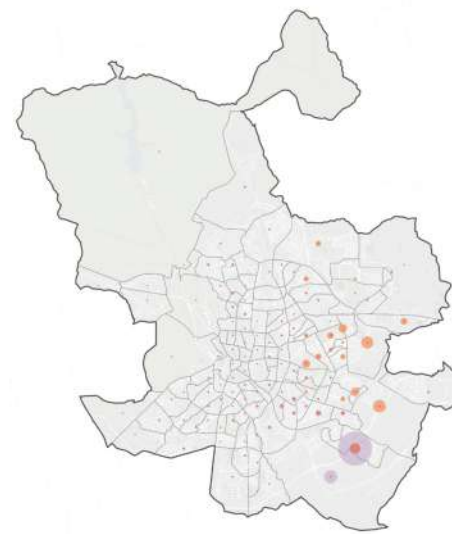
**2017**



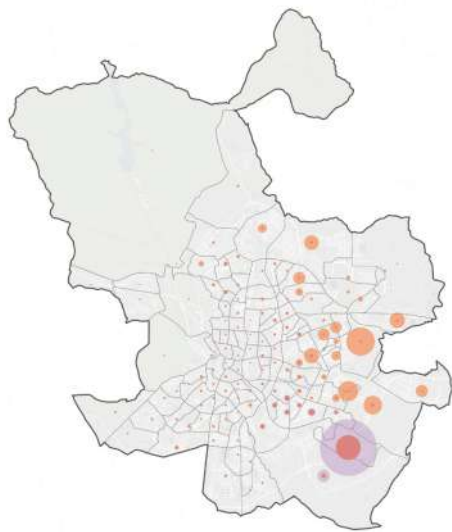
**2018**



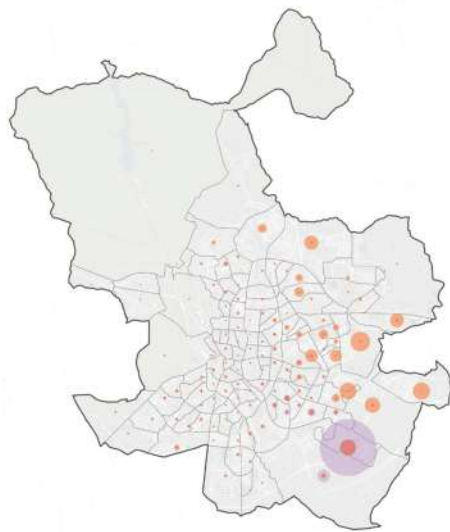
**2019**



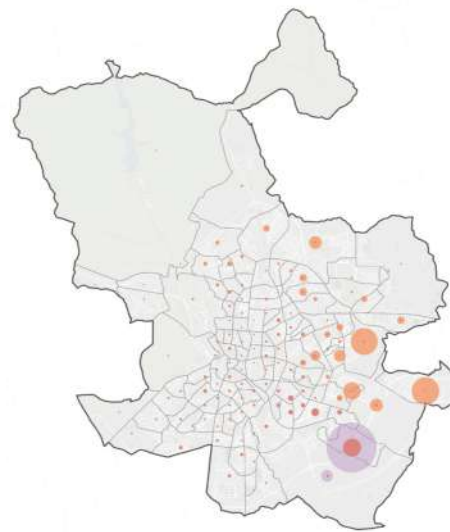
**2020**



**2021**



**2022**



**2023**

### 3.4. Evolución de ejecución de desarrollos

#### Evolución de la masa edificatoria

Se hace uso de la información de catastro con el fin de generar cartografías que expliquen el proceso de ejecución de los dos desarrollos más colmatados a fecha de hoy, Ensanche de Vallecas y El Cañaveral.

En el primer caso, se observa cómo en el Ensanche de Vallecas las construcciones más recientes corresponden a dotaciones. Algunas de estas manchas de color morado oscuro corresponden a equipamientos como el Centro Deportivo Municipal Juan de Dios Román, el CEIP María de Villota, el Colegio Stella Maris La Gavia (de gestión privada), o el CEIP Ángel Nieto. El tono indica construcciones ejecutadas posterior a 2018 que, comparado con la masa residencial, esta última estaba colmatada una década antes.

Como resultado, la fecha de construcción se relaciona directamente con la falta de servicios públicos. De otra manera, en El Cañaveral, al ser un desarrollo más reciente cuenta con la mayor parte de edificaciones residenciales ejecutada en los últimos años. No se puede observar a simple vista la diferencia de ejecución en equipamientos (ya que no hay ejecutados y no se computan en la base de catastro), aunque hay un par de comentarios al respecto que pueden ser de utilidad.

Por un lado, el parque industrial de este sector, localizado en la zona noroeste, está en proceso de ejecución de forma más reciente que el tejido residencial,

y por lo cuál se espera que la gran superficie comercial adyacente al suelo industrial que contempla el Plan Parcial pronto podría ser ejecutada. Por otro lado, contrario a la idea de falta de dotaciones de estos desarrollos, destaca una parcela de equipamientos ya ejecutada, la Escuela Infantil Municipal Cañaveral. Esto podría relacionarse al modelo poblacional de familia joven en el que gran número de habitantes necesita una dotación infantil en las inmediaciones del barrio, la cual el sector ha suplido en un tiempo relativamente corto.

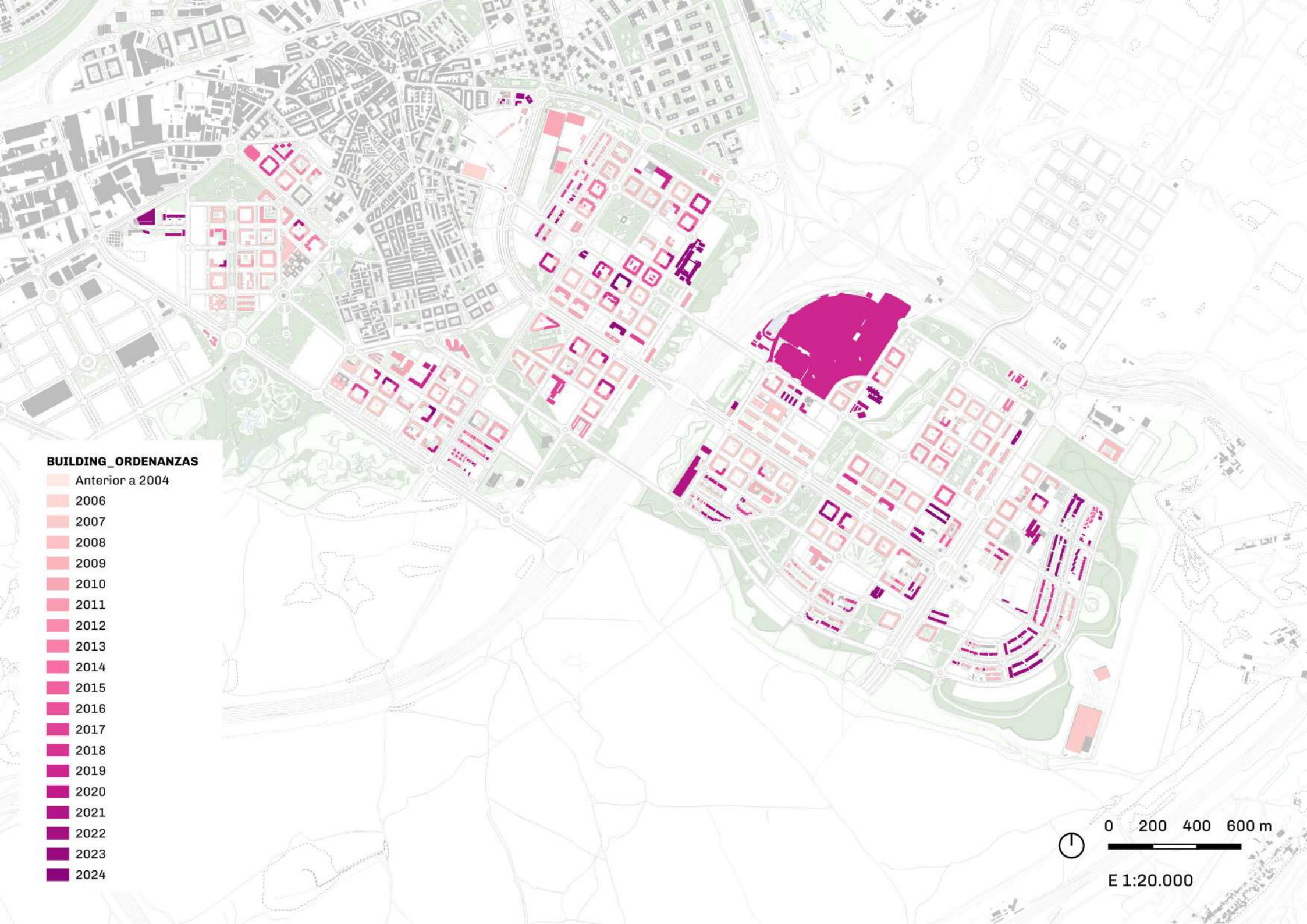
#### Evolución de ejecución de redes públicas

Además de esta cartografía de la evolución de masa edificatoria, se incluye un análisis específico de las parcelas de equipamientos ejecutados en ambos barrios. Para ello, se hace uso de ortofotos para conocer el estado actual, y se compara con la capa de redes del Planeamiento de Desarrollo.

El resultado es una carencia considerable de los equipamientos sociales y zonas verdes. En el caso de Ensanche de Vallecas, al ser el barrio con mayor porcentaje de ejecución, se han desarrollado más parcelas de equipamientos. Sin embargo, es importante además saber que mucha de la gestión de estos cae en manos de empresas privadas.

Sin embargo, en El Cañaveral la ejecución de equipamientos es casi nula. Solo una parte de las zonas verdes se han colmatado, y muchas de las que se encuentran sin ejecutar se localizan en los límites con

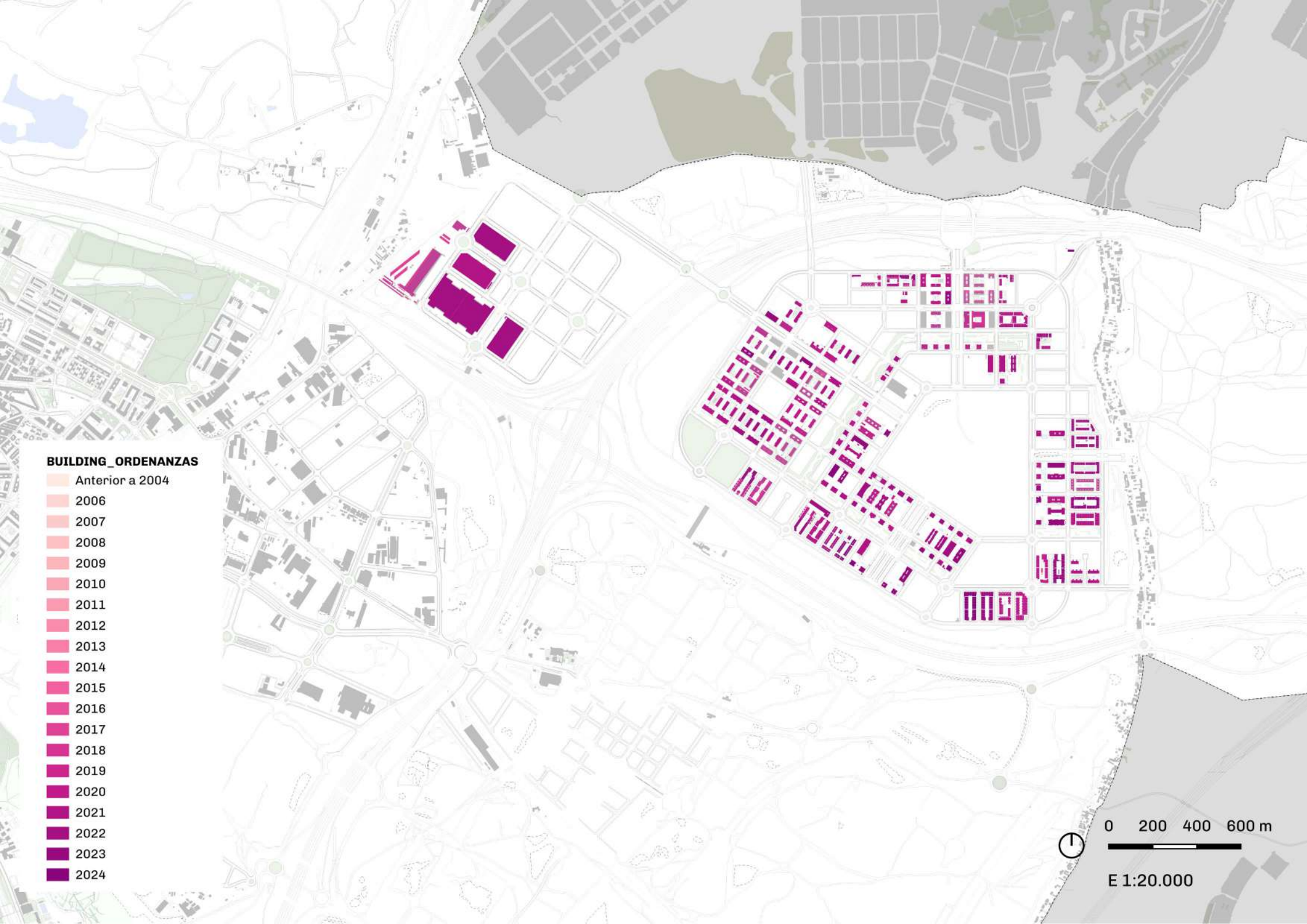
Fig. 3.4.1. (Dcha). Ejecución edificatoria de Ensanche de Vallecas. Fuente: elaboración propia con datos de catastro.



**BUILDING\_ORDENANZAS**

- Anterior a 2004
- 2006
- 2007
- 2008
- 2009
- 2010
- 2011
- 2012
- 2013
- 2014
- 2015
- 2016
- 2017
- 2018
- 2019
- 2020
- 2021
- 2022
- 2023
- 2024

0 200 400 600 m  
E 1:20.000



**BUILDING\_ORDENANZAS**

- Anterior a 2004
- 2006
- 2007
- 2008
- 2009
- 2010
- 2011
- 2012
- 2013
- 2014
- 2015
- 2016
- 2017
- 2018
- 2019
- 2020
- 2021
- 2022
- 2023
- 2024

0 200 400 600 m  
E 1:20.000

17. Fernández Alonso, Juan Manuel. "Planificación Urbana y Producción de Suelo en la Estrategia de Desarrollo del Sureste". Presentación para el Máster Universitario en Planeamiento Urbano y Territorial. Madrid. 2024.

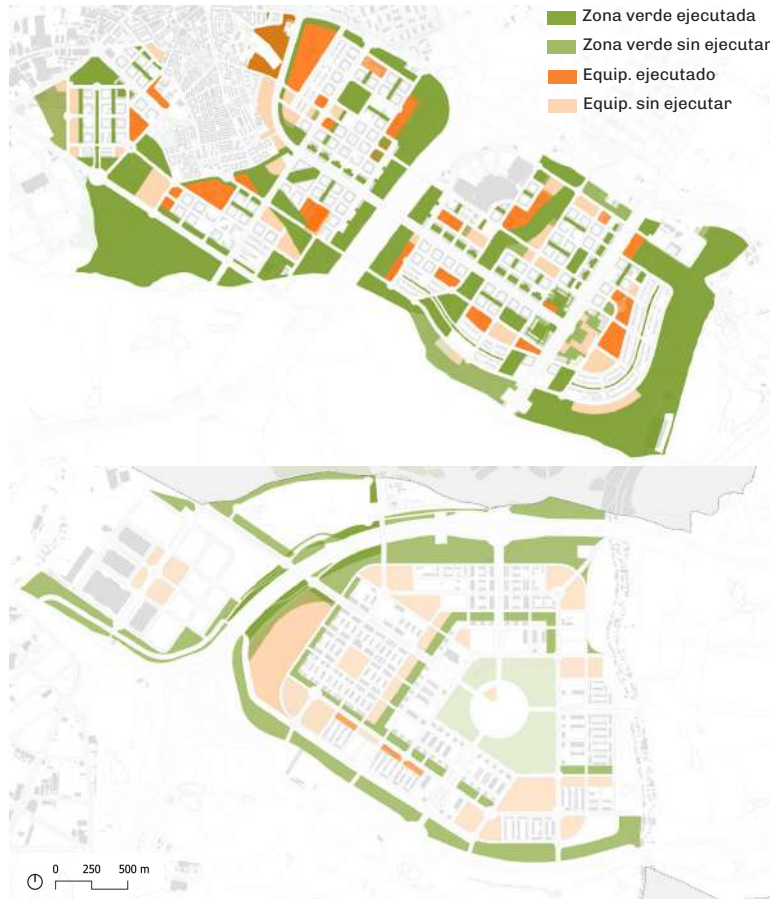


Fig. 3.4.2. (Izq). Ejecución edificatoria de El Cañaveral. Fuente: elaboración propia con datos de catastro.

Fig. 3.4.3. (Dcha). Ejecución de zonas verdes y equipamientos en Ensanche de Vallecas y El Cañaveral. Fuente: elaboración propia

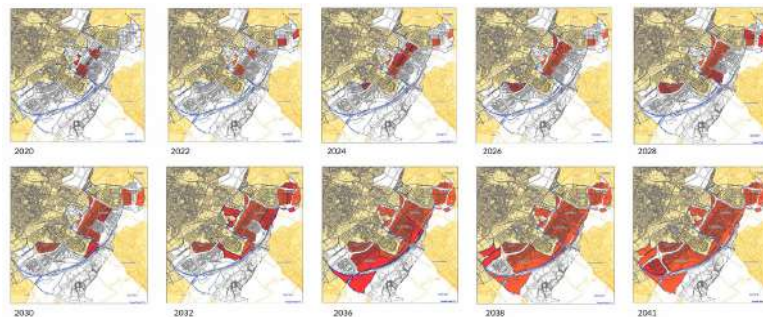


Fig. 3.4.4. (Dcha). Previsión de colmatación de sectores. Fuente: Plan Director de Estrategia del Sureste

las infraestructuras viarias que rodean el sector, convirtiéndose en espacios residuales sin atención real por parte de la ciudadanía.

#### Visión a futuro

A escala territorial, se espera un desarrollo por etapas de la ejecución de los sectores del Sureste.

*La conformación del nuevo tejido urbano a través de las etapas de ejecución definidas genera una dispersión espacial que supone un desafío para la prestación de servicios urbanos a la futura población hasta que el proceso esté muy avanzado.<sup>17</sup>*

De nuevo, la unión entre el análisis de falta de servicios públicos y la relación con la previsión de ejecución en etapas plantea un panorama incierto al tipo de ciudad que se genera.

### 3.5. Evolución comercial

Parte del análisis de la expansión del Sureste se orienta hacia el estudio de los desarrollos como respuesta al modelo actual de generar ciudad por beneficio económico. Además de ello, distribuir las dotaciones según las dinámicas de ocio y consumo del sistema capitalista.

Antes de entrar en el análisis específico del Sureste, es necesario echar la vista atrás y conocer de qué forma este modelo ha ido evolucionando a lo largo de los años en la capital.

A raíz del carácter de crecimiento urbano desarrollista que sufre la ciudad de Madrid en los años 70, y con influencia externa de nuevos modelos de comercio, se elabora un Plan Especial del Gran Equipamiento Comercial de 1975. El objetivo principal fue *regular la implantación de centros comerciales (...) satisfaciendo, o, en el mejor de los casos respondiendo a esas demandas que el capital privado de la gran distribución estaba lanzando a modo de globos sonda*<sup>18</sup>

En la época de aprobación del Plan no estaba contemplado el cambio radical que supondría la entrada de hipermercados y centros comerciales a la forma de consumo, y la afectación que tendría el pequeño comercio. Se entendía como una manera de coordinar nuevos focos de comercio y se intentó prever la posición estratégica de estos centros para evitar el excesivo afecto sobre los centros urbanos consolidados. Esta nueva actividad se *entendía como positiva, pues habría de contribuir al equipamiento comercial de una perife-*

*ria hasta entonces fuertemente infradotada y dependiente de Madrid*<sup>19</sup>

No se pudo prever el impacto tan negativo que tendría sobre el pequeño comercio, que entonces estaba muy asentado en la sociedad y no parecía tener problemas al respecto.

Hoy día, al centrarse en los modelos de comercio, se puede observar cómo la tendencia de las grandes superficies comerciales ya forma parte desde el propio planeamiento. En cada desarrollo en el Sureste se implementa una parte de suelo de grandes dimensiones dedicado al uso comercial. A continuación, se refleja cada sector de los Desarrollos con su respectivo centro comercial, de carácter atractor y como punto estructurante del barrio y sus inmediaciones (fig3.5.1).

Por ejemplo, el sector de Ensanche de Vallecas, el más consolidado, cuenta con el Centro Comercial La Gavia. Su posición estratégica en el nodo entre la autovía A3 y la M45 implica unos flujos desde barrios al interior de la ciudad y barrios colindantes desde la carretera de circunvalación hasta ese centro comercial.

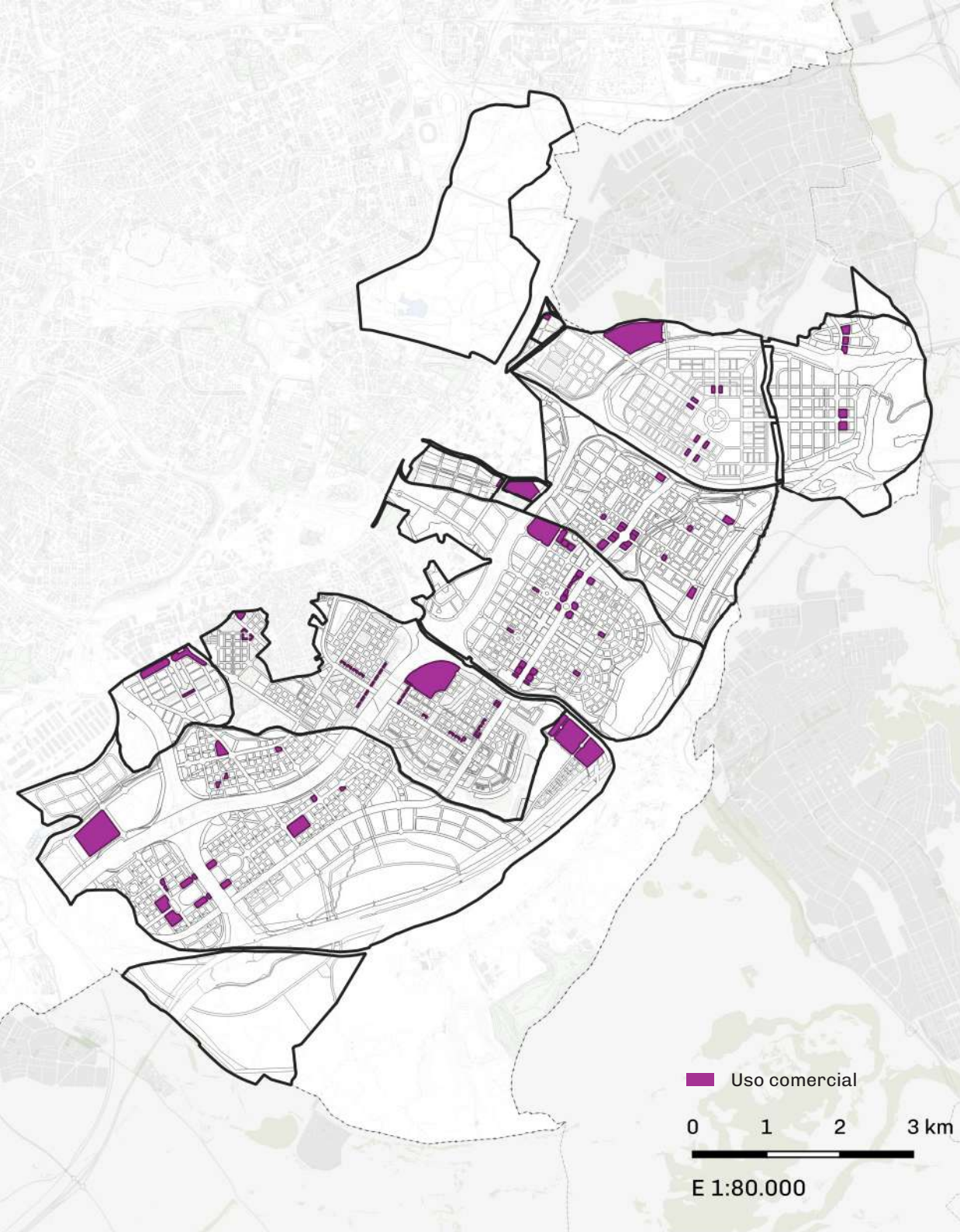
En el caso de El Cañaveral, ya se comienza a prever la ejecución de su parcela comercial de 224.135m<sup>2</sup> de suelo que *podría estar terminado a finales de 2026*.<sup>20</sup>

Ahora, este modelo comercial se ve en constante cambio. Las grandes superficies comerciales tan en valor de estos desarrollos podrían, al igual que el pequeño negocio en su momento, ser sustituida en cierta medida por nuevos modelos.

La compra online es líder en los movimientos de

18. De Santiago Rodríguez, Eduardo A. "Nuevas formas y procesos espaciales en la región urbana de Madrid: las lógicas del espacio en la construcción de la "ciudad única" p.504. Madrid. 2005.
19. De Santiago Rodríguez, Eduardo A. "Nuevas formas y procesos espaciales en la región urbana de Madrid: las lógicas del espacio en la construcción de la "ciudad única" p.505. Madrid. 2005.
20. Villalba, Enrique. "Las obras del parque de medianas superficies de El Cañaveral podrían comenzar en verano de 2025". Nuevo Sur-

Fig. 3.5.1. (Dcha). Parcelas de uso comercial en los desarrollos del Sureste. Fuente: elaboración propia con datos de SIT



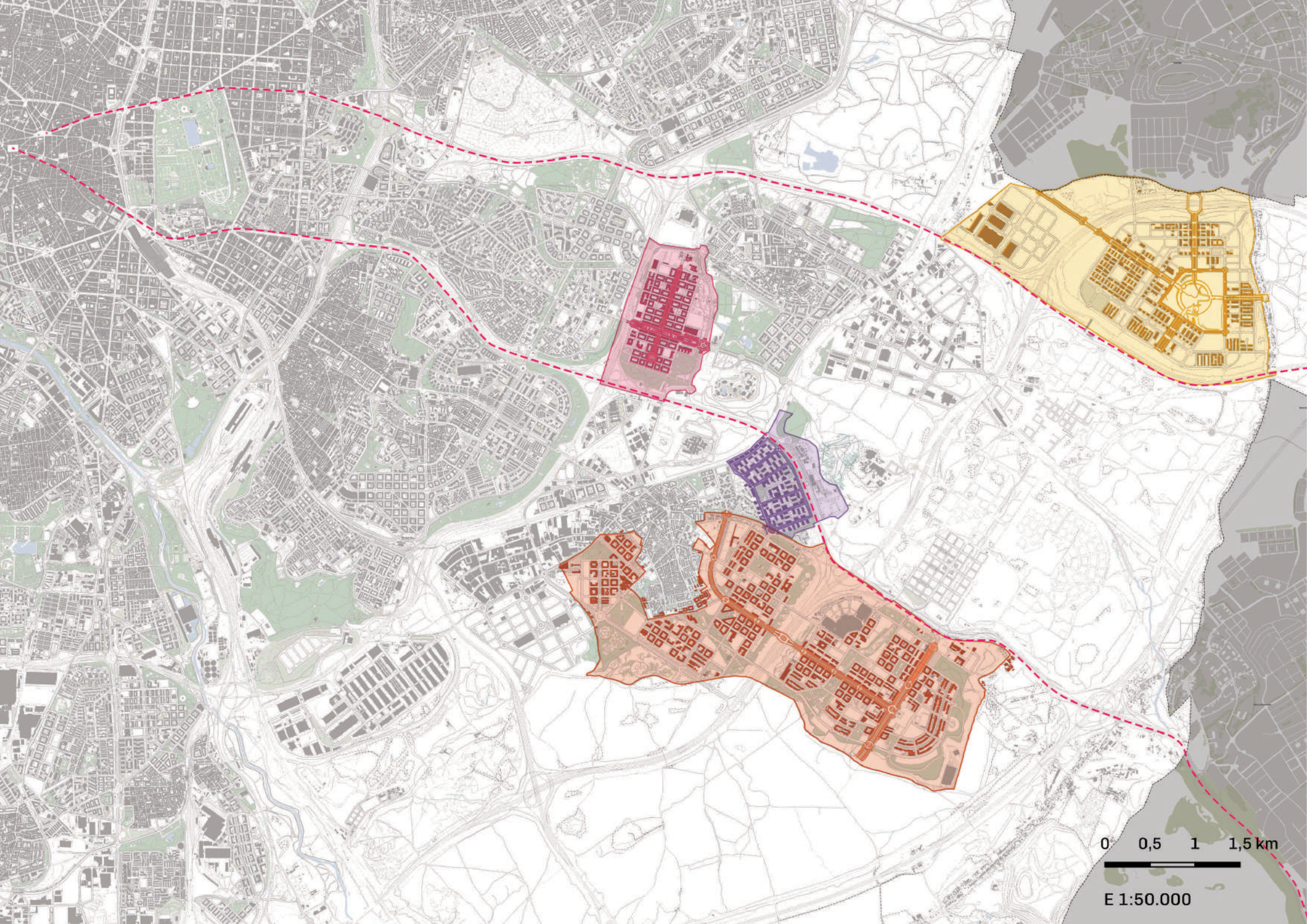
paquetería. Entregas en 24h, devoluciones gratuitas y flexibilidad en recibir estos pedidos sin tener que dedicar un momento en acercarse a la tienda fomenta el crecimiento de esta dinámica.

Es por ello por lo que es posible prever recalificaciones en el uso de suelo de los grandes espacios dedicados a actividades terciarias. Cada vez más diluido el modelo industrial y comercial, debido a esos servicios de paquetería, tal vez los planes a futuro de grandes centros comerciales se vean alterados en el espacio físico por estas dinámicas de compra.



## **4. Análisis de barrios**

### **Evolución del Sureste de la capital**



0 0,5 1 1,5 km

E 1:50.000

este. 31 de octubre de 2024.

21. De Santiago Rodríguez, Eduardo A. "Nuevas formas y procesos espaciales en la región urbana de Madrid: las lógicas del espacio en la construcción de la "ciudad única"". Página 672. Madrid. 2005.
22. De Santiago Rodríguez, Eduardo A. "Nuevas formas y procesos espaciales en la región urbana de Madrid: las lógicas del espacio en la construcción de la "ciudad única"". Página 684. Madrid. 2005.

Fig. 4.1.1. (Dcha). De Santiago Rodríguez, Eduardo A. "Nuevas formas y procesos espaciales en la región urbana de Madrid: las lógicas del espacio en la construcción de la "ciudad única" p.677. Madrid. 2005.

Fig. 4.1.2. (Izq). Estructura de selección de barrios a analizar. Fuente: elaboración propia.

#### 4.1. Santa Eugenia, Valdebernardo y Sureste

Después de haber hecho una revisión general de los desarrollos desde el planeamiento y del estado de ejecución de estos, es necesario incluir en este trabajo una visión global, territorial y contextual.

Ya se conoce de dónde provienen los habitantes de estos ámbitos y su modelo poblacional. Ahora se quiere profundizar en aquellos barrios de los que se procede, conocer la evolución tipológica de tejido residencial y revisar la clase social a la que pertenecen. Para la elaboración de este análisis, se escoge como motivo principal la Autovía del Este. Eje vertebrador por el que se han anexionado los ámbitos de diferentes décadas que más adelante se explicarán.

CUADRO 1. MORFOGENESIS	CRECIMIENTO NO POLARIZADO	CRECIMIENTO POLARIZADO
<b>CRECIMIENTO AGREGADO</b> (continuidad con tramas o tejidos existentes)		
<b>CRECIMIENTO POR COLMATACION/RELLENO</b> (relleno de intersticios en continuidad con tramas o tejidos existentes)		
<b>CRECIMIENTO TIPO PERLA</b> (crecimiento precipitado sobre núcleo existente, desbordándose)		
<b>CRECIMIENTO DISPERSO</b> (crecimiento sin continuidad con tejidos existentes)	<b>IMPLANTACIÓN AISLADA</b> (dispersión puntual+conexión débil)	<b>PUNTALES</b> (dispersión puntual+polarización)
	<b>ISLA</b> (tejido dispersivo/dispersión superficial+conexión débil)	<b>ISLA POLARIZADA</b> (tejido dispersivo/dispersión superficial+polarización)
	<b>FILAMENTO</b> (dispersión lineal+conexión débil)	<b>ATRACTOR LINEAL</b> (dispersión lineal+polarización)

#### Morfogénesis del Sureste

Como introducción a los modelos urbanos relacionados a grandes infraestructuras viarias, se recoge la clasificación que propone Eduardo De Santiago.

*Crecimientos agregados, los que producen en continuidad con otras tramas o tejidos urbanos preexistentes. Crecidos dispersos, los de carácter discontinuo con respecto a las tramas o tejidos urbanos previos. Se buscan las ventajas características de una localización concreta, tales como su valor paisajístico o ambiental, el reducido precio del suelo, la oportunidad para su transformación la facilidad de desarrollo al margen del planeamiento.*<sup>21</sup>

Además, dentro de los crecimientos dispersos, existen dos categorías.

1. Islas o enclaves, con conexión débil respecto a otros desarrollos.
2. Filamentos o atractores lineales, situación intermedia entre el crecimiento agregado y el disperso.

Según esta clasificación de la morfogénesis de tejidos urbanos, hay unas cuestiones interesantes relacionadas directamente al Sureste:

En primer lugar, toda la zona correspondiente a los desarrollos, y según la clasificación del PGOUM de 1997, se podrían considerar barbechos especulativos, definidos como:

*...espacios naturales desnaturalizados situados en la periferia de las ciudades, a la espera de ser invadidos por el crecimiento urbano, sin ningún uso ni característica funcional que pudiera hacerlos asimilables con los espacios geográficos tradicionales. En los municipios metropolitanos estos espacios se corresponden muy aproximadamente con ese amplísimo colchón de suelo urbanizable no sectorizado liberado por la LS 2001 con el supuesto objeto de reducir los precios de la vivienda mediante la oferta indiscriminada de suelo.*<sup>22</sup>

Hoy, esta clasificación sería indicada para describir los sectores no programados del plan, entre los que se encuentra Valdecarros como el de mayor superficie.

El sector de Ensanche de Vallecas se podría clasificar como Escaparate, en el que el Centro Comercial La Gavia sirve como polo atractor de población de otras zonas, que llega hasta el barrio desde la principal carretera de conexión M45.

Finalmente, El Cañaveral funciona como crecimiento en forma de Alveolo, rodeado de grandes infraestructuras viarias, en el que se rellena el espacio sobrante entre barrio e infraestructura con zonas verdes.

Este análisis ayuda a entender la estructura urbana de estos desarrollos con la relación que tienen frente a lo existente, o no existente.

### **Santa Eugenia**

Barrio perteneciente a la época de la remodelación, a él llegaron poblaciones de clase media que quisieron desligarse de Vallecas, hasta crear una valla que separaba ambas zonas, no querían formar parte del mismo barrio.

*La especulación inmobiliaria había revalorizado la zona, por lo que quienes llegaron tenían mayor capacidad económica que el resto del distrito. El rechazo inicial a formar parte de Vallecas llevó al vallado del barrio de Santa Eugenia, y a Madrid Sur a desligarse del nombre de Palomeras -barrio al que pertenece administrativamente.*<sup>23</sup>

El perfil poblacional actual de este barrio es de una media de edad mayoritaria entre los 55 y 65 años, con un nivel de estudios predominante de graduado escolar.

### **Valdebernardo Norte**

Está considerado un *ensanche insular*<sup>24</sup>. y su objetivo, dictado por el Plan General de 1985, era establecer un ensanche en el Este de uso residencial predominante. Además, este dotaría de un equipamiento con instalaciones universitarias.

Se caracteriza por tener el modelo de ensanche popular en los 90, de manzana de vivienda colectiva cerrada al interior. También cuenta por un amplio parque forestal.

El modelo poblacional de este barrio también es

23. Griñán Martínez, Sara. "La identidad vallecana. Proceso de consolidación y conservación" pág. 31. TFG. Universidad Politécnica de Madrid. 2023.
24. López de Lucio, Hernández - Aja Agustín. "Los Nuevos Ensanches de Madrid. La morfología residencial de la periferia reciente, 1985-1993" pág. 166. Madrid. 1995.

Fig. 4.1.3. Tabla resumen de la edad media de cada barrio analizado  
Fuente: elaboración propia con Datos Abiertos del Ayuntamiento de Madrid.

EDAD MEDIA	SANTA EUGENIA		VALDEBERNARDO		ENSANCHE DE VALLECAS		EL CAÑAVERAL	
	Nº habitantes	(%)	Nº habitantes	(%)	Nº habitantes	(%)	Nº habitantes	(%)
0 - 4	754	3%	410	2%	3629	7%	897	10%
5 - 9	908	4%	531	3%	4648	9%	617	7%
10 - 14	920	4%	777	4%	3546	7%	482	5%
15 - 19	1014	4%	1303	7%	2058	4%	338	4%
20 - 24	1269	5%	1694	10%	1758	3%	205	2%
25 - 29	1477	6%	1278	7%	2716	5%	586	6%
30 - 34	1571	7%	818	5%	4182	8%	1570	17%
35 - 39	1471	6%	673	4%	5424	11%	1351	15%
40 - 44	1609	7%	694	4%	7374	14%	998	11%
45 - 49	1575	7%	1070	6%	6262	12%	905	10%
50 - 54	1588	6%	1879	11%	3480	7%	541	6%
55 - 59	2013	8%	2407	14%	2315	4%	292	3%
60 - 64	2256	9%	1629	9%	1450	3%	212	2%
65 - 69	1763	7%	829	5%	976	2%	82	1%
70 - 74	1580	7%	549	3%	668	1%	71	1%
75 - 79	1068	4%	369	2%	428	1%	32	0%
80 - 84	622	3%	241	1%	273	1%	14	0%
85 - 89	464	2%	209	1%	199	0%	11	0%
90 - 94	192	1%	102	1%	94	0%	10	0%
95 - 99	63	0%	18	0%	31	0%	1	0%
Total	24167	100%	17470	100%	51516	100%	9215	100%

Fig. 4.1.4. Tabla resumen de modelo de hogares de cada barrio analizado  
Fuente: elaboración propia con Datos Abiertos del Ayuntamiento de Madrid.

HOGARES	SANTA EUGENIA		VALDEBERNARDO		ENSANCHE DE VALLECAS		EL CAÑAVERAL	
	Nº VIV	%	Nº VIV	%	Nº VIV	%	Nº VIV	%
1	2220	23,94	1330	21,31	6800	30,59	1684	25,12
2	2811	30,31	1584	25,38	5461	24,56	1890	28,19
3	2039	21,99	1480	23,71	4398	19,78	1537	22,92
4	1478	15,94	1282	20,54	4003	18,01	1162	17,33
5	419	4,52	300	4,81	949	4,27	282	4,21
6	152	1,64	139	2,23	310	1,39	77	1,15
7	63	0,68	52	0,83	155	0,70	39	0,58
8 o más	92	0,99	74	1,19	156	0,70	34	0,51
TOTAL	9274	100,00	6241	100,00	22232	100,00	6705	####

	SANTA EUGENIA	VALDEBERNARDO	ENSANCHE DE VALLECAS	EL CAÑAVERAL
TAMAÑO MEDIO DEL HOGAR	2,61	2,83	2,53	2,56

Fig. 4.1.5. Tabla resumen de nivel de estudios.  
Fuente: elaboración propia con Datos Abiertos del Ayuntamiento de Madrid.

NIVEL DE ESTUDIOS MAYORES DE 25	SANTA EUGENIA		VALDEBERNARDO		ENSANCHE DE VALLECAS		EL CAÑAVERAL	
	Nº Hab	%	Nº Hab	%	Nº Hab	%	Nº Hab	%
No sabe leer ni escribir	137	1%	102	1%	110	0%	10	0%
Sin estudios	761	4%	411	3%	811	2%	45	0%
Eenseñanza primaria incompleta	1909	10%	1075	8%	1914	5%	203	2%
Bachiller Elemental, Graduado Escolar, E.S.O.	5117	26%	2757	21%	7933	20%	1917	16%
Formación Profesional Primer Grado	1114	6%	820	6%	2362	6%	740	6%
Formación Profesional Segundo Grado	1140	6%	876	7%	2850	7%	1180	10%
Bachiller Superior, B.U.P.	3735	19%	2484	19%	6656	17%	1882	15%
Otros titulados medios	298	2%	211	2%	1128	3%	329	3%
Diplomado Universitario	1111	6%	888	7%	2729	7%	782	6%
Arquitecto o Ingeniero Técnico	362	2%	294	2%	1075	3%	336	3%
Licenciado Universitario	2750	14%	2639	20%	8771	22%	3312	27%
Titulado en Estudios Superiores no Universitarios	131	1%	88	1%	579	1%	145	1%
Doctorado o Estudios de Postgrado	831	4%	664	5%	2575	7%	1418	12%
Desconocido y No consta	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
TOTAL	19396	100%	13307	100%	39291	100%	12297	100%

de clase media, con una edad que se encuentra entre 15-24 y 50-60, modelo familiar que se establece en el barrio a principios de los años 2000.

## Resumen del modelo poblacional

Al unificar todos los datos de población obtenidos en este apartado y en el 3.2 sobre Ensanche de Vallecas y El Cañaveral, el conjunto queda de la siguiente forma.

Se puede observar cómo la época de los ámbitos está directamente relacionada con el modelo familiar que se establece en él. Existe un relevo generacional de acogida de habitantes, desde el barrio de los 60-75 como Santa Eugenia hacia el ensanche de Valdebernardo de los 90. Por otro lado, está comenzando el relevo desde el ensanche de los 90 hacia barrios como El Cañaveral, en fase de ejecución y establecidos a finales de los años 10. En estos términos, el Ensanche de Vallecas cuenta como barrio intermedio ante ambas dinámicas, al haber sido establecido a principios de los 2000 y actualmente sigue recibiendo gran número de nueva población

## 4.2. Evolución de parámetros dotacionales

La tabla comparativa de reparto de suelo en porcentajes de tipo de uso, con datos de “La Ciudad de los Ciudadanos” (Hernández-Aja, Agustín et al, 2006) para el ámbito de Santa Eugenia, como promoción de los 60-75, y “Los Nuevos Ensanches de Madrid. La morfología residencial de la periferia reciente, 1985-1993” (López de Lucio, Ramón et al, 1995) para el caso de Valdebernardo

Norte, como ensanche del Este de los años 1990.

Se observa un gran porcentaje dedicado a suelo residencial en el ámbito de Santa Eugenia, como resultado de una tipología edificatoria propia de la remodelación de barrios, en la que el espacio interbloque no se proyecta y queda como áreas libres residuales.

Además, existe un salto en la proporción de viario en el ensanche de Valdebernardo, que supera el 33% y cuya proporción queda superada sobre el suelo residencial el cuál anteriormente en el ámbito de Santa Eugenia se llevaba el mayor porcentaje.

Finalmente, si estas promociones se comparan evolutivamente a los desarrollos de Ensanche de Vallecas y El Cañaveral, se ve cómo se mantiene en cabeza el suelo dedicado a la red de infraestructura viaria, similar a Valdebernardo en proporciones pero no en escala.

En los nuevos desarrollos existe mayor proporción de suelo calificado como “zona verde”, recurso utilizado para clasificar suelo residual de grandes dimensiones entre ámbitos. Existe el potencial de dotar a la ciudad de grandes espacios naturales, pero esta táctica se utiliza en parte para “excusar” esa cesión de redes, con el peligro de poner sobre la administración el peso del mantenimiento de estos grandes espacios intersticiales entre infraestructuras.

En los sectores aún sin ejecutar, también destaca la línea roja del suelo dedicado a red viaria. Finalmente cabe destacar que el sector de Valdecarros lidera la proporción de suelo para equipamientos sociales, aún a la espera de ejecutar sus grandes dimensiones.

ELECCIONES AL AYUNTAMIENTO DE MADRID 2023				
CANDIDATURAS	SANTA EUGENIA	VALDEBERNARDO	ENSANCHE DE VALLECAS	EL CAÑAVERAL
PP	41%	34%	37%	45%
MM-VQ	21%	28%	30%	29%
PSOE	24%	23%	17%	11%
VOX	9%	7%	10%	11%
PODEMOS-IU-AV	6%	8%	6%	4%
TOT. VOTOS	100%	100%	100%	100%

Fig. 4.1.6. Tabla resumen de los resultados de las elecciones al Ayto Madrid 2023.

Fuente: elaboración propia.

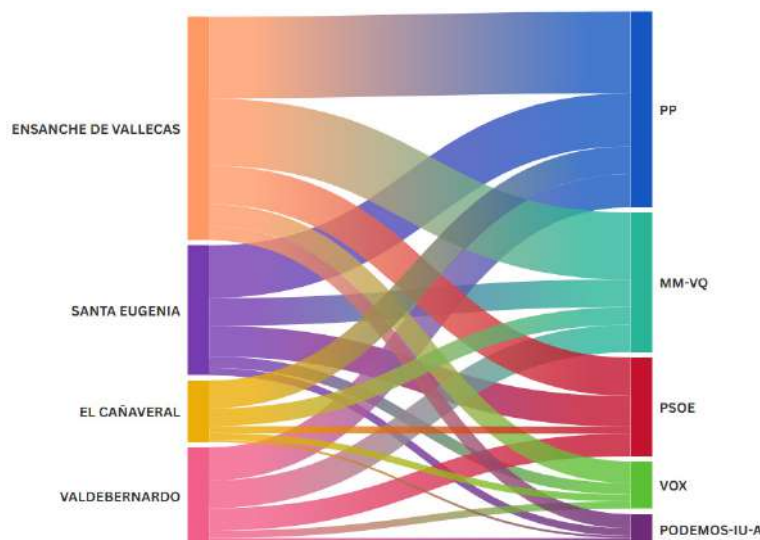


Fig. 4.1.7. Diagrama de votaciones por partido.

Fuente: elaboración propia.

% REPARTO DEL SUELO		SANTA EUGENIA	VALDEBERNARDO
Viario		12,28	33,48
Residencial		52,25	20,06
Terciario		0	7,85
Comercial		2,77	-
Industrial		0	-
Equipamientos	Escolar	4,97	12,27
	Deportivo	9,06	6,62
	Social	1,32	5,48
Áreas Libres		18,35	20,95

Fig. 4.2.1. Proporción de usos de suelo en Santa Eugenia y Valdebernardo.

Fuente: elaboración propia con datos SIT

	USO DEL SUELO	ENSANCHE DE VALLECAS	EL CAÑAVERAL	TOTAL
<b>USO LUCRATIVO</b>	Industrial	0,85%	6,37%	2,39%
	Residencial	0,00%	0,49%	0,14%
	Residencial Multifamiliar	10,17%	9,46%	9,97%
	Residencial Unifamiliar	4,01%	4,79%	4,23%
	Terciario	0,45%	4,41%	1,56%
	Terciario Comercial	4,69%	0,00%	3,38%
	Comercial			0,00%
<b>REDES PÚBLICAS</b>	Infraestructuras	0,34%	0,17%	0,29%
	Red Viaria	33,34%	33,76%	33,46%
	Servicios	0,49%	0,47%	0,48%
	Vía Pecuaria	0,00%	2,71%	0,76%
	Deportivo	3,18%	0,00%	2,29%
	Equipamiento	8,49%	16,76%	10,80%
	Zona Verde	34,01%	20,60%	30,26%
<b>Total general</b>		<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

Fig. 4.2.2. Proporción de usos de suelo en Ensanche de Vallecas y El Cañaveral

Fuente: elaboración propia con datos SIT

	USO DEL SUELO	LOS CERROS	LOS AHIJONES	LOS BERROCALES	VALDECARROS	TOTAL
<b>USO LUCRATIVO</b>	Industrial	2,23%	7,76%	8,30%	4,58%	4,40%
	Residencial	11,39%	0,00%	2,92%	3,19%	2,36%
	Residencial Multifamiliar	0,00%	15,45%	13,14%	8,70%	9,76%
	Residencial Unifamiliar	0,00%	0,00%	0,93%	0,00%	1,76%
	Terciario	0,00%	0,96%	1,50%	2,25%	1,55%
	Terciario Comercial	1,01%	0,50%	0,00%	0,00%	1,44%
	Comercial	0,00%	0,00%	1,34%	0,00%	0,19%
<b>REDES PÚBLICAS</b>	Infraestructuras	0,15%	5,97%	0,00%	2,83%	1,53%
	Red Viaria	37,38%	35,86%	35,85%	29,41%	33,26%
	Servicios	0,14%	0,41%	2,33%	0,23%	0,64%
	Vía Pecuaria	0,00%	0,00%	0,00%	1,78%	0,79%
	Deportivo	0,00%	0,00%	0,25%	0,00%	0,92%
	Equipamiento	11,85%	15,04%	10,96%	23,20%	14,82%
	Zona Verde	35,85%	18,04%	22,48%	23,82%	26,57%
<b>Total general</b>		<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

Fig. 4.2.3. Proporción de usos de suelo en los desarrollos del Sureste sin ejecutar

Fuente: elaboración propia con datos SIT

### 4.3. Cartografías del sobredimensionado

Para finalizar este trabajo, se incluye una serie de planos que indican la evolución de ejes viarios y dotaciones comerciales relacionadas a los barrios analizados.

El objetivo es explicar gráficamente los cambios de escala y proporción a lo largo de las décadas en ámbitos que siguen el eje cercano a la carretera A3.

Entender estas islas que conforman la clase media del Sureste madrileño, su estructura y cómo el planeamiento evoluciona hacia sectores de mayor tamaño, con su sobredimensionado y falta de servicios, con grandes superficies comerciales y avenidas.

Para ello se incluyen cartografías generales de la situación de los ámbitos. Posteriormente se analiza por colores las avenidas principales y secundarias, se elaboran secciones de estas calles para luego comparar las dimensiones respecto al resto de barrios (fig. 4.3.2).

A ello se suma el color rojo que indica el uso comercial de cada barrio. Se puede observar el gran salto entre década y década, afectado principalmente por el cambio en la dinámica de compra de productos. Destaca en mayor parte la construcción del Centro Comercial La Gavia en Ensanche de Vallecas. En el caso de El Cañaveral, no se ha ejecutado la parcela de grandes superficies comerciales pero está a la espera de ser ejecutada en los próximos años.

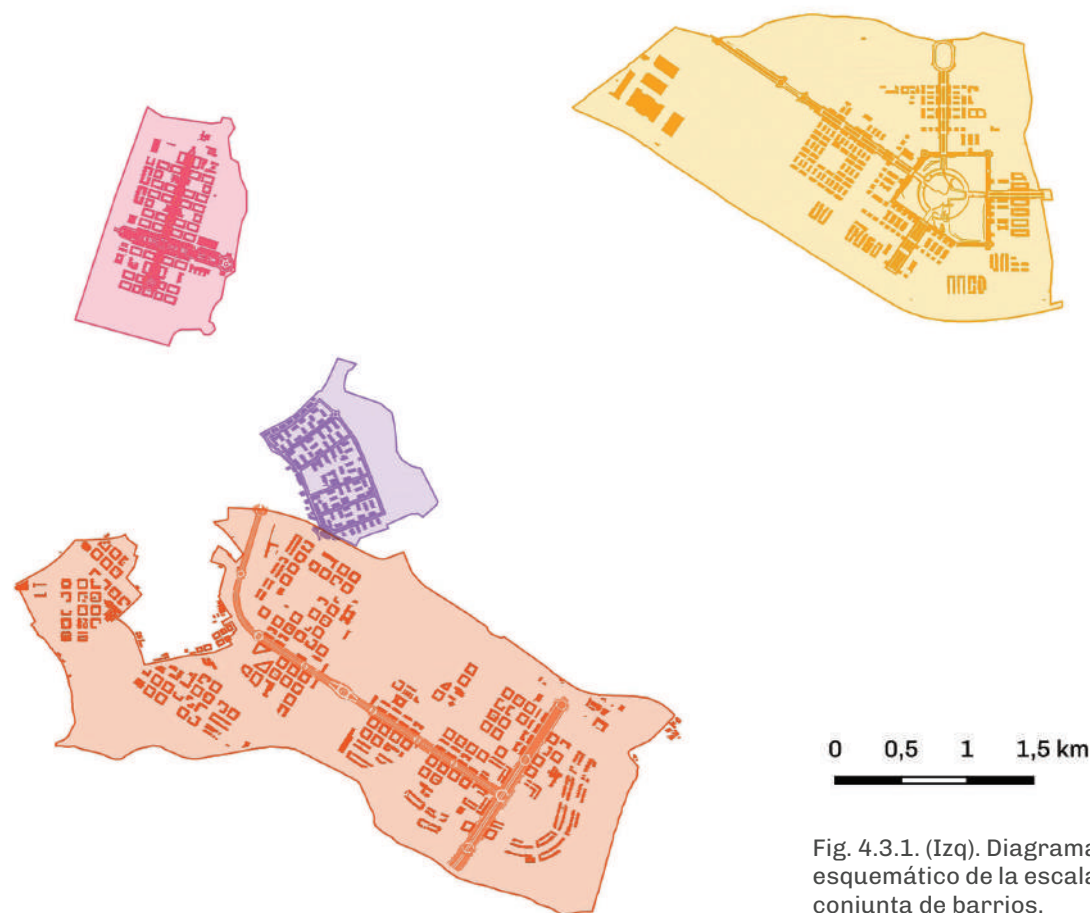
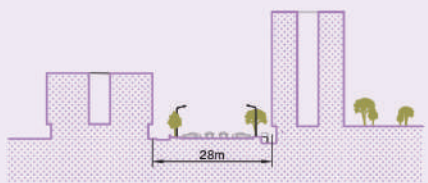


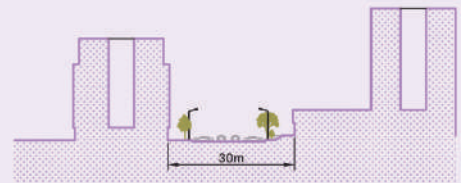
Fig. 4.3.1. (Izq). Diagrama esquemático de la escala conjunta de barrios. Fuente: elaboración propia.

Fig. 4.3.2. (Dcha). Secciones principales y secundarias de barrios por época de ejecución. Fuente: elaboración propia.

SANTA EUGENIA

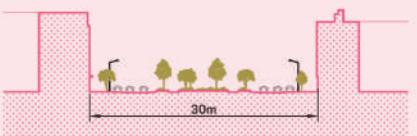


AVENIDA DE SANTA EUGENIA

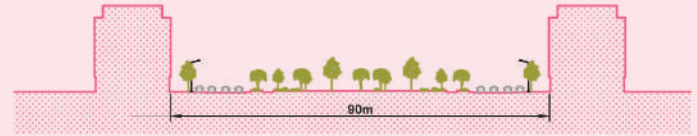


CALLE DE FUENTESPINA

VALDEBERNARDO

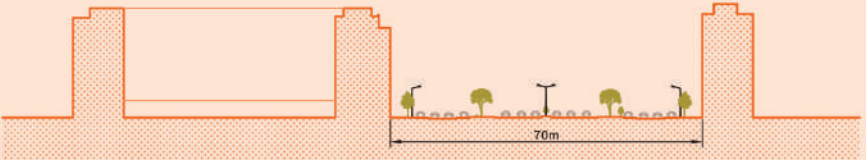


BLVR DE JOSÉ PRAT

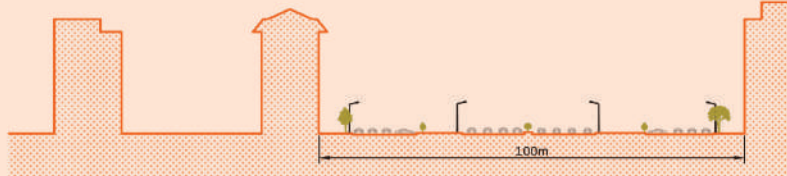


BLVR DE INDALECIO PRIETO

ENSANCHE

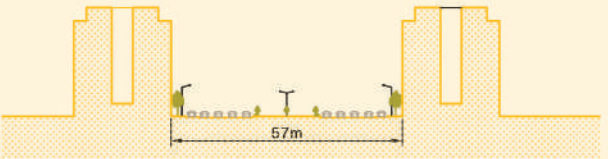


AVENIDA ENSANCHE DE VALLECAS

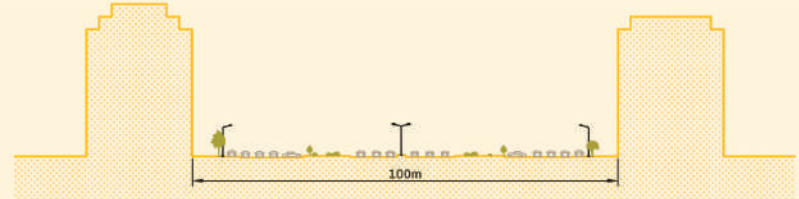


GRAN VÍA DEL SURESTE

EL CAÑAVERAL

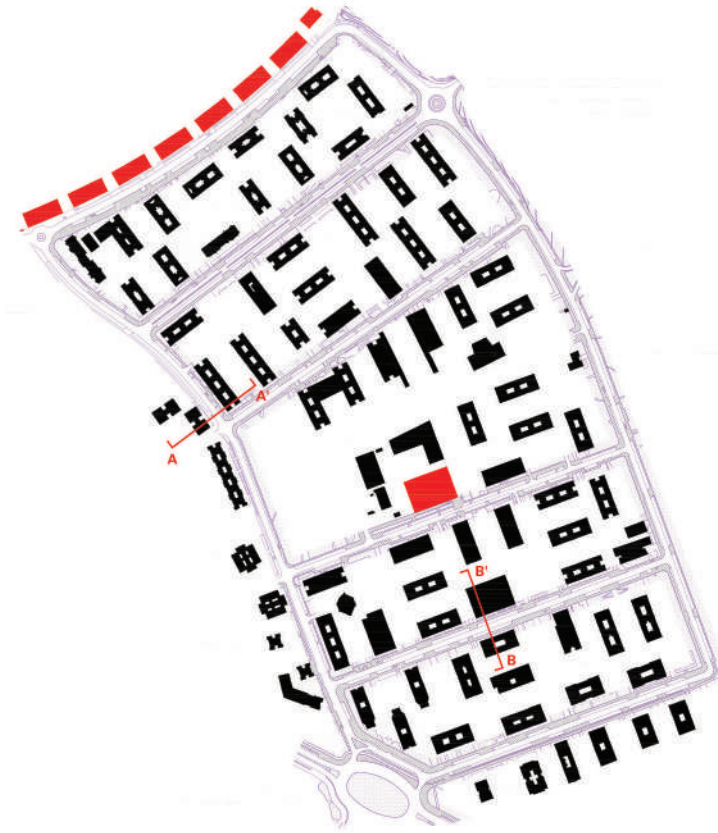
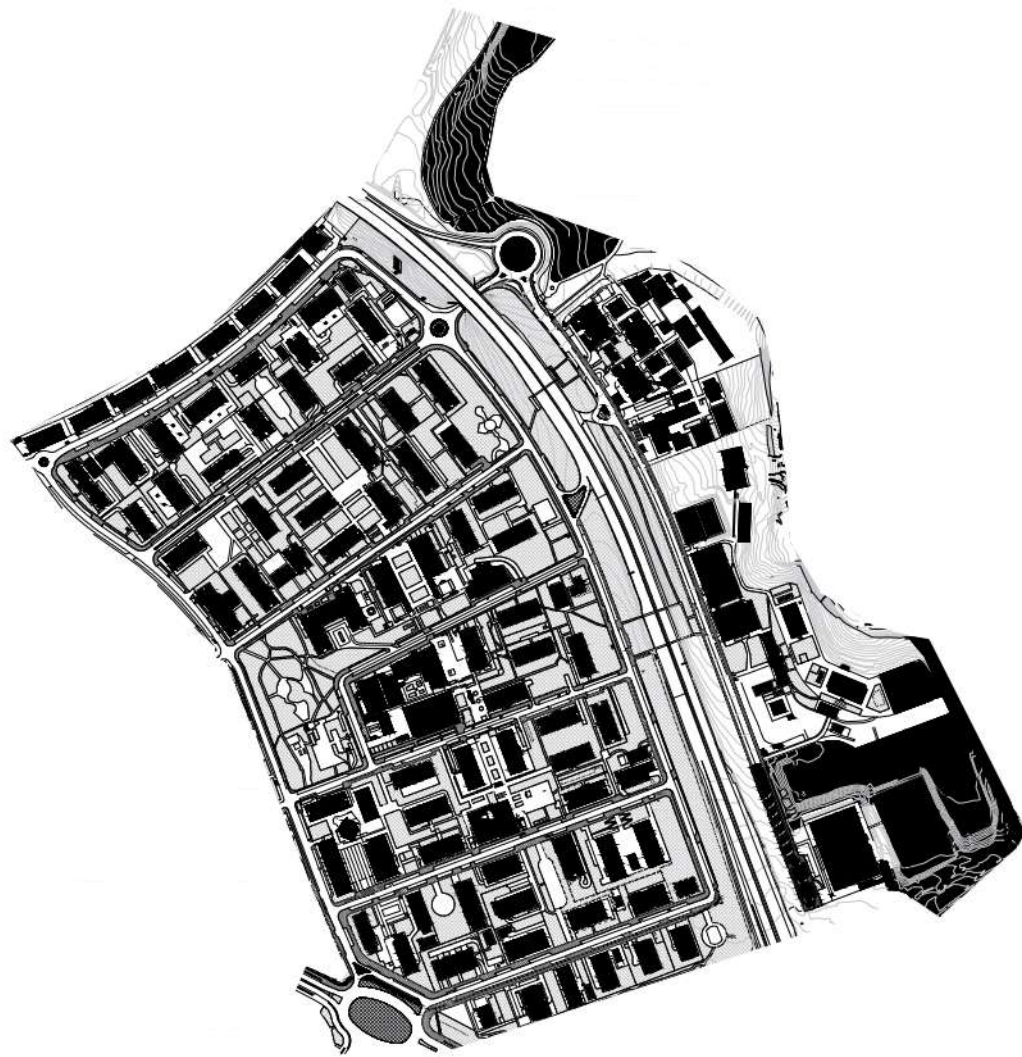


AVENIDA MIGUEL DELIBRES



GRAN VÍA DEL SURESTE





- Uso comercial
- Tejido edificatorio
- Estructura viaria principal

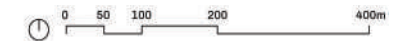
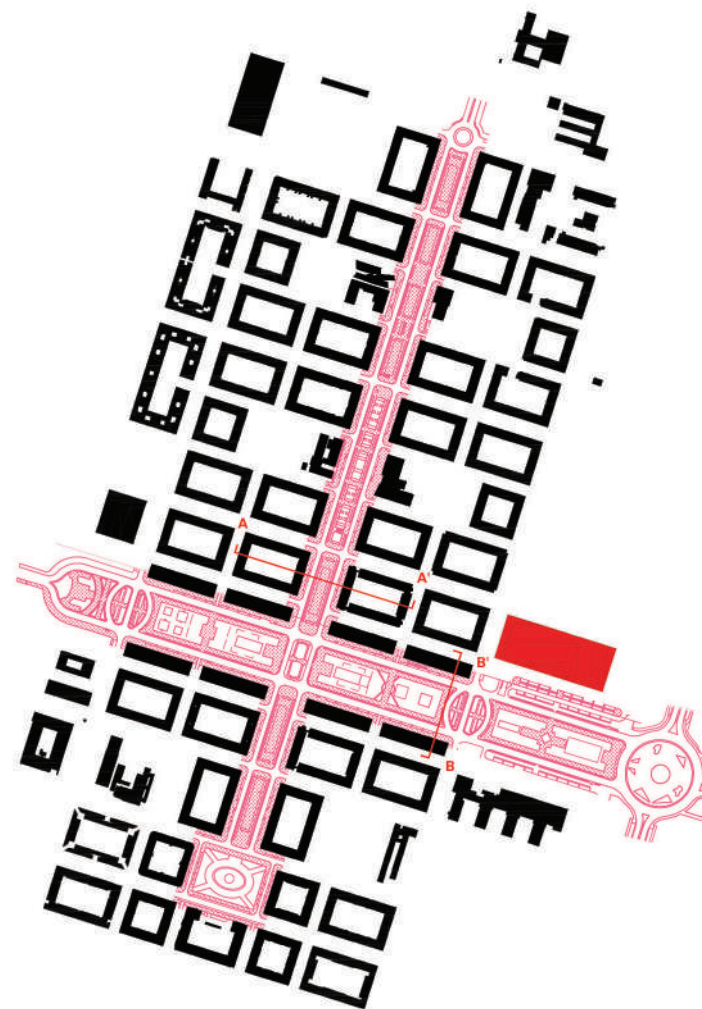
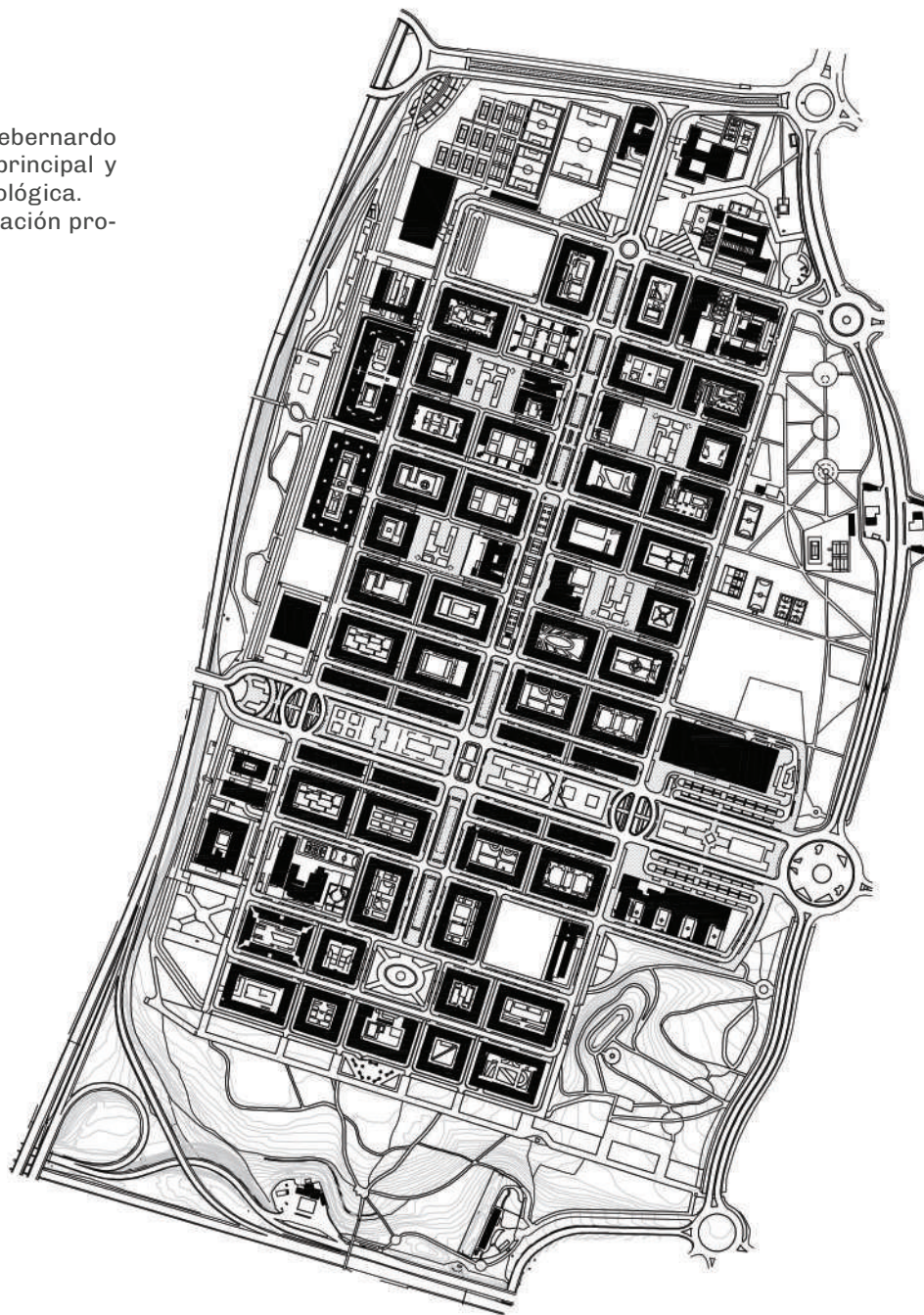


Fig. 4.3.3. Santa Eugenia.  
Viario principal y estructura tipológica  
Fuente: elaboración propia.

Fig. 4.3.4. Valdebernardo Norte. Viario principal y estructura tipológica.  
Fuente: elaboración propia.



- Uso comercial
- Tejido edificatorio
- Estructura viaria principal

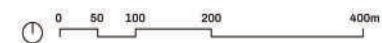
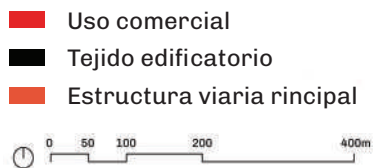






Fig. 4.3.5. (Izq) Ensanche de Vallecas. Cartografía general  
Fuente: Geoportail del Ayuntamiento de Madrid.

Fig. 4.3.6. (Dcha) Ensanche de Vallecas. Viario principal y estructura tipológica.  
Fuente: elaboración propia.



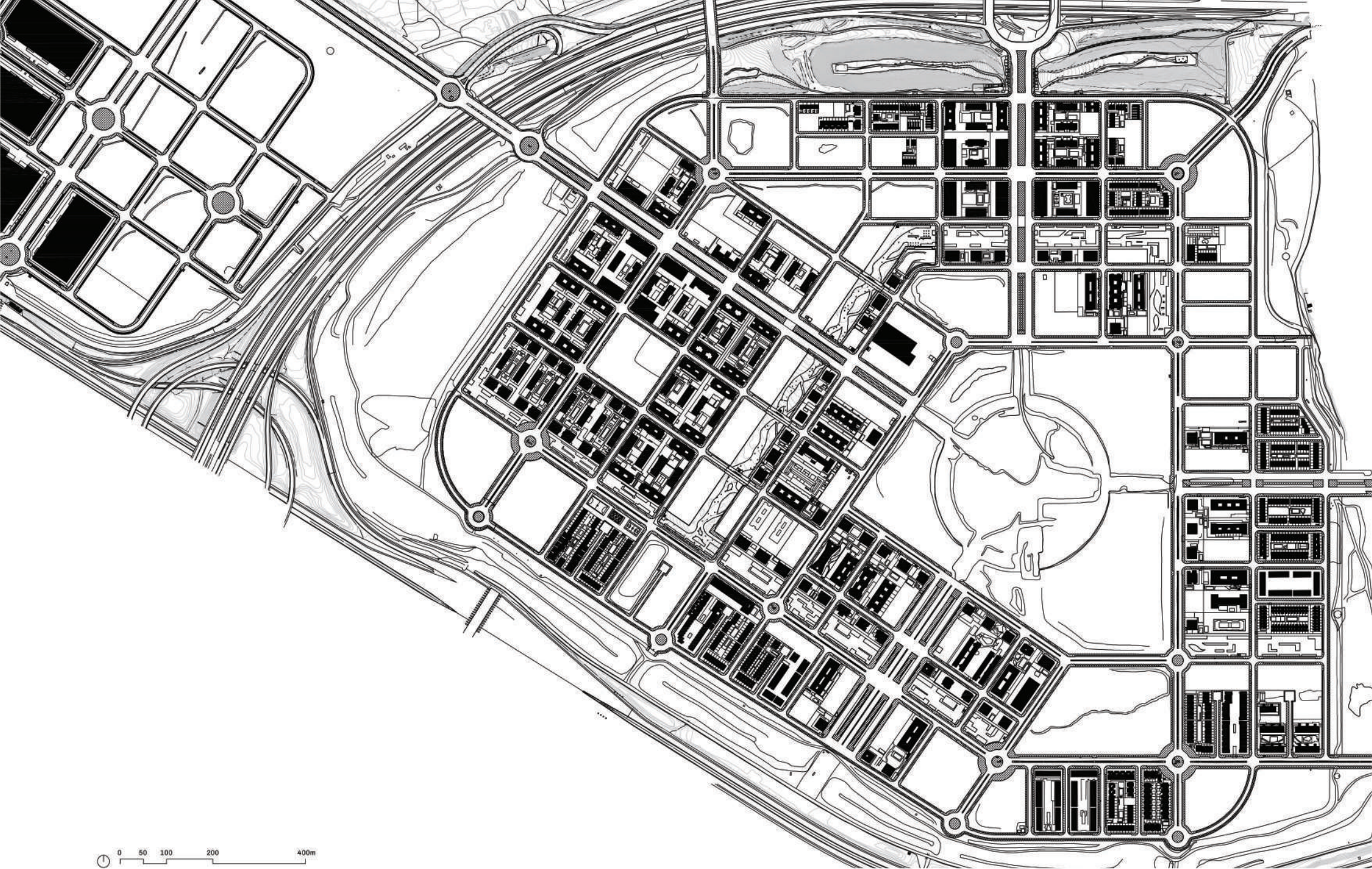
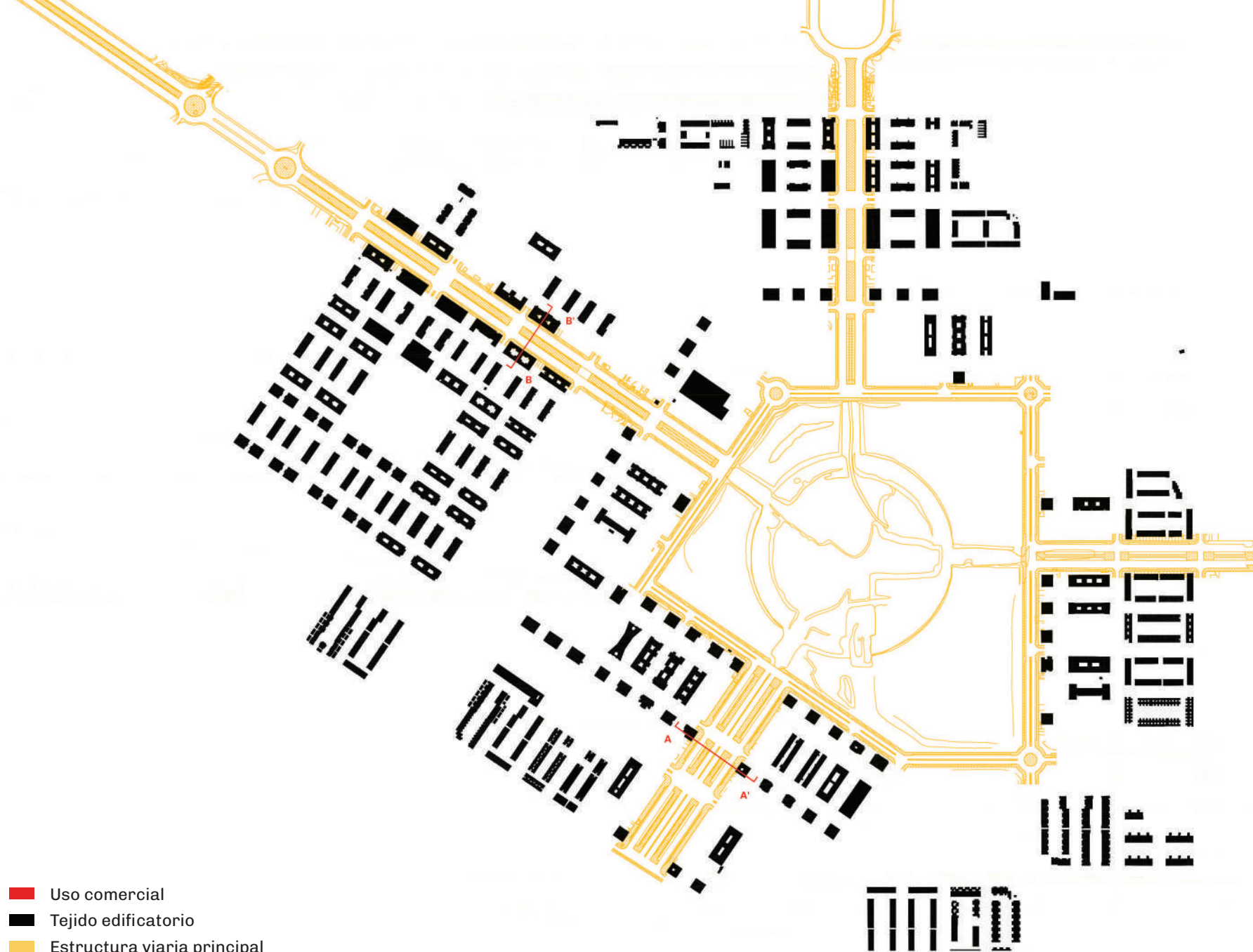
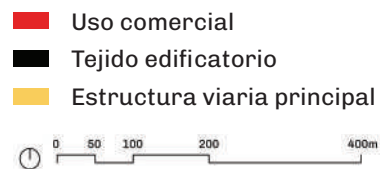


Fig. 4.3.7. (Izq) El Cañaveral. Cartografía general  
Fuente: Geoportal del Ayuntamiento de Madrid.

Fig. 4.3.8. (Dcha) El Cañaveral. Viario principal y estructura tipológica.  
Fuente: elaboración propia.





**Conclusiones**  
Resultados y futuras líneas  
de investigación



Después de la investigación de partida que se desarrolla a lo largo de todo el trabajo, se pueden extraer una serie de conclusiones clasificadas en bloques temáticos:

### **La política en el planeamiento.**

Ahora que se conocen las intenciones principales del PGOUM de 1997, entre las que destacan los intereses económicos de llevar el suelo urbanizable al límite de capacidad como solución a la demanda de vivienda, da más claridad de por qué se ha llegado a esta situación hoy día.

Los cambios del plan a lo largo de los años y su relación con las modificaciones de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid convergen en un modelo extractivo en el que se agilizan los procedimientos jurídicos de ejecución de sectores a la vez que se aprueban planes parciales con ordenanzas estrictas para una previsión de colmatación a largo plazo.

Después de revisar un gran número de documentación proveniente de aprobación (o derogación) de planes y leyes, se puede afirmar que el factor político es el más determinante para la ejecución de estos desarrollos. No se entiende la situación actual sin tener en cuenta quién ha gobernado en la Asamblea de Madrid en las últimas dos décadas. El planeamiento es sumamente político y tiene grandes efectos en materia territorial y social. En el caso de los desarrollos del Sureste, a pesar de haberse propuesto alternativas de me-

nor impacto, se ha apostado por seguir adelante con el modelo más depredador del territorio.

### **Hacia una ciudad desmesurada.**

El análisis evolutivo por décadas de los barrios que se han generado en torno al eje Sureste de la capital ha ayudado a conocer los cambios principales en dimensiones y modelos tipológicos en las últimas décadas.

Se puede observar una evolución exponencial en los anchos de viario, justificado en cierta medida por parámetros de necesidad de movilidad, pero que provocan avenidas de más de 100 metros donde se generan barreras y la vitalidad urbana desaparece.

Este factor mencionado sobre el viario está atado a las dimensiones de los sectores y su cesión de suelo a redes públicas. Existe un sobredimensionado desde el momento de la programación del suelo urbanizable en sectores de esas superficies. Es por ello por lo que gran parte del es propiedad de la administración y generará problemáticas en el futuro sobre las capacidades de la inversión que deberá hacer el Ayuntamiento en parte de mantenimiento.

Después de saber todas las dificultades que se generan, surge la pregunta ¿es necesario generar ciudad de la manera en la que se hace? La respuesta es no, y es necesario evaluar formas alternativas de satisfacer las necesidades poblacionales. Los motivos de la ejecución de este

modelo no responden a la solución más adecuada para paliar los problemas actuales de vivienda. El precio de vivienda en estos nuevos barrios no se corresponde al precio de acceso a los grupos más vulnerables

Por ello, una posible solución para generar suelo urbanizable y superficies lucrativas que amplíen la oferta de viviendas y generen nuevos barrios en esta zona del municipio hubieran sido sectores de menor dimensión cercanos a zonas preexistentes.

Estos barrios tendrían flexibilidad a cambios en el planeamiento en previsiones de futuro a largo plazo, y se podrían amoldar a lo existente, para evitar generar islas con falta de comunicación y sin identidad.

### **Modelo poblacional del Sureste.**

La creación de nuevos barrios en la zona Sureste de Madrid genera flujos que principalmente ocurren desde el interior de los propios distritos de la capital, por lo que existe bajo movimiento poblacional fuera de los lugares de origen.

Además, después de estudiar los barrios más desarrollados y el tipo de habitante que decide mudarse a ellos, se observa un modelo de hogar joven de clase media que adquiere su primera vivienda y proviene de los barrios adyacentes.

Existe una correlación a la sucesión generacional que ya ocurrió desde los barrios de los 70 a los ensanches de los 90. En este caso, con unas

dimensiones y falta de equipamientos mayores, a las que se suma la necesidad cada vez mayor del transporte privado.

Estos barrios sin preexistencias y aislados por grandes infraestructuras viarias acaban basando su identidad en lo ficticio, en la aspiración y en el modelo comercial como ocio promovido por las dinámicas urbanas del sistema capitalista.

Un modelo de nuevas clases medias, con la búsqueda de habitar con sus iguales. Esta homogeneidad, sumada al precio de la vivienda de los barrios provoca una polarización e incapacidad por parte de grupos de rentas menores a acceder a este tipo de barrios.

Por concluir, este análisis ayuda a prever qué tipo de nuevos barrios se generan. En el Sureste se está creando ciudad, pero no es accesible para todos los públicos.

### **Muchas redes, poco equipamiento.**

La falta de ejecución de equipamientos es muy visible en estos barrios. Es conocido que al ser nuevos desarrollos exista una falta de servicios públicos en los primeros años. La ciudad no se crea de un día para otro.

Sin embargo, este trabajo busca recalcar que esta falta de equipamientos no responde al modelo lógico de creación de nuevos barrios. Es el resultado de un avance desigual. Un interés principal en ejecución del suelo lucrativo, sumado al sobredimensionado y una necesidad de inversión

pública que supera la capacidad de la administración.

En el caso de Ensanche de Vallecas, el barrio más colmatado de los desarrollos del Sureste lleva ejecutado más de una década y sigue con grandes carencias de equipamientos, a lo que se suma la privatización de la gestión de muchas de las dotaciones con las que cuenta.

El análisis final de proporción de redes públicas por desarrollo indica la tendencia a superar más del 30-35% dedicado a red viaria. Se observa cómo al paso de los años ese porcentaje a viario crece, y aunque en los desarrollos del Sureste no es muy superior a ensanches de los 90 como Valdebernardo, pero las proporciones de m<sup>2</sup> de suelo dedicadas a ello preocupa por la posible inversión pública a la que se dedicaría para mantener todo ese suelo.

También es interesante conocer las diferencias de cesiones entre los propios sectores, cómo algunos ceden más a equipamientos que otros. Eso puntualiza que a pesar de tener un formato de tejido común, en un futuro podríamos observar tipos de ejecución y desarrollo diferentes.

### **Mensajes propagandísticos de la aspiración.**

En el proceso de búsqueda de información en artículos periodísticos online, sorprende la cantidad de mensajes positivos con los que las promotoras quieren convencer del crecimiento de estos sectores. Se vende la necesidad de construir, la idea

de una ciudad verde para todas las personas. Una ciudad llena de todas las dotaciones necesarias, lista para entrar a vivir y llevar a los niños al colegio.

La repercusión que tienen los medios afecta en gran medida a la idea que tiene el público general. Entonces se entiende que es una solución beneficiaria para todos, y que solucionará el problema de la vivienda. El peligro de estos mensajes puede llevar a mucha población a caer en el mensaje, a mudarse a un barrio sin servicios públicos durante décadas.

De esta manera, este trabajo pone en valor la transparencia de los datos de planeamiento públicos y accesibles. Poner en duda el modelo, conocer la Revisión del Plan, el Plan director y otras medidas que informan de consecuencias y números reales de todo lo que se ejecutará.

Es necesario generar ciudad, dotar los nuevos barrios de equipamientos, y criticar el modelo que vende humo.

### **Uso y fiabilidad de las bases de datos.**

Finalmente, parte del trabajo ha sido elaborado con diferentes bases de datos, desde la base de SIT para conocer información de planeamiento de la Comunidad de Madrid hasta Datos Abiertos del Ayuntamiento de Madrid para la parte del análisis poblacional.

El resultado generado indica una gran utilidad de estas bases de datos para aportar infor-

mación específica y compleja de trabajar si se utilizaran otros medios. Ponen cuantificación a las suposiciones percibidas, para garantizar un análisis más exhaustivo.

Sin embargo, en el proceso han surgido problemas que dificultan estos resultados. La base de datos de SIT de planeamiento cuenta con sectores repetidos, campos incompletos e información valiosa desechada a la parte de 'Notas'. Esto ha entorpecido conocer en profundidad el estado de cesión de redes públicas en el que se encuentran los desarrollos del Sureste.

Por otro lado, Datos Abiertos del Ayuntamiento ha sido de utilidad y su clasificación y filtrado de barrios y distritos específicos ayuda a descargar la información necesaria y entenderla con claridad.

Por consiguiente, las bases utilizadas han sido de peso para presentar la complejidad del trabajo generado, aunque su accesibilidad por parte del usuario es esencial para facilitar estos resultados.

Para concluir, este trabajo sirve como punto de encuentro de varias temáticas para responder al modelo de ciudad que se genera en la actualidad, repensar las dinámicas urbanas desde la perspectiva del planeamiento.

Un modelo que no afecta solo a la ciudad de Madrid, sino que puede servir como ejemplo replicable en otras ciudades diferentes.




Fig. 5.1.1. Ortofoto del estado de ejecución de los desarrollos del Sureste  
Fuente: Vuelo Airbus 2025. Google Earth





# **Fuentes:** Bibliografía y procedencia de imágenes

## Bibliografía

Dirección General de Revisión del Plan General. *Preavance de la Revisión del Plan General de 1997*. Madrid: Ayuntamiento de Madrid, 2012.

Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística. *Plan Director para el Desarrollo de la Nueva Estrategia de desarrollo del Sureste*. Madrid. Diciembre 2017

Hernández Aja, Agustín et al. *La Ciudad de los Ciudadanos*. 2006.

Vinuesa Angulo, Julio et al. *Reflexiones a propósito de la revisión del Plan General de Madrid*. Grupo TRyS, 2013.

López de Lucio, Hernández-Aja Agustín. *Los Nuevos Ensanches de Madrid. La morfología residencial de la periferia reciente, 1985-1993*. Madrid. 1995.

Hernández Aja, Agustín. *Barrios y equipamientos públicos, esencia del proyecto demográfico de la ciudad*. Documentación Social 119. 2000.

Hernández Ajá, Agustín; Rodríguez Alonso, Raquel. *La aplicación de la nueva ley del suelo de la comunidad de Madrid en el planeamiento urbanístico*. 2002.

De Santiago Rodríguez, Eduardo A. *Nuevas formas y proce-*

*sos espaciales en la región urbana de Madrid: las lógicas del espacio en la construcción de la "ciudad única"*. Madrid. 2005.

Lahulla Guerra, África . *Los Equipamientos: ¿Palacios del pueblo o contenedores de servicios?*. Trabajo Fin de Grado. Universidad Politécnica de Madrid. 2024

Griñán Martínez, Sara. *La identidad vallecana. Proceso de consolidación y conservación*. Trabajo Fin de Grado. Universidad Politécnica de Madrid. 2023.

González, Héctor. *Ni se tarda "15 minutos" ni hay alternativas: El Cañaveral reclama más autobuses que conecten con Madrid*. El Periódico de España. 2024.

Skirej, Aida. *Los primeros habitantes de Valdecarros tendrán ya colegios, comercios y zonas verdes*. Periódico 20 Minutos. Madrid. 7 de abril de 2025.

Martín, Olga. *Reyes Maroto (PSOE) alerta contra la cesión de parcelas en Madrid: «solo beneficia a promotoras»*. Noticias para municipios. 14 de abril de 2024.

Peiró, Patricia. *De mi barrio no me sacas: por qué muchos en Madrid eligen mudarse a solo unas calles*. El País. 21 de agosto de 2024.

Rodríguez-Avial, Luis. *Un Proyecto de futuro. EL despegue urbanístico hacia el siglo XXI*. pág. 8.

Fernández Alonso, Juan Manuel. *Planificación Urbana y Producción de Suelo en la Estrategia de Desarrollo del Sureste*. Presentación para el Máster Universitario en Planeamiento Urbano y Territorial. Madrid. 2024

Villalba, Enrique. *Las obras del parque de medianas superficies de El Cañaveral podrían comenzar en verano de 2025*. Nuevo Sureste. 31 de octubre de 2024.

### Textos legislativos

Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid: <https://www.boe.es/eli/es-md/l/2001/07/17/9/con>

Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1985. Memoria General. Madrid: Ayuntamiento de Madrid, 1985.

### Recursos digitales

Visor SIT: Sistema de Información Territorial. <https://idem.madrid.org/cartografia/sitcm/html/visor.htm>  
Visor Geográfico del Geoportal del Ayuntamiento de Madrid: [https://geoportal.madrid.es/IDEAM\\_WBGEOPORTAL/visor\\_ide.iam](https://geoportal.madrid.es/IDEAM_WBGEOPORTAL/visor_ide.iam)  
Portal Web del Ayuntamiento de Madrid: <https://www.madrid.es/portal/site/munimadrid>  
Juntas Municipales de Distrito  
Banco de Datos del Ayuntamiento de Madrid: [https://servpub.madrid.es/CSEBD\\_WBINTER/arbol.html](https://servpub.madrid.es/CSEBD_WBINTER/arbol.html)  
Flourish. Generador de diagramas. <https://flourish.studio/>

### Procedencia de las imágenes

**Fig. 0.1.1.** Elaborado por el autor. Abril 2025.

**Fig. 0.1.2.** Ortofoto del estado de ejecución de los desarrollos del Sureste Fuente: Vuelo Airbus 2025. Google Earth

**Fig. 1.1.1.** Visita del Seminario URB\_Int a su paso por Cerro del Tío Pío. Foto: Andrés Viedma

**Fig. 1.1.2.** Elaborado por el autor. Marzo 2025.

**Fig. 1.1.3.** Plan director de Nueva Estrategia del Sureste. Página 7. [https://www.madrid.es/UnidadesDescentralizadas/UrbanismoyVivienda/Urbanismo/DesarroEste/Ficheros/Plan%20Director\\_PDNEDESE\\_Memoria\\_Mesa.pdf](https://www.madrid.es/UnidadesDescentralizadas/UrbanismoyVivienda/Urbanismo/DesarroEste/Ficheros/Plan%20Director_PDNEDESE_Memoria_Mesa.pdf)

**Fig. 2.1.1.** Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1985. Memoria General. Madrid: Ayuntamiento de Madrid, 1985, p. 234]. [https://www.researchgate.net/figure/Eschema-espacial-de-la-clasificacion-de-suelo-del-Plan-General-de-1985-Plan-General-de\\_fig1\\_337160471](https://www.researchgate.net/figure/Eschema-espacial-de-la-clasificacion-de-suelo-del-Plan-General-de-1985-Plan-General-de_fig1_337160471)

**Fig. 2.1.2.** Rodríguez-Avial, Luis. “Un Proyecto de futuro. EL despegue urbanístico hacia el siglo XXI” pág. 8. <https://www.coam.org/media/Default%20Files/fundacion/biblioteca/revista-urbanismo/docs/revista-urbanismo-n25-pag6-17.pdf>

**Fig. 2.1.3.** Elaborado por el autor. Marzo 2025.

**Fig. 2.1.4.** Elaborado por el autor. Mayo 2025.

**Fig. 2.2.1.** Pacheco, Alejandro. Diagrama hecho para el “Catálogo de Barrios Vulnerables 2021. Las grandes ciudades españolas”. Mayo 2025.

**Fig. 2.2.2.** Elaborado por el autor con datos obtenidos de Hernández Ajá, Agustín; Rodríguez Alonso, Raquel. La aplicación de la nueva Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid en

el planeamiento urbanístico. Librería Mairea, Madrid, 2002, p. 50.

**Fig. 2.3.1.** Elaborado por el autor con información obtenida de Datos Abiertos del Ayuntamiento de Madrid. Marzo 2025. <https://datos.madrid.es/portal/site/egob/menuitem.c05c1f754a33a9fbe4b2e4b284f1a5a0/?vgnnextoid=128b5dda42c84410VgnVCM2000000c205a0aRCRD&vgnnext-channel=374512b9ace9f310VgnVCM100000171f5a0aRCRD&vgnnextfmt=default>.

**Fig. 2.3.2.** Elaborado por el autor. Marzo 2025.

**Fig. 2.4.1.** Elaborado por el autor, con información obtenida de la base de datos SIT de la Comunidad de Madrid. 2025. <https://www.comunidad.madrid/servicios/urbanismo-medio-ambiente/sistema-informacion-territorial-visor-sit>.

**Fig. 2.4.2.** Elaborado por el autor. Abril 2025.

**Fig. 3.1.1.** Elaborado por el autor. Marzo 2025.

**Fig. 3.1.2.** Elaborado por el autor con base cartográfica del Geoportal del Ayuntamiento de Madrid. Marzo 2025. [https://geoportal.madrid.es/IDEAM\\_WBGEOPORTAL/dataset.iam;jsessionid=dlozOBW0f5RJBdrOr7Mt15PmuwjxvVeH\\_040mMww.alwpro52?id=0b9aae3c-5a0a-11e9-a3f2-ecb1d752b636](https://geoportal.madrid.es/IDEAM_WBGEOPORTAL/dataset.iam;jsessionid=dlozOBW0f5RJBdrOr7Mt15PmuwjxvVeH_040mMww.alwpro52?id=0b9aae3c-5a0a-11e9-a3f2-ecb1d752b636)

**Fig. 3.1.3.** Elaborado por el autor. Marzo 2025.

**Fig. 3.1.4.** Ortega Hernández, Álvaro. “El Cañaveral cambiará su gran rotonda por un parque central con carril bici y un intercambiador”. Periódico 20 Minutos. 17 de junio de 2024. <https://www.20minutos.es/noticia/5521480/0/canavaral-cambiara-su-gran-rotonda-por-un-parque-central-un-carril-bici-un-intercambiador/>

**Fig. 3.1.5.** Vuelo Airbus 2025. Google Earth.

**Fig. 3.1.6.** Elaborado por el autor. Marzo 2025.

**Fig. 3.1.7.** Elaborado por el autor. Marzo 2025.

**Fig. 3.1.8.** Elaborado por el autor. Marzo 2025.

**Fig. 3.1.9.** Elaborado por el autor. Marzo 2025.

**Fig. 3.1.10.** Vuelo Airbus 2025. Google Earth.

**Fig. 3.1.11.** Vuelo Airbus 2025. Google Earth.

**Fig. 3.2.1.** Elaborado por el autor con Banco de Datos del Ayuntamiento de Madrid. Abril 2025.

[https://servpub.madrid.es/CSEBD\\_WBINTER/arbol.html](https://servpub.madrid.es/CSEBD_WBINTER/arbol.html)

**Fig. 3.2.2.** Elaborado por el autor con Banco de Datos del Ayuntamiento de Madrid. Abril 2025.

[https://servpub.madrid.es/CSEBD\\_WBINTER/arbol.html](https://servpub.madrid.es/CSEBD_WBINTER/arbol.html)

**Fig. 3.2.3.** Elaborado por el autor con Banco de Datos del Ayuntamiento de Madrid. Abril 2025.

[https://servpub.madrid.es/CSEBD\\_WBINTER/arbol.html](https://servpub.madrid.es/CSEBD_WBINTER/arbol.html)

**Fig. 3.2.4.** Elaborado por el autor con Banco de Datos del Ayuntamiento de Madrid. Abril 2025.

[https://servpub.madrid.es/CSEBD\\_WBINTER/arbol.html](https://servpub.madrid.es/CSEBD_WBINTER/arbol.html)

**Fig. 3.3.1.** Elaborado por el autor con Banco de Datos del Ayuntamiento de Madrid. Abril 2025.

[https://servpub.madrid.es/CSEBD\\_WBINTER/arbol.html](https://servpub.madrid.es/CSEBD_WBINTER/arbol.html)

**Fig. 3.3.2.** Elaborado por el autor con Banco de Datos del Ayuntamiento de Madrid. Abril 2025.

[https://servpub.madrid.es/CSEBD\\_WBINTER/arbol.html](https://servpub.madrid.es/CSEBD_WBINTER/arbol.html)

**Fig. 3.3.3.** Elaborado por el autor con Banco de Datos del Ayuntamiento de Madrid. Abril 2025.

[https://servpub.madrid.es/CSEBD\\_WBINTER/arbol.html](https://servpub.madrid.es/CSEBD_WBINTER/arbol.html)

**Fig. 3.3.4.** Elaborado por el autor con Banco de Datos del Ayuntamiento de Madrid. Abril 2025.

[https://servpub.madrid.es/CSEBD\\_WBINTER/arbol.html](https://servpub.madrid.es/CSEBD_WBINTER/arbol.html)

**Fig. 3.3.5.** Elaborado por el autor con herramienta de generador de diagramas. Abril 2025. <https://flourish.studio/>

**Fig. 3.3.6.** Elaborado por el autor. Abril 2025.

**Fig. 3.4.1.** Elaborado por el autor. Mayo 2025.

**Fig. 3.4.2.** Elaborado por el autor. Mayo 2025.

**Fig. 3.4.3.** Elaborado por el autor. Abril 2025.

**Fig. 3.4.4.** Plan Director para el Desarrollo de la Nueva Estrategia de desarrollo del Sureste. Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística. Madrid. Diciembre 2017.

**Fig. 3.5.1.** Elaborado por el autor. Abril 2025.

**Fig. 4.1.1.** De Santiago Rodríguez, Eduardo A. "Nuevas formas y procesos espaciales en la región urbana de Madrid: las lógicas del espacio en la construcción de la "ciudad única" p.677. Madrid. 2005.

**Fig. 4.1.2.** Elaborado por el autor. Mayo 2025.

**Fig. 4.1.3.** Elaborado por el autor. Abril 2025.

**Fig. 4.1.4.** Elaborado por el autor. Abril 2025.

**Fig. 4.1.5.** Elaborado por el autor. Abril 2025.

**Fig. 4.1.6.** Elaborado por el autor. Abril 2025.

**Fig. 4.1.7.** Elaborado por el autor con herramienta de generador de diagramas. Abril 2025. <https://flourish.studio/>  
Abril 2025.

**Fig. 4.2.1.** Elaborado por el autor con datos de planeamiento de SIT de la Comunidad de Madrid. Mayo 2025. <https://www.comunidad.madrid/servicios/urbanismo-medio-ambiente/sistema-informacion-territorial-visor-sit>.

**Fig. 4.2.2.** Elaborado por el autor con datos de planeamiento de SIT de la Comunidad de Madrid. Mayo 2025

**Fig. 4.2.3.** Elaborado por el autor con datos de planeamiento de SIT de la Comunidad de Madrid. Mayo 2025.

**Fig. 4.3.1.** Elaborado por el autor. Mayo 2025.

**Fig. 4.3.2.** Elaborado por el autor. Mayo 2025.

**Fig. 4.3.3.** Elaborado por el autor. Abril 2025.

**Fig. 4.3.4.** Elaborado por el autor. Abril 2025.

**Fig. 4.3.5.** Elaborado por el autor a partir de la base cartográfica del Geoportal del Ayuntamiento de Madrid. Abril 2025. [https://geoportal.madrid.es/IDEAM\\_WBGEOPORTAL/dataset.iam?id=383a5215-198d-11e9-97d2-ecb1d753f6e8](https://geoportal.madrid.es/IDEAM_WBGEOPORTAL/dataset.iam?id=383a5215-198d-11e9-97d2-ecb1d753f6e8)

**Fig. 4.3.6.** Elaborado por el autor. Abril 2025.

**Fig. 4.3.7.** Elaborado por el autor a partir de la base cartográfica del Geoportal del Ayuntamiento de Madrid. Abril 2025. [https://geoportal.madrid.es/IDEAM\\_WBGEOPORTAL/dataset.iam?id=383a5215-198d-11e9-97d2-ecb1d753f6e8](https://geoportal.madrid.es/IDEAM_WBGEOPORTAL/dataset.iam?id=383a5215-198d-11e9-97d2-ecb1d753f6e8)

**Fig. 4.3.8.** Elaborado por el autor. Abril 2025.

**Fig. 5.1.1.** Vuelo Airbus 2025. Google Earth

