

**TRANSICIONES ecológica, energética, demográfica,
alimentaria, económica...
TRANSICIÓN TERRITORIAL**

XI

CONGRESO
Internacional de Ordenación del Territorio
11th International Congress of Spatial Planning
TRANSICIÓN TERRITORIAL

Gijón, 25-27 de octubre de 2023

Las Opportunity Areas del London Plan como posible precedente de operaciones como Madrid Nuevo Norte

Alejandro Tamayo Palacios

*Arquitecto, Profesor Contratado Doctor en el Departamento de
Urbanística y Ordenación del Territorio de la ETSAM (UPM). Grupo de
Investigación GIAUS. alejandro.tamayo@upm.es*

Sonia Freire Trigo

*Arquitecta, Lecturer of Urban Planning in the Bartlett School of
Planning, University College London (UCL). sonia.freire.trigo@ucl.ac.uk*

Introducción

Las Opportunity Areas, incluidas en el London Plan desde 2004, han facilitado el desarrollo de muchos ámbitos en el área metropolitana de Londres.

Enmarcadas por muchos autores como “soft space of planning” han garantizado agilidad a los crecimientos propuestos pero las consecuencias sobre la ciudad consolidada no han sido estudiadas en profundidad. Se plantea en esta ponencia una reflexión sobre la influencia de estas operaciones en el conjunto de la ciudad y los elementos comunes de éstas con otras con marcos regulatorios muy distintos como “Madrid Nuevo Norte”

VAUXHALL TOWERS

Friday 24 April 2020



The London Plan

"GOOD GROWTH"

GG1 BUILDING STRONG AND INCLUSIVE COMMUNITIES

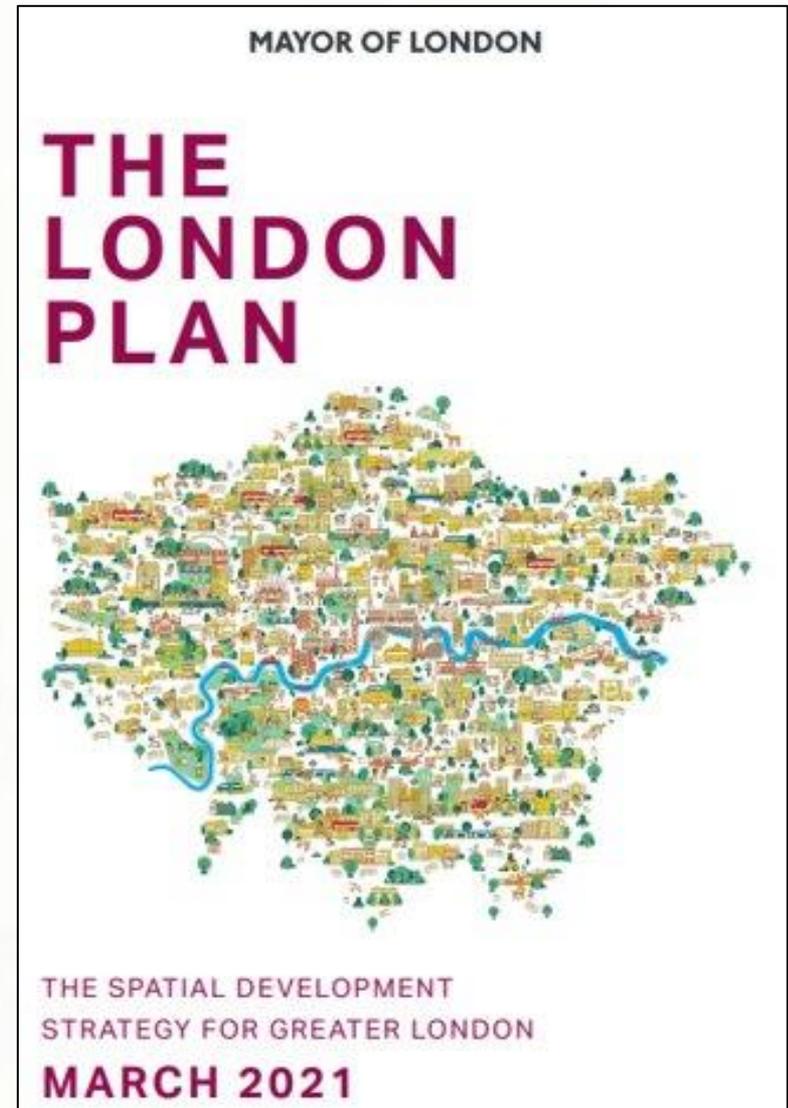
GG2 MAKING THE BEST USE OF LAND

GG3 CREATING A HEALTHY CITY

GG4 DELIVERING THE HOMES LONDONERS NEED

GG5 GROWING A GOOD ECONOMY

GG6 INCREASING EFFICIENCY AND RESILIENCE



The London Plan

¿DESARROLLO SOSTENIBLE VS GOOD GROWTH?

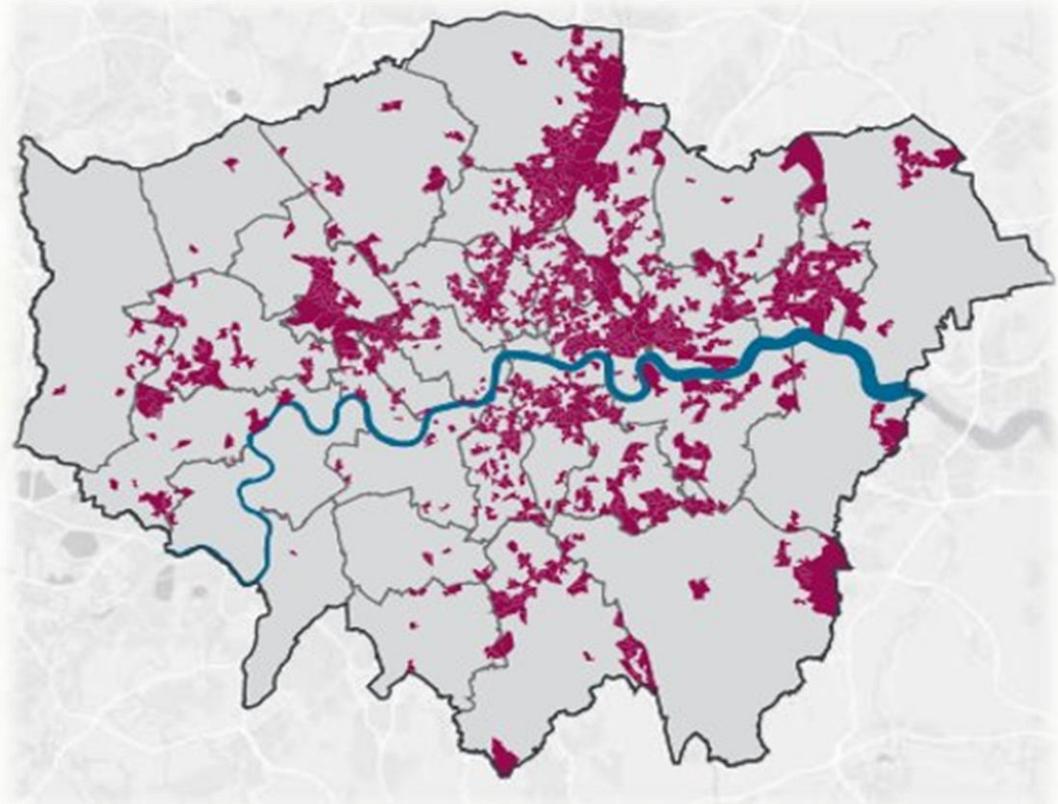
Si bien el objetivo principal es un "Good Growth", donde el crecimiento es la base de todo e incuestionable, el Plan, en su declaración de intenciones, apuesta por un crecimiento social económicamente integrador bajo el ya desvirtuado término de Desarrollo sostenible.

La última versión, de 2021, justifica el crecimiento previsto (2 millones de viviendas y casi 7 millones de puestos de trabajo en 2041) en base a la dinámica de la economía londinense, pero establece, sobre el papel, una apuesta por la participación y gobernanza de las comunidades locales, por la vivienda social, por el diseño de una ciudad más accesible para el peatón, más saludable, más compleja en cuanto a los usos, más inclusiva y más densa y diversificada. También se prevé una fuerte inversión en transporte público y en infraestructuras verde y azul con la intención de aumentar la biodiversidad urbana.

Opportunity Areas

Las "OAs" como operaciones de regeneración urbana

Las Opportunity Areas se introdujeron en el London Plan 2004 con la intención de desarrollar nuevos ámbitos de crecimiento en **zonas industriales o entornos degradados**, eliminando barreras y persiguiendo desarrollar viviendas y oficinas en áreas centrales.



Opportunity Areas

Las "OAs" como operaciones de regeneración urbana

¿Entornos degradados u oportunidades de incremento de valor?

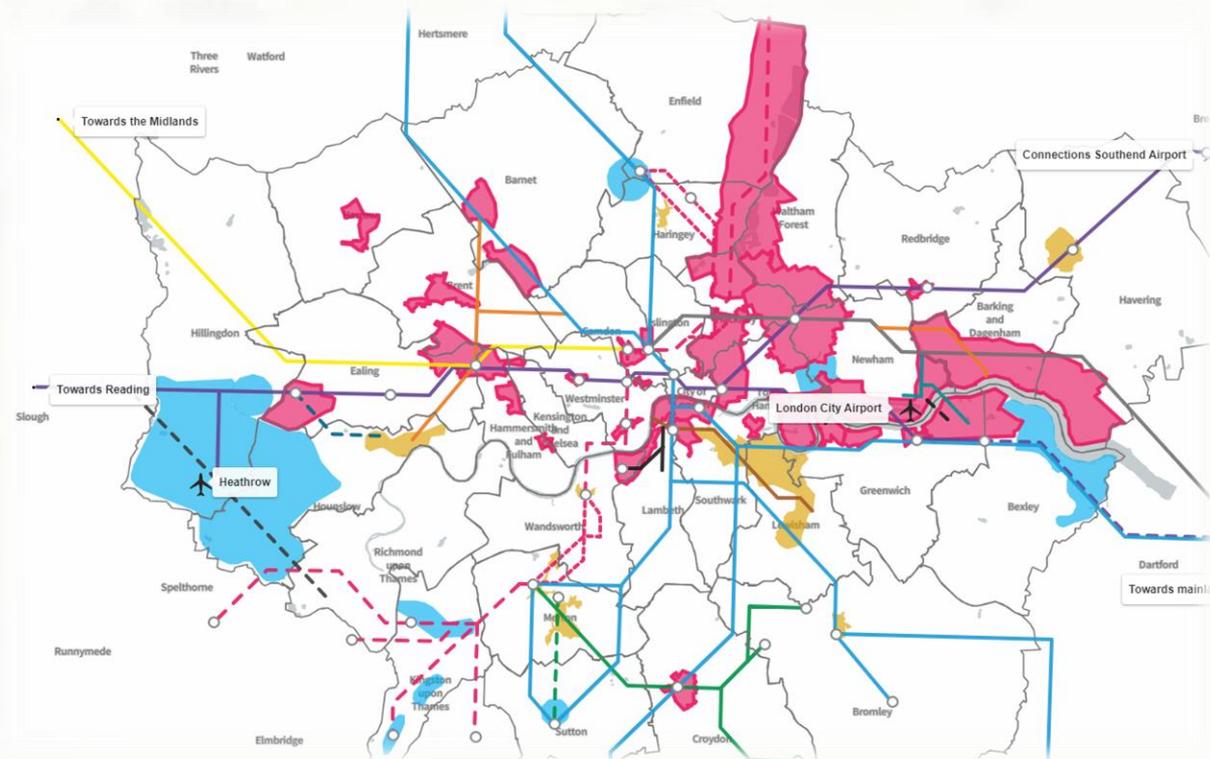


OA Nine Elms-Vauxhall-Battersea, orilla sur de Londres, zona 1.

Opportunity Areas

La evolución de la Opportunity Areas:

De regeneración urbana a polos de crecimiento vinculados a corredores de infraestructuras



Posteriormente pasaron a poderse considerar como **polos de crecimiento vinculados a corredores de comunicación**, un tanto indefinidos en cuanto a sus límites, y de diferentes escalas, pero, en cualquier caso, **de desarrollo flexible y ágil**.

(Ferm J, Freire Trigo S, Moore-Cherry N. 2022)

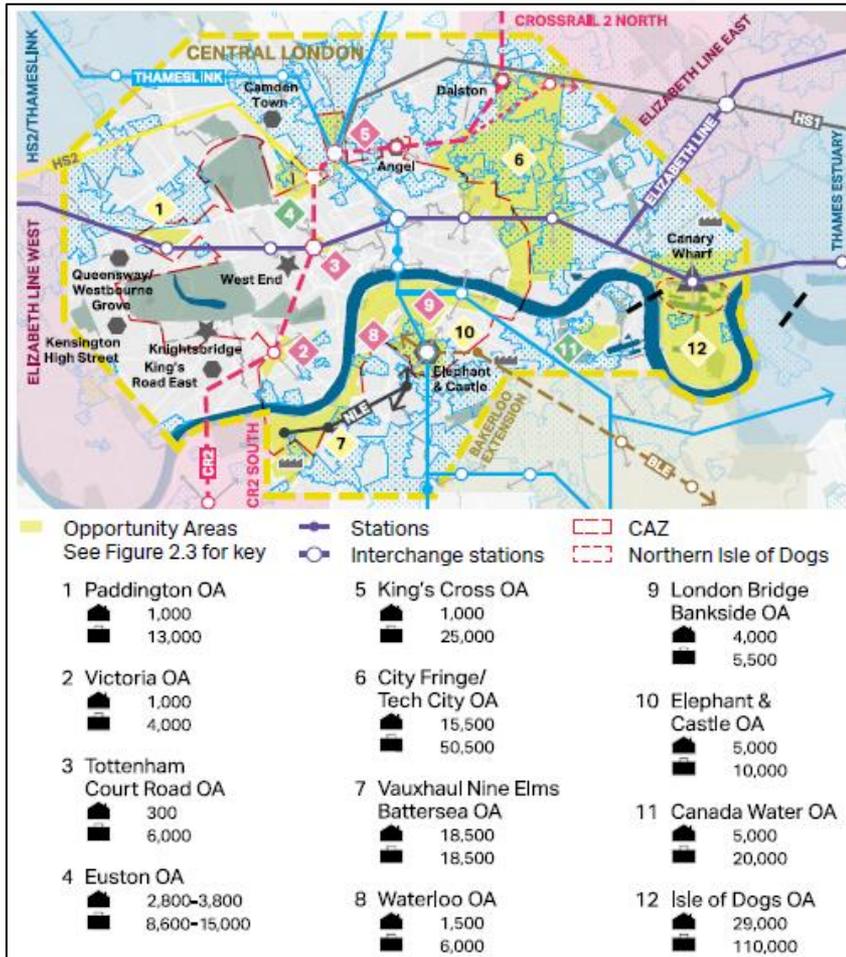
Las Opportunity Areas como nuevas figuras de “planificación estratégica”



OA Nine Elms-Vauxhall-Battersea, orilla sur de Londres, zona 1.

Opportunity Areas

Consecuencias sobre la ciudad consolidada y contradicciones con los principios enunciados por el London Plan



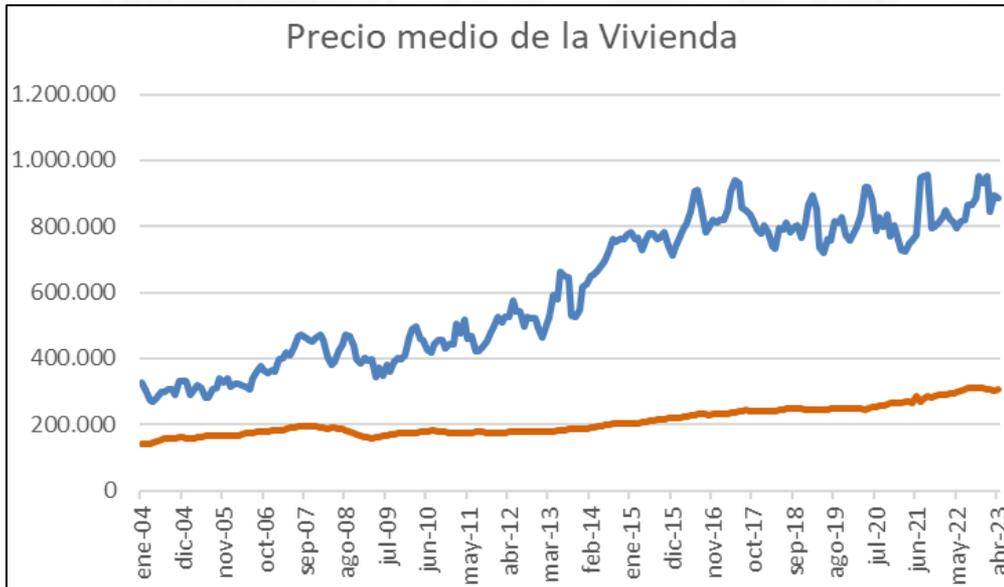
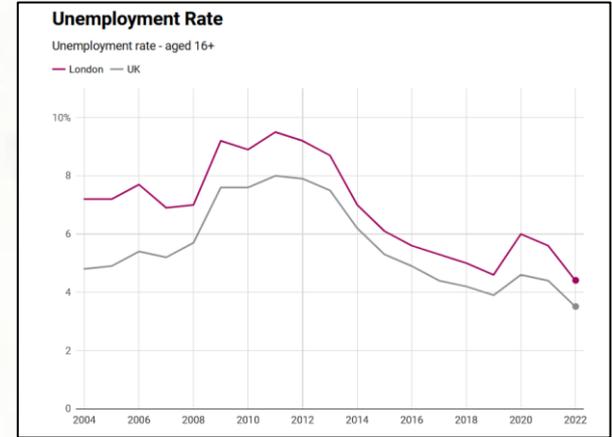
La siguiente tabla recoge exclusivamente las OAs localizadas en el área central de Londres. Como se puede ver, contemplan unas **105.000 viviendas** y **291.000 puestos de trabajo**.

Opportunity Area	Indicative homes*	Indicative jobs ^A
Central London		
Paddington	1000	13000
Victoria	1000	4000
Tottenham Court Road	300	6000
Euston	(2800 - 3800)	3300 (8600 - 15000)
King's Cross	1000	25000
City Fringe/Tech City	15500	50500
Vauxhall Nine Elms Battersea	18500	18500
Waterloo	1500	6000
London Bridge/Bankside	4000	5500
Elephant & Castle	5000	10000
Canada Water	5000	20000
Isle of Dogs	29000	110000
Trams Triangle/London-Gatwick-Brighton mainline		
Croydon	14500	10500
Sutton	5000	3,50
TOTAL	104600	290800

Opportunity Areas

Consecuencias sobre la ciudad consolidada y contradicciones con los principios enunciados por el London Plan

Tasa de desempleo en Londres y Reino Unido.



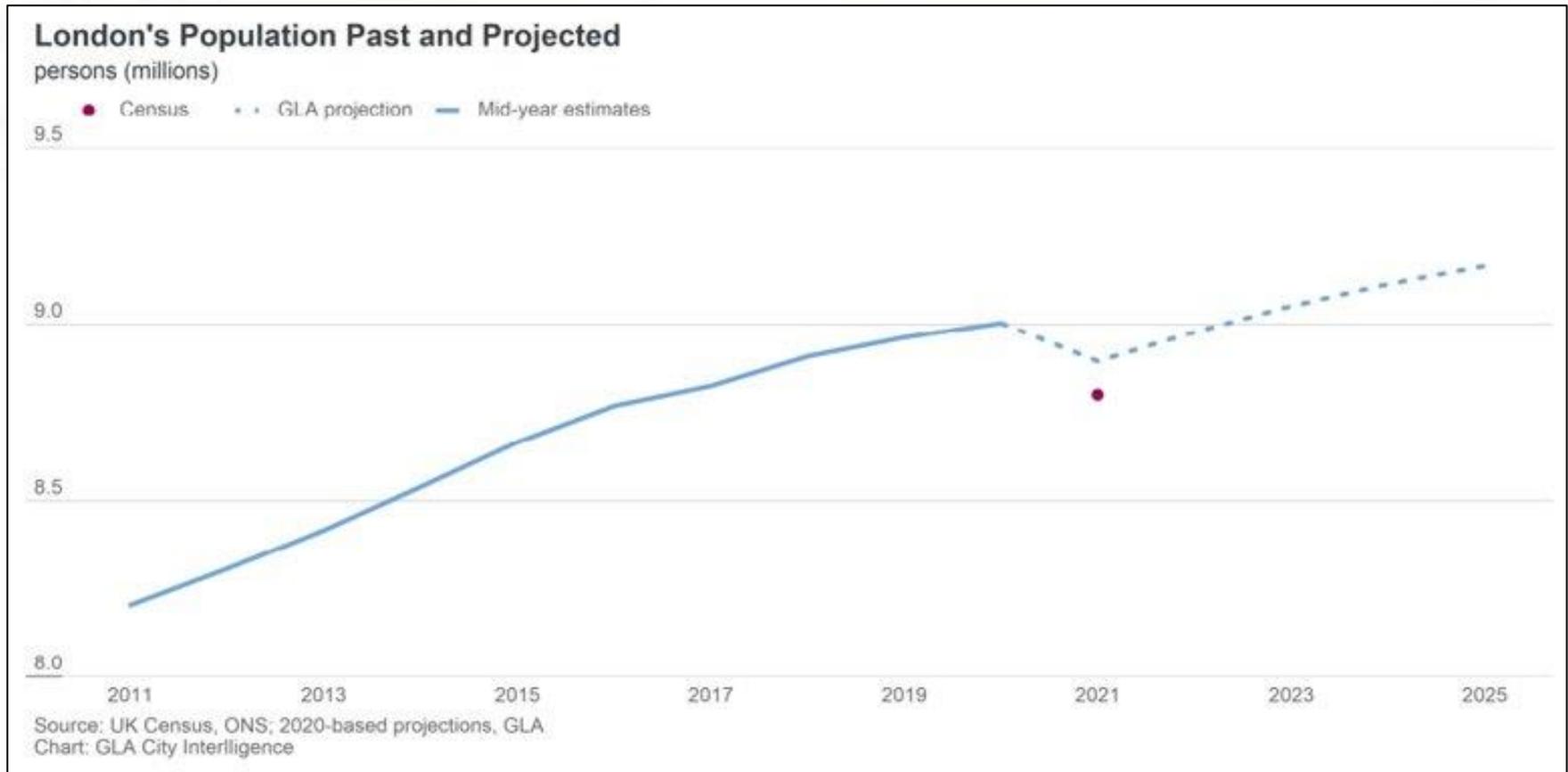
For more information on how the data is collected please see the [Planning London Databub](#)

Evolución del precio medio de la vivienda en Londres (azul) y en el conjunto de Inglaterra (en naranja) entre 2004 y 2023. Fuente: Government UK. National Statistic.

Imagen del visor de desarrollo de las OAs con el número de Affordable Housing previsto en cada una.

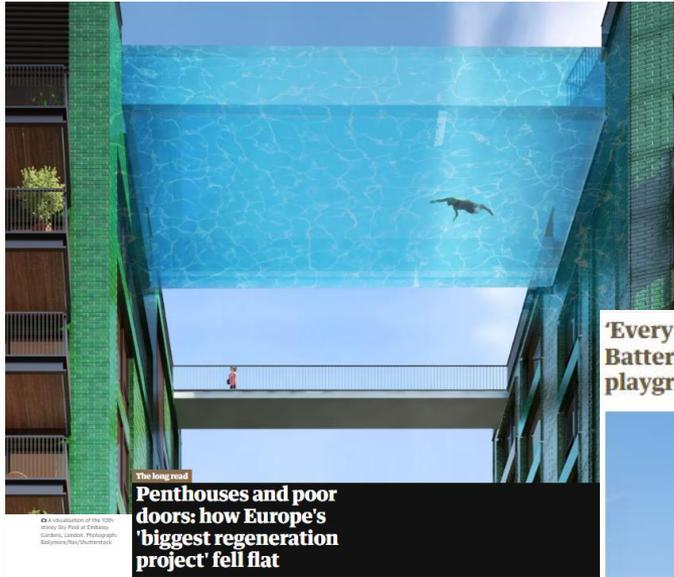
Opportunity Areas

Consecuencias sobre la ciudad consolidada y contradicciones con los principios enunciados por el London Plan



Opportunity Areas

Consecuencias sobre la ciudad consolidada y contradicciones con los principios enunciados por el London Plan



'Every square inch monetised' - is Battersea Power Station now a playground for the super rich?



Battersea Power Station developer slashes number of affordable homes

Group backed by Malaysian investors rows back on plan to construct 636 affordable homes, citing 'technical issues'



The developer behind one of London's biggest luxury property projects has nearly halved the number of affordable homes it plans to build on the site.

ABOUT US

**GENERATING NEW WORK.
POWERING PREMIERES.
RE-ENERGISING CLASSICS.**

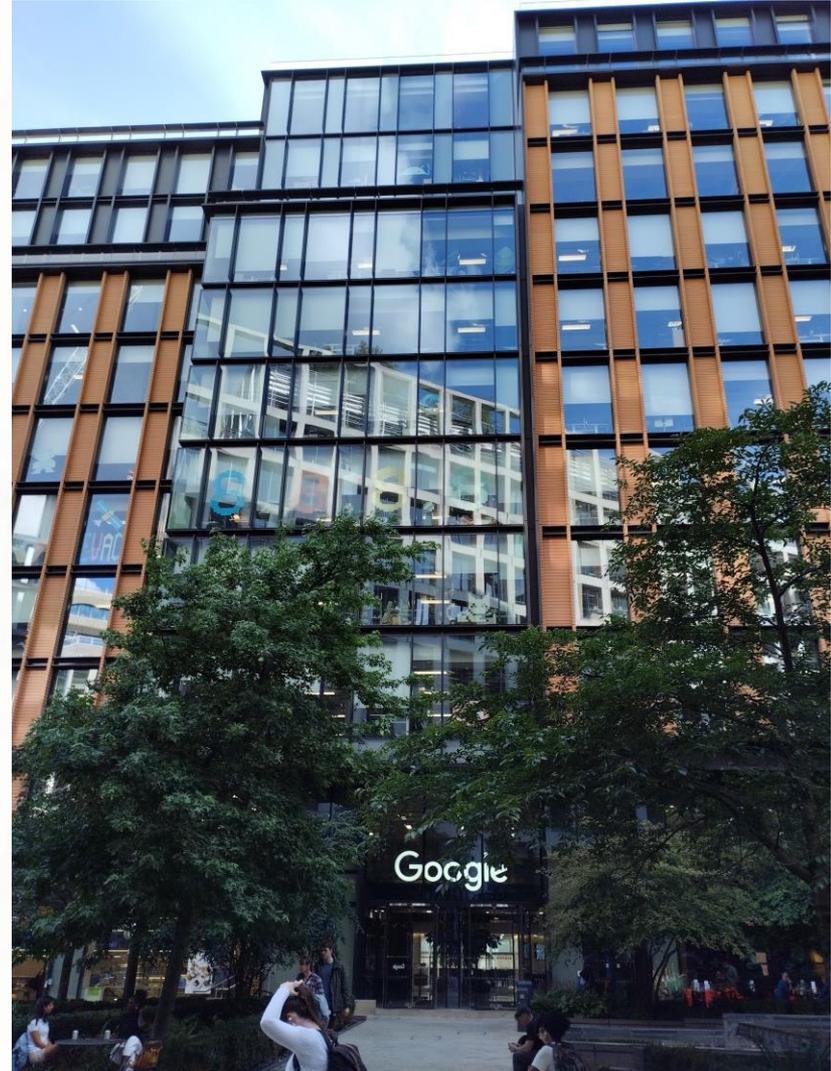
New energy drives everything we do, from festivals of brand new works, world premieres of new productions and classic stories reimaged for contemporary audiences.

Every story is a journey and The Turbine Theatre aims to be just the first stage for every idea, risk and labour of love that is brought to life in this electric new environment. We want to be the spark for the most talented and diverse voices that theatre has to offer.

We're also passionate about playing a vital role at the heart of the emerging local Battersea community, offering a dynamic public space by day, and a groundbreaking theatre by night.

[What's On](#)

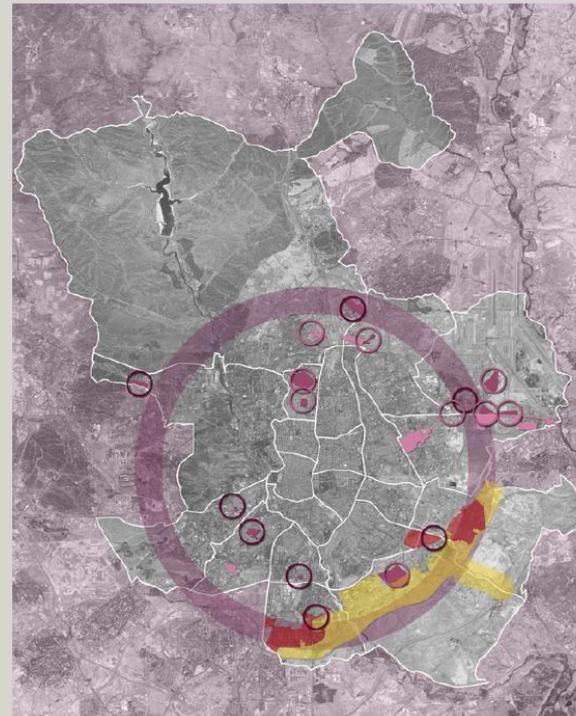
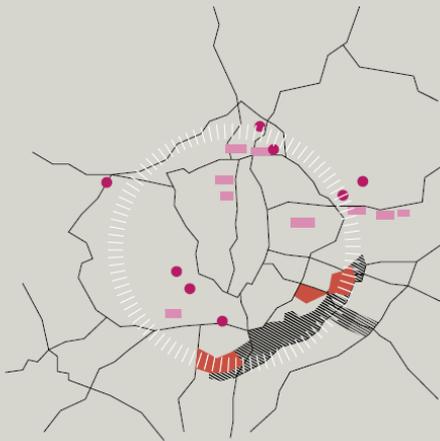
[Contact Us](#)



“Áreas de Oportunidad” en el planeamiento español

De planificación estratégica a modificación puntual de planeamiento general o planeamiento de desarrollo.

ESTRATEGIA
URBANÍSTICA PARA
LA ACTIVIDAD
ECONÓMICA DE
LA CIUDAD DE
MADRID



Mapa de localización de las propuestas estratégicas

Madrid Nuevo Norte



Madrid Nuevo Norte



Madrid Nuevo Norte



La propuesta aprobada definitivamente, a través de la modificación del Plan General de Madrid (PGOUM) permite la creación de 10.500 viviendas y más de 130.000 puestos de trabajo, concentrando los usos terciarios en una nueva "Zona Business" denominada "Centro de Negocios de Chamartín"

2.364.825 m² de suelo y una edificabilidad total de 2.657.313 m², de esa edificabilidad 1.608.778 m² tienen uso global terciario (60,54 %) y al resto, 1.048.535 m², se le adjudica el uso global residencial (39,46%), admitiendo un máximo de 10.474 viviendas.

En el conjunto destaca la APE 05.31 "Centro de Negocios de Chamartín" (1.300.000 m²c.) "en su condición de espacio de centralidad de alta concentración de actividad terciaria, vinculado a un nodo de especial intensidad de accesibilidad al transporte colectivo intermodal."

La mayoría del suelo, un 72,90%, es de titularidad pública (ADIF, EMT y CANAL DE ISABEL II son empresas públicas) pero ADIF y el Ministerio de Fomento desafectaron el suelo y concedieron una concesión a un operador privado para su desarrollo.

La empresa que ganó el concurso y obtuvo la concesión se llama en la actualidad DUCHSA y pertenece al Banco BBVA (72,5 %) y a la inmobiliaria San José (27,5%), la empresa tiene los derechos para gestionar el 66% de los terrenos que integran Madrid Nuevo Norte.

Los 149.622 empleos que se generarán en Madrid representan el 4,8% de la población actualmente ocupada en la región."

¿Se ha evaluado suficientemente la influencia de la operación sobre el conjunto de la ciudad?

Gracias

Alejandro Tamayo Palacios

Arquitecto, Profesor Contratado Doctor en el Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio de la ETSAM (UPM). Grupo de Investigación GIAUS.

alejandro.tamayo@upm.es

Sonia Freire Trigo.

Arquitecta, Lecturer of Urban Planning in the Bartlett School of Planning, University College London (UCL).

sonia.freire.trigo@ucl.ac.uk