

S U V I V I E N D A

OPERACIÓN VÍA CÉLERE, EL SALTO DE UNA PROMOTORA FAMILIAR A UN GIGANTE LLAMADO A LIDERAR EL MERCADO DE LA VIVIENDA P. 4

NUEVO MERCADO PARQUE GOYA RESIDENCIAL, UNA PROMOCIÓN QUE AÚNA CALIDAD Y DISEÑO EN LA MEJOR ZONA DE MÓSTOLES P. 6



XX ANIVERSARIO 1998, EL AYUNTAMIENTO PLANTEA QUE LOS EDIFICIOS PASEN UN REVISIÓN P. 8

Nº 948. 3 DE MARZO DE 2017



LOS DESARROLLOS DEL SURESTE, A EXAMEN

LA ÚLTIMA GRAN RESERVA DE VIVIENDA NUEVA BARATA DE MADRID CAE EN EL LIMBO ADMINISTRATIVO DESPUÉS DE QUE EL AYUNTAMIENTO HAYA PARALIZADO SUS PLANES URBANÍSTICOS

LA ÚLTIMA RESERVA DE VIVIENDA, EN EL LIMBO

Los desarrollos de la Estrategia del Sureste, a excepción de El Cañaveral, están paralizados por el Ayuntamiento. El sector inmobiliario alerta del gran riesgo que supone la escasez de suelo finalista: el encarecimiento de los pisos

JORGE SALIDO COBO MADRID

El crecimiento urbano de Madrid por su cara sureste está en punto muerto. La llamada Estrategia del Sureste, trazada hace dos décadas y que contempla varios nuevos ámbitos y decenas de miles de casas de precio asequible, se eterniza en el laberinto administrativo. Si primero fue la crisis la que frenó en seco los planes urbanos para esta zona de la capital, ahora es el Ayuntamiento el que ha puesto en tela de juicio su planeamiento.

La Estrategia del Sureste comprende seis grandes desarrollos en diferentes fases y ritmos de evolución, aunque la mayoría está en estado de parálisis. Mientras que el Ensanche de Vallecas (25.900 viviendas) es una realidad colmatada de casas y residentes, otros como Valdecarros (51.656) o Los Cerros (14.276) son aún casi terrenos vírgenes y en Los Ahijones (16.520) apenas se han movido tierras. Sólo El Cañaveral (15.000), donde los primeros vecinos llegaron en 2016, tiene luz verde –dada por la anterior corporación municipal– y acoge múltiples proyectos, cuya comercialización está siendo más que satisfactoria, según los promotores.

El ámbito de Los Berrocales era el siguiente que tenía que arrancar. Iba a ser relanzado el pasado verano, pero se paró desde el Ayuntamiento (el convenio de gestión nunca llegó al Pleno), que mantiene en el limbo administrativo este sector y la última gran reserva de suelo de la capital, lo que está tensionando el mercado inmobiliario. Y es que el remanente de suelo finalista cada vez es menor.

Según el *Informe de Remanente de Edificabilidad del Ayuntamiento*, a 1 de enero había suelo finalista únicamente para 36.311 casas –3,7 millones de metros cuadrados–. Cifras que bajan año tras año. A mediados de 2015, ascendían a 39.191 y más de cuatro millones, respectivamente. El tránsito de superficie en gestión y/o urbanización a fase de edificación se ha convertido en todo un embudo. 143.064 metros cuadrados edificables están a la espera de ser transformados en finalistas.



Una familia observa y fotografía un solar preparado para ser edificado en el barrio de El Cañaveral, el único y nuevo ámbito en marcha en la Estrategia del Sureste. JAVIER CUESTA

«Desde el punto de vista inmobiliario es clave impulsar nuevos desarrollos y no sólo en el sureste, ya que, a medio plazo, se plantea una escasez de vivienda nueva», avisa **Laura Sampedro**, directora de Research y Valoraciones de Foro Consultores. «A esto se une», añade, «una mayor demanda que ya no encuentra el producto que necesita». Sampedro urge a ir desarrollando suelo y recuerda que su puesta en funcionamiento lleva tiempo.

Los promotores madrileños también piden relanzar la Estrategia del Sureste. «Consideramos que es el futuro de Madrid, que no puede crecer por otro lado y su ubicación es inmejorable: a pocos kilómetros del centro y del aeropuerto», manifiesta Daniel Cuervo, gerente de la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (Asprima). «Además, las grandes infraestructuras,

en su mayoría, están hechas. Es idónea y garantiza la viabilidad de la ciudad para muchos años», recalca.

Para desatascar los desarrollos del este (que incluye también la Nueva Centralidad del Este), el Consistorio ha creado una mesa de trabajo con grupos políticos, Ministerio de Fomento, juntas de compensación, promotores inmobiliarios, arquitectos e ingenieros de caminos, vecinos, ecologistas, etc. El pasado miércoles tuvo lugar la segunda de las seis vistas, que se prolongarán, en principio, hasta el verano.

La reunión sirvió para corroborar las grandes distancias que separan a las partes. Según uno de los asistentes, la intención latente del Consistorio pasa por «pagar indemnizaciones y borrar todo del mapa (Valdecarros, Los Cerros y Los Ahijones) menos El Cañaveral y Los Berrocales, ámbito

bre la transparencia y el conocimiento racional de sus consecuencias.

El consenso debería contener un planteamiento ambicioso de la ordenación urbanística vigente, partiendo de los condicionantes impuestos por el actual grado de ejecución de los planes parciales en base a cinco principios:

Reducir la superficie urbanizada prevista, concentrando actividades económicas y viviendas de manera más compacta y eficiente y liberando el máximo suelo posible para el recreo.

Graduar la ejecución en el tiempo y programar un desarrollo armónico de las infraestructuras. En el futuro hay que evitar tanto situaciones de sobreoferta desmesurada e infraestructuras ociosas como estrangulamientos.

MUCHOS COMPRADORES

El encallamiento de la Estrategia del Sureste vuelve a poner de manifiesto lo alejados que a veces están los responsables políticos de la realidad. Mientras que cuatro de los seis grandes desarrollos que conforman esta actuación están bloqueados por el Ayuntamiento, los otros dos, el Ensanche de Vallecas y El Cañaveral, despiertan un alto interés entre los compradores de pisos a precios asequibles. Sobre todo, el segundo, donde es fácil ver colas en las oficinas de ventas que promotoras y cooperativas tienen en el espacio comercial habilitado en la entrada a este nuevo barrio.

que se revisaría, haciéndolo inviable». «Todo acabará en un inmenso pleito que paralizará Madrid», asume esta fuente con resignación.

Pablo Carralero, jefe de gabinete del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible de José Manuel Calvo, ha explicado a SU VIVIENDA que el Consistorio rechaza el planeamiento actual por ser «un derroche de suelo que Madrid no puede permitirse en una de sus últimas grandes reservas».

«El asunto», según Carralero, «es que la Estrategia del Sureste tiene una magnitud enorme, parecida a la superficie del interior de la M-30, pero mientras que en la almendra central hay 515.000 viviendas y viven 1,18 millones de personas, en el gigantesco remate del sur están proyectadas alrededor de 115.000 para una población de poco más de 300.000 habitantes».

Enriquecer los nuevos desarrollos con la más amplia variedad de usos, integrando armoniosamente viviendas y nuevas actividades económicas como en los desarrollos centroeuropeos.

Favorecer la pluralidad de tipos y tamaños de casa para dar respuesta a las necesidades de los diversos formatos de hogares. También es imprescindible incorporar vivienda en alquiler de primer acceso a precio accesible.

Convertir los desarrollos en ensayos ejemplares de movilidad sostenible, reducción de emisiones, producción de energías limpias, reciclaje y aplicación de tecnologías urbanas inteligentes.

José María Ezquiaga es Premio Nacional de Urbanismo.

CINCO IDEAS PARA EL SURESTE

JOSÉ MARÍA EZQUIAGA

Querría empezar estas reflexiones con una llamada a la concertación público/privada. Enrocarse en las posiciones actuales llevaría a repetir los errores de la primera generación de PAU: monocultivo residencial, monotonía arquitectónica, densidad insuficiente para generar vida urbana, pobreza del espacio público, viarios sobredimensionados y dificultades de comunicación con la ciudad. La consecuencia

sería generar en el siglo XXI un producto inmobiliario obsoleto.

Por otra parte, la Revisión Parcial del PGOUM 2013 ha introducido una dimensión de complejidad adicional a la heterogénea situación de derechos. Pensar que es posible una tabla rasa sin evaluar los eventuales riesgos patrimoniales para la Administración, sería una temeraria irresponsabilidad. Cualquier decisión debe fundarse so-

Ante este panorama, Sampedro cree que la Estrategia del Sureste –«un nuevo ejemplo de la lentitud de las administraciones locales»– debería trabajarse en dos frentes. «Por un lado, desarrollar Los Berrocales, donde la Junta de Compensación ya ha invertido 193 millones de euros. Y por otro, hay que consolidar El Cañaveral con dotaciones e infraestructuras», declara.

Carralero admite que Los Berrocales «es una pieza prioritaria en disposición de comenzar a desarrollarse» y que «es posible encontrar una solución puntual, siempre que cuente con el visto bueno de todas las partes, haciendo confluír los intereses de la ciudadanía, el Ayuntamiento, los inversores y la Junta de Compensación». Habla de impulsar alguna de sus fases y redefinir el resto. Algo que suena a cantos de sirena para muchos.

Mariano Fuentes, asesor de Urbanismo del Grupo Municipal de Ciudadanos, pone en duda el resultado de las mesas de estudio, donde está presente. «Esperemos que no se repita lo ocurrido con la operación Chamartín, donde tras meses debatiendo sobre Distrito Castellana Norte sin darse una alternativa, el Consistorio propuso un proyecto sin consenso», recuerda.

«PERSPECTIVAS MUY NEGATIVAS»

Fuentes es pesimista sobre la Estrategia del Sureste y califica las mesas de «película» para ganar tiempo. «Las perspectivas son muy negativas y creo que todo se parará. Calvo está recibiendo presiones externas e internas en favor de una moratoria. El mejor ejemplo es el PSOE, que amenazó con levantarse de la primera mesa si se firmaba el convenio de gestión de Los Berrocales. Hay voces vecinales y de arquitectos ligados a Ahora Madrid que exigen repensar todo y vaticino que por desgracia acabarán imponiéndose los intereses políticos», declara.

«La postura del PSOE es la de reconducir los desarrollos del sureste», confirman fuentes socialistas, aludiendo al acuerdo presupuestario de este partido con Ahora Madrid. «A lo largo de 2017, a través de la mesa se reformulará la Estrategia del Este para hacer viable su desarrollo en el tiempo, coherente y adecuado a las necesidades reales de Madrid. Durante la mesa no se podrá aprobar ningún convenio de gestión», se lee en el pacto de Ahora Madrid y el PSOE.

Desde C's se piensa que el modelo expansivo de la ciudad no tiene sentido y se aboga por aumentar la densi-

dad edificatoria. Este grupo ha pedido la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM) y una revisión parcial para el sureste. Fuentes defiende que hay que estudiar el modelo actual, pero remarca que «hay que mantener los derechos consolidados (no reducir el número de viviendas del planteamiento actual) de los propietarios de los suelos», afirma, pensando, sobre todo, en Los Berrocales, ámbito en el que espera se respeten las fases 1 y 3 tal y como están.

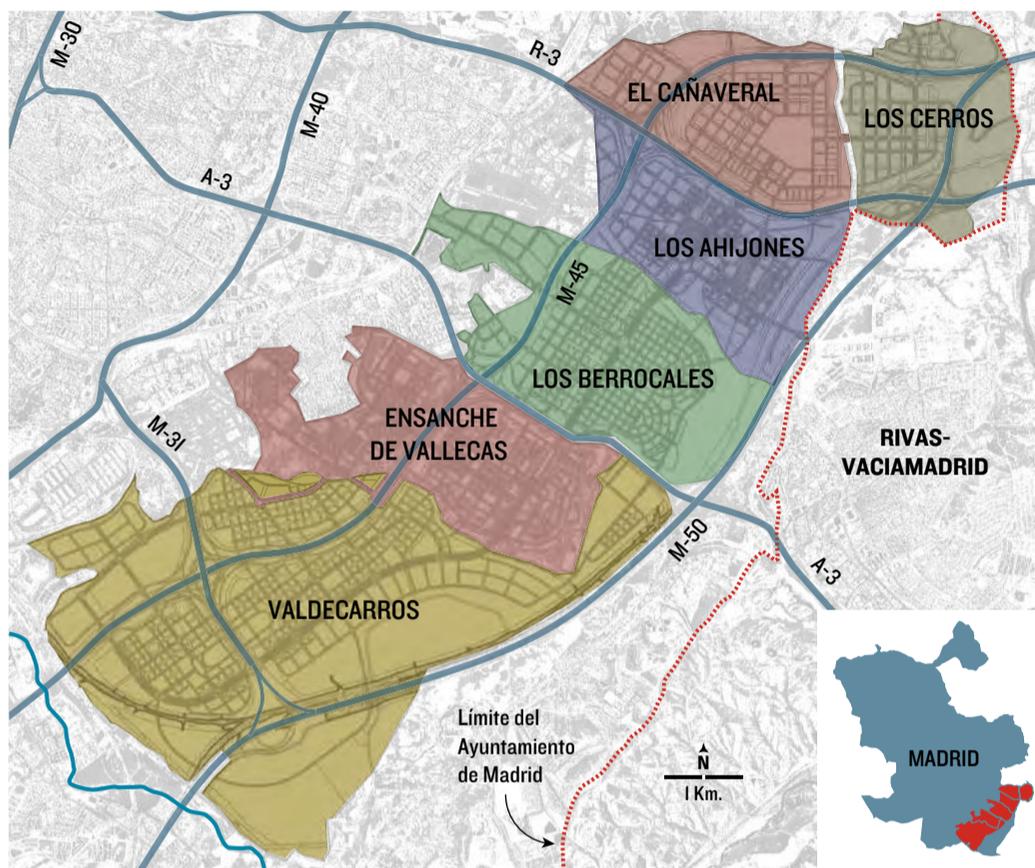
El responsable de Urbanismo de la formación naranja avisa de que la teoría de la densificación del Ayuntamiento pasa por una reducción de la superficie y, en igual medida, de la edificabilidad residencial. «No tocan el coeficiente de edificabilidad, pero sí la superficie sobre la que lo multiplican. C's, que alienta la construcción en altura, apuesta por mantener el número de pisos en menos espacio», explica.

Al igual que Fuentes, Cuervo no ve utilidad a la mesa de estudio «porque ya existe la norma urbanística y es la que hay que cumplir». «Todo lo que no sea respetar el ordenamiento jurídico no nos parece útil ni legal», lamenta el gerente de Asprima, previniendo sobre el riesgo que supone para el mercado inmobiliario no contar con seguridad jurídica. «Esto produce que los promotores se vayan a otros municipios donde sí se cumple la normativa», dice.

Carralero no detalla ni los plazos ni la propuesta del Ayuntamiento para la Estrategia del Sureste y esta falta de concreción es el principal reproche de los detractores de los planes del Ayuntamiento. Carralero, eso sí, expone lo que no permitirá el Ayuntamiento: «El Ensanche de Vallecas es un mal espejo, como Las Tablas, Sanchinarro, etc. Son ejemplos de mal urbanismo –calles muy anchas, densidad de población mínima, sin comercio de cercanía, etc.– que queremos impedir en favor de un modelo comprometido con el medio ambiente y la cohesión».

Sobre si el retraso de la Estrategia del Sureste («hemos planteado definir o ser capaces de describir una alternativa para antes de que acabe la legislación, otra cosa es llevarlo al planeamiento», indica) agrava el problema de la oferta del suelo finalista y presiona los precios, Carralero recuerda que en 2007, cuando más vivienda había prevista, la burbuja llegó a su apogeo. «El coste de los pisos no obedece a la oferta y demanda, sino a la perspectiva de beneficio en la medida en que el suelo es en objeto especulativo», dice.

LA ESTRATEGIA DEL SURESTE



PRINCIPALES ÁMBITOS Y SU SITUACIÓN ACTUAL

	NÚMERO DE VIVIENDAS PREVISTAS			SUPERFICIE (hectáreas)	GRADO DE DESARROLLO
	Libres	Protegidas	Total		
Valdecarros	23.245	28.411	51.656	1.913	Sin iniciar
Ensanche de Vallecas	12.700	13.200	25.900	729	Finalizado
Los Berrocales	11.048	11.237	22.285	827	Movimiento de tierras muy avanzado
Los Ahijones	8.260	8.260	16.520	568	Movimiento de tierras muy incipiente
Los Cerros	7.138	7.138	14.276	462	Sin iniciar
El Cañaveral	7.100	7.900	15.000	537	En edificación y con residentes
TOTAL			145.637	5.036	

FUENTE: Ayuntamiento de Madrid.

Dina Sánchez / EL MUNDO

Por contra, desde Foro se sostiene que «por supuesto, la falta de suelo lo encarece a éste y a la vivienda». «De hecho», explica Sampedro, «ya se están calentando zonas consolidadas como Valdebebas». Sobre el valor del metro de suelo edificable en el sureste, Foro informa de que en El Cañaveral «se pide entre 450 y 550 euros» y hay movimiento. No hay noticias de operaciones en Los Berrocales ni, por tanto, de precios. La cotización del metro en el Ensanche de Vallecas y El Cañaveral ha pasado de 475 y 250 euros a más de 700 y 500, respectivamente, según un conocedor del mercado.

Por otra parte, según Foro, el precio medio absoluto de los pisos se sitúa en

«LA PARÁLISIS URBANÍSTICA ESTÁ CALENTANDO ALGUNAS ZONAS CONSOLIDADAS COMO EL PAU DE VALDEBEBAS»

210.649 euros en el Ensanche de Vallecas (147.450 dos dormitorios y 258.267 euros cuatro) y en 162.634 euros en El Cañaveral. Aquí, el importe resulta de la oferta libre (192.675) y protegida (VPPB –136.628– y VPPL –153.175–).

Los promotores, que tienen muy claro que el parón del sureste encarecerá el suelo y la vivienda en Madrid al no cumplirse la ley de la oferta y demanda de forma sostenible, apuntan que la Estrategia del Sureste es además «una oportunidad histórica de promover un parque de pisos de alquiler moderno y eficiente», concluye Cuervo. Una propuesta más para el Ayuntamiento en medio de los malos augurios urbanísticos para esta cara de la ciudad.

EFICACIA | FINANCIACIÓN | GARANTÍA



GERCO
Gabinete
Inmobiliario

www.gerco.es
inmobiliaria@gerco.es
T. 91 575 15 70







Abierto incluso sábados mañana