

El Inmobiliario: mes a mes

La herramienta útil para el profesional

CATALUÑA introduce la
INCERTIDUMBRE en el sector

La reactivación del **MERCADO
DE TITULIZACIÓN** en España

**LA VIVIENDA, TIRA
DEL SUELO**, que vuelve
a subir sin freno

AEDAS
HOMES

ESPECIAL MAPIC
Spanish retail
explains reasons
for confidence

AEDAS
HOMES

AEDAS
HOMES

AEDAS
HOMES

AEDA
HOMES

DAS

AEDA
HOMES

DAS

AS

AEDA
HOMES

DAVID MARTÍNEZ MONTERO, CEO DE AEDAS HOMES

**“NUESTRO OBJETIVO ES
ENTREGAR 3.000 VIVIENDAS
POR AÑO EN 2022”**

LA ESTRATEGIA DEL SURESTE, OTRO PINCHAZO DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID

El futuro de los desarrollos urbanísticos del sureste de Madrid sigue generando desencuentro entre la Comunidad y el Ayuntamiento de la capital porque mientras que los primeros urgen a desplegarlos ya como está contemplado en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), desde el Consistorio aseguran que hay que realizar cambios en el mismo porque genera problemas.

Pero la cuestión es que el problema no es sólo un enfrentamiento de egos políticos. El bloqueo urbanístico del Ayuntamiento a importantes desarrollos, como el de los barrios del Sureste, donde se proyectan unas 100.000 viviendas, está provocando un calentamiento de los precios del suelo en la Comunidad Madrileña.

Se trata de los ámbitos de Valdecarros, Berrocales, Ahijones y Los Cerros, contemplados en el PGOU tras una modificación 'exprés' de 2013 que luego fue validada por el Tribunal Supremo. El Ayuntamiento ha planteado una alternativa para estos desarrollos y está abierto a recibir propuestas "reales para lograr una definición del mayor consenso" posible, ha explicado el director general de Planeamiento y Gestión Urbanística del Consistorio, **Juan Carlos Lasheras**, quien sustituyó al concejal Calvo.

"En Valdebebas, donde todavía queda suelo, hace 24 meses se pagaba a 800 euros/m² edificable y ahora mismo es difícil encontrar algo por 1.600 euros. Esto supone que el precio de las viviendas para el usuario final ha pasado de los 2.300 euros/m² a 3.100 euros/m²", explicaba **Luis Corral**, consejero delegado de Foro Consultores. El directivo alertaba, además, de que se "están cerrando algunas operaciones, no por el precio de hoy, sino con precios de mañana".

Así, el consejero de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad, **Pedro Rollán**, ha reclamado al Ayuntamiento que desarrolle



Pedro Rollán, consejero de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, durante su intervención.

el plan urbanístico del sureste mientras que ha asegurado que no renunciará a construir 8.500 viviendas de protección oficial que tiene previstas en los 3,5 millones de m² de esos ámbitos urbanísticos, que, por su parte, el Consistorio quiere reformular para equilibrarlos al entender que están sobredimensionados.

A su vez, Rollán ha asegurado que no entienden por qué el Consistorio lleva dos años y medio reflexionando sobre una normativa vigente, en referencia a esos ámbitos aprobados en el Plan General de Ordenación Urbana, que fija estos desarrollos y advierte que, de no realizarse, puede haber un 'colapso' de vivienda protegida para el horizonte 2022.

También ha advertido de que realizar cambios en el PGOU sobre estos desarrollos puede derivar en un aluvión de recursos, demandas y querrelas, dado que hay promotores que tienen ya derechos adquiridos sobre el suelo. Así lo ha planteado el consejero tras su

intervención en una mesa redonda para abordar la situación de los desarrollos del sureste de la capital, organizada por **Uría Menéndez Abogados**.

Frente a esta visión, el director general de Planificación y Gestión Urbanística ha asegurado que el planeamiento vigente presenta "problemas" que el Ayuntamiento quiere solucionar, sobre todo en lo referente a la planificación de los desarrollos y la financiación. Delasheras ha comentado que el Ayuntamiento ha detectado un sobredimensionamiento del suelo urbano en estos ámbitos y que es necesario "pautar" y "controlar" los desarrollos para dar "reequilibrio".

Por ello, se ha presentado una alternativa con reajustes con un diseño en dos fases con 27.000 viviendas entre 2022-30 y otro de 26.000 de 2031-39, pautando el resto según necesidades de vivienda futuras. No obstante, ha dicho que se sigue abierto a otras propuestas siempre que sean "realistas" para lograr el mayor consenso posible. No obstante, ha indicado que la intención es elaborar después un plan director sobre estos ámbitos para que luego sea aprobado por la Junta de Gobierno.

A su vez, el presidente de la Junta de Compensación Valdecarros, **Luis Roca**, ha lamentado que los trámites urbanísticos no avanzan a ritmo suficiente y recuerda que en estos ámbitos hay una bolsa de suelo de seis millones de m² que pertenecen a las administraciones (3,5 millones a la Comunidad y 2,5 millones al Ayuntamiento). ♦