



bia
aparejadores madrid

NÚMERO MONOGRÁFICO EXTRAORDINARIO
MAYO 2023

NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS

Madrid mira hacia el sureste



XXVII EDICIÓN

PROJECT MANAGEMENT

MÁSTER EN GESTIÓN DE PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN



STREAMING



PRESENCIAL



MODULAR



300
HORAS



12
MESES



60
ECTS

PRÓXIMA
EDICIÓN:
NOVIEMBRE
2023

Lidera la gestión
de equipos y
proyectos de
construcción.

ORGANIZADO POR:



EMPRESAS COLABORADORAS:



MÁS INFORMACIÓN:

Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Madrid
C/ Maestro Victoria, 3. 28013 Madrid. Tel. 91 701 45 01
formacion@aparejadoresmadrid.es
www.aparejadoresmadrid.es



Jesús Paños Arroyo. Presidente

Generar valor añadido

Los nuevos desarrollos urbanísticos del sureste de Madrid merecen en este momento la atención de todos los agentes intervinientes en el proceso de la construcción por su escala, su ubicación geográfica, su capacidad cohesionadora de la capital y su apuesta por un modelo capaz de primar la vivienda de precio asequible, a partir de una visión de ciudad moderna, sostenible y habitable. Este es el motivo por el que nos ha parecido importante dedicarles un número monográfico de nuestra revista BIA.

En conjunto, la Estrategia del Sureste es el desarrollo de mayor ámbito de España y uno de los más importantes de Europa. Lo componen cinco barrios, Valdecarros, Los Ahijones, El Cañaveral, Los Berrocales y Los Cerros, que actúan sobre la mayor bolsa de suelo urbanizable disponible de la ciudad: 42 millones de metros cuadrados, de los que aproximadamente una cuarta parte serán zonas verdes.

Hoy, una vez casi agotadas las posibilidades de expansión urbana en el norte y el oeste de Madrid, los desarrollos del sureste prevén equilibrar el crecimiento de la ciudad con la puesta en el mercado, en los próximos 20 años, de alrededor de 150.000 viviendas, de las que más del 50% tendrán algún tipo de protección oficial.

En las páginas de esta revista, nos detenemos en cada uno de estos proyectos para ahondar, de la mano de sus presidentes y gerentes de las Juntas de Compensación, en su capacidad transformadora urbana y en sus propuestas para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos.

Por lo demás, solo recordar que esta Estrategia del Sureste se recogió por primera vez en el Plan General de Ordenación Urbana de 1997, aunque permaneció paralizada en los tribunales hasta 2019. →

Los nuevos desarrollos urbanísticos del sureste de Madrid merecen la atención de todos los agentes intervinientes del proceso de la construcción

El Colegio ha promovido siempre el entendimiento entre las administraciones y los promotores de los nuevos barrios que componen el proyecto. Con la finalidad de dar voz a todas las partes implicadas y sintonizar con las preocupaciones de los ciudadanos, ha organizado en su sede mesas de debate sobre el desarrollo de este ámbito. También ha celebrado encuentros profesionales sobre la necesidad de reforzar la colaboración público-privada para encontrar un equilibrio entre la oferta y la demanda que satisfaga la necesidad de los madrileños.

La ciudad se enfrenta al desafío de generar espacios urbanísticos en los que la creciente población, que se acerca ya a 3,3 millones de personas, pueda disfrutar de vivienda a precios asequibles.

Pero la edificación de nuestro tiempo no puede concebirse sin una eficiencia energética en los hogares que garantice la salud y bienestar de sus habitantes, sin la disponibilidad de zonas verdes, la movilidad y la reducción al mínimo de las emisiones contaminantes.

El desarrollo urbanístico del sureste nace, según explican sus responsables, para dar respuesta a todos estos retos. Y nuestra institución quiere cooperar en lo posible para crear una ciudad mejor y más confortable, como tuvo la oportunidad de exponer en la última mesa redonda que celebramos en el Colegio sobre los desarrollos del sureste.

Así, dado el elevado volumen de edificación de vivienda que va a haber en los próximos años y para evitar que los trámites puedan paralizar los trabajos, la colaboración público-privada se presenta como un modelo de éxito. Agilidad y eficacia son imprescindibles. Celebramos por ello la nueva Ordenanza de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas de Madrid que apuesta por

La colaboración público-privada se presenta como un modelo de éxito. Agilidad y eficacia son imprescindibles

menos procesos y más simples en la gestión de licencias y refuerza el papel de las Entidades Colaboradoras Urbanísticas (ECU) con un reglamento más claro y su posibilidad de actuación, además de en la tramitación de licencias para actividades económicas, en el ámbito residencial. En este terreno, STT, Sociedad Técnica de Tramitación —la ECU impulsada por el Colegio— se consolida como referente en la gestión de expedientes urbanísticos, poniendo al servicio de todos los interesados su agilidad y solvencia técnica, evidenciadas en una dilatada experiencia en la tramitación de licencias para actividades económicas, como explica en las páginas de este número especial su directora técnica, Belén Velasco.

Por su parte, STA, la correduría de seguros del Colegio, contribuye a garantizar la seguridad de todos los profesionales de la edificación, con un amplio abanico de pólizas personalizadas que se adaptan a las obligaciones y necesidades de este amplio colectivo en el ejercicio de su profesión.

De todo ello trata este monográfico, también de la relevancia que cobra la figura del *project manager* en los nuevos contextos de desarrollos urbanísticos y de cómo y por qué la construcción industrializada, por la que el Colegio ha apostado con fuerza, gana terreno día a día en las nuevas construcciones.

Con estas páginas, el Colegio de Aparejadores de Madrid mantiene su implicación en la evolución de la Estrategia del Sureste, siempre con el objetivo de ayudar a establecer una misión común, de beneficio mutuo, que genere valor añadido al sector de la edificación y facilite la promoción del interés general de Madrid y los madrileños. ♡

Nuestra institución quiere cooperar en lo posible para crear una ciudad mejor y más confortable



EMPRESAS AMIGAS



APAREJADORES MADRID

- ¿Quién apoya a tu Colegio?
- ¿Quién resuelve tus dudas y te asesora?
- ¿Quién comparte sus conocimientos para tu formación?

DESCUBRE A LAS EMPRESAS AMIGAS



www.aparejadoresmadrid.es/el-colegio/empresasamigas

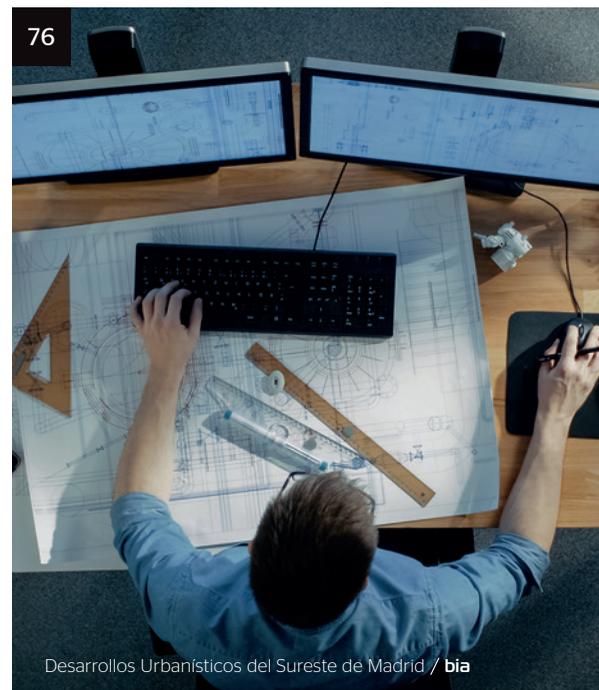
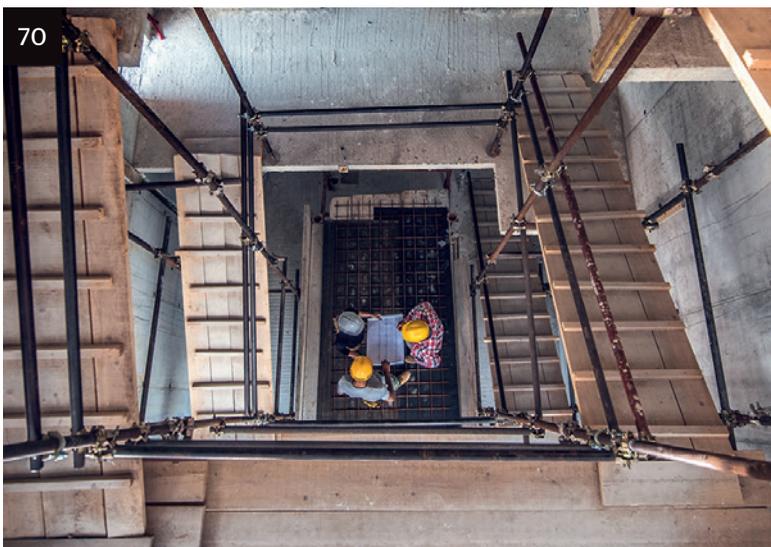
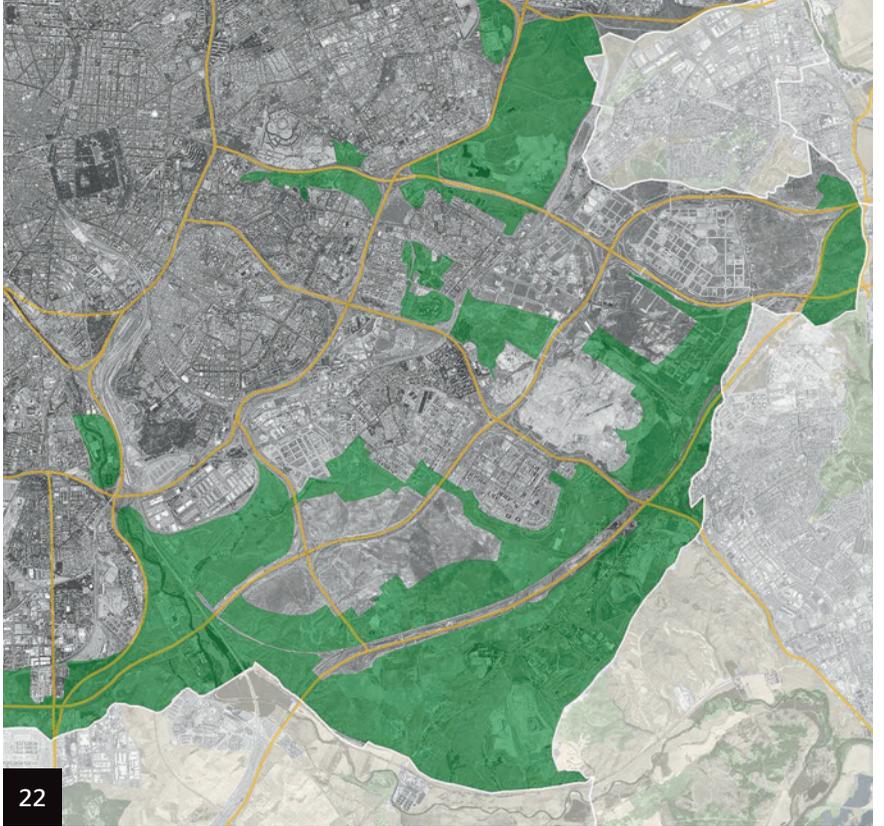
EMPRESAS AMIGAS:



SÍGUENOS EN LAS REDES SOCIALES:

@aparejadoresmad

Aparejadores Madrid

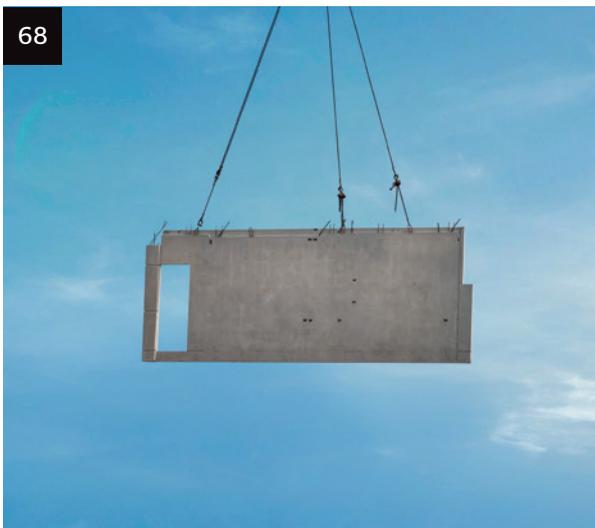




28



68



78



Editorial	03
Zoom Un desarrollo urbanístico capital.	08
Presentación Sureste de Madrid. La gran expansión.	10
Reportaje Un lugar para vivir.	22
Entrevista Mariano Fuentes Sedano. Delegado del Área de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Madrid.	28
Licencias urbanísticas STT. Sociedad Técnica de Tramitación. La respuesta a una tramitación eficaz.	34
Mesa redonda Retos y necesidades del nuevo sureste.	38
Dossier	41
<ul style="list-style-type: none"> ● Los Ahijones. Modelo para la 'ciudad de los 15 minutos'. ● Berrocales. La supermanzana como concepto transformador. ● El Cañaveral. 12.000 viviendas entregadas para 2025. ● Valdecarros. Emblema de un futuro Madrid asequible, conectado y sostenible. ● Los Cerros. El futuro barrio más verde de Madrid. 	
Industrialización De la fábrica a la obra.	68
Servicios profesionales STA Seguros. Expertos en seguros y expertos en edificación.	70
Gestión en la edificación 'Project manager'. Su responsabilidad en la construcción.	76
Entrevista Paloma Martín. Consejera de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid.	78
Una mirada... Más proximidad, mejor calidad de vida.	84

EDITA: Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Madrid. Maestro Victoria, 3. Tel. 917 01 45 01. 28013 Madrid.
COMITÉ DE REDACCIÓN: Jesús Paños Arroyo, José María Chércoles Labad, Rafael Fernández Martín, Luis Gil-Delgado García, Marta Barona Pastor, José Francisco Gómez Regueira y Francisco Javier Méndez Martínez.
PUBLICIDAD: Departamento Comercial del Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Madrid (comercial@aparejadoresmadrid.es), Tel.917 01 45 00.
REALIZACIÓN: Maiz Media S.L. (info@maizmedia.com) C/ Santa María de Garofía, 9, 28229 MADRID. www.maizmedia.com **DIRECCIÓN DE ARTE:** José María Izquierdo.
DISEÑO: Manuel Martínez. **COORDINACIÓN Y EDICIÓN:** Javier de la Cruz y Pilar Ponce de León. **EDICIÓN GRÁFICA:** Manu Noguero. **PRODUCCIÓN:** Rosa Bernabé.
COLABORACIÓN EDITORIAL: Margarita Mas. **IMPRENTA:** Monterreina.
ILUSTRACIÓN PORTADA: Iván Mata.
 ISSN1131-6470. DEPÓSITO LEGAL: M-2517-1962
 BIA no se hace necesariamente responsable de las opiniones vertidas en los artículos firmados.





Zoom

Un desarrollo urbanístico capital

Valdecarros (en la imagen), Los Berrocales, Los Ahijones, El Cañaveral y Los Cerros son los cinco nuevos barrios con los que contará Madrid de aquí a unos 20 años. En conjunto componen la Estrategia del Sureste. Con estos desarrollos se pretende compensar la expansión tradicional de Madrid hacia el norte y el oeste.

Tras la construcción de los últimos grandes Programas de Actuación Urbanística hace ya más de 20 años (Sanchinarro, Las Tablas y Montecarmelo), los ojos, el empleo y la inversión en Madrid están puestos en el sureste. El proyecto prioriza la construcción de vivienda asequible y zonas verdes, sin dejar de lado la actividad comercial que dinamiza y revitaliza el ámbito; y todo sobre un planeamiento que quiere conciliar la necesidad de inmuebles en la capital con la responsabilidad y el compromiso de crecer de manera sostenible.

Sureste de Madrid

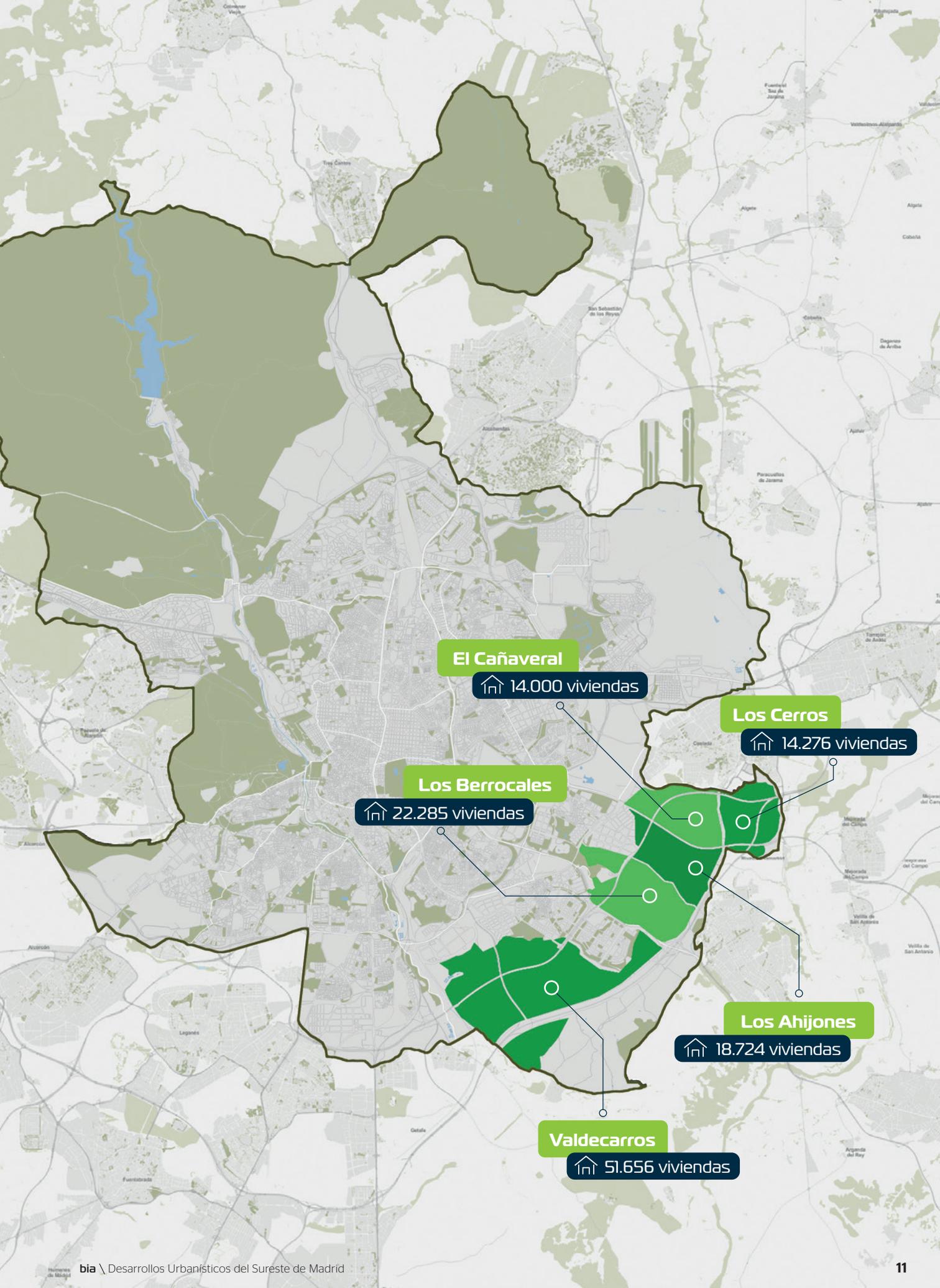
La gran expansión

La ciudad de Madrid crece por el sureste y lo hace "con un planeamiento sostenible, innovador e integrador", según sus artífices. En los cinco nuevos barrios proyectados sobre este ámbito periférico de la capital ya se trabaja para edificar en los próximos 20 años alrededor de **150.000 viviendas** nuevas, de las que en torno al 52% contará con algún tipo de protección. Con ello, la denominada **Estrategia del Sureste de Madrid** se convierte en un importante balón de oxígeno para el mercado inmobiliario de la capital, en un nuevo foco de generación de empleo y en motor económico para la región.

Por **Pilar Ponce de León**



**SE PRETENDE QUE VALDECARROS,
LOS BERROCALES, LOS AHIJONES, LOS CERROS
Y EL CAÑAVERAL REVITALICEN EL SURESTE
DE MADRID Y COMPENSEN EL CRECIMIENTO
QUE HISTÓRICAMENTE HA TENIDO
LA CAPITAL HACIA EL NORTE Y EL OESTE**



El Cañaveral

🏠 14.000 viviendas

Los Cerros

🏠 14.276 viviendas

Los Berrocales

🏠 22.285 viviendas

Los Ahijones

🏠 18.724 viviendas

Valdecarros

🏠 51.656 viviendas



El largo camino hacia el desarrollo del sureste

Los desarrollos urbanísticos del sureste de Madrid han estado inmersos desde 1997 en una sucesión continua de procesos judiciales y revisiones de planeamiento.

Aún sin entrar en todos los detalles, este es el largo recorrido por el que han transitado hasta su desbloqueo definitivo en 2019.

FUENTES: Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid (comunidad.madrid); Ayuntamiento de Madrid (madrid.es); Juan Antonio Gómez-Pintado, presidente de la Corporación Vía Agora (viaagora.com); Alfonso Simón Ruiz, redactor en Cinco Días especializado en información empresarial, mercado inmobiliario y operaciones urbanísticas. Garrigues (garrigues.com); **El Plan General de Madrid de 1997: un repaso de sus intenciones ante su próxima caducidad.** José Antonio Blasco, arquitecto urbanista por la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Navarra (urban-networks.blogspot.com); **Madrid, según Catastro, a 1.1.2017 por tamaño y fecha.** Eduardo Blanco Oliva, arquitecto y urbanista por la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid (eblancooliva.com); Iberley (iberley.es); Dialnet (dialnet.unirioja.es); **Desbloqueo del desarrollo del sureste de Madrid.** Inmoley (inmoley.com); **Herida, muerte y Resurrección. Crónica judicial del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.** Ander de Blas Galbete, departamento de Derecho Público y Filosofía Jurídica, Universidad Autónoma de Madrid; Madrid Este (surestemadrid.com).

Los nuevos desarrollos urbanísticos del sureste de Madrid por fin progresan adecuadamente. Lo hacen sobre la mayor bolsa de suelo disponible para construir vivienda en la capital, entre los terrenos ya urbanizados y los numerosos entornos verdes protegidos situados en este extremo de la corona metropolitana.

La crisis económica e inmobiliaria de 2008 influyó en su estancamiento durante años. Sin embargo, el principal motivo que ha mantenido el bloqueo de esta gran operación urbanística es la maraña de procesos judiciales en la que ha estado enredada desde que se contemplara en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.

Aún queda algún fleco por resolver, pero los ámbitos del sureste ya cuentan con una ordenación urbanística ratificada en firme por los tribunales. Las desavenencias sobre las necesidades de vivienda nueva de la ciudad que han enfrentado, especialmente, a los sucesivos equipos de Gobierno y oposición del Ayuntamiento se resuelven ahora fuera de los juzgados.

150.000 viviendas nuevas asequibles

En conjunto, la denominada Estrategia de Desarrollo del Sureste de Madrid abarca una superficie de alrededor de 42 millones de m², de los que aproximadamente una

1985

El Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid aprueba el 7 de marzo el **Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM)**, más conocido como Plan Mangada, que tuvo como lema "Acabar Madrid".

Dado el contexto de crisis económica que existe durante el periodo de su redacción, el PGOUM pronostica el fin del crecimiento de la ciudad. "Madrid no crece ni crecerá", dice textualmente la Memoria del Plan. Por este motivo, se centra en la recomposición interna de la capital y declara no urbanizable todo el suelo que la separa del resto de municipios de la corona metropolitana.

1987

Las predicciones socioeconómicas que sirvieron de base al PGOUM quedan obsoletas cuando **la sociedad pasa de un escenario de crisis a otro de bonanza**. La población de Madrid crece y crecerá, con ello también lo hace la demanda de vivienda.

La situación da lugar a un **aumento notable de inmuebles construidos**, al incremento de la importancia de la construcción en el PIB y al crecimiento del empleo en el sector inmobiliario.

1990

Tras 14 años de crisis económica y dos de recuperación, **el sector de la construcción supera los máximos históricos marcados en 1974**.

Dada la limitación de suelo disponible para construir en la capital, este se encarece, **el precio de la vivienda sube muy por encima del IPC** y la deuda hipotecaria experimenta un incremento sin precedentes. Como consecuencia, **el número de habitantes se reduce**. La mayor parte del descenso poblacional está provocado por quienes se ven forzados a buscar vivienda en los municipios más asequibles de la corona metropolitana.

El contexto requiere elaborar un nuevo Plan General de Ordenación Urbana acorde al desarrollo de la capital. Los responsables del urbanismo madrileño inician el trabajo de **modificación del PGOUM-1985**.



cuarta parte serán zonas verdes. El resto albergará cerca de 150.000 viviendas, de las que en torno al 52% contará con algún tipo de protección pública.

El proyecto conectará en dirección norte-sur el límite de los términos municipales de Coslada y San Fernando de Henares con el distrito de Villaverde y la carretera de Andalucía, entre las autovías M-40 y M-50. De un extremo a otro se edificarán cinco nuevos barrios (Valdecaños, Los Berrocales, Los Ahijones, Los Cerros y El Cañaveral), con los que se pretende dar respuesta a la falta de obra nueva asequible y protegida en la ciudad.

Ya en 2016, el estudio *Previsión de Necesidad de Vivienda Nueva en la Comunidad de Madrid*, elaborado por la escuela de negocios IESE y la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (ASPRIMA), estimaba que entre 2017 y 2025 habría una necesidad agregada de 115.957 viviendas; esto es una media de 12.885 al año.

A día de hoy, Juan Antonio Gómez-Pintado, presidente de la Corporación Vía Ágora, expone para este monográfico la situación: “La necesidad de vivienda es un hecho. Según las estimaciones del Instituto Nacional de Estadística (INE), la Comunidad de Madrid necesitará unas 23.000 viviendas anuales hasta 2030 para cubrir el crecimiento poblacional y en la ciudad de Madrid, 11.000”.

La Estrategia del Sureste cobra mayor relevancia por el constante aumento demográfico que registra la región; también porque la revitalización del empleo en los últimos años, la apertura de los bancos a mayores concesiones hipotecarias y la reactivación del mercado inmobiliario tras el bache provocado por la pandemia del Covid-19 en 2020 han disparado los niveles de demanda de compra de obra nueva. Es más, según el último *Informe de Tendencias del Sector Inmobiliario*, publicado en 2022 por Sociedad de Tasación, “la demanda no solo supera con creces el número de viviendas ofertadas, sino que existe un interés creciente por esta tipología de producto, gracias a las prestaciones que ofrece a diferencia de la vivienda de segunda mano (mejores calidades, mayor eficiencia, mayor ahorro, etc.)”.

1997

El Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid aprueba la revisión del Plan General de Ordenación Urbana, el **PGOUM-1997**, que sustituye al Plan de 1985.

Con respecto al suelo, la gran diferencia es la **reclasificación de una gran parte de los terrenos situados en la periferia de la ciudad**, clasificados hasta entonces como No Urbanizables de Especial Protección.

Entre ellos, la mayor operación actúa en el sureste de la ciudad, sobre la única bolsa de suelo sin desarrollar con superficie suficiente como para acoger el crecimiento poblacional de Madrid. Nace la **Estrategia del Este**.

Comienzan los desencuentros políticos sobre el modelo de desarrollo urbano para el Madrid de comienzos del siglo XXI. Se interpone **recurso contencioso-administrativo** contra el acuerdo del Consejo de Gobierno de la CAM.



2002

El Pleno del Ayuntamiento de Madrid aprueba el **Plan Especial de Infraestructuras del Sureste de Madrid (PEISEM)**, que define, da soporte y garantiza la coordinación global de todos los servicios e instalaciones necesarios para desarrollar esta gran operación, incluyendo las grandes vías de transporte, así como las acciones de infraestructuras básicas y medioambientales.

El PEISEM proporciona, por tanto, un paquete de instrucciones a los Planes Parciales, cada uno con sus directrices y peculiaridades, desde una visión conjunta de la Estrategia del Este.

2003

El Tribunal Superior de Justicia de Madrid (TSJM) **estima el recurso contencioso-administrativo** interpuesto contra el acuerdo del Consejo de Gobierno de la CAM sobre la aprobación definitiva del PGOUM-1997.

Mediante sentencia no firme, **anula parcialmente la nueva clasificación de suelo urbanizable** por no haber justificado debidamente en la Memoria del Plan, con los preceptivos informes, que estos suelos han perdido los valores ambientales que llevó al Plan General de 1985 a protegerlos.

De este modo se invalidan 22 desarrollos urbanísticos de la ciudad de Madrid. Entre ellos están todos los ámbitos de la Estrategia del Este.

El Ayuntamiento y la Comunidad de Madrid **recurren la sentencia en casación**.

2004

Tanto la Administración (Ayuntamiento y Comunidad de Madrid) como los operadores privados **prosiguen con los desarrollos del suelo**, amparados en la falta de firmeza de la sentencia anulatoria del TSJM del año anterior.



La Estrategia del Sureste en cifras

La mayor bolsa de suelo disponible para construir vivienda en la capital

bia
data



42.000.000 m²
superficie



12.000.000 m²
zonas verdes



965.000
empleos durante
la urbanización y
edificación



Viviendas a partir de
350.000€



Alquileres 40%
por debajo de
precio mercado



52%
viviendas
protegidas



+30.000 mill.
inversión
privada



150.000
viviendas nuevas
en el mercado



Vivirán
cerca de
350.000
personas

2006

2007

2008

2009

El auge inmobiliario iniciado en España en 1997 toca techo. **La demanda de vivienda comienza a moderarse**, los plazos de venta de inmuebles se alargan y los precios bajan. Todo ello se convierte en un **importante lastre para la economía española**, sustentada en buena medida en el sector inmobiliario.

El Tribunal Supremo (TS) resuelve el recurso de casación de 2003 y en sentencia de 3 de julio ratifica en lo sustancial la dictada por el TSJM, declarando injustificada la desclasificación de suelo protegido en las 22 áreas.

Con ello, **deja "muertos" a los desarrollos del este**, ya que los efectos de esta sentencia son **extinctivos**; es decir, considera nulo el PGOU de 1997 desde el mismo momento de su aprobación.

Las administraciones tratan de cumplir las sentencias a través de un **expediente formal de subsanación** con la incorporación al PGOU-1997 de una **Memoria Ambiental** que justifica la desaparición de los valores que en su día motivaron la protección del suelo.

Esta vía se articula a través de **dos acuerdos**. El primero tiene lugar **el 28 de noviembre, cuando el Pleno del Ayuntamiento aprueba la documentación complementaria** a la memoria del PGOU-97.

El segundo acuerdo sobre la documentación complementaria a la Memoria del PGOU de 1997 se celebra el 24 de enero, cuando el **Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid determina su aprobación definitiva** y declara su eficacia retroactiva. De este modo, **considera ejecutadas las sentencias del TSJM de Madrid y la del TS de 2007**.

Sin embargo, ambos acuerdos **se impugnan por una doble vía**. Por una parte, por vía de recurso contencioso-administrativo indirecto. Por otra parte, a través de un incidente en la ejecución de la sentencia.

En el contexto de la denominada **Gran Recesión**, que afecta a la mayor parte de países del mundo, se desata la crisis económica y financiera española. El sector inmobiliario y de la construcción comienza un claro declive. **El desarrollo de los nuevos núcleos urbanos se ralentiza**.

Las Juntas de Compensación de los cinco desarrollos urbanísticos solicitan al Ayuntamiento su colaboración para diseñar un **modelo más flexible** que facilite su viabilidad con la ejecución por etapas de menor extensión territorial, en lugar de llevarlos a cabo globalmente como estaba previsto en un principio, garantizándose en todo caso la lógica del conjunto.



El mismo estudio describe el perfil del comprador actual como solvente, principalmente de reposición y para quien los tipos de interés todavía están en un rango razonable. Sin embargo, aún con un *quorum* amplio que reúne todas las condiciones para movilizar la compraventa de inmuebles, el catálogo de obra nueva es cada vez más reducido. La carencia de suelo finalista arrastrada durante años ha provocado un cuello de botella en el mercado y una disminución drástica del *stock*.

Si bien esta tendencia es generalizada en toda España, en Madrid el parque disponible se absorbe a mayor velocidad que en otras provincias.

En líneas generales, el *Informe sobre el stock de vivienda nueva*, que publica anualmente el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (Mitma), recoge que mientras la media nacional del tiempo de disolu-

ción de reservas de vivienda ronda los tres años, en la Comunidad de Madrid se agota en menos de dos.

Con este panorama, el desbloqueo de la Estrategia del Sureste supone un importante balón de oxígeno para el mermado mercado inmobiliario de la capital. También, según opina José Antonio Gómez Pintado, "es un alivio para los propios ciudadanos, que tienen su mirada y sus ilusiones puestas en la adquisición de una vivienda en unos tiempos limitados y que finalmente no ven cumplidas sus expectativas".

El estudio *Proyección de Hogares 2022-2037* del INE prevé para el final del periodo analizado un tamaño medio de 2,36 personas por hogar. Habrá que esperar hasta entonces para confirmar el dato, pero de ser así, en los cinco nuevos barrios de Madrid vivirán en torno a 350.000 personas, más que la población →

LOS CINCO NUEVOS BARRIOS DE MADRID TENDRÁN MÁS POBLACIÓN QUE ÁVILA, SEGOVIA Y SALAMANCA JUNTAS

2011

El incidente en la ejecución de la sentencia de 2008 desemboca en dos autos del TSJM, en virtud de los cuales se declara ajustado a derecho el procedimiento seguido por el Ayuntamiento y la Comunidad para cumplir lo dictado por el TS. Las sentencias se recurren en casación nº 2092/2011.

Por su parte, el recurso contencioso-administrativo indirecto también de 2008 y contra el mismo acuerdo de la CAM se recurre en casación nº 1009/2011.

El 1 de abril, responsables del Consistorio y de las Juntas de Compensación suscriben el **Acuerdo Marco** para viabilizar y agilizar la gestión de los ámbitos. El 29 de julio, representantes del Ayuntamiento y los presidentes de las Juntas de Compensación firman una **adenda al Acuerdo Marco**. El anexo define un **nuevo modelo de desarrollo territorial por etapas** de todos los ámbitos de la Estrategia del Este.

2012

La Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Madrid aprueba en el mes de julio el **Preavance del nuevo PGOU**.

El Tribunal Supremo en virtud de dos sentencias, ambas dictadas el 28 de septiembre, **estima los recursos de casación 2092/2011 y 1009/2011** y declara la nulidad de la clasificación y ordenación urbanística de Valdecarros, Los Berrocales, Los Ahijones y Los Cerros. El Cañaveral no se ve afectado.

De este modo, no solo **renace la abolición del PGOU de 1997**, sino que existe un **pronunciamiento firme** que hace extensiva esta nulidad a todos los instrumentos de desarrollo y a los actos de ejecución que se habían venido aprobando durante más de una década.

2013

El Ayuntamiento inicia con carácter de urgencia el expediente de Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985 y Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (**Revisión 1985 / Modificación 1997**). El objetivo es permitir que los ámbitos afectados puedan continuar su desarrollo.

El Pleno del Ayuntamiento aprueba provisionalmente el expediente de revisión y el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid lo ratifica, incluyendo una Disposición Transitoria que establece su **carácter retroactivo a fecha 20 de abril de 1997**.

El planeamiento general de Madrid queda reconstruido, pero una vez más **el acuerdo se recurre por una doble vía**: a través de un incidente de ejecución de sentencia y mediante recurso contencioso-administrativo directo.

2014

Según la contabilidad nacional, **la crisis financiera concluye**. Sin embargo, la economía española tarda años en recuperar los niveles previos a la crisis de algunas de las variables más importantes, como el desempleo.

A la situación de **inseguridad jurídica generada para los promotores** de los desarrollos del este tras las sucesivas paralizaciones y cambios de planeamiento, se suman las dificultades de acceso al mercado de crédito y el cambio de tendencia en el sector inmobiliario.

El TSJM dicta auto por el que se resuelve el incidente de ejecución de sentencia de 2013. Con carácter general, su conclusión es que **todos los actos de desarrollo, gestión y ejecución recurridos se han de considerar válidos** por no haber existido voluntad de eludir el cumplimiento de la sentencia, sino de ejercer **ex novo** la competencia planificadora municipal.



Juan Antonio Gómez-Pintado, presidente de la Corporación Via Ágora.

“Al planificar estos desarrollos se apuesta por un formato de usos mixtos y accesibles donde la gente pueda vivir, trabajar y disfrutar buscando una idiosincrasia propia, donde la vivienda y la actividad económica no se entiendan de forma aislada, sino que haya una cohesión de barrio y se le dé importancia al ocio, la cultura y a la socialización”

que tienen Ávila, Segovia y Salamanca juntas. Con esta capacidad, se pretende que la Estrategia del Sureste tenga peso suficiente para contener el alza de los precios de la vivienda nueva en Madrid. Asimismo, se pretende que al evitar una subida generalizada por falta de oferta, se modere también el coste de la vivienda de segunda mano y de los alquileres.

Más del 50% de los inmuebles protegidos

La necesidad de vivienda protegida es otro problema que se quiere aminorar con la Estrategia del Sureste; porque si la libre escasea, esta se agota.

El último máximo de entrega a nivel nacional se remonta a 1997, con cifras que superaron los 85.000 inmuebles protegidos de planes estatales o autonómicos; todo un mundo frente a las 9.567 de 2021, último dato registrado por el Mitma.

Si comparamos España con los países de su entorno, el *Boletín especial Vivienda Social 2020*, elaborado por el Observatorio de Vivienda y Suelo del citado ministerio, la sitúa entre los que menos porcentaje de vivienda sociales tiene, concretamente un 2,5% con respecto al total de las construcciones. Esto es más de 6 puntos porcentuales por debajo de la media de los



El mercado de la vivienda se reactiva, acelerándose su crecimiento.

El TSJM desestima el recurso contencioso-administrativo interpuesto para reclamar la suspensión y anulación de la Revisión 1985 / Modificación 1997, avalando así la actuación del Ayuntamiento de Madrid de cara a regularizar la situación de los 22 desarrollos urbanísticos afectados por las sentencias del Tribunal Supremo de 2007 y 2012.

Las elecciones municipales celebradas el domingo 24 de mayo abren un **nuevo período político** para el Consistorio.

El Tribunal Supremo ratifica la sentencia del TSJM dictada el año anterior. Con ello respalda la **Revisión 1985 / Modificación 1997** del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid.

Los desarrollos del sureste quedan desbloqueados tras 20 años paralizados y avala la construcción de 130.000 viviendas.



El Ayuntamiento de Madrid considera que el proyecto del sureste no cumple con las necesidades de la capital y está sobredimensionado.

La Junta de Gobierno aprueba el **Plan Director de la Nueva Estrategias de Desarrollo del Sureste**, que introduce cambios sustanciales, como la desclasificación de 650 hectáreas y la reducción de la edificabilidad a casi la mitad, pasando de 105.000 viviendas a unas 54.000.

Los promotores afectados por el cambio presentan un **recurso contencioso-administrativo** ante el TSJM para su suspensión cautelar. También contemplan pedir al Ayuntamiento **indemnizaciones que ascienden a 1.580 millones de euros por daños y perjuicios**.

El 2 de julio, el TSJM accede a la solicitud de las Juntas de Compensación y **suspende de forma cautelar el Plan Director**.

El TSJM declara la **nulidad del Plan Director**. Los magistrados concluyen que supone la puesta en marcha de un nuevo marco territorial en esta zona de la ciudad que pretende sustituir, no parcialmente sino en su integridad, “el modelo económico, ambiental y productivo actual, lo que la ley no permite”.

Tras las elecciones municipales del 26 de mayo, el nuevo equipo de Gobierno del Ayuntamiento de Madrid prioriza dar **luz verde a la Estrategia del Sureste**. En julio retira el recurso sobre el Plan Director. El sureste se convierte en una oportunidad para construir vivienda asequible y generar nuevos espacios de actividad económica y comercial en la capital.

El Ayuntamiento trabaja con las Juntas de Compensación para realizar los ajustes necesarios y hacer una ordenación pormenorizada.



países de la Unión Europea, en donde se sitúa en el 9%.

De vuelta a España, el reparto es muy desigual por autonomías. Con respecto a Madrid, desde el Gobierno regional aseguran que actualmente la Comunidad construye el 60% de vivienda protegida en España para personas en situación de vulnerabilidad y que uno de cada seis inmuebles de estas características (25.000 entre venta y arrendamiento) se encuentra en la región.

Aun así, sigue faltando vivienda protegida en la ciudad y la Estrategia del Sureste, dará un buen impulso a este parque inmobiliario tanto en régimen de compra como de alquiler.

La idea es que al tener 75.000 inmuebles destinados a colectivos vulnerables, se reduzca el éxodo al que tantos jóvenes, nuevas familias y personas con rentas bajas se ven forzados a emprender hacia municipios cada vez

más alejados, por no poder asumir los precios prohibitivos de la capital.

Sobre este punto, de nuevo, las cifras hablan. La primera: el coste medio del m² de un piso nuevo en la ciudad, que se acerca a los 4.000 euros; la media en España es de 2.000. La segunda: el índice de esfuerzo inmobiliario al que se enfrenta el comprador de una casa en la capital, que se sitúa en 9,7 años de salario íntegro hasta tenerla pagada; la media en España es de 7,7. La tercera: el índice de esfuerzo hipotecario que esta persona asume cada mes, que asciende al 41,3% de su sueldo; la media en España es del 33,6%.

Así, mientras los salarios sigan evolucionando a un ritmo diferente al del precio de los inmuebles, la larga lista de demandantes de vivienda protegida que no quiere renunciar a vivir en Madrid capital puede ver su oportunidad en el Sureste. →

LOS GRANDES DESARROLLOS ESTARÁN TERMINADOS EN UNOS 20 AÑOS Y SUPONDRÁN UNA INVERSIÓN PRIVADA DE MÁS DE 30.000 MILLONES DE EUROS

2020

Se adjudican las obras de la primera etapa de **Los Berrocales**. En este barrio están proyectadas **22.000 viviendas**, en torno a la mitad con algún régimen de protección. El objetivo es crear cerca de 200.000 puestos de trabajo directos e indirectos.

2021

Valdecarros recibe el pistoletazo de salida. En este nuevo barrio se construirá sobre la mayor reserva de suelo de Madrid (19 millones de m²), en la que se levantarán más de **51.000 viviendas** libres y protegidas, que albergarán una población de 150.000 personas.

2022

Arranca la urbanización de **Los Cerros**. El desarrollo urbanístico alumbrará **14.276 viviendas** y 170 hectáreas verdes en el distrito de Vicálvaro. Es la actuación urbanística con mayor superficie de zonas verdes públicas de Madrid.

2023

Se aprueba el proyecto de reparcelación de **Los Ahijones**, con una superficie de 5,7 millones de m². En este ámbito está prevista la construcción de casi **19.000 viviendas**, de las que el 56% tendrá algún tipo de protección oficial.

En el mes de marzo, se incorpora a los desarrollos del sureste la **Nueva Centralidad del Este (NCE)**. El nuevo barrio vertebrará Madrid en el noreste de la ciudad y se configura como el Distrito de la Innovación en la capital.

La NCE, al igual que los desarrollos del sureste, aspira a ser uno de los barrios más sostenibles de la capital, alineado con los **Objetivos de Desarrollo Sostenible** de la Agenda 2030 de la Organización de las Naciones Unidas (ONU).



¿Quién promueve los desarrollos del sureste?

En la Estrategia del Sureste de Madrid se encuentran promotoras residenciales de referencia como Vía Ágora, Vía Célere, Habitat (de Bain Capital), Pryconsa (familia Colomer), Zapata, Kronos Homes, La Llave de Oro y Oncisa (del grupo ONCE), junto a Premier, Hi! Real Estate, Grupo Lobe y Nozar, entre otras.

También están presentes como propietarias de suelo la gestora inmobiliaria Azora, gestoras de cooperativas —como Ibosa, Tau Gestión e Ingescasa, entre otras— y las principales inmobiliarias cotizadas en bolsa: Aedas Homes, Neinor y Metrovacesa, esta última controlada por el Banco Santander y BBVA.

Otras entidades financieras que se han adjudicado terrenos en el ámbito son los bancos Sabadell, Sareb, Blackstone o Cerberus.

Asimismo, Eroski y el exfutbolista del Real Madrid Sergio Ramos comparten aquí una sociedad propietaria de terrenos.

Por su parte, tanto la Comunidad de Madrid como el Ayuntamiento de la capital y, en menor medida, la Administración del Estado también son propietarios de suelo público en el ámbito del sureste.

Foco de creación de empleo

Según opina Juan Antonio Gómez-Pintado el fin de las paralizaciones, anulaciones y modificaciones de planeamiento en el sureste de Madrid también termina con décadas de inseguridad jurídica para los promotores y constructores del ámbito.

“Todos los bloqueos urbanísticos ralentizan la puesta de vivienda en carga y provocan incertidumbres en las compañías que acaban paralizando el lanzamiento de proyectos, impidiendo cumplir con los planes estratégicos de las ciudades. En el caso particular de los desarrollos del sureste, ha supuesto tener



que duplicar gastos de planes, proyectos e instrumentos de gestión, además de originar una incertidumbre en la inversión y un desvío de los fondos a otros proyectos, provocando una demora en la puesta de vivienda en el mercado y la no generación de empleo en un sector vital para el desarrollo económico de la ciudad”.

Ahora, con las grúas trabajando a pleno rendimiento sobre el terreno, esta zona periférica de la capital se convierte en un nuevo motor económico para toda la región. La Estrategia del Sureste, para Pintado, es una oportunidad para Madrid y los madrileños. “En total, los grandes desarrollos, que estarán terminados en unos 20 años, supondrán una inversión privada de más de 30.000 millones de euros —dice el presidente de la Corporación Vía Ágora—. A esto se une el negocio de compraventa de suelo, que a medida que se vaya avanzando con la consecución de hitos urbanísticos será más intenso”.

Aún no hay cálculos globales del impacto económico previsto de los cinco nuevos barrios en el PIB de la Comunidad, pero la consultora PricewaterhouseCoopers sí ha estimado el que tendrá, en concreto, el proyecto de Los Berrocales y asciende a 8.700 millones de euros.

En cuanto a generación de empleo, durante la etapa de construcción se crearán en torno a 965.000 puestos de trabajo, directos e indirectos, ligados a la urbanización y edificación. A ellos habrá que sumar las oportunidades derivadas de la actividad comercial que se desarrolle posteriormente en la zona, más el impulso socioeconómico que promueva todo el ámbito al hacer de puente entre el Corredor de Henares y localidades con el potencial de Getafe, Leganés, Alcorcón o Móstoles.

Estándares del urbanismo moderno

Se pretende que Valdecarros, Los Berrocales, Los Ahijones, Los Cerros y El Cañaveral revitalicen el sureste de Madrid y aporten equilibrio urbanístico al conjunto de la ciudad.

El macroproyecto contribuye a compensar el crecimiento que históricamente ha tenido Madrid hacia el



norte y el oeste. Además, según sus artífices, lo hace bajo un planeamiento urbanístico de vanguardia, con una movilidad adecuada, una dotación acertada de los servicios e infraestructuras públicas necesarias y con respeto por el entorno medioambiental. Sobre este último punto destacan los 12 millones de m² de zonas verdes con los que contará el ámbito en su conjunto. Además, por todos ellos pasará el Bosque Metropolitano, un anillo verde de 75 kilómetros que bordeará la ciudad, conectando zonas verdes ya existentes para crear la mayor continuidad ecológica y espacial posible.

Con la Estrategia del Sureste se pretende que la ciudad de Madrid crezca más verde, más sostenible, más eficiente, más cohesionada, más integradora: "Es innegable el cambio de paradigma que el urbanismo ha vivido en los últimos años, incorporando, tanto en su diseño como ejecución, criterios de sostenibilidad que se consideran ya indispensables para el desarrollo de toda ciudad", dice al respecto el presidente de la Corporación Vía Ágora.

Por ello, destaca el trabajo que las Juntas de Compensación de todos estos ámbitos han realizado de forma constante con el Ayuntamiento "para lograr una ordenación moderna y sostenible, adaptando sus planeamientos y

PANORAMA



Carolina Roca

Presidenta de la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (ASPRIMA)

El sureste de Madrid, oxígeno para el sector inmobiliario

El sureste de Madrid es una de las zonas con mayor proyección de crecimiento inmobiliario en la actualidad, dado que se encuentra en pleno desarrollo de nuevas infraestructuras y proyectos urbanísticos que comenzarán a comercializarse a partir de 2025. En total, estos desarrollos permitirán poner en el mercado 104.737 viviendas, repartidas entre los ámbitos de Los Berrocales (22.285 viviendas), Valdecarros (51.656 viviendas), Los Cerros (14.276 viviendas) y Los Ahijones (16.520). En todos estos desarrollos urbanísticos, aproximadamente el 50% de las viviendas construidas tendrán calificación de vivienda protegida.

Estos datos ponen de manifiesto que, actualmente, Madrid es la región europea con más suelo disponible en el corto plazo para la construcción de vivienda asequible. En concreto, el sureste de Madrid, entre la M-50 y la M-45, cuenta con una buena conexión con el centro de la ciudad y otras zonas de la región, lo que convierten a sus desarrollos urbanísticos en zonas atractivas para la construcción de áreas comerciales y empresariales, que pueden contribuir a mejorar la calidad de vida de los residentes, generar empleo y fomentar el turismo, además de contribuir al desarrollo tecnológico y sostenible de la ciudad.

La inversión destinada al desarrollo de estos proyectos asciende a 13.000 millones de euros para la urbanización y edificación de viviendas y la Administración estima que la recaudación impositiva superará los 3.400 millones de euros. Además, durante el período de desarrollo de estos ámbitos, se proporcionarán más de 250.000 puestos de trabajo.

Por lo tanto, en la Comunidad de Madrid se dan las condiciones necesarias para atraer inversión e incrementar la producción de vivienda a precio asequible. En este sentido, el urbanismo está experimentando un cambio de rumbo gracias a la reducción de plazos en la tramitación de licencias para la construcción de nuevas viviendas y al consecuente incremento de la seguridad jurídica.

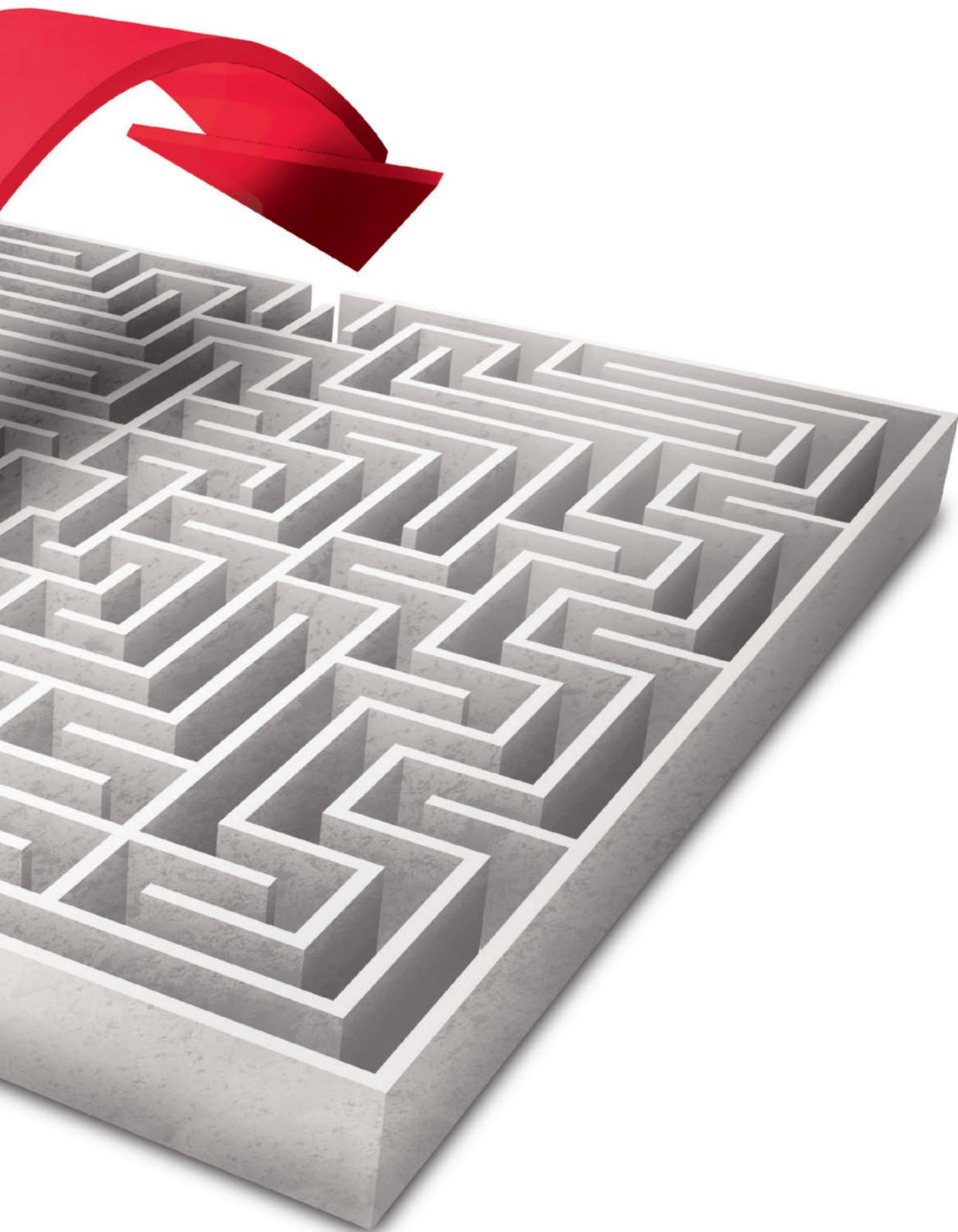
proyectos de urbanización a las demandas actuales" y trabajando para hacerlos atractivos a la inversión de grandes empresas.

"Al planificar estos desarrollos se apuesta por un formato de usos mixtos y accesibles donde la gente pueda vivir, trabajar y disfrutar buscando una idiosincrasia propia, donde la vivienda y la actividad económica no se entiendan de forma aislada, sino que haya una cohesión de barrio y se le dé importancia al ocio, la cultura y a la socialización", concluye Juan Antonio Gómez-Pintado. 🏡



EL CAMINO MÁS CORTO Y SEGURO.

**TRAMITA TODOS LOS PERMISOS URBANÍSTICOS
PARA LA REHABILITACIÓN ENERGÉTICA DE TU
EDIFICIO O VIVIENDA EN **STT**.**



SOCIEDAD TÉCNICA DE TRAMITACIÓN



Un lugar para vivir

Los desarrollos del sureste miran al futuro con proyectos de vanguardia especialmente dirigidos a nuevas familias y jóvenes sin rentas altas. Sus promotores apuestan por un planeamiento que sigue los criterios del urbanismo responsable y sostenible, con la combinación de usos mixtos de actividad residencial y económica, en línea con la filosofía de **'la ciudad de los 15 minutos'**, y con una red de transporte que garantiza la conexión de los cinco nuevos barrios de Madrid con el resto de la ciudad.

Por **Pilar Ponce de León**



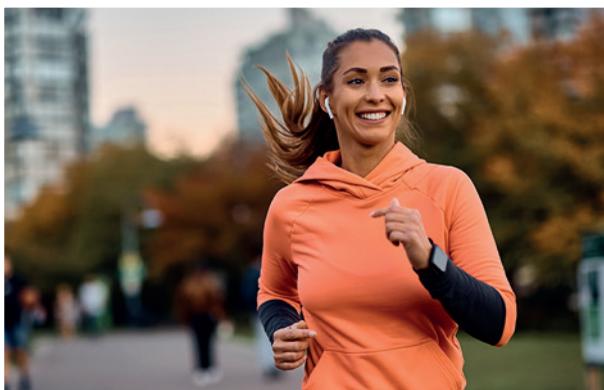
La idea es crear vivienda nueva a precio asequible y acorde con las nuevas demandas de la sociedad. Los cinco desarrollos urbanísticos planeados sobre esta gran bolsa de suelo del sureste de la capital pondrán en el mercado a lo largo de los próximos 20 años en torno a 150.000 viviendas, de las que alrededor del 50% tendrá algún tipo de protección.

Según sus promotores, están especialmente destinadas a clases medias, tanto a familias con hijos como a parejas jóvenes que perciben la compra de una casa como sinónimo de estabilidad de cara al futuro y como factor determinante para empezar una familia.

En el sureste también habrá espacio para colectivos vulnerables, principalmente jóvenes solteros con rentas bajas, que tienen difícil el acceso a las fuentes de financiación y con ello la posibilidad de adquirir un inmueble

en propiedad o de pagar un alquiler que les permita emanciparse. Para este grupo poblacional, los desarrollos del sureste son una oportunidad. Y es que, como recoge el último *Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de la Comunidad de Madrid*, en el primer semestre de 2022 apenas el 15,4% de los menores de 30 años pudo independizarse, un porcentaje muy por debajo de los estándares de la Unión Europea, situados en el 57,9%. →

LAS VIVIENDAS REPRESENTARÁN UN 65% DEL SUELO URBANIZABLE Y EL 35% RESTANTE SE DESTINARÁ A GENERAR ACTIVIDAD ECONÓMICA





LOS CRITERIOS DE LA ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA Y EL MODELO 'PASSIVHAUS' CARACTERIZAN LA PLANIFICACIÓN Y EL DISEÑO DE LOS BARRIOS DEL SURESTE

El objetivo son las personas

Para los responsables de la Estrategia del Sureste su objetivo son las personas. Por ello, además de una vivienda posible para todos, aseguran tener en cuenta en todos los proyectos las preferencias de los potenciales compradores en cuanto a las características de la casa en la que quieren residir.

Estas prioridades han cambiado como consecuencia de las restricciones vividas en 2020 por la pandemia del Covid-19. El hogar fue durante los meses de confinamiento el eje central en torno al que giraban todas las actividades y eso supuso reflexionar acerca de sus prestaciones y carencias.

Ahora, el demandante de vivienda prioriza espacios más amplios, abiertos y con luz natural. Los largos pasillos y la compartimentación excesiva no encajan en la etapa pospandemia. Sí lo hacen los ambientes diáfanos que favorecen el contacto visual y las estancias versátiles en las que, por ejemplo, poder teletrabajar.

Tener terraza o balcón también se valora como un elemento clave a la hora de elegir vivienda, igual que contar con piscina, jardín y otras zonas comunes que permiten interactuar con los vecinos.

Los nuevos barrios del sureste responden a estas tendencias del mercado con viviendas de uno a cuatro dormitorios y promociones puntuales de unifamiliares adosados, adaptándose así a las necesidades de espacio de diferentes tipos de demandantes.

Al mismo tiempo, “los desarrollos urbanísticos miran al futuro con proyectos de vanguardia que utilizan la tecnología con el fin de mejorar el confort y la seguridad de sus residentes, sin que ello repercuta en el precio”, avanzan desde Madrid Sureste, una iniciativa independiente de las Juntas de Compensación que da a conocer los cinco nuevos barrios.

Según especifican en su web (surestemadrid.com), “los sistemas de domótica están presentes en muchas de las promociones que se llevarán a cabo en la zona. Por ello, sus instalaciones contarán con elementos de programación y automatización de las calderas, riego, electrodomésticos, climatización, agua caliente, gestión de la energía y control de persianas, toldos, puertas, ventanas y cortinas, entre otros. De esta manera, sus habitantes podrán disfrutar de viviendas a precios asequibles que favorecen el ahorro energético al permitir una gestión eficiente de elementos como el agua o la electricidad y que fomentan la sostenibilidad”.

Edificios de alta eficiencia energética

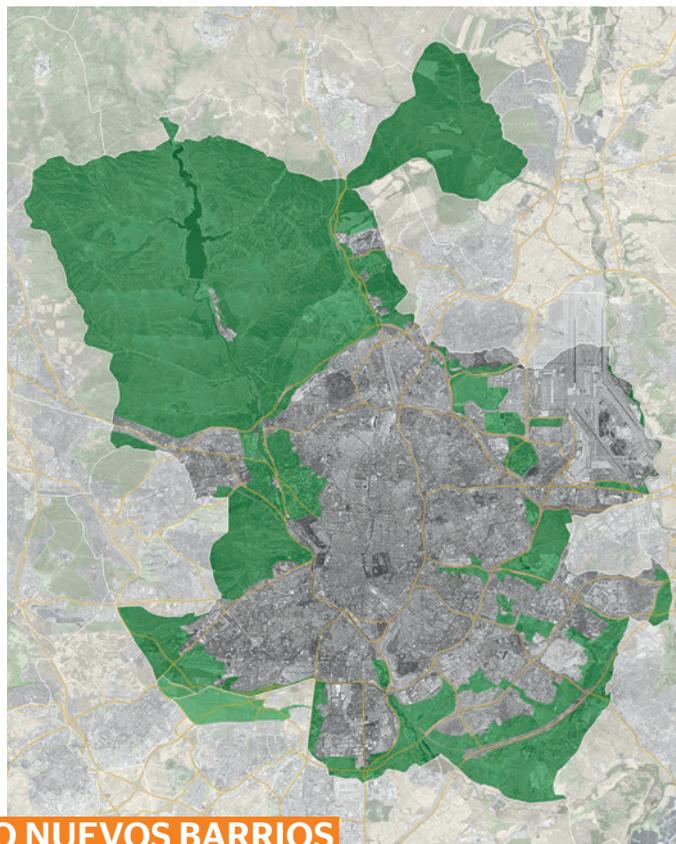
Dada la creciente preocupación de la población por el cambio climático, el compromiso con el cuidado del medio ambiente es otra de las señas de identidad de la Estrategia del Sureste. Sus promotores planifican y diseñan los proyectos en consonancia con los criterios de la arquitectura bioclimática y el modelo *Passivhaus*, cuya meta es conseguir el máximo confort térmico interior durante todo el año sin aplicar sistemas de climatización convenciona-

El bosque metropolitano

La proximidad de los cinco nuevos barrios del sureste de Madrid al Bosque Metropolitano mejorará la calidad de vida de los vecinos y la habitabilidad del ámbito, según los responsables del planeamiento urbanístico. Esta infraestructura verde circunvalará la ciudad a lo largo de 75 kilómetros, para contribuir a la reducción de las emisiones de CO₂, a la lucha contra el cambio climático, a la restauración ecológica y paisajística de zonas degradadas, así como a incrementar la oferta de itinerarios peatonales y ciclistas. La vicealcaldesa de la capital, Begoña Villacís, estimó durante la clausura de la exposición del proyecto en 2019 que cuando el bosque alcance la madurez tendrá

la capacidad de absorber 170.000 toneladas de CO₂. También señaló, entre otros beneficios para la ciudad: el filtrado de contaminantes, la sombra y la regulación térmica, la reducción del ruido y la creación de espacios de recreo para los ciudadanos en un entorno que es fuente de salud y bienestar.

Los primeros árboles se plantaron en noviembre de 2020 y el proyecto se desarrollará a lo largo de los próximos 12 años con financiación público-privada.



**LOS CINCO NUEVOS BARRIOS
ESTARÁN PRÓXIMOS AL BOSQUE
METROPOLITANO, EL ANILLO
VERDE QUE RODEARÁ MADRID**

les y, por tanto, con un consumo de energía casi nulo.

Para ello, en la edificación se tienen en cuenta las condiciones climáticas del entorno natural en donde se ubican las promociones: temperatura del aire, nivel de humedad, velocidad y dirección de los vientos, soleamiento, media anual de precipitaciones, vegetación... También se pone el foco en la estanqueidad de la construcción, reduciendo al máximo los puentes térmicos y utilizando materiales más aislantes que los tradicionales e incluso menos contaminantes, como la madera laminada.

Por otro lado, gracias al aprovechamiento de dos energías renovables, la geotermia y la aerotermia, el calor del subsuelo y la potencia del aire se distribuyen con sistemas

mecánicos para generar agua caliente sanitaria y para el funcionamiento de la calefacción y la refrigeración.

Como resultado, los expertos calculan que las necesidades de climatización son inferiores a 15 kWh/m² al año, lo que supone una reducción del consumo energético hasta en un 90% de media comparado con la construcción antigua y todo ello generando menos emisiones de CO₂ tanto en el proceso de construcción como durante el uso del parque de vivienda.

Barrios con vida y zonas verdes

Entre las preferencias de los demandantes actuales de vivienda hay que señalar otro cambio más que determina su decisión de compra: ya no buscan un lugar donde dormir; ahora quieren un hogar donde vivir, integrado en un barrio activo que, a su vez, esté bien conectado con las oportunidades que ofrece formar parte de una gran ciudad, como es el caso Madrid.

En este punto, la Estrategia del Sureste está muy lejos de concebirse como las ciudades dormitorio de los años 60-90 o los PAU de la primera década del 2000, tan alejados de la filosofía actual de “la ciudad de los 15 mi- →



Un planeamiento en línea con los Objetivos de Desarrollo Sostenible

La Agenda 2030 aprobada en 2015 por la **Asamblea General de las Naciones Unidas** y sus 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) son una hoja de ruta para avanzar en los grandes retos sociales, económicos y medioambientales.

El urbanismo y la vivienda se relacionan directamente con el objetivo número 11: alcanzar ciudades y comunidades sostenibles; esto significa: que sean seguras e inclusivas y que garanticen los servicios básicos adecuados para toda la población, así como ambientes urbanos verdes y saludables.

Los desarrollos del sureste siguen estas pautas; también las que marcan otros objetivos como el 6 (Agua limpia y saneamiento), el 7 (Energía asequible y no contaminante) y el 12 (Consumo y producción responsables).

Por su parte, el Ayuntamiento de Madrid en su *Estrategia de localización de los ODS de la Agenda 2030 en la ciudad de Madrid*, publicada en 2021, recoge entre sus planes sectoriales para cumplir con el objetivo 10 sobre la reducción de las desigualdades: planes de reequilibrio territorial en la zona sur y sureste de la capital.

nutos”, en donde todos los servicios esenciales que puedan precisar los residentes están a apenas un cuarto de hora a pie o en bicicleta desde sus domicilios.

“Sin duda, el macroproyecto está centrado en las viviendas, que representarán un 65% del suelo urbanizable, pero el 35% restante se destinará a la generación de actividad económica”, apuntan desde Madrid Sureste.

Así, las viviendas no se contemplan como elementos físicos aislados, sino como parte de futuros barrios autónomos y llenos de vida gracias a la combinación de los equipamientos dotacionales (colegios, guarderías, zonas verdes, instalaciones deportivas, centros de salud, sociales y culturales...) con la actividad empresarial y comercial.

Este modelo urbano trata de reducir la dependencia del vehículo motorizado para resolver cualquier actividad cotidiana. Como consecuencia, el estrés que supone tener que coger el coche a diario “para todo” desaparece, la contaminación acústica se reduce, también las emisiones de gases como el dióxido de carbono, íntimamente relacionado con el efecto invernadero, y la calidad de vida de los vecinos mejora.

A cambio de limitar el espacio público dedicado a los vehículos, la movilidad se reestructura hacia un trazado más ecológico pensado para las personas, con aceras am-

**LA RED DE TRANSPORTE
PREVISTA EN EL ÁMBITO COMBINA
LAS VÍAS TRADICIONALES
CON MEDIOS MÁS
MODERNOS Y SOSTENIBLES**



plias por las que caminar, itinerarios peatonales para pasear y carriles para desplazarse con vehículos no contaminantes, como bicicletas y patinetes eléctricos.

Además, el plan incluye en torno a 12 millones de m² que se destinarán a zonas verdes, entre parques de proximidad, bulevares ajardinados y la recuperación de espacios protegidos, entre los que destacan parques forestales como el del Cerro de la Herradura y el de Los Cantiles del Manzanares. A todo esto hay que añadir la proximidad de los cinco nuevos barrios con el Bosque Metropolitano, un anillo verde que bordeará la ciudad de Madrid.

Conexión con el resto de Madrid

Capítulo aparte merece la infraestructura de transporte planeada en el sureste para dar cobertura a los nuevos desarrollos y garantizar su conexión con el resto de la ciudad. En ella se combinan las vías tradicionales con medios más modernos y ecológicos.

En cuanto a las primeras, el ámbito ya está rodeado por distintas arterias que aseguran la accesibilidad a esta zona, como son las autopistas y autovías M-45, M-50, M-31, R-3 y A-3. Además, los promotores califican la conectividad con el aeropuerto Madrid-Barajas Adolfo Suárez y la estación de Atocha como "excepcionales", con unos tiempos de conexión que estiman en 16 y 12 minutos, respectivamente.

Para garantizar la movilidad sostenible, el ámbito contará con una nueva estación de Metro en superficie en la Línea 9, para la cual el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid recoge ya una reserva de suelo. En octubre de 2022, el Gobierno regional comenzó los trámites para licitar la estación, cuyo funcionamiento está previsto a partir de 2029, según anunció entonces el consejero de Transportes e Infraestructuras, David Pérez García.

La parada se situará entre los Ahijones y los Berrocales e incluirá un aparcamiento disuasorio, con-

PANORAMA



José Ignacio Morales Plaza

Consejero delegado de Vía Célere

Adelantarse a las ciudades del futuro

La sostenibilidad es un factor capital a la hora de plantear las ciudades del futuro. Se trata de un elemento que el sector inmobiliario debe tener en cuenta en sus procesos de diseño, de construcción y de gestión de la vida útil del activo en toda su extensión. Se trata, por tanto, de incorporar la sostenibilidad en todo el ciclo de vida de los activos. La aplicación de criterios medioambientales y sociales en la construcción de edificios es clave para lograr que el parque de vivienda del futuro contribuya a una descarbonización de nuestros entornos, a la reducción de nuestra huella hídrica y a diseñar una transición sociológica que tenga en cuenta una vivienda mejor para el tipo de residente que visualizamos en el futuro.

El parque de vivienda en España está muy anticuado, con 45 años de media, y eso supone un dispendio que no podemos permitirnos. Somos responsables de alrededor del 30,1% del consumo de energía en España y el 25,1% de las emisiones de CO₂ a la atmósfera. Por este motivo, el uso de energías renovables, como la geotermia o la aerotermia, o la mejora de los aislamientos térmicos, se vuelven indispensables para llegar a reducir al máximo el consumo energético de las viviendas.

Estamos en un momento crucial en el sector inmobiliario; y existe una creciente necesidad para cuidar nuestro entorno y nuestras comunidades en un sentido amplio. El sector inmobiliario debe adelantarse y no solo debe prever cómo serán las ciudades del futuro, sino que tiene que ser un agente activo y de impacto a la hora de planificarlas, diseñarlas, construirlas y mantenerlas.

Tenemos que estar a la altura del reto y entender bien que una arquitectura sin ser sostenible, no es una buena arquitectura. Y en el futuro, o la arquitectura es buena o, simplemente, no será.

virtiéndose así en un intercambiador de transporte colectivo para las áreas residenciales y las áreas terciarias de los futuros desarrollos.

Además, una red de autobuses eléctricos de alta capacidad con preferencia circulatoria en los semáforos recorrerá la Gran Vía del Sureste por terrenos en los que, dadas sus particularidades, no se puede construir un Metro subterráneo. Estos Buses de uso Prioritario (BuP) "tienen características similares a las del Metro Ligero, con una frecuencia de paso de entre 3 y 10 minutos y una velocidad de entre 15 y 30 km/h", detallan fuentes del Ejecutivo regional. Los vehículos circularán en paralelo a las carreteras M-45 y M-50 y sus paradas tendrán una distancia de entre 300 y 500 metros. 🚗

Mariano Fuentes Sedano

DELEGADO DEL ÁREA DE DESARROLLO URBANO DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID

“Los desarrollos del sureste benefician a los madrileños en su conjunto”

Mariano Fuentes Sedano es el gran artífice del desbloqueo de los desarrollos del sureste. Ahora, con muchos trámites aprobados y avanzados, obra desarrollándose y urbanizaciones comenzadas, destaca las cinco claves que han marcado la estrategia de su equipo para ponerlos en marcha: innovación administrativa, colaboración público-privada, innovación en la planificación urbana, sostenibilidad medioambiental y, por supuesto, vivienda.

Por **Pilar Ponce de León**
Fotos: **Adolfo Callejo**

El Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 ya recogía la Estrategia de Desarrollo del Sureste. ¿Por qué ha estado tanto tiempo estancada?

En los últimos años se le podía haber dado un importante impulso, pero el anterior equipo mantuvo bloqueado todo nuevo desarrollo urbanístico porque simplemente no concebían que una ciudad pudiera crecer. Pese al aumento exponencial de demanda de vivienda en Madrid, al aumento generalizado de los precios –un 22% de media de subida del alquiler en Madrid desde 2016– y la necesidad clara de ofrecer nuevos barrios y nuevas viviendas a la nuevas familias madrileñas, para el anterior equipo de Gobierno todo era ladrillazo, especulación y pelotazo. Un completo sinsentido.

Los desarrollos del sureste están contemplados en el Plan General de 1997, pero es que, además, son una necesidad real de la ciudad. Son soluciones a largo plazo para ofrecer 150.000 nuevas viviendas en barrios modernos, cómodos, con aprovechamiento del espacio público y con actividad comercial que generará empleo y bienestar. →







“EN EL DESBLOQUEO DEL SURESTE, EL COLEGIO DE APAREJADORES HA SIDO FUNDAMENTAL, TANTO CON SU PARTICIPACIÓN A TRAVÉS DE LOS GRUPOS DE EXPERTOS COMO POR EL CONOCIMIENTO ACUMULADO Y QUE GENEROSAMENTE NOS HA PUESTO A DISPOSICIÓN”

Por eso, nos pusimos manos a la obra desde que tomamos posesión. Hoy están todos en marcha, con obra ya construyéndose, en lo que será el nuevo Madrid.

Cuando usted llega al área de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Madrid en 2019, una de sus prioridades es, precisamente, desbloquear estos desarrollos urbanísticos y lo consigue en apenas dos años. ¿Qué hacía falta para lograrlo?

Una mezcla de dos factores absolutamente cruciales en el ejercicio de un Gobierno: voluntad política –libre de sectarismo y con afán de progreso– y un equipo técnico brillante que se puso manos a la obra desde el primer día, haciendo suyo el proyecto y agilizando toda la tramitación de unos expedientes complejísimo. No es magia, no hay más truco que ese. Es lo que llevamos demostrando cuatro años desde el urbanismo madrileño: querer es poder.

¿Cómo ha participado el Colegio de Aparejadores de Madrid en favorecer este desbloqueo?

El Colegio de Aparejadores ha sido fundamental. Tanto con su participación a través de los grupos de expertos como por el conocimiento acumulado a lo largo del tiempo y que generosamente nos ha puesto a disposición.

Es imposible tener éxito desde la Administración pública si no se cuenta con la sociedad civil. En este sentido, mi agradecimiento es enorme. Y no solo por ser arquitecto técnico y sentir el Colegio de Aparejadores como mi casa que, por supuesto, lo es, sino por la labor prestada durante estos años y lo muy acompañados que nos habéis hecho sentir.

¿Qué ejes definen la Estrategia del Sureste?

Hay cinco claves para entender la estrategia que hemos seguido para poner en marcha los desarrollos del sureste. En primer lugar, la innovación administrativa a través de procesos ágiles que nos han permitido completar la tramitación en tiempo récord. En segundo lugar, la colaboración público-privada con el sector y con las Juntas de Compensación, sin las cuales habría sido imposible. En tercer lugar, la innovación en la planificación urbana. Dejamos atrás el modelo de PAU de los 90, con avenidas muy grandes, para apostar por barrios llenos de vida a escala transitable, con servicios y equipamientos, conectados entre sí. En cuarto lugar, por supuesto, la vivienda. Aumentar la oferta y apostar por la calidad arquitectó-

nica. Y, en quinto lugar, importantísimo para nosotros, la sostenibilidad medioambiental. No solo en el trazado urbano, sino a través del desarrollo del Bosque Metropolitano, el cinturón forestal de 75 kilómetros que rodeará Madrid y que abrazará a estos nuevos barrios llenando de verde la zona menos verde de Madrid: el sur y el este de la ciudad. Estos desarrollos crecerán con la naturaleza ya integrada y no a costa de la naturaleza.

¿En qué punto se encuentran?

Están en distintas fases, pero todos ya con muchos trámites aprobados y avanzados. Hay obra desarrollándose, incluyendo las de urbanización que están ya comenzadas. Se han firmado los convenios de gestión y los proyectos urbanísticos están aprobados. Hemos querido dar seguridad jurídica a los promotores, certidumbre a las Juntas de Compensación y esperanza a los madrileños. Estamos muy orgullosos del trabajo realizado, que es constante y no cesa en estos ámbitos.

El proyecto es inmenso. ¿En cuántos años se prevé que esté terminado?

Tomará varios años, porque la magnitud es enorme. Hablamos de 150.000 viviendas que darán cobijo a una media de 350.000 personas, más que la ciudad de Valladolid. Sin embargo, calculamos que en dos años ya se entregarán casas a los nuevos propietarios en ámbitos como Valdecarros o Los Ahijones. Los desarrollos están planeados por fases, para ir creciendo de forma coherente a lo largo de los próximos años.

¿A quién beneficiarán y de qué manera?

Los desarrollos del sureste benefician a los madrileños en su conjunto. Aumentar la oferta de vivienda contribuirá a bajar los precios del resto de la ciudad, por lo que todos, de entrada, ya sentirán un beneficio. Además, se ofrecerán nuevos espacios que visitar, alternativas para vivir, zonas de ocio y recreo en familia o con amigos. La actividad económica asociada beneficiará a todos, también.

Los desarrollos desbloqueados suponen la movilización de más de 30.000 millones de euros de inversión privada, con toda la generación de empleo y nuevos negocios que supone. También beneficiará al medio ambiente, con el desarrollo del Bosque Metropolitano; y por supuesto a todos los que todavía no viven en Madrid, pero están deseando hacerlo. →

“HEMOS QUERIDO DAR SEGURIDAD JURÍDICA A LOS PROMOTORES, CERTIDUMBRE A LAS JUNTAS DE COMPENSACIÓN Y ESPERANZA A LOS MADRILEÑOS”

El 17 de junio de 2022, entró en vigor la nueva Ordenanza de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento (OLDRUM). ¿Qué modificaciones introduce en materia de colaboración público-privada y con qué objetivos?

Creo que la nueva Ordenanza de Licencias y Declaraciones Responsables es un hito normativo que se ha convertido ya en la referencia para el resto de ciudades españolas.

Entre sus muchas novedades, se apuesta por menos procesos y más simples, porque se regulan como únicos procedimientos de control urbanístico el de licencia y el de declaración responsable, que extiende mucho su uso incluyendo el residencial. También la licencia para actividades temporales y la licencia básica para obras de nueva edificación, que controla los aspectos edificatorios que se consideran esenciales para determinar la viabilidad urbanística de la actuación en su conjunto. Esto permitirá a los particulares comenzar las obras en un mes, mientras se validan los demás aspectos del proyecto en la licencia general.

La nueva norma también refuerza la colaboración público-privada con un mayor papel de las Entidades Colaboradoras Urbanísticas (ECU), que contarán con un reglamento específico para regular su funcionamiento.

El objetivo es recuperar la confianza de los ciudadanos en la Administración, después de años en los que han visto al Ayuntamiento como un obstáculo, más que como un agente facilitador que les ayude en su día a día; y confiar en la responsabilidad y el buen hacer de la sociedad civil.

¿Qué oportunidades ofrece la OLDRUM a las ECU?

Las ECU tienen un reglamento más claro y, gracias a la ordenanza, pueden actuar también en residencial. La ordenanza reduce ampliamente los plazos de tramitación de licencias, lo que beneficia a todos y contribuye a eliminar la “tasa invisible”, que es el sobre coste que supone la demora injustificada de la Administración en el desarrollo de un proyecto.

Volviendo a la Estrategia del Sureste, ¿cómo se apuesta en este ámbito por la sostenibilidad y el respeto al medio ambiente?

La gran apuesta se divide en dos. Por una parte, las soluciones arquitectónicas sostenibles, con fachadas ver-

des y eficiencia energética, en todos los nuevos edificios, incluyendo además las soluciones de movilidad para minimizar el impacto del tráfico rodado, como las supermanzanas proyectadas en Los Berrocales, o la red de autobuses rápidos.

Por otra, el desarrollo del Bosque Metropolitano, que rodeará estos nuevos desarrollos de masa forestal que, en su fase madura, habrá absorbido 800.000 toneladas de CO2. El aire estará más limpio, las zonas verdes darán calidad de vida a los nuevos vecinos y, entre todo, aseguraremos que Madrid haga frente al cambio climático y reduzca el “efecto isla de calor”.

¿Qué piensa que hace falta hoy para garantizar la calidad de vida de un barrio y de una ciudad mañana?

Lo más importante es dejar a la sociedad en paz y darle todas las herramientas que necesita para desarrollar su actividad y cubrir las demandas sociales de cada momento histórico. Desde la Administración fijamos las reglas de juego, pero es la sociedad civil quien se encarga de que una ciudad florezca. Nosotros creemos que el modelo de ciudad de los 15 minutos es un buen modelo y, de hecho, el 92,7% de los madrileños ya vive en esa ciudad. El reto es conseguir que el resto, que son fundamentalmente los que viven en los PAU, también lo puedan hacer. Es nuestro compromiso para el siguiente mandato.

Respecto a los edificios, en las nuevas normas urbanísticas, proponemos el “factor verde” para incentivar en forma de edificabilidad a aquellos que apuesten por fachadas y cubiertas verdes. Además, apostamos por las terrazas y los miradores, por que los cuartos para bicicletas y patinetes no computen en edificabilidad y, en general, por que las viviendas sean cada vez más eficientes y confortables.

Usted viene de la sociedad civil. Ha trabajado en la empresa privada toda la vida. ¿Su bagaje académico y profesional es un plus para gestionar?

Sin duda. No soy mejor ni peor que nadie, pero la experiencia adquirida al otro lado, en el mundo de la empresa y del sector privado durante tantos años de carrera profesional, me ha servido siempre para entender qué se demanda a la Administración.

Por eso, hemos puesto en marcha este modelo de gestión, porque yo tenía perfectamente claro qué necesita el sector, porque lo he vivido y he sufrido la falta de co-



CV

municación con la Administración en primera persona. Lo hemos corregido estos cuatro años, hemos cambiado los procesos de trabajo, nos hemos cuestionado el *statu quo* y plantear que las cosas se podían hacer de otra manera y creo sinceramente que hemos introducido unos cambios acertados, porque así me lo trasladan constantemente todos los profesionales con los que hablo.

En pocas palabras, ¿por qué cree que la Estrategia del Sureste es una oportunidad para Madrid y los ciudadanos?

Porque es el Madrid que viene, el que está por dibujar, el que está por rellenar. No partimos de una hoja en blanco, pero nos vamos a encargar de que sea la más bonita de todas las ciudades del futuro posibles. 🏡

Mariano Fuentes Sedano

Arquitecto técnico por la Universidad Politécnica de Madrid y graduado en **Ingeniería de Edificación** por la Universidad Europea de Madrid.

MBA Executive por la Escuela Europea de Negocios y experto en **liderazgo público en emprendimiento e innovación** por la Universidad de Deusto.

Fue **coordinador de Servicios** del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Madrid (2008-2011) y gerente de la **Sociedad Técnica de Tramitación** (2009-2015).

Se inició en la política en 2015 como **asesor de Ciudadanos en Urbanismo y Vivienda**.

STT

SOCIEDAD TÉCNICA DE TRAMITACIÓN

La respuesta a una tramitación eficaz



Belén Velasco Sardón

Directora Técnica de Sociedad Técnica de Tramitación (STT), Entidad Colaboradora Urbanística del Ayuntamiento de Madrid. (Grupo Aparejadores Madrid).





Madrid es una ciudad en constante desarrollo y crecimiento económico y social, como corresponde a una moderna capital europea.

En el ámbito urbanístico no podría ser menos y como ejemplo de este dinamismo tenemos los actuales desarrollos urbanísticos en la zona sureste de la capital, que van a permitir una extraordinaria oferta de vivienda en un enclave perfecto para la vida personal y familiar de los madrileños.

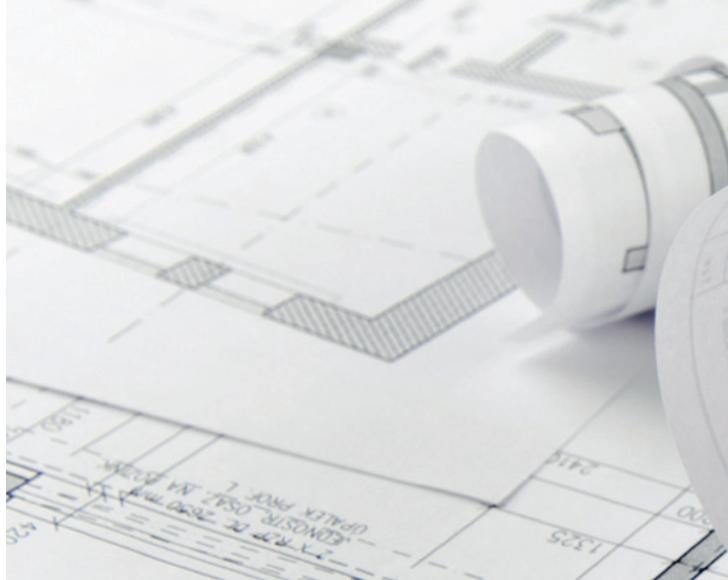
Pero los nuevos planeamientos y desarrollos urbanísticos aprobados por las autoridades municipales no tendrían un impacto real e inmediato en el sector y en las oportunidades de vivienda de los ciudadanos sin una política ágil y eficaz en la tramitación de las concretas licencias de obra y primera ocupación, ajena a los requerimientos y tiempos típicos de la tradicional burocracia administrativa.

Por ello, hay que reconocer que este ambicioso desarrollo urbano también va a ser posible gracias a una respuesta clara, contundente y eficaz a la tramitación de licencias urbanísticas por parte del Ayuntamiento de Madrid, con la aprobación de la nueva Ordenanza 6/2022, de 26 de abril, de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas, que ha permitido ampliar las funciones de las Entidades Colaboradoras Urbanísticas (ECU) al ámbito residencial.

La nueva ordenanza constituye un punto de inflexión clave para el impulso agilizador y simplificador en la tramitación de licencias en el ámbito residencial. Las ECU ya venían desarrollando su necesaria labor, colaboradora con los servicios municipales, en la tramitación de actividades económicas desde hace más de 13 años y ahora, por fin, también en el ámbito residencial.

STT, Sociedad Técnica de Tramitación (Entidad Colaboradora Urbanística impulsada por el Colegio de Aparejadores de Madrid) es una de las primeras entidades →

EL AMBICIOSO DESARROLLO URBANO DEL SURESTE TAMBIÉN VA A SER POSIBLE GRACIAS AL IMPULSO AGILIZADOR DE LAS ECU, COMO STT, EN LA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS EN EL ÁMBITO RESIDENCIAL



**NUESTRA ECU ESTÁ A LA
CABEZA DE TODO ESTE PROCESO,
APORTANDO SEGURIDAD JURÍDICA
Y PROFESIONALIDAD A LOS
OPERADORES INMOBILIARIOS**

que iniciaron este proceso de colaboración público-privada en el año 2010, trabajando desde entonces codo con codo con la Agencia de Actividades del Ayuntamiento de Madrid, en el ámbito de las actividades económicas.

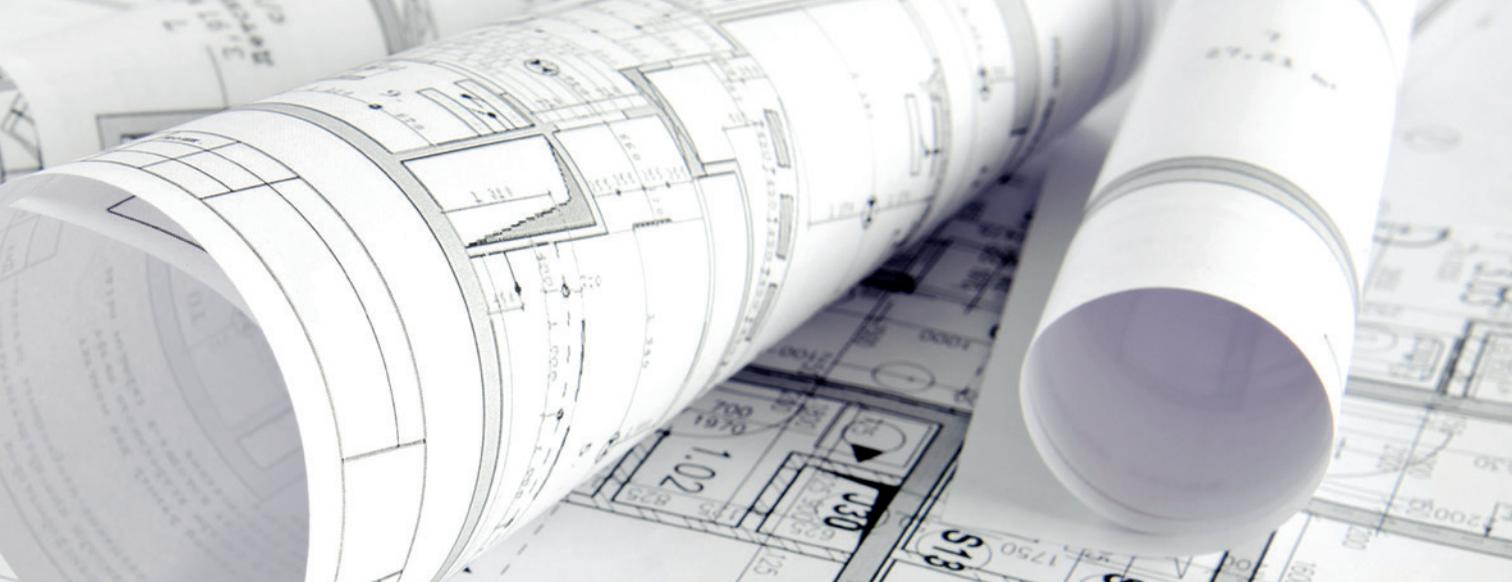
Ahora todo este esfuerzo y la experiencia acumulada, reconocidos y valorados por el Ayuntamiento, ha permitido trasladar la labor de las ECU al ámbito residencial en el que el retraso en la tramitación de licencias, estaba perjudicando claramente al promotor y al ciudadano, ya que al final todo redunda en un incremento del precio final de las viviendas.

TRÁMITES MÁS CLAROS, RÁPIDOS Y SEGUROS

Con la nueva ordenanza municipal, esa agilidad en la tramitación de los medios de intervención municipales se concreta en la simplificación de los mismos a dos procedimientos: las declaraciones responsables y el procedimiento de licencia.

Como ya se venía haciendo desde hace muchos años en el ámbito de las actividades económicas (y gracias al marco jurídico que supuso la Ley 1/2020, de 8 de octubre, por la que se modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para el impulso y reactivación de la actividad urbanística), la nueva ordenanza permite tramitar mediante declaraciones responsables un enorme número de actuaciones en el ámbito residencial que, por su naturaleza, no requieran un proyecto de edificación, entre otros supuestos.

Con ello, las declaraciones responsables se constituyen como el procedimiento general de tramitación en obras de reforma en los edificios, adecuaciones de viviendas, cambios de usos de locales a viviendas, etc. Esto permite no solo una tramitación en tiempo récord, sino también poder gestionar los medios de intervención sin dejar de lado la seguridad jurídica, al emitir las entidades colaboradoras un certificado de conformidad que asegura el cumplimiento de la compleja normativa urbanística. Todo ello esencial para la labor de los técnicos del sector urbanístico, que venían



reclamando desde hace tiempo poder contar con la garantía de la conformidad de una entidad colaboradora.

Por otro lado, el procedimiento de licencia en la nueva ordenanza queda reservado a las actuaciones más complejas, que requieren proyecto técnico de obras de edificación, entre otros supuestos y se ordena de tal manera que permite una mayor agilidad en su tramitación con respecto a las anteriores ordenanzas.

STT LLEVA SU EXPERIENCIA AL ÁREA RESIDENCIAL

Como se ha indicado, además de las novedades en los procedimientos, ha resultado esencial para desbloquear la acumulación de expedientes y el histórico retraso en la tramitación de las licencias el que se permita actuar a las ECU en todos los ámbitos de actividad y, por tanto, ya es posible que las obras de edificación residencial en los nuevos desarrollos urbanísticos de Madrid se puedan tramitar a través de la Sociedad Técnica de Tramitación.

Nuestra ECU está a la cabeza de todo este proceso, aportando seguridad jurídica y profesionalidad a los operadores inmobiliarios que necesitan este marco de confianza para garantizar el buen fin de sus desarrollos.

Además, desde STT, como entidad del Colegio de Aparejadores, se realiza una labor de información a nuestro colectivo profesional que permite a los colegiados disponer de todas las claves para poder afrontar sus encargos profesionales con total solvencia técnica.

Los colegiados, así como el resto de profesionales del sector, pueden acudir, si así lo desean, de manera presencial a realizar sus consultas de información urbanística a su sede de la calle Maestro Victoria 3 de Madrid o bien dirigirlas a través del correo electrónico **buzoninfo@sttmadrid.es**.

Por otro lado, no debemos olvidar que las ECU siguen presentes, como lo han hecho desde su inicio, en el sector de las actividades económicas. Los nuevos desarrollos urbanísticos han centrado su objeto en satisfacer la irrenunciable demanda de vivienda de nuestra capital, pero sin desconocer que también se han de instalar actividades de servicios y comercio en las mismas, que doten a esas zonas de un tejido económico suficiente

para atender las necesidades de crecimiento de la capital.

En este ámbito, la Sociedad Técnica de Tramitación es un referente de experiencia y solvencia, ya que ha tramitado infinidad de actuaciones urbanísticas en el ámbito de las actividades económicas, desde nuevas aperturas de locales para todo tipo de actividades, así como sus obras y reformas, hasta la tramitación de nuevas plantas para edificaciones industriales, comerciales o de todo tipo de servicios terciarios.

Ahora, en un escenario donde Madrid tiene que seguir liderando el desarrollo económico y social de España, con una apuesta muy fuerte por los grandes desarrollos urbanísticos en marcha y las necesidades de adaptación de las edificaciones existentes hacia una total accesibilidad, fruto de la aparición de nuevos retos medioambientales, la Sociedad Técnica de Tramitación se consolida como referente y colaborador del Ayuntamiento en estos retos y contribuye a confirmar la realidad de la capital como ciudad moderna y cosmopolita, abierta a los inversores inmobiliarios, aportando seguridad y estabilidad a sus proyectos. ♡



Retos y necesidades DEL NUEVO SURESTE

El Colegio organizó a finales del pasado mes de abril un encuentro informativo con **representantes de cuatro de los desarrollos urbanísticos del sureste**. El formato elegido fue una mesa redonda, en la que participó también Mariano Fuentes Sedano, responsable de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Madrid. Como moderadora actuó Olga Senovilla, vocal de la Junta de Gobierno del Colegio.

Por **Javier de la Cruz**



"SON CIFRAS DE UNA MAGNITUD SIN PRECEDENTES EN NUESTRA CIUDAD, FRUTO DE UNA EJEMPLAR COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA"

JESÚS PAÑOS ARROYO



Jesús Paños Arroyo,

Presidente del Colegio de Aparejadores de Madrid.

Mariano Fuentes Sedano,

Delegado del Área de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Madrid.

Jesús Paños Arroyo, presidente del Colegio, recordó en sus palabras de introducción a la mesa redonda que se celebró en el Colegio la identificación de la filosofía de la institución que preside con los lineamientos edificatorios de estos futuros barrios de Madrid. En concreto, subrayó el compromiso de los arquitectos técnicos madrileños "con la vivienda asequible, la sostenibilidad energética, el medio ambiente, la movilidad, la accesibilidad, la calidad constructiva, la industrialización de los procesos edificatorios y el equilibrio en las dotaciones, conceptos que están presentes en los distintos planeamientos del futuro sureste madrileño".

Paños puso en valor las grandes cifras de los nuevos desarrollos urbanísticos y su potencial para situar Madrid en vanguardia de la calidad de vida: cerca de 120.000 nuevas viviendas, más de la mitad con algún tipo de protección oficial, inversiones por encima de los 22.000 millones de euros en total y 680.000 puestos de trabajo.

"Son cifras de una magnitud sin precedentes en nuestra ciudad, fruto de una ejemplar colaboración público-privada", puntualizó el presidente del Colegio. "Nuestra institución quiere impulsar, ayudar y cooperar en todos los esfuerzos por crear una ciudad mejor y más comfortable", indicó Jesús Paños. "Intentamos, desde nuestra sede, sintonizar en todo momento con las preocupaciones de los madrileños. Lo hacemos a través de la divulgación y de convocatorias como esta que nos reúne hoy, con la vivienda como gran protagonista".

OLDRUM, de la teoría a la práctica

Acudieron al encuentro Luis Roca de Togores, presidente de la Junta de Compensación de Valdecarros, y Domingo Menéndez, gerente de la misma. Por parte de Los Cerros participaron en el encuentro Alejandro Fernández Díaz de Lope, presidente de la Junta de Compensación, y Marcos Sánchez Foncueva, gerente de este desarrollo. Por parte de Los Berrocales asistió Pablo Santos Tejedor, presidente de la Junta de Compensación. También acudió a la mesa-coloquio Ana María Martín Izquierdo, vicepresidenta de la Junta de Compensación de Los Ahijones.

Entre los puntos de coincidencia que mostraron los representantes de los futuros nuevos barrios destacó, por





"INTENTAMOS DESDE NUESTRA SEDE SINTONIZAR EN TODO MOMENTO CON LAS NECESIDADES DE LOS MADRILEÑOS"

JESÚS PAÑOS ARROYO

De izquierda a derecha: **Olga Senovilla**, vocal de la Junta de Gobierno del Colegio; **Marcos Sánchez Foncueva**, gerente de la Junta de Compensación de Los Cerros; **Ana María Martín Izquierdo**, vicepresidenta de la Junta de Compensación de Los Ahijones; **Alejandro Fernández Díaz de Lope**, presidente de la Junta de Compensación de Los Cerros; **Luis Roca de Togores**, presidente de la Junta de Compensación de Valdecarros; **Domingo Menéndez**, vicepresidente de la Junta de Compensación de Valdecarros; **Mariano Fuentes Sedano**, responsable del Área de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Madrid; **Gregorio Díaz Están**, vicepresidente del Colegio de Aparejadores de Madrid; **Pablo Santos Tejedor**, presidente de la Junta de Compensación de Los Berrocales; **José Francisco Gómez Regueira**, tesorero-contador y miembro de la Junta de Gobierno del Colegio.

una parte, un elogio a la labor del responsable de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Madrid, que según los representantes de las juntas de compensación ha llevado a cabo un "magnífico trabajo" junto a todo su equipo.

Sin embargo, las juntas de compensación pusieron también de manifiesto la necesidad de incrementar la capacidad de gestión y tramitación de las licencias urbanísticas en el seno del Gobierno municipal, dado el elevado volumen de edificación de vivienda previsto para los próximos años y el riesgo de que se presenten cuellos de botella.

En este sentido, los directivos del sureste de Madrid destacaron que una cosa es la nueva Ordenanza de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas de Madrid (OLDRUM) y otra, a veces muy distinta, es su aplicación en la práctica. Relacionado con este aspecto, Mariano Fuentes Sedano, responsable de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid, destacó el importantísimo papel que de ahora en adelante van a desempeñar las Entidades de Colaboración Urbanística (ECU), como es el caso de STT –la ECU del Colegio de Aparejadores de Madrid– para la obtención de la licencia básica de obra de nueva planta en el sector residencial. Su tramitación por medio de las ECU rebaja considerablemente los tiempos de gestión y disipa una de las grandes preocupaciones que aquejaban al sector de la edificación residencial: la fecha en la que se podría comenzar a construir.

En cuanto a la tipología urbanística y de vivienda de cada uno de los desarrollos, Luis Roca de Togores declaró que, aunque cada futuro barrio comparte una filosofía general común, el desarrollo de cada manzana es muy variado. Desde su concepción inicial se ha dejado libertad completa en el desarrollo de cada uno de los bloques constructivos. Esta libertad en el diseño de los arquitectos es un elemento que contribuirá a enriquecer el paisaje urbano.

Oficina municipal para los nuevos desarrollos

Los representantes de las juntas de compensación coincidieron en efectuar muy severas críticas a la nueva Ley de Vivienda, que a su juicio paralizará numerosos proyectos edificatorios *build to rent* y distorsionará el mercado del alquiler, tensionando no solo los precios del arrendamiento sino también encareciendo la vivienda en propiedad.

En el curso de este encuentro, Mariano Fuentes Sedano anunció la creación, en el seno del Ayuntamiento, de una futura oficina específica, con personal especializado y departamentos para cada uno de los desarrollos del sureste, con objeto de optimizar la gestión y coordinar las necesidades de cada uno de los desarrollos en sus distintas vertientes. Además, Fuentes Sedano apuntó el deseo municipal de unificar en un único organismo todo el sistema de licencias, diseminado actualmente en 23 organismos distintos del Consistorio, incluidas las 21 juntas municipales de distrito. 🏡





OFICINA DE REHABILITACIÓN
APAREJADORES MADRID



¿Por qué invertir en REHABILITAR tu vivienda?

Te asesoramos gratis

¡Llámanos!
91 701 45 00

¡O pide
cita previa!



Oficina de Rehabilitación Aparejadores Madrid

C/ Maestro Victoria, 3 · 28013 Madrid · Tel. 91 701 45 00 / 42

infoayudas@aparejadoresmadrid.es

www.oficinarehabilitacionaparejadores.es

Dossier

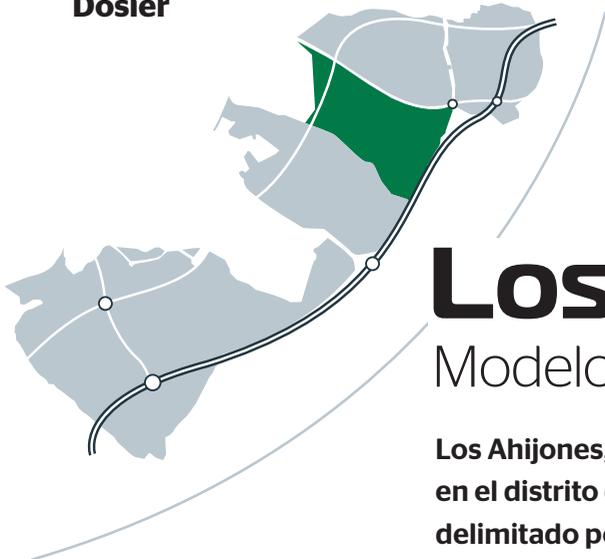
MADRID MIRA HACIA EL SURESTE



Los cinco desarrollos del sureste

LOS AHIJONES	P.42
BERROCALES.....	P.48
EL CAÑAVERAL.....	P.54
VALDECARROS.....	P.58
LOS CERROS.....	P.64

Por Javier de la Cruz



Los Ahijones

Modelo para la 'ciudad de los 15 minutos'

Los Ahijones, situado administrativamente en el distrito de Vicálvaro, se encuentra delimitado por las autopistas M-45, M-50 y Radial 3 y las vías del Metro que discurren en superficie. Cuenta con acceso directo desde la M-45 y la M-823 y enlaza al norte con El Cañaveral a través de la Gran Vía del Sureste y tres viales colectores paralelos a ella. Al sur, conecta con Los Berrocales, también a través de la Gran Vía del Sureste y cuatro viales colectores paralelos, y tiene acceso a Vicálvaro a través del Polígono Industrial.



Como sus barrios hermanos del sureste, Los Ahijones se convertirá en un entorno urbano con personalidad propia y dotado de todos los servicios públicos y privados necesarios para el desarrollo integral de las personas y familias que residen en él. Su diseño prioriza las últimas tendencias edificatorias en materia de sostenibilidad y será el gran centro neurálgico del transporte público en la zona, pues contará con una estación de Metro. Ello quiere decir que el residente podrá acceder al centro de Madrid en solo 15 minutos y tendrá el intercambiador de Renfe de Vicálvaro a solo una parada de Metro. El Bus eléctrico de Uso Prioritario (BuP), que recorrerá la Gran Vía del Sureste, contará con varias paradas en Los Ahijones, asegurando la conectividad de este desarrollo tanto con su entorno urbano más inmediato como con el resto de la ciudad de Madrid.

Ello quiere decir que el residente podrá acceder al centro de Madrid en solo 15 minutos y tendrá el intercambiador de Renfe de Vicálvaro a solo una parada de Metro. El Bus eléctrico de Uso Prioritario (BuP), que recorrerá la Gran Vía del Sureste, contará con varias paradas en Los Ahijones, asegurando la conectividad de este desarrollo tanto con su entorno urbano más inmediato como con el resto de la ciudad de Madrid.

La primera fase avanza a buen ritmo

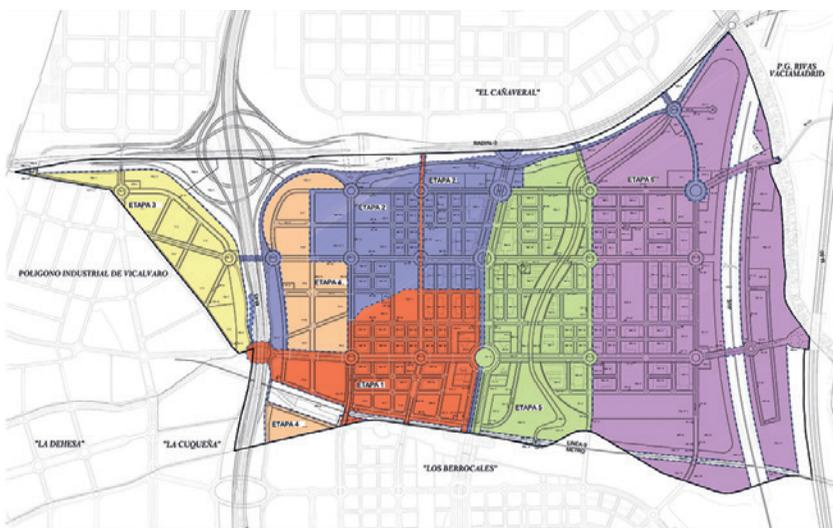
Los Ahijones se desplegará a lo largo de una superficie de 5,7 millones de m². Se prevé la construcción de 18.724 viviendas, un 56% de las cuales serán de carácter protegido. El uso residencial constituye el 66% de la edificabilidad. Además, un total de 793.000 m² estarán consagrados a las actividades económicas, un 34% del total edificable. De este porcentaje, un 19% será para edificaciones →





Los Ahijones se ha planificado para que los residentes dispongan de una red de servicios públicos y privados de cercanía, en línea con el concepto de "ciudad de los 15 minutos".





de uso industrial; un 9% para usos terciarios (comercio, prestación de servicios de empresas y organismos), un 5% será de comercio de proximidad y el 1% restante se destinará a usos dotacionales privados.

Los hitos más recientes en el avance del desarrollo de Los Ahijones tuvieron lugar, por una parte, en el pasado mes de marzo, con la aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento de Madrid del Proyecto de Reparcelación. Meses antes, en septiembre de 2022, la Junta de Gobierno del Ayuntamiento había aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización adaptado al plan de etapas, que da vía libre a la ejecución de la totalidad de las obras. Como el resto de los cuatro desarrollos que componen la planificación del sureste de Madrid, Los Ahijones se desarrollará en seis fases, aunque en el terreno práctico serán cinco, puesto que las etapas tercera y cuarta en realidad constituyen una sola a efectos de su ejecución.

Actualmente se encuentran en desarrollo las obras de urbanización correspondientes a la primera fase, donde está previsto levantar, a partir de este mismo año 2023, 3.132 viviendas, de las cuales el 64% serán protegidas. Las obras de urbanización de esta primera fase avanzan a buen ritmo, según la Junta de Compensación. Se espera alcanzar la simultaneidad de urbanización y edifica- ➔

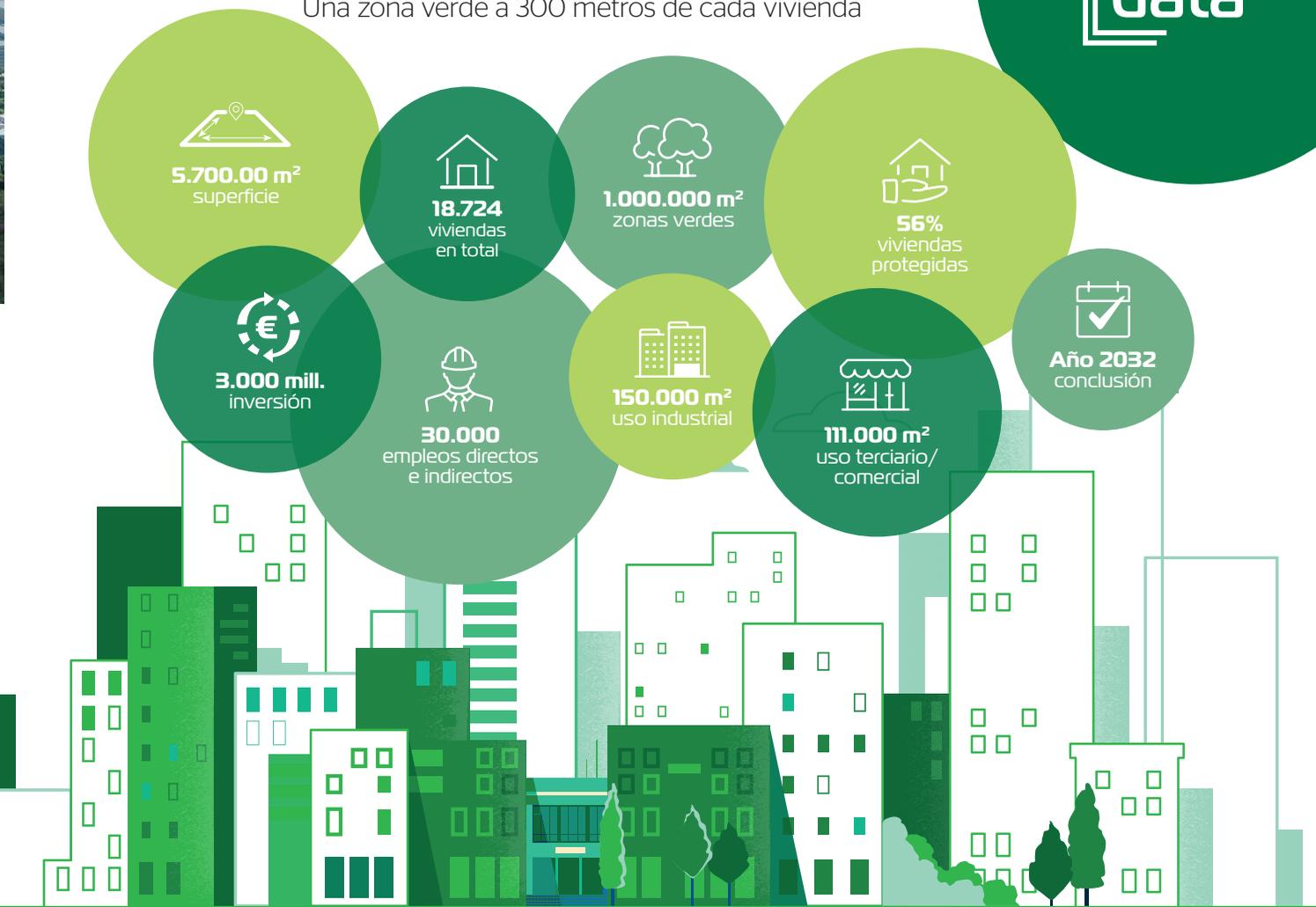
El mayor porcentaje de vivienda asequible

El 56% de las **18.724 viviendas** que se construirán en Los Ahijones disfrutará de algún tipo de protección oficial. En términos porcentuales, es el desarrollo del sureste que más vivienda asequible pondrá a disposición de las familias en el nuevo ámbito del urbanismo madrileño.

Una vivienda de protección oficial es aquella que tiene una superficie construida máxima de 150 m². Su principal característica es que la oferta se promueve por la Administración pública competente, normalmente a un precio inferior de lo que dicta el mercado para bienes inmuebles de las mismas características. Actualmente, las competencias en materia de regulación de las Viviendas de Protección Oficial residen en las comunidades autónomas, ya que no existe una normativa nacional al respecto. Hay diferentes tipologías:

Las cifras de los Ahijones

Una zona verde a 300 metros de cada vivienda



1. Viviendas con Protección Pública Básica (VPPB)

Tienen una superficie construida de un máximo de 110 m², aunque hay algunas excepciones. Por ejemplo, si el hogar va a ser habitado por una familia numerosa —formada por uno o dos ascendientes y tres o más hijos—, la cifra podrá aumentar a 150 m². Estas viviendas tienen un régimen de protección de hasta 20 años. Antes de superar dicho periodo, es posible venderla, aunque existe un precio máximo legal que dictan las administraciones. Para acceder a ellas, uno de los requisitos más importantes es que los

ingresos de la unidad familiar no superen en 5,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

2. Vivienda con Protección Pública de Precio Limitado (VPPL)

Comparten características con las VPPB. En ambos casos, la vivienda debe ser el hogar habitual de la familia, ya que no está permitido que se destine a una segunda residencia. La diferencia con el modelo anterior radica en que, en este caso, la cifra de ingresos familiares máximos no debe superar en 7,5 veces el IPREM. El régimen de protección de las VPPL también es de 20 años, aunque a los 15

años es posible solicitar la descalificación. Si se concede, quedaría completamente libre para la venta o el alquiler.

3. Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento (VPPA)

Esta tipología de vivienda está destinada al alquiler con rentas limitadas. La superficie construida no puede ser superior a los 110 m², salvo en el caso de familias numerosas, que puede llegar a 150 m². Para acceder a una VPPA en la Comunidad de Madrid, los ingresos del núcleo familiar no pueden superar en 5,5 veces el IPREM. Además, sus propietarios

no pueden ser titulares de otras viviendas de protección oficial en todo el territorio nacional ni tampoco de una vivienda libre en la Comunidad de Madrid.

4. Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra (VPPA OC)

Tienen exactamente las mismas características y requisitos que las del modelo anterior. Están igualmente destinadas al alquiler de renta limitada, aunque su característica diferencial es que, pasado un tiempo —normalmente siete años—, el inquilino puede adquirirla con un descuento del 50% en concepto del alquiler.



Los Ahijones será el gran centro neurálgico del transporte público en la zona

ción en el segundo semestre de 2023 y su finalización podría llegar a mediados-finales de este mismo año.

Las etapas 2, 3 y 4 se pretenden urbanizar simultáneamente. La segunda tendrá un uso principal residencial, con 4.245 viviendas, de las que el 60% serán protegidas, y 95.000 m² edificables para actividades económicas. Por su parte, la tercera y cuarta etapas dedicarán en exclusiva sus 284.000 m² edificables a usos de carácter terciario. La quinta etapa, que se desarrollará entre finales de 2026 y el primer trimestre de 2029, levantará 4.441 viviendas, de las que un 26% serán protegidas, con 183.000 m² edificables de actividad económica y comercial. Por último, la sexta etapa tendrá lugar entre mediados de 2029 y finales de 2032. El residencial será su uso principal, con 6.906 viviendas, de las que un 74% serán protegidas, y 59.000 m² edificables para actividades económico-comerciales.

El diseño de Los Ahijones se ha planificado con el fin de dotar a este entorno urbano de todos los equipamientos públicos y privados necesarios, de tal forma que las familias residentes disfruten de una amplia red de servicios públicos y privados de cercanía a su disposición, en línea con el concepto de la “ciudad de los 15 minutos”. La concepción urbanística prioriza el uso del transporte público, la electrificación del transporte privado y el uso de la energía fotovoltaica. En este sentido, la red de equipamientos prevista permitirá la implantación de guarderías, centros de enseñanza públicos y privados, clínicas y hospitales, gasolineras, centros de ocio, polideportivos, supermercados y una amplia red de comercio de proxi-



midad. En total, están previstos 113.000 m² edificables de uso terciario de proximidad, distribuidos por todos los viarios principales del sector. Además, los grandes espacios dotacionales de redes generales, periféricas del sector e integradas en el Bosque Metropolitano, podrán albergar un hospital, una universidad o un museo.

Más de 24 kilómetros de red de carriles bici

Los Ahijones contará en su demarcación con más de un millón de m² de zonas verdes –en torno a un 18% de su superficie total– que formarán parte del proyecto municipal del Bosque Metropolitano de Madrid. El objetivo es que todos los residentes dispongan de acceso a una zona verde a menos de 300 metros de distancia. Además, están previstas acciones como la recuperación del Arroyo de los Ahijones y la Vereda de Estevillas, ambos integrados en un gran parque lineal de 30 hectáreas de superficie que atraviesa el sector en el eje norte-sur.

Todo el ámbito de Los Ahijones estará dotado de una extensa red de carriles bici de más de 24 kilómetros de longitud, totalmente segregados del tráfico rodado, que conectarán entre sí las zonas verdes y los principales polos de atracción del ámbito.

En la estructura de propiedad de los terrenos de Los Ahijones figuran las principales promotoras del país, como Pryconsa, Kronos, La Llave de Oro o Habitat Inmobiliaria, entre otras. También están presentes las administraciones regionales, tanto el Ayuntamiento de Madrid como la Comunidad de Madrid, así como el Estado. 🏡



Futuro polo logístico en Madrid

Los Ahijones conoció una muy buena noticia en los primeros meses de 2022, cuando Newsdock, la plataforma logística de **Goldman Sachs**, anunció la adquisición a la Junta de Compensación, por un total de **40 millones de euros**, de siete parcelas de **uso terciario** que destinará a crear plataformas logísticas. La parcela más grande de las siete adquiridas cuenta con 20.000 m². Estos terrenos integran gran parte de la edificabilidad de las etapas 3 y 4 de Los Ahijones y como futuro polo logístico supondrán una importante fuente de trabajo para los residentes en la zona.

PANORAMA



Raúl Baz

Gerente de la Junta de Compensación de Los Ahijones

“La edificación de las primeras promociones llegará a partir del segundo semestre”

Raúl Baz, gerente de la Junta de Compensación de Los Ahijones, explica que la ejecución de este desarrollo urbanístico “está prevista en seis etapas, de las que cuatro son residenciales y dos industriales y de usos terciarios. Actualmente estamos finalizando la ejecución de los trabajos de urbanización de la primera etapa, siendo el principal reto a corto plazo la obtención de la simultaneidad de las obras de urbanización con las de edificación de las primeras promociones, prevista para mediados del segundo semestre de este año. Esto supondría la puesta en el mercado de más de 3.100 viviendas, de las que 1.900 gozarán de algún tipo de protección”.

Según el gerente de Los Ahijones, también se abordará “a corto plazo la urbanización de la zona industrial y terciaria, que permitirá poner en el mercado de manera inmediata casi 300.000 m² de suelo destinado a estos usos, lo que supondría un elemento dinamizador de la actividad económica en la zona y posibilitaría la creación de un número importante de puestos de trabajo que pueden ser ocupados mayoritariamente por residentes del sector”.

Según Baz, “el compromiso de ciudad que plantea Los Ahijones es un ejercicio claro de búsqueda de la sostenibilidad y respeto por la utilización y recuperación de los recursos naturales. Son varias las muestras de este concepto: desde la aportación de un área superior al millón de m² al Proyecto Bosque Metropolitano, así como la ejecución del parque lineal del sector y el encauzamiento del Arroyo Los Ahijones, que contribuye a disfrutar de una regulación natural y sostenible de la temperatura en la zona, a una mejor salud mental y a reducir el riesgo de inundaciones”.

El gerente de la Junta de Compensación menciona también la creación de una importante red de drenajes sostenibles en todo el sector, la utilización masiva de agua reciclada para tareas de limpieza y riego, numerosas medidas tendentes a la reducción del tráfico de vehículos a motor, como la incorporación de más de 60 kilómetros de carriles bici en el sector, la disponibilidad en breve de una estación de Metro (Línea 9) que permitirá los desplazamientos fuera del ámbito de una forma rápida, sostenible y económica, y los autobuses BTR inteligentes, eléctricos y sostenibles con prioridad semafórica. Todo ello redundará, según Baz, en un modelo de “ciudad 3-30-300”. Esto es, “ciudades en las que se pueden ver 3 árboles desde casa, con un 30% de área verde y en las que, a 300 metros de cada vivienda, exista alguna zona verde o parque”.

Los directivos de la Junta de Compensación de Los Ahijones reclaman “agilidad en la gestión de los procedimientos. Es algo muy importante en lo que muchas veces no se repara. Y es que, los procesos de transformación de suelo se ejecutan como medio para poner en el mercado un bien de primera necesidad como es la vivienda. Igualmente, no estaría de más estudiar la actualización de la normativa urbanística para adaptarla a los procesos de gestión que actualmente se están ejecutando, dado el tiempo transcurrido desde su concepción y la necesidad de adaptarse a la nueva realidad. La recientemente aprobada Ley Ómnibus de la Comunidad de Madrid camina precisamente en ese sentido y ha sido una importante aportación que marca la senda correcta a seguir”.

Berrocales

La supermanzana como concepto transformador

Berrocales es uno de los grandes proyectos urbanísticos previstos en el sureste de Madrid. El futuro desarrollo se ubica en el kilómetro 10 de la carretera de Valencia, frente a La Gavia, en el distrito de Vicálvaro, y ha sido concebido desde un primer momento como parte integrante de un gran proyecto de transformación urbana para mejorar la calidad de vida de los habitantes de Madrid.



Berrocales representa otra de las grandes bolsas de suelo del sureste de Madrid. El nuevo barrio, cuyo proyecto de urbanización fue aprobado en el lejano 2006, se extenderá a lo largo de una superficie de 8,3 millones de m². La ejecución del proyecto de urbanización se lleva a cabo, como en los otros cuatro desarrollos, por la Junta de Compensación bajo la supervisión del Ayuntamiento y se divide en seis etapas que se desarrollarán de forma sucesiva durante los próximos años hasta concluir finalmente en el horizonte del año 2030. Durante todo este tiempo tendrá lugar la progresiva implantación de servicios, así como la construcción de edificaciones.

El desarrollo incluirá 640.000 m² de parque industrial, 235.000 m² de oficinas, 220.000 m² de usos terciarios y otros 855.000 m² de espacios libres y verdes, en una clara apuesta por el maridaje entre el uso público y privado, con presencia de colegios, hospitales o polideportivos, sumándose a esto un área dedicada a negocios.

La urbanización del espacio público contará con una superficie de aceras y ámbitos peatonales que superará los 714.000 m² y 435 kilómetros de bordillos. Sus calles dispondrán de 4.900 puntos de luz de alta eficiencia energética y en las aceras se plantarán más de 12.600 árboles de forma lineal.

La inversión total prevista para la ejecución de este desarrollo se elevará a 5.279 millones de euros. Se estima que Los Berrocales generará un total de 167.139 empleos directos e indirectos, de los que 93.301 corresponderán a la fase de explotación de las actividades, 69.173 a la edi-



ficación y 4.664 a la urbanización. La contribución al PIB de la Comunidad de Madrid de este desarrollo urbanístico se calcula en 8.701 millones de euros.

Un entorno acorde a las necesidades del siglo XXI

Más allá de estas imponentes cifras, el objetivo es crear un espacio urbano acorde con las necesidades de una ciudad del siglo XXI. En busca de este fin, desde su aprobación inicial el proyecto ha sido modificado con el objeto de crear un ámbito urbano más amable, más sostenible y en el que la calle se convierta en un espacio para vivirlo y disfrutarlo y no solo para ser transitado. →



El futuro barrio
funcionará como
experiencia piloto
de supermanzana,
un concepto
integrador que
el Ayuntamiento
de Madrid quiere
extender al futuro
modelo de ciudad .





Viviendas modernas, confortables y sostenibles

A lo largo de los próximos meses de este año **2023** está previsto que comience la **comercialización y edificación** de las primeras viviendas de este futuro gran barrio de la capital.

bia data

Las cifras de Berrocales

Un nuevo motor inmobiliario y económico

8.300.00 m²
superficie

22.285
viviendas
en total

8.701 mill.
contribución PIB
comunidad

2.000.000 m²
zonas verdes

5.279 mill.
inversión

167.139
empleos directos
e indirectos

640.000 m²
parque
industrial

11.235
viviendas
protegidas

Año 2030
conclusión

235.000 m²
oficinas

220.000 m²
uso terciario/
comercial

11.050
viviendas
régimen libre

Las primeras viviendas podrían entregarse a lo largo de 2024. De hecho, alguna de las grandes promotoras con suelo en la zona ha comenzado a mostrar recreaciones digitales de sus futuras promociones de vivienda.

Habitat, por ejemplo, muestra su proyecto de obra nueva que acogerá un conjunto de 106 viviendas, de 2, 3 y 4 dormitorios, con piscina y garaje y distintas tipologías en las que destacan sus amplias terrazas. Según la compañía, "las viviendas han sido diseñadas buscando maximizar la calidad de vida de sus ocupantes y el aprovechamiento óptimo

de los recursos, incluyendo medidas eficientes e incorporando **paneles solares**, apostando por viviendas sostenibles en Madrid". Las zonas comunes de la promoción cuentan con piscina de adultos e infantil, parque infantil para los más pequeños y una sala comunitaria para sus residentes.

También el **Grupo Ibosa**, ganador de la subasta de parcelas antes mencionada, ha mostrado sus modelos de Vivienda de Protección Pública Básica en Berrocales. El proyecto se denomina **Residencial Albali**, funciona en régimen de cooperativa, y albergará viviendas de 2

y 3 dormitorios con amplias terrazas integradas y con la sostenibilidad y las zonas verdes como gran atractivo.

Construirá viviendas con un coste estimado de 176.000 euros más IVA en el caso de 2 dormitorios, y 210.000 euros más IVA en la opción de tres habitaciones.

Las viviendas contarán con piscina, local comunitario, zona infantil y plaza de garaje. La producción energética, según indica la compañía, se realizará a través de **aerothermia**, un sistema que aprovecha la energía del aire. Como elemento de climatización habrá suelo radiante y refrescante para

minimizar las pérdidas y para optimizar el espacio respecto a los radiadores tradicionales. Además, las viviendas contarán con **sistemas de ventilación de doble flujo**. Todas estas medidas contribuyen al uso eficiente de recursos con el fin de reducir el impacto sobre el medio ambiente y el consumo de energía, que se traducirá para los futuros habitantes, en una reducción considerable de la factura de suministros.

Lógicamente, para tener acceso a una Vivienda de Protección Pública Básica como las ofertadas por Grupo Ibosa, es necesario cumplir una serie de requisitos.



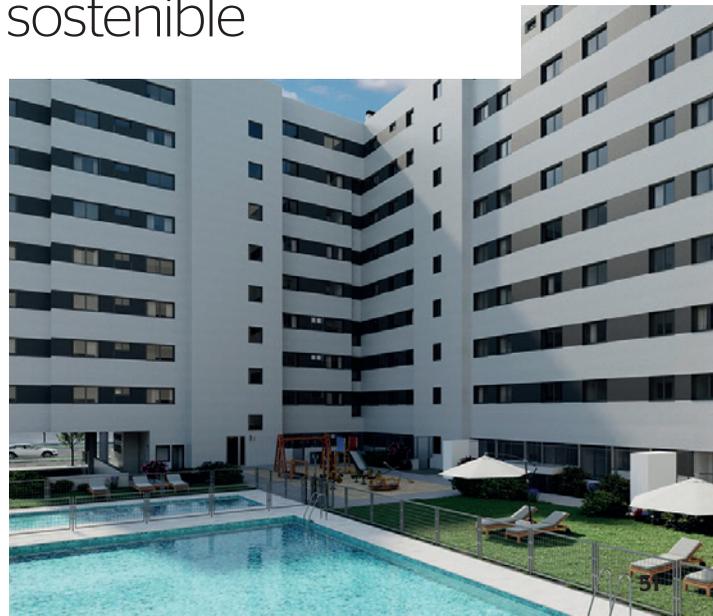
La fácil conectividad con el transporte público ha orientado también toda la filosofía del proyecto.

Para hacer posible un espacio urbano más sostenible, el proyecto incluye el diseño de los más avanzados sistemas de drenaje sostenible, tanto en aceras como en zonas verdes, siendo esta zona una de las pioneras en la implantación de uso eficiente del agua, la introducción de medidas para la mejora de la biodiversidad y el mantenimiento de acuíferos y, por ende, de las zonas verdes.

Sobre estos terrenos se construirán 22.285 viviendas. En concreto, 11.050 serán de régimen libre. Está prevista la edificación de 6.994 de Precio Tasado y otras 4.241 Viviendas de Protección Oficial. Es decir, algo más del 50% del parque tendrá algún tipo de protección.

Los Berrocales contará con una extensión de zonas verdes de más de dos millones de m². De esta suma, casi 900.000 m² corresponderán al parque forestal, uno de los pulmones verdes del sureste de Madrid. Porque el concepto urbanístico de Los Berrocales representa el polo opuesto a las tristemente famosas ciudades-dormitorio que tanto trastorno causaron en el viejo urbanismo madrileño. Los planes de este moderno desarrollo están trazados en función de un urbanismo sostenible y →

El proyecto incluye el diseño de los más avanzados sistemas de drenaje sostenible



humanizado, que pivotará sobre un novedoso concepto como es el de las supermanzanas, elemento integrador y seña de identidad de Los Berrocales. En este sentido, este futuro barrio funcionará como experiencia piloto de un concepto que el Ayuntamiento de Madrid quiere ir haciendo extensivo al futuro modelo de ciudad.

¿En qué consisten las novedosas supermanzanas?

Se trata, en esencia, de una red viaria que agrupará un número determinado de manzanas urbanísticas tradicionales, pero generando en su interior un microcosmos, una suerte de isla, a base de calles eminentemente peatonales en las que abundarán el arbolado y las zonas ajardinadas. Al interior solo podrán acceder los peatones, los vehículos de los residentes y aquellos otros dedicados a los servicios básicos, como los de carga y descarga, vehículos de emergencias y modalidades de movilidad personal no contaminante como bicicletas y patinetes. Es decir, todo lo que se conoce con la denominación técnica de tráfico pacificado. En el perímetro de estas innovadoras supermanzanas se mantendrá el tráfico rodado habitual. En la actualidad, y para hacerlo comprensible, lo más similar a una supermanzana –pero sin llegar a serlo–, podría ser el interior del distrito financiera de AZCA.

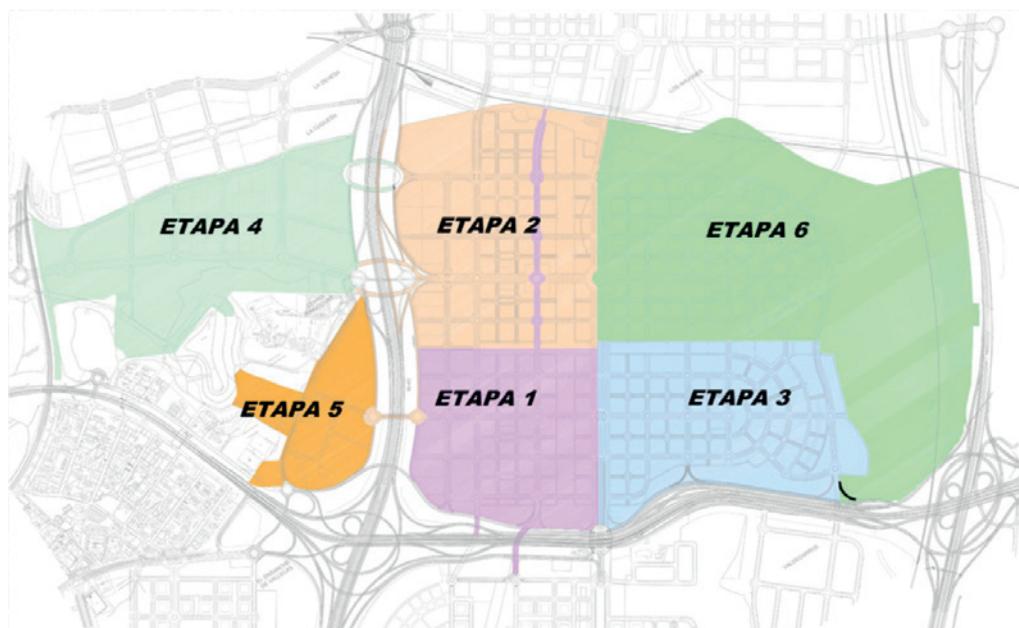
Para su desarrollo y ejecución, el desarrollo de Los Berrocales se ha fraccionado en seis etapas. Las 1, 2, 3 y 6

son de uso residencial, y las 4 y 5 corresponden a uso industrial en su totalidad. Las primeras en ejecutarse serán las fases 1 y 3, que se apoyan en la ciudad ya consolidada por su proximidad al Ensanche de Vallecas y Santa Eugenia, siendo fácilmente accesibles desde la autovía A-3. La etapa 1 cuenta con suelo para unas 4.505 viviendas, de las que 2.337 son Viviendas Libres y el resto, protegidas. Ya se han llevado a cabo las dos primeras subastas de suelo, en lo que constituye el verdadero pistoletazo de salida de Los Berrocales. Estas subastas tuvieron lugar los pasados 19 y 20 de julio de 2022 y fueron adjudicadas a Residencial Albali, Sociedad Cooperativa Madrileña, gestionada por el Grupo Ibosa. Se trata de dos parcelas, de 150 viviendas VPO, y de 140 viviendas VPT.

A finales de diciembre pasado, además, el Ayuntamiento aprobó definitivamente la reparcelación de los 8,3 millones de m² de Los Berrocales. La luz verde otorgada supone la obtención para las administraciones públicas de una superficie de 6,3 millones de m², casi el 76% del ámbito, destinada a dotaciones públicas. De esta extensión, 2,1 millones de m² se destinarán a espacios libres y zonas verdes, lo que permitirá al Ayuntamiento seguir avanzando en el proyecto del Bosque Metropolitano. El consistorio madrileño recibe, igualmente, un millón de m² para equipamientos y servicios de carácter general, garantizando las dotaciones precisas. ↗



El desarrollo de Los Berrocales se ha fraccionado en seis etapas. Las fases 1, 2, 3 y 6 corresponden a uso residencial. Las 4 y 5 son en su totalidad de uso industrial.





Algo más del 50% del parque inmobiliario disfrutará de algún tipo de protección



Nueva estación de metro

Metro de Madrid ya ha anunciado la puesta en funcionamiento de una futura estación en la **línea 9, entre Los Ahijones y Los Berrocales**, para dar servicio, previsiblemente en 2029, a los nuevos desarrollos urbanísticos de la zona. La nueva estación será diseñada para convertirse en un **intercambiador de transporte colectivo**, tanto para las áreas residenciales como para las terciarias de los futuros desarrollos y contará con un aparcamiento disuasorio. Al igual que el resto de los desarrollos del sureste, en Los Berrocales prestará servicio el nuevo **Bus eléctrico de Uso Prioritario (BuP)**, que tendrá parada en este punto.

PANORAMA



Pablo A. Santos Tejedor

Presidente de la Junta de Compensación de Los Berrocales

“Ofreceremos una calidad de vida de altísimo nivel por nuestro innovador diseño”

El Proyecto de Reparcelación de Los Berrocales fue aprobado el pasado 29 de diciembre de 2022 por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Madrid, lo que significará la posibilidad de promover 22.285 viviendas, más del 50% con algún tipo de protección. Según Pablo Santos Tejedor, presidente de la Junta de Compensación del desarrollo, “este hecho es importantísimo desde un punto de vista social y económico, ante la escasez de vivienda protegida en la ciudad de Madrid”.

Dentro de la hoja de ruta que se ha marcado este futuro barrio, destaca la etapa 1, “que está casi finalizada y pendiente de la aprobación por parte del Ayuntamiento de Madrid de la simultaneidad de urbanización y edificación, para que las promotoras comiencen las primeras promociones. Actualmente se está procediendo a la plantación del arbolado del ámbito. En cuanto a la etapa 3, se están ejecutando las obras de urbanización y se espera que a primeros de 2025 se obtenga la simultaneidad”, indica Pablo Santos Tejedor.

Para el presidente de la Junta de Compensación, “la gran aportación de Los Berrocales consiste en la incorporación, por primera vez, del concepto de supermanzanas en los desarrollos de nueva planta, creándose recintos residenciales protegidos del tráfico en torno a espacios públicos ajardinados conectados por un sistema de vías peatonales”. Esta red peatonal conecta, a su vez, con los dos grandes corredores ecológicos, con los equipamientos de proximidad y con el Bosque Metropolitano. Asimismo, Santos Tejedor subraya la importancia del sistema de modos de transporte público, que conectará la estación de Metro de la línea 9 con los autobuses rápidos de la Gran Vía del Sureste, complementado con el carril bici. Todo ello posibilitará los desplazamientos en el interior en menos de 15 minutos sin usar el vehículo privado.

Para el responsable de este nuevo barrio del sureste, “Los Berrocales ofrecerá una altísima calidad de vida por su innovador diseño, el trazado de sus grandes corredores ecológicos con acceso inmediato a los equipamientos y por su modelo residencial, basado en la recuperación de la imagen de la calle, alturas medianas y viviendas con ventilación cruzada a la calle y a los espacios libres interiores”.

Sobre la modificación del PGOUM, que ha entrado en vía muerta, Pablo Santos considera que “es un tema político sobre el que tenemos muy poca capacidad de actuación, pero evidentemente es algo que nos preocupa y nos ocupa, porque un marco de seguridad jurídica estable y una correcta y rápida aprobación de las normas urbanísticas permitirán el desarrollo de las promociones planificadas, que son tan necesarias y que, en su conjunto, en Los Berrocales, posibilitarán un impacto económico de más de 8.700 millones de euros y más de 167.000 empleos acumulados a lo largo del proyecto, según el *Informe de Impacto Económico* elaborado por PwC”.

Los gestores de Los Berrocales consideran que “la colaboración público-privada es fundamental para incentivar la promoción de vivienda asequible que permita a los jóvenes y las familias construir y definir sus planes de futuro. El Ayuntamiento de Madrid y otras administraciones son los mayores propietarios de suelo de Los Berrocales, con la posibilidad de construir hasta 5.112 viviendas y, por consiguiente, son los principales actores para contribuir a solucionar este grave problema de la ciudad de Madrid”.

El Cañaveral

12.000 viviendas entregadas para 2025

De los cinco grandes desarrollos urbanísticos del sureste de Madrid, El Cañaveral es, sin duda alguna, el de más alto grado de ejecución a día de hoy, puesto que en este barrio ya viven cerca de 12.000 vecinos. Sus estadísticas de residentes muestran una pirámide de población mayoritariamente joven, con más de un 40% de residentes de entre 20 y 40 años.

En aproximadamente dos años, este nuevo barrio estará prácticamente concluido. Se encuentra entre Coslada, con la que limita al norte, y el casco histórico de Vicálvaro. Al sur de El Cañaveral se encuentra el futuro barrio de Los Ahijones y La Cañada Real lo separa del desarrollo urbanístico de Los Cerros. En los últimos años, El Cañaveral se ha venido consolidando como uno de los principales motores de la actividad promotora residencial en Madrid

La ordenación se estructura en tres zonas

Su planeamiento urbanístico cuenta con una superficie de 5.388.384 m², sobre los que se construirán más de 14.000 viviendas. Algo más de 7.000 unidades ya han sido entregadas. Cerca de 3.800 están en fase de construcción y otras 748 aguardan la licencias de obras.

Según los cálculos de la Junta de Compensación, a principios de 2025, El Cañaveral habrá entregado ya más de 12.000 viviendas, con una población asentada de entre 30.000 y 35.000 personas. Al igual que los otros desarrollos hermanos, más de la mitad de las viviendas —un 53% aproximadamente— dispondrá de algún tipo de protección pública.

A febrero de 2023 se habían concluido y entregado un total de 94 promociones de vivienda, otras 49 estaban en construcción, 16 se encontraban en fase de comercialización y 29 sin proyecto definido. Hasta esa misma fecha, habían abierto 67 comercios y 15 se encontraban aún en la etapa de construcción.

Las estadísticas de residentes en este importante nicho de vivienda asequible muestran una pirámide de población mayoritariamente joven. Los habitantes menores de 20 años suponen el 25,46 % del total. La población comprendida entre 20 y 40 años suma el 40,14 % y los residentes entre 40 y 60 años suponen el 29,69 %. Los mayores de 60 años solo son el 4,59% de los habitantes.

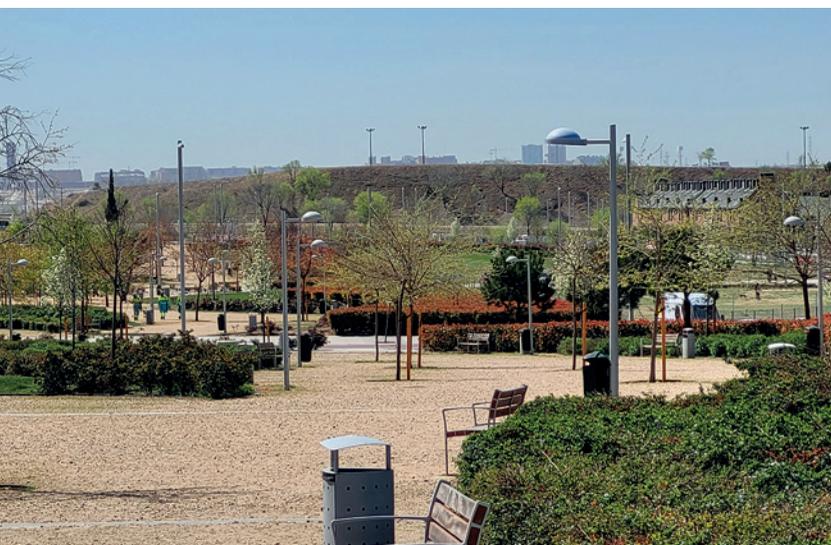


La ordenación de este gran sector de suelo se estructura en tres zonas. La zona residencial ocupa la mayor parte y alberga usos residenciales, comerciales, terciarios y de equipamiento, distribuidos homogéneamente en su ámbito. El esquema de ordenación ha surgido del cruce de tramas ortogonales que refuerzan la imagen de calle y el espacio urbano pretendido desde los primeros bocetos. El núcleo central de la zona residencial está compuesto por una gran plaza o espacio público representativo y un gran Parque Central de 24 hectáreas, que se concibe como el "pulmón verde" de la zona residencial. Ambas piezas se encuentran rodeadas por un viario perimetral de forma pentagonal, que conecta con los cuatro ejes viarios que confluyen en él. Los usos de estancia, ocio y recreo se complementan en él con una amplia variedad de usos terciarios sobre un conjunto edificado cuya altura y formalización singulares configuran un hito identificativo del conjunto del sector.

La zona industrial, por su parte, está planificada al oeste y separada de la zona residencial por la M-45. Albergará la totalidad de los usos industriales, con un →



En junio de 2022, el Ayuntamiento aprobó el proyecto modificado de urbanización e introdujo un cambio en el enlace con la M-45, muy demandado por los actuales vecinos.



PANORAMA



José Antonio Díaz Rosa

Director de la Junta de Compensación de El Cañaveral

“Tenemos ya casi 12.000 viviendas con licencia activa”

El Cañaveral es el ámbito de la Estrategia del Sureste más avanzado en estos momentos, indica José Antonio Díaz Rosa, director de su Junta de Compensación. “Su planeamiento se desarrolla en dos etapas, pero a diferencia de otros sectores, en la etapa 1 se encuentra el 93% de la edificabilidad lucrativa del sector y, por tanto, la práctica totalidad de las viviendas contempladas, que ascienden a unas 14.000. A día de hoy el 85% se encuentra en diferentes grados de desarrollo. Se han entregado 7.036, hay 296 terminadas a la espera de LPO, en construcción están 3.853 unidades y pendiente de obtención de licencia tenemos 748. El número de viviendas con licencia activa se eleva a 11.933, un 85,23% del total”, precisa Díaz Rosa. Con este número de inmuebles entregados, la población de El Cañaveral supera los 15.000 vecinos, pero con el grado de avance previsto se espera que, a finales de 2025, alcance los 30.000 habitantes.

Según el director de la Junta de Compensación, los trabajos de 2023 se están enfocando en tres vertientes: “Por un lado, seguiremos coordinando la ejecución de viviendas y facilitando a los promotores su implantación dentro del sector. En segundo lugar, seguiremos trabajando en el desarrollo de la etapa 2 y su Parque Central, como verdadero corazón de El Cañaveral. Actualmente estamos a la espera de la aprobación inicial de la Modificación del Plan Parcial que lo articula. Para finalizar, continuaremos colaborando con las Administraciones Públicas para dotar al barrio de los equipamientos necesarios. Es evidente que el desfase entre la entrega de las viviendas y la construcción de los equipamientos es uno de los problemas principales que tienen los nuevos desarrollos y su planificación es esencial”.

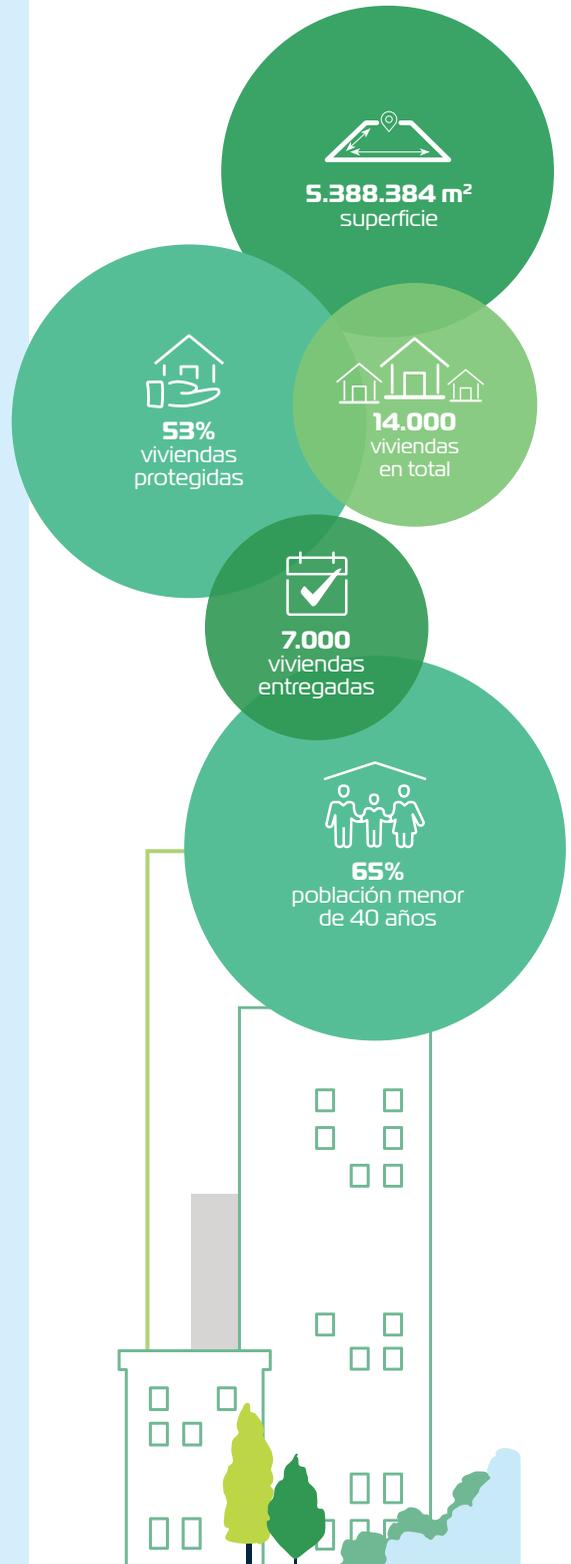
Según Díaz Rosa, “El Cañaveral es un referente en la industrialización de viviendas. El primer promotor que se atrevió con una promoción totalmente industrializada dentro del sector fue AEDAS y a partir de ahí se ha utilizado en diversas promociones. Igualmente, la falta de mano de obra cualificada y el incremento de precios de los materiales ha provocado un gran desarrollo de la industrialización de las fachadas, buscando principalmente garantizar el cumplimiento de plazos y asegurar unos precios permanentemente al alza”.

Se trata de un sector con mucho potencial, según el director de la Junta de Compensación. “Cuando desarrollas un sector como el nuestro y los vecinos conviven permanentemente con obras los primeros años, parece que todo es provisional y que nunca se acaba. Lo bueno de El Cañaveral es que, al tener dos etapas, en tres años esta situación se acabará, a diferencia de otros sectores que tendrán que convivir con obras de urbanización abiertas más de 20 años”. Además de esta ventaja estratégica, “la calidad de las viviendas en bloque abierto, sus comunicaciones viarias, la cercanía al aeropuerto, los grandes espacios y el futuro Parque Central son algunos de los mayores atractivos de El Cañaveral”, según Díaz Rosa.

Sobre las herramientas necesarias para paliar el déficit crónico de vivienda que aqueja a Madrid, el director de El Cañaveral indica: “La ley de la oferta y la demanda marca mucho el precio; pero en mi opinión, para poder llegar a disponer de vivienda asequible hay que poner en el mercado suelos a precios asequibles y eso es uno de los principales déficits que tiene Madrid. Es evidente que una parte del precio del suelo lo marca la ubicación del desarrollo y que los costes de construcción se han disparado en los últimos dos años, pero hay que replantear las cargas urbanísticas que se imputan a los sectores por parte de la Administración, limitar la influencia de las compañías de servicios y sus exigencias y, por supuesto, agilizar las tramitaciones con los organismos públicos”.

Las cifras de El Cañaveral

El desarrollo de más alto grado de ejecución



Viviendas de alquiler asequible para jóvenes



1.000.000 m²
zonas verdes



5.000
viviendas en
2025

El Ayuntamiento de Madrid destinará a alquiler asequible para jóvenes, **con un precio inferior al 30% de los ingresos**, mil de las 1.212 viviendas que la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo (EMVS) tiene actualmente en distintas fases de ejecución en El Cañaveral.

Un dato importante pues la oferta de alquiler en este barrio es tan solo del 32%. Con una inversión de 190 millones de euros, estas 1.212 unidades suponen cerca del 9% del total de viviendas previstas en este desarrollo. Siete de las 13 promociones del Ayuntamiento, que suman 691 viviendas, tienen prevista su entrega a finales de este año, mientras que el resto, 521 en concreto, están en licitación y tienen prevista su finalización en 2025. Todas las promociones municipales que se levantarán en El Cañaveral tendrán máxima calificación energética A, lo que permitirá a sus futuros inquilinos

conjugar confort habitacional con un importante ahorro en sus facturas de la luz. Las viviendas contarán con aerotermia, un sistema de climatización que, mediante el intercambio de calor, obtiene energía del aire para convertirla en calefacción, refrigeración o agua caliente sanitaria. Paralelamente, a mediados del pasado febrero, tuvo lugar también el acto simbólico de entrega de llaves a los vecinos de una promoción de otras 1.380 viviendas calificada como VPPB (Viviendas de Protección Pública Básica) por parte de la empresa constructora, gestora y promotora hi! Real Estate.

mínimo de perturbación para el resto de los usos previstos en El Cañaveral y con favorables condiciones de acceso desde las vías rápidas metropolitanas.

Por último, la zona terciaria concentrará una gran superficie comercial de alrededor de 90.000 m² edificables, que incorporará los usos de comercio y ocio habituales en este tipo de centros y se situará al norte del ámbito, donde las condiciones de acceso son más favorables y se minimizan los efectos del tráfico rodado.

Un millón de metros cuadrados de zonas verdes

Como en el resto de desarrollo del sureste, las zonas verdes tendrán protagonismo propio en El Cañaveral, con un millón de metros cuadrados reservados a este fin.

El objetivo del proyecto de paisajismo es crear espacios sostenibles que respondan a las necesidades y anhelos de los usuarios de la urbanización, estructurándolo en función de los grandes conceptos verdes del sector.

El Parque Central se ha concebido como un gran espacio público natural, donde potenciar la biodiversidad de los ecosistemas. Es el concepto de un parque de distrito. El Parque Lineal se concibe como un gran anillo verde, conformado por pequeños parques de barrio, que articula los diferentes usos, gestando a su vez una gran variedad vegetal integrada en toda la urbanización. El Parque Norte aglutinará en su interior todo lo anterior, caracterizado por una vegetación espontánea, que incluirá diferentes caminos peatonales y carriles bici, para que el peatón y el medio ambiente sean protagonistas de la nueva visión. Todo ello se complementará con jardinería de viario y glorietas que contribuirán, en menor escala, a llevar al usuario el concepto de las grandes zonas verdes. Se alcanzará así una imagen urbana más amable, donde la vegetación adquirirá un papel complementario con los elementos de la urbanización.



La zona terciaria concentrará una superficie comercial de unos 90.000 m²

Con la concesión de la ejecución simultánea en el año 2012 por parte del Ayuntamiento de Madrid, se dieron los primeros pasos efectivos para iniciar la ejecución de viviendas en el sector, que correspondieron con el desarrollo de las primeras cooperativas. A partir de ese momento, la concesión de licencias y la construcción de viviendas se ha mantenido a un ritmo constante, convirtiendo a El Cañaveral en uno de los referentes de la promoción residencial en Madrid.

En junio del pasado año 2022, el Ayuntamiento aprobó definitivamente el proyecto modificado de urbanización de El Cañaveral, que tiene por objeto actualizar las dos etapas que componen su ejecución. En esta puesta al día, el Consistorio ha introducido una modificación del enlace con la M-45, muy demandado por los actuales vecinos, que completará las conexiones de esta vía con la avenida de Miguel Delibes. 🏡



La primera etapa de Valdecarros ya está en fase de urbanización y en breve comenzarán la segunda y la tercera. Juntas supondrán la construcción de 13.500 viviendas, que se entregarán a partir de 2026.



Valdecarros

Emblema de un futuro Madrid asequible, conectado y sostenible

El desarrollo urbanístico previsto en Valdecarros es el de mayor ámbito de toda España y epicentro del conjunto urbanizador planeado para la zona sureste de Madrid. Con sus más de 51.000 viviendas, equilibrará el excesivo crecimiento en las zonas norte y oeste de la capital, que se encuentran al límite de su capacidad.



Valdecarros se convertirá, en el horizonte de 2039, en el barrio más importante de Madrid. Según lo previsto en la hoja de ruta, cada vecino dispondrá proporcionalmente de una zona verde de 48 m², cuatro veces más de la superficie recomendada por las organizaciones internacionales. Además, el barrio contará con guarderías, centros de salud, viviendas, zonas de oficinas, centros comerciales, comercio de proximidad, colegios, instalaciones deportivas, hospitales, parques y un largo etcétera. También incluirá zonas para la implantación de nuevas actividades industriales y se favorecerá la movilidad peatonal, ciclista y el transporte colectivo.

28.000 viviendas protegidas de las 51.000 previstas

Una cuarta parte del suelo de Valdecarros es de titularidad pública, ya sea propiedad del Ayuntamiento de Madrid, Comunidad Autónoma o Patrimonio del Estado. Estos terrenos constituyen la mayor bolsa de suelo público de Madrid y totalizan más de cinco millones de m².

En esta superficie, las administraciones públicas citadas podrán promover la construcción de más de 18.000 viviendas. Pero la vivienda asequible con algún tipo de protección será mayor. El desarrollo "estrella" del sureste de Madrid albergará 28.000 viviendas protegidas de las 51.000 previstas. Es decir, un 55% del parque total.

Las sucesivas fases de ejecución del desarrollo, un total de ocho, permitirán una incorporación paulatina del suelo disponible para iniciar las obras, de acuerdo con las necesidades reales del mercado en cada momento.

La primera etapa ya está en fase de urbanización. En breve está prevista la licitación de las obras de la segunda y la tercera. Juntas, estas tres fases supondrán la construcción, a partir de 2025, de unas 13.500 viviendas. →

Geográficamente, el espacio de Valdecarros está delimitado al este por el Ensanche de Vallecas, al oeste por el parque lineal del Manzanares, al norte por Mercamadrid y el polígono La Atalayuela y al sur por la autopista de circunvalación M-50.

Su emplazamiento se encuentra atravesado por las vías de alta capacidad M-31, M-45 y M-50 y limita con la A-3, lo que permite a Valdecarros conectar su viario con estas importantes infraestructuras.

También discurrirá por allí la Gran Vía del Sureste, arteria municipal que unirá todos los ámbitos de la Estrategia del Sureste de forma paralela a la M-45.

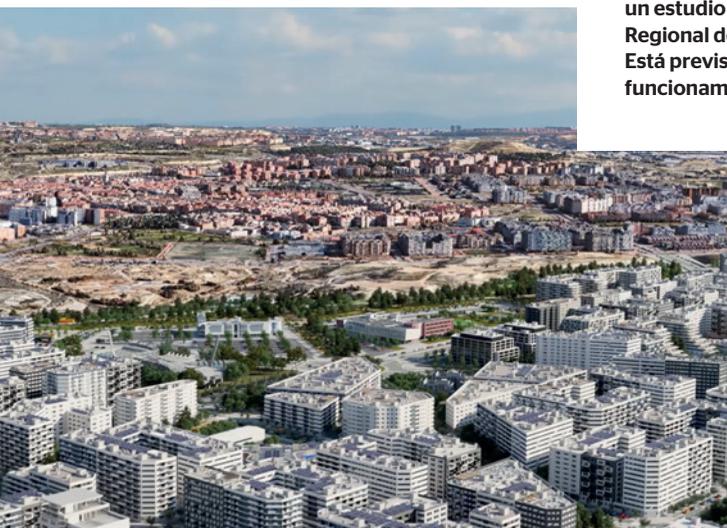
Un entorno para minimizar el uso del vehículo

Según estudios previos realizados por los impulsores de este desarrollo, Valdecarros partirá con un aumento del **transporte a pie** y de la **micromovilidad** de casi el 20% sobre la media de los barrios próximos.

En otras palabras: **más de un 40% de los trayectos se realizarán a pie**, casi el doble que en las zonas adyacentes a Valdecarros. La consecuencia es que solo un 36% de la movilidad se efectuará en vehículo privado.

Otro de los puntos de partida de Valdecarros es que una cuarta parte de los trayectos será en transporte público, porcentaje que para los responsables del proyecto tiene aún margen de mejora. Las tres primeras etapas del desarrollo de Valdecarros ya cuentan con previsiones de conexión con el resto de Madrid a través de la **línea 1 del Metro** y de al menos **ocho líneas de autobuses**, según un estudio del Consorcio Regional de Transportes. Está prevista la puesta en funcionamiento de autobuses

de uso prioritario (**BuP**), de alta capacidad, que tendrán preferencia en los semáforos de las intersecciones para conectar los nuevos desarrollos urbanísticos del sureste de la capital. Se trata de **autobuses totalmente eléctricos** que permitirán, además, los desplazamientos de los usuarios entre las paradas más próximas de Metro, autobuses y Cercanías. El BuP es un modelo de transporte público que circulará en paralelo a las carreteras M-45 y M-50 con paradas que tendrán una distancia de entre 300 y 500 metros, en terrenos donde la geología y la geotecnia no aconsejan ejecutar un Metro subterráneo. Su frecuencia de paso oscila entre 3 y 10 minutos, con una velocidad de entre 15 y 30 km/h.



La superficie del futuro barrio se extenderá a lo largo de 19 millones de m². De esta suma, siete millones de m² se destinarán a zonas verdes para disfrute de los 150.000 habitantes previstos en el enclave.

Dentro de las grandes superficies de carácter forestal de Valdecarros destaca la de los Cantiles del Manzanares, con una superficie de cerca de cuatro millones de m², que formará parte importante del anillo verde del sureste, proyectado por el Ayuntamiento y parte integrante del futuro Bosque Metropolitano de Madrid.

En el capítulo de la sostenibilidad hay que subrayar el completo compromiso con el medio ambiente de este desarrollo urbanístico. No solo por las zonas verdes ya mencionadas, sino por otras iniciativas como la proyectada red de agua reciclada para la reutilización del agua regenerada en la depuradora de La Gavia, que permitirá regar las zonas tanto de Valdecarros como de otros desarrollos del sureste.

Asimismo, el proyecto contempla rehabilitar las abundantes vías pecuarias que transcurren por la zona, dotándolas de mayor anchura y asegurando su continuidad, así como los arroyos históricos, hoy prácticamente desaparecidos, que se integrarán en las zonas verdes.

El impacto acústico de las vías de alta capacidad se amortiguará mediante la formación, a lo largo de la M-45, M-31, y M-45, M-50, de unos grandes caballones reforestados paralelos a estas vías. Por su parte, todo el alumbrado público contará con luminarias LED de bajo consumo para evitar la contaminación lumínica y garantizar el ahorro energético. →

Un proyecto orientado a la calidad de vida

El modelo urbano propuesto por Valdecarros requiere un detenido análisis. Las calzadas peatonales y la red ciclista y de movilidad que habrá en este entorno sumará un total de 127 kilómetros.

La calidad de vida ha orientado toda la planeación de las calles. Las aceras serán de cuatro metros de ancho en las calles secundarias y de nueve metros en las principales. El 70% de las vías tendrá una pendiente longitudinal inferior al 2%, un porcentaje que asciende al 86% si se consideran pendientes inferiores al 3%, y a un 99,5% si se trata de pendientes longitudinales inferiores al 6%.

Como indican los directivos de este futuro desarrollo, “con toda probabilidad, estamos ante la zona más llana de la capital. Si en adelante la maratón de Madrid quiere mejorar los tiempos de sus ganadores, una parte considerable del trayecto debería transcurrir por Valdecarros”.



bia
data



19.000.00 m²
superficie

Las cifras de Valdecarros

Un compromiso total con el medio ambiente



7.500 mill.
inversión
privada



51.000
viviendas
previstas



36%
desplazamientos
en vehículo
privado



7.000.000 m²
zonas verdes



Año 2039
conclusión



-3%
de pendiente en el
80% de las calles



462.000 m²
superficie
comercial



28.000
viviendas con algún
tipo de protección
oficial



8 fases
de desarrollo



9 metros
algunas aceras





En lo relativo a medios de transporte público, figura la línea 1 de Metro, con tres estaciones en servicio situadas en el colindante Ensanche de Vallecas y cuya estación final se denomina Valdecarros, junto a la nueva línea en estudio por el Consorcio Regional de Transportes.

Debe mencionarse también el BRT (autobús de tránsito rápido) previsto en la Gran Vía del Sureste y las plataformas reservadas a líneas de autobuses, que asegurarán la movilidad en transporte público de alta capacidad.

Por otra parte, la conectividad con las grandes infraestructuras de transportes como el Aeropuerto Madrid-Barajas Adolfo Suárez y la estación de ferrocarril de Atocha serán excepcionales, con unos tiempos de conexión de 16 y 12 minutos, respectivamente.

En buena parte de los viales de Valdecarros habrá carriles bici, que permitirán acceder por este medio de transporte a la mayor parte de las manzanas, conectando con los circuitos ya existentes en el municipio.

También se crearán plataformas reservadas para el transporte público, lo que contribuirá a una movilidad sostenible, una de las grandes aspiraciones del futuro Valdecarros. Su concepto reside en el impulso de una nueva movilidad urbana que reduzca y descongestione el tráfico rodado en Madrid.

El desarrollo urbanístico de la zona prevé, como ya se ha apuntado, unos 150.000 habitantes, que contarán con su domicilio como origen o destino de sus desplazamientos. Pero habrá también una movilidad atraída; es decir, desplazamientos de personas que no viven en Valdecarros pero que acudirán a este barrio por tener allí su empleo, su lugar de estudios o por razones de compras.

Actualmente, en el área de influencia de Valdecarros, el 25% de la movilidad se realiza a pie, un 25% en transporte público y más del 50% en vehículo privado. El objetivo es mejorar esas cifras. Para ello se ha trazado una tipología de calles que reducirá la dependencia del vehículo privado, que impulsará la movilidad más tradicional de caminar y que fomentará el uso de medios de transporte personal como patinetes, bicicletas y *scooters*.



Luz verde a la reparcelación

En octubre pasado, la **Asamblea General Extraordinaria de la Junta de Compensación de Valdecarros** aprobó el proyecto de reparcelación de fincas aportadas y resultantes de este nuevo desarrollo.

Los propietarios alcanzaron el acuerdo de cómo distribuirse los futuros solares, lo que permitirá poner en marcha la construcción de las más de **51.000 viviendas**. Valdecarros inició en septiembre de 2021 las obras de urbanización de la primera etapa del ámbito, en la que se construirán 2.580 viviendas con una inversión de 17 millones de euros. Con el proyecto de reparcelación se completa el desarrollo del nuevo ámbito y su plan financiero. Para garantizar la viabilidad

en los veinte años de ejecución previstos para el desarrollo, un **30% de la financiación se llevará a cabo a través de recursos propios y el 70% restante mediante la venta de aprovechamientos reservados a nombre de la Junta de Compensación**. De las ocho fases previstas para la urbanización de Valdecarros, el plan financiero reserva a la Junta de Compensación el aprovechamiento de todos los usos no residenciales, así como el 28% de los aprovechamientos de

uso residencial libre en las primeras tres fases. En las restantes cinco etapas, la Junta seguirá adjudicándose el 100% de los aprovechamientos no residenciales, el 30% de los de uso residencial libre y el 20% de los de uso residencial de Vivienda de Protección Pública de Precio Limitado (VPPL). De esta forma, la Junta espera obtener por la venta de aprovechamientos alrededor de 1.000 millones de euros, equivalentes al 68,5% de los costes totales estimados.



Luis Roca de Togores

Presidente de la Junta de Compensación de Valdecarros

“Valdecarros nace como epicentro de la vivienda asequible en Madrid”

“Ya sabemos cuáles y de quiénes serán los solares en los que se levantarán las más de 51.000 viviendas que tendrá el nuevo barrio, más de la mitad con algún tipo de protección”, indica Luis Roca de Togores, presidente de la Junta de Compensación de Valdecarros. Tras la aprobación del proyecto de reparcelación, “Valdecarros ya ha empezado a levantarse. En unos meses, el cambio en su fisonomía empezará a ser apreciable. Y no solo eso, sino que desde el principio va a ser el auténtico epicentro de la vivienda asequible en Madrid”, indica el presidente de la Junta. De hecho, ya están en marcha las obras de urbanización de la primera etapa, con 2.580 viviendas, y en breve plazo las de la segunda y tercera etapas, que aportan 11.000 viviendas más. “Las grúas llegarán en 2025 y los primeros pisos se entregarán en 2026”, apunta Luis Roca de Togores.

Son, en total, 13.580 viviendas asequibles que estarán en el mercado de aquí a tres años. El 36% de ellas serán de titularidad pública. “Al potenciar el distrito de Villa de Vallecas, ayudarán al reequilibrio de la ciudad”, subraya el presidente de la Junta de Compensación de Valdecarros. “En las siguientes etapas pondremos en el mercado unas 37.500 viviendas más. En Madrid hay previstas 150.000 viviendas nuevas en los próximos veinte años, así que una tercera parte de las mismas estarán en Valdecarros. Vamos a ofrecer todas las posibilidades residenciales para anticiparnos a los gustos y las necesidades de los 150.000 vecinos que nos irán eligiendo desde ahora y en los próximos veinte años”.

Entre los principales atractivos para el futuro residente en Valdecarros, Luis Roca de Togores menciona “uno evidente y decisivo: es la principal opción de vivienda asequible para quedarse en Madrid. Con el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985, la capital se quedó durante muchos años al margen del crecimiento demográfico del conjunto de la Comunidad. Muchos madrileños de la capital debieron trasladarse a otros municipios de la región. La situación ha cambiado en los últimos años. Ayuntamiento y Comunidad son conscientes de que la capital tiene que recuperar pujanza, protagonismo y también población. Valdecarros es la principal baza para conseguirlo. Nuestra oferta es todo lo variada, sostenible y accesible que se necesita para asegurar el éxito”.

Es decir: Valdecarros tendrá un papel determinante para mejorar la capacidad de acceso a la vivienda de los madrileños, especialmente entre jóvenes y clases medias, según opina. “Además —subraya el responsable de este futuro núcleo urbano—, el Ayuntamiento y la Comunidad de Madrid podrán desarrollar en el nuevo barrio 21.000 viviendas asequibles, que intensificarán ese efecto de contención y consolidarán a este desarrollo como auténtica almendra central de las políticas de vivienda desde ahora y hasta la mitad del presente siglo”.

Para Luis Roca de Togores, “a los nuevos vecinos, Valdecarros les entrará por el bolsillo, pero también por los ojos y por el corazón”

“Este desarrollo urbanístico, en metros cuadrados, es el equivalente a unos 2.660 campos de fútbol. Casi mil de esos estadios solo contendrán zonas verdes. Cada vecino dispondrá de una zona verde de 48 m², frente a los entre diez y quince m² recomendados por la Organización Mundial de la Salud. Ese refuerzo aporta una mejora medioambiental muy apreciable para el conjunto de la ciudad y asegura un estilo de vida más saludable para sus vecinos.

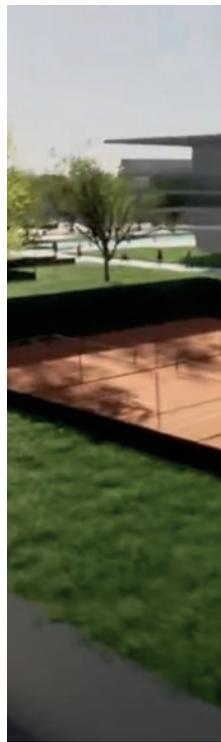
Incluidas las zonas verdes, en la urbanización del nuevo barrio se invertirán 1.500 millones de euros. Es una cifra muy significativa, gracias a la cual se garantiza una superficie de dotaciones públicas de un total de 4,2 millones de m². Como el barrio acogerá a unos 150.000 vecinos, la ratio dotacional será de 27 m² por habitante. Además, habrá 461.088 m² de superficies comerciales, de los que un 38% serán de comercio de proximidad”.

El presidente de la Junta de Valdecarros se siente “muy satisfecho” por la “colaboración y sintonía” que han alcanzado con el Ayuntamiento y la Comunidad de Madrid: “En nuestro caso, esa tranquilidad y seguridad jurídica han sido resultado del trabajo y la constancia durante muchos años. La colaboración público-privada y la participación de las administraciones en la planificación urbanística del nuevo barrio han sido determinantes para garantizar un desarrollo urbanístico flexible y eficiente”. No obstante, y en beneficio del conjunto del sector, Luis Roca de Togores señala la necesidad de que el Ejecutivo acometa finalmente “una ley de seguridad en el urbanismo capaz de dar coherencia, previsibilidad y normalización a los desarrollos urbanos”.

Respecto a las comunicaciones de este futuro desarrollo urbanístico, el presidente de la Junta de Valdecarros está convencido de que ayudarán a fortalecer la movilidad transversal en la ciudad y a mitigar los actuales atascos de entrada a Madrid: “De nuevo aquí aportamos valor. El conjunto de desarrollos del sureste tendremos mucho que decir sobre la mejora de la movilidad en Madrid a medio y largo plazo. Valdecarros está estratégicamente situado respecto a la M-45, la M-31 y la M-50”.

Por lo que se refiere al viario interior de Valdecarros, “tendrá una longitud de más de 102 kilómetros. Garantizamos accesos cómodos y accesibles a las diferentes parcelas dotacionales, espacios libres y zonas de trabajo. Calzadas peatonales y red ciclista alcanzan 127 kilómetros”, afirma Luis Roca.

“Acomodar los viarios y las parcelas a estas pendientes, allanándolas cuanto ha sido posible, ha supuesto un incremento del movimiento de tierras de 28,8 millones de metros cúbicos, con un coste aproximado de 249 millones de euros. El resultado merece la pena. Con toda probabilidad, estamos ante la zona más llana de toda la capital”.



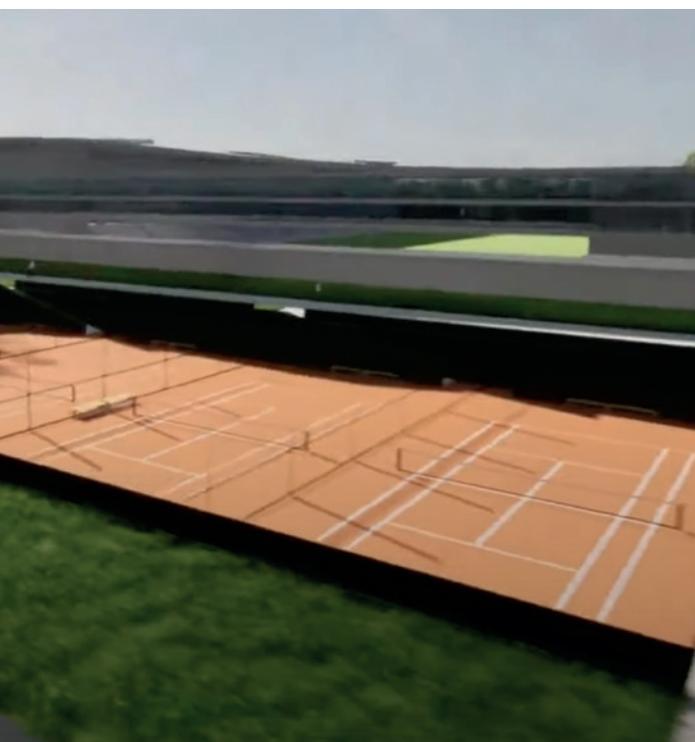
Los Cerros será un barrio unido a una zona de importante actividad económica rodeada de infraestructuras y con unas buenas comunicaciones con la M-45, M-50 y la autopista Radial 3.



Los Cerros

El futuro barrio más verde de Madrid

Con una inversión global prevista de más de 3.000 millones de euros, el desarrollo urbanístico de Los Cerros se convertirá en el barrio habitacional con la mayor superficie de zonas verdes de toda la capital: en total, sus futuros 50.000 residentes disfrutarán de 170 hectáreas dedicadas al paisaje y a la naturaleza. Para poner la cifra en contexto, señalar solo que el parque de El Retiro cuenta con 118 hectáreas. Está previsto que el barrio disponga de numerosas rutas peatonales y para las bicicletas.



A lo largo del tiempo se plantarán en el ámbito de Los Cerros alrededor de 7.000 árboles y más de 100.000 arbustos con especies autóctonas de la zona, con las que el desarrollo pretende evitar el consumo excesivo de agua. Se reforestarán, además, otros 2.500 árboles en el parque forestal del Cerro de la Herreradura, el auténtico pulmón del entorno. Este ámbito natural albergará dos grandes zonas infantiles y un mirador hacia la Vega del Río Jarama.

Con todo ello, desde sus primeros pasos, se trata de un barrio con una vocación eminentemente verde, que dispondrá de numerosos itinerarios peatonales y en el que se fomentará la movilidad sostenible mediante el uso de la bicicleta.

Para entrar a vivir a finales de 2025

Los Cerros ha sido el último desarrollo del sureste en ponerse en marcha. Las obras de la primera fase de urbanización dieron comienzo en octubre del año pasado y se extenderán a lo largo de 16-18 meses.

El ámbito comprenderá en total 4,7 millones de m². Su superficie edificable se extenderá por encima de los 1,8 millones de m² y está previsto que las obras, a lo largo de todo su ciclo de vida, generen en torno a 15.000 puestos de trabajo.

En total, se construirán 14.276 viviendas, todas de tipo colectivo. Es decir, no se contempla la edificación de unifamiliares. En concreto, 7.138 serán libres, 5.099 →

PANORAMA



Marcos Sánchez Foncueva

Gerente de la Junta de Compensación de Los Cerros

“Las empresas de nuestro ámbito integran la primera línea del sector”

“El objetivo fundamental durante el segundo semestre del año es trabajar al lado del Ayuntamiento de Madrid en la tramitación rápida y eficaz del Proyecto de Reparcelación del desarrollo, que quedó presentado para su aprobación en los primeros días del mes de mayo”, afirma Marcos Sánchez Foncueva, incorporado recientemente a Los Cerros como gerente de su Junta de Compensación. “Para todo ello, —continúa— estamos conformando un equipo de gestión multidisciplinar y altamente profesionalizado que permitirá, durante los próximos meses, colocar la gestión urbana de Los Cerros a la vanguardia de los nuevos desarrollos”.

Según el nuevo gerente de Los Cerros, “las empresas que están impulsando el ámbito se caracterizan por formar la primera línea en nuestro sector inmobiliario en la mejora de la eficiencia así como en la promoción y desarrollo de la industrialización de su producción como fundamento para la implementación de un parque de viviendas asequible y de calidad. Desde el equipo de gestión asumimos tal prioridad, comenzando por la búsqueda de soluciones que permitan esa eficiencia en la ejecución de las obras de urbanización del ámbito”.

Sánchez Foncueva, tras su dilatada experiencia al frente de la Junta de Valdebebas, considera que “el principal atractivo de Los Cerros será la integración de arquitectura y paisaje en un barrio con la mayor superficie de zonas verdes de los desarrollos del sureste. Vamos a atraer a unidades familiares compuestas por jóvenes y profesionales que buscan viviendas de calidad en un entorno verde y saludable, con un diseño urbano singular y diferenciado y, al mismo tiempo, perfectamente integrado en los nuevos desarrollos del sureste y en la malla urbana de la ciudad de Madrid”.

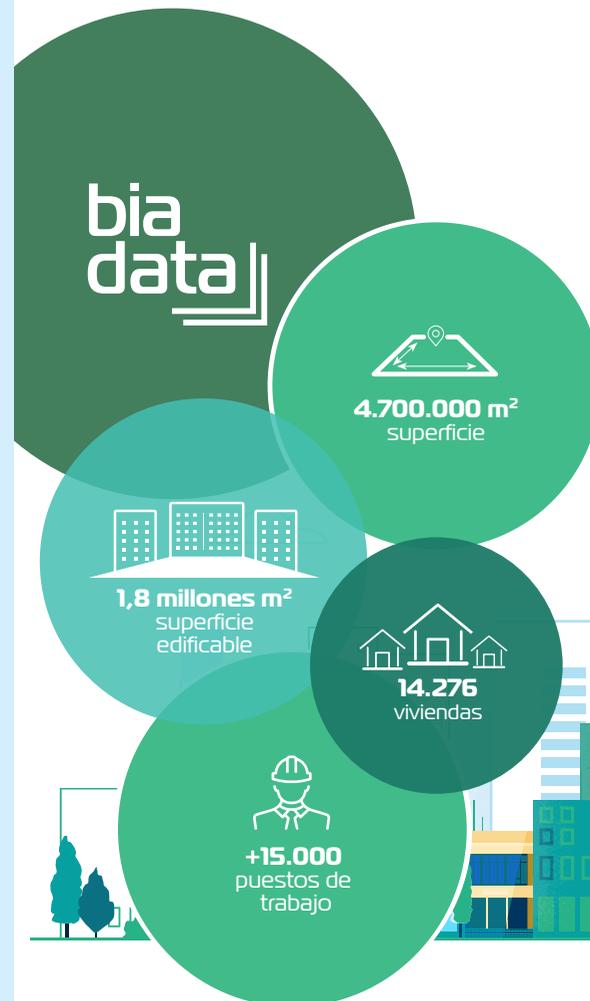
Según el gerente de la Junta de Compensación de Los Cerros, “las administraciones madrileñas han de seguir insistiendo en la senda de la desburocratización del urbanismo. Una nueva ley del suelo madrileña y la ley estatal de seguridad jurídica en materia de urbanismo son urgentes y esenciales para la protección de los instrumentos de planeamiento y gestión. En el ámbito de la gestión urbana deben consolidarse las políticas y estrategias que fomenten la colaboración público-privada, así como la inaplazable reformulación de los procedimientos y la participación de las compañías y organismos, públicos y privados, suministradores de servicios de energía y agua. Por último, ha de acometerse con seriedad, en la futura ley del suelo de la Comunidad de Madrid, la necesaria y profunda reflexión económica en el urbanismo madrileño que permita acompañar el crecimiento de la ciudad con la prestación de servicios básicos por las administraciones públicas a los nuevos residentes”.

Sánchez Foncueva está convencido de que, en un escenario inflacionario alcista, “la mejor manera de garantizar el acceso a la vivienda no es la asfixiante hiperregulación, como tampoco las limitaciones o prohibiciones en las políticas de vivienda. Entre otras medidas, ha de procurarse la seguridad jurídica para que el desarrollo de los nuevos ámbitos urbanísticos, generadores de suelo y, en consecuencia, de nuevas viviendas, sea capaz de continuar atrayendo inversión. Por otro lado, habrán de establecerse políticas encaminadas a fortalecer la implicación de los propietarios en el mantenimiento de un parque de viviendas eficiente y moderno, mediante el establecimiento de una fiscalidad justa que premie las actuaciones en tal sentido y estimule a los creadores de oferta. Está más que probado que las limitaciones de precio son el mejor desincentivador de aquella oferta”.



Las cifras de Los Cerros

Nuevos puestos de trabajo





Un barrio para gente joven



En Los Cerros se huye del viejo concepto de ciudad dormitorio, ese entorno que prácticamente queda desierto por el día. El objetivo del ámbito es **atraer a las capas poblacionales más jóvenes de la capital** y "posicionarse como referente en confort y calidad de vida". Para ello, una característica



diferencial de este barrio con respecto a los demás desarrollos urbanísticos de su ámbito es que cuenta con una menor ocupación del suelo para las edificaciones. Solo un 12% de la superficie se destinará a este uso, lo que potenciará, sin duda, el **componente natural y sostenible del barrio**. Un 30% del suelo se destinará a actividades económicas. En total, unos 500.000 m² que se dividirán casi a partes iguales entre un parque logístico y un uso terciario comercial. También habrá **espacios para usos dotacionales**, tanto públicos como privados, que se irán poniendo en marcha en función de la demanda y del número de vecinos.

7.138 viviendas serán libres, 5.099 de precio limitado y 2.039 de protección básica y para arrendamiento con opción a compra



de Protección Pública de Precio Limitado (VPPL) y otras 2.039 de Protección Pública Básica (VPPB) y para Arrendamiento con Opción a Compra (VPPA OC).

Las viviendas se estructurarán en torres de entre seis y 12 pisos, aunque algunos edificios se elevarán incluso hasta las 20 plantas.

Entre los propietarios mayoritarios y principales impulsores de este desarrollo del sureste se encuentran Vía Célere, Vía Ágora, Metrovacesa y Sareb. Los primeros inmuebles empezarán su construcción el último trimestre de 2023, con la mirada puesta en que se pueda entrar a vivir en ellos ya en el último trimestre de 2025.

El proyecto se desarrollará en tres fases

El desarrollo y ejecución de Los Cerros se ha concebido en tres fases. Durante la primera etapa se edificarán 4.175 viviendas, de las cuales casi el 65% serán de protección pública, con alrededor de 2.700 viviendas. De estas últimas, un 80% estarán destinadas al Arrendamiento con Opción a Compra.

En la segunda fase se pondrán en marcha 6.368 viviendas y en la última se ejecutarán 3.148.

Cada una de las etapas de urbanización de los Cerros contará con un plazo de ejecución estimado de entre 16 y 18 meses. El desarrollo prevé la finalización de las tres fases en 2027, aunque el calendario podría sufrir modificaciones, adaptándose a las necesidades de cada momento.

El Ayuntamiento de Madrid, por su parte, subrayó el día del acto de colocación de la primera piedra, el pasado mes de octubre, que este desarrollo nacía "de manera inteligente para dar servicio a la ciudad de Madrid, para que sea vanguardista y, sobre todo, para que tenga una concepción humana".

De la fábrica a la obra

En menos tiempo y con más calidad

La construcción industrializada es una tendencia en alza que está ganando terreno día a día en los nuevos edificios que se construyen. Con ella, se mejora la eficiencia y la calidad en la producción y construcción de edificios mediante la utilización de técnicas y procesos industrializados. En este enfoque, los componentes del edificio se elaboran en una fábrica o taller utilizando tecnologías avanzadas y luego se ensamblan en el lugar de la obra.

Por **Juan Carlos Cabrero**, director del Curso de Construcción Industrializada del Colegio de Aparejadores de Madrid.

Desde el siglo XIX en el que las sociedades en los países desarrollados cambian consecuencia de la industrialización, en la gran mayoría de sus sectores ha existido el interés de arquitectos e ingenieros por aprovechar sus ventajas en la construcción de los edificios. Esta inquietud se hace notoria con la construcción del The Crystal Palace para la exposición universal de Londres en 1851. A partir de entonces, cada vez más industrias en Reino Unido comienzan a fabricar componentes industrializados con los que después montar edificios en lugares remotos como Australia o India.

En España podemos encontrar, igualmente, numerosos ejemplos de arquitectura realizada mediante componentes industrializados, siendo el Concurso Internacional de Industrialización de Viviendas, promovido por el ingeniero Eduardo Torroja en 1949, el hito que supone el punto de partida en la industrialización de los edificios de viviendas en nuestro país.

La evolución de los sistemas constructivos industrializados ha tenido sus altibajos, siendo históricamente sus principales adversarias las necesidades sociológicas, políticas y económicas; también la necesidad de disponer de un sector de la construcción capaz de emplear numerosa mano de obra poco cualificada.

Frente a este modelo, es en la actualidad, con la necesidad de construir edificios de altas prestaciones en materia de eficiencia energética, acústica, sostenibilidad y gestión eficaz de recursos, el momento en que la industrialización de los edificios se convierte en la única solución posible.

El enfoque de la industrialización en los edificios tiene varias ventajas y beneficios en comparación con los métodos tradicionales de construcción.

A continuación, analizamos con más detalle todas sus claves y sus principales ventajas. ↗

1 Eficiencia en la producción

La fabricación de componentes del edificio en una fábrica o taller permite una mayor eficiencia en la producción.

En un ambiente controlado, los procesos de producción pueden ser optimizados y los trabajadores pueden ser capacitados para producir los componentes de manera eficiente y rápida. Además, la automatización y la robótica pueden utilizarse para fabricar los elementos de manera más rápida y precisa, reduciendo el tiempo y la mano de obra necesarios para la producción.

La eficiencia en la producción también se traduce en una reducción de los costes de producción. La fabricación en un ambiente controlado disminuye la cantidad de materiales desperdiciados y la necesidad de trabajar en la obra. Además, la utilización de procesos automatizados reduce la necesidad de mano de obra, lo que a su vez reduce los costes de producción.



2

Rapidez en la construcción

La industrialización de los edificios también permite una construcción más rápida.

Los componentes del edificio se construyen en una fábrica o taller y luego se ensamblan en el lugar de la obra. Esto reduce el tiempo necesario para la construcción. Además, la construcción tiene lugar en un ambiente controlado, lo que también reduce el tiempo necesario para preparar el sitio de la obra y permite trabajar durante todo el año, independientemente del clima.

La celeridad en la construcción también tiene un impacto significativo en la rentabilidad de la construcción. Una construcción más veloz significa que el edificio puede estar en funcionamiento en menos tiempo, lo que se traduce en una rentabilidad más rápida para el propietario del edificio.

3

Fabricación precisa y uniforme

Uno de los principales beneficios de la industrialización de los edificios es la precisión y uniformidad en la fabricación de los componentes.

La fabricación de componentes en una fábrica o taller permite utilizar tecnologías avanzadas, como la robótica y la automatización, que hacen posible producir componentes con una precisión milimétrica y una calidad uniforme. Además, los elementos se fabrican en un ambiente controlado, lo que minimiza los errores humanos y las inconsistencias.

La fabricación precisa y uniforme de los componentes del edificio tiene un impacto significativo en su calidad general. Los elementos se ensamblan en el lugar de la obra con una precisión y uniformidad que es difícil de lograr con los métodos de construcción tradicionales. Esto garantiza una mayor calidad y durabilidad en la construcción.

4

Mayor seguridad en la obra

La industrialización de los edificios tiene un impacto significativo en la seguridad y salud en la obra.

La fabricación de los componentes en un ambiente controlado en una fábrica o taller, en lugar de en el ámbito de la obra, reduce la exposición de los trabajadores a los riesgos de la construcción y minimiza los accidentes laborales, tales como los riesgos de caídas y lesiones, los relativos a la manipulación de los materiales o los asociados a las condiciones climáticas.



STA Seguros

Expertos en seguros y expertos en edificación

La correduría de seguros del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Madrid da servicio a todos los agentes intervinientes en el proceso de edificación, independientemente de si acometen obras menores o desarrollos con la magnitud de los proyectados en la Estrategia del Sureste. Con el apoyo de un equipo de arquitectos técnicos y de una asesoría jurídica experta en derecho de la construcción, STAseguros ofrece asesoramiento personalizado a la hora de contratar cada póliza y seguimiento de principio a fin en caso de siniestro.

Por **Pilar Ponce de León**

La responsabilidad civil en la construcción da lugar a innumerables casos, dada la cantidad de profesionales que intervienen en el sector. Aparejadores, arquitectos, ingenieros, promotores, constructores, expertos en rehabilitación y reformas... cada cual con sus obligaciones y competencias, con sus trayectorias laborales y sus circunstancias personales.

Para todos ellos trabaja STAseguros, la correduría participada íntegramente por el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Madrid. Lo hace de manera certificada desde hace más de una década, aunque interviene en este asesoramiento desde el inicio de su actividad. "Facilitamos la contratación de pólizas desde el principio, como un servicio más del Colegio, donde se colaboraba con dos aseguradoras en el ramo de responsabilidad civil. Sin embargo, poco antes de 2011, la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones dictó una resolución por la que nos prohibió como entidad realizar esta intermediación", explica **Luis Gil-Delgado García, director gerente del Colegio.**

Entonces, atendiendo a la necesidad planteada por los colegiados de mantener este servicio, crearon la correduría, ampliando con ello tanto la oferta aseguradora como la de compañías. "Realmente, lo que fue una obligación se ha convertido en un beneficio, porque STA nos ha permitido profesionalizar el servicio de contratación de seguros.

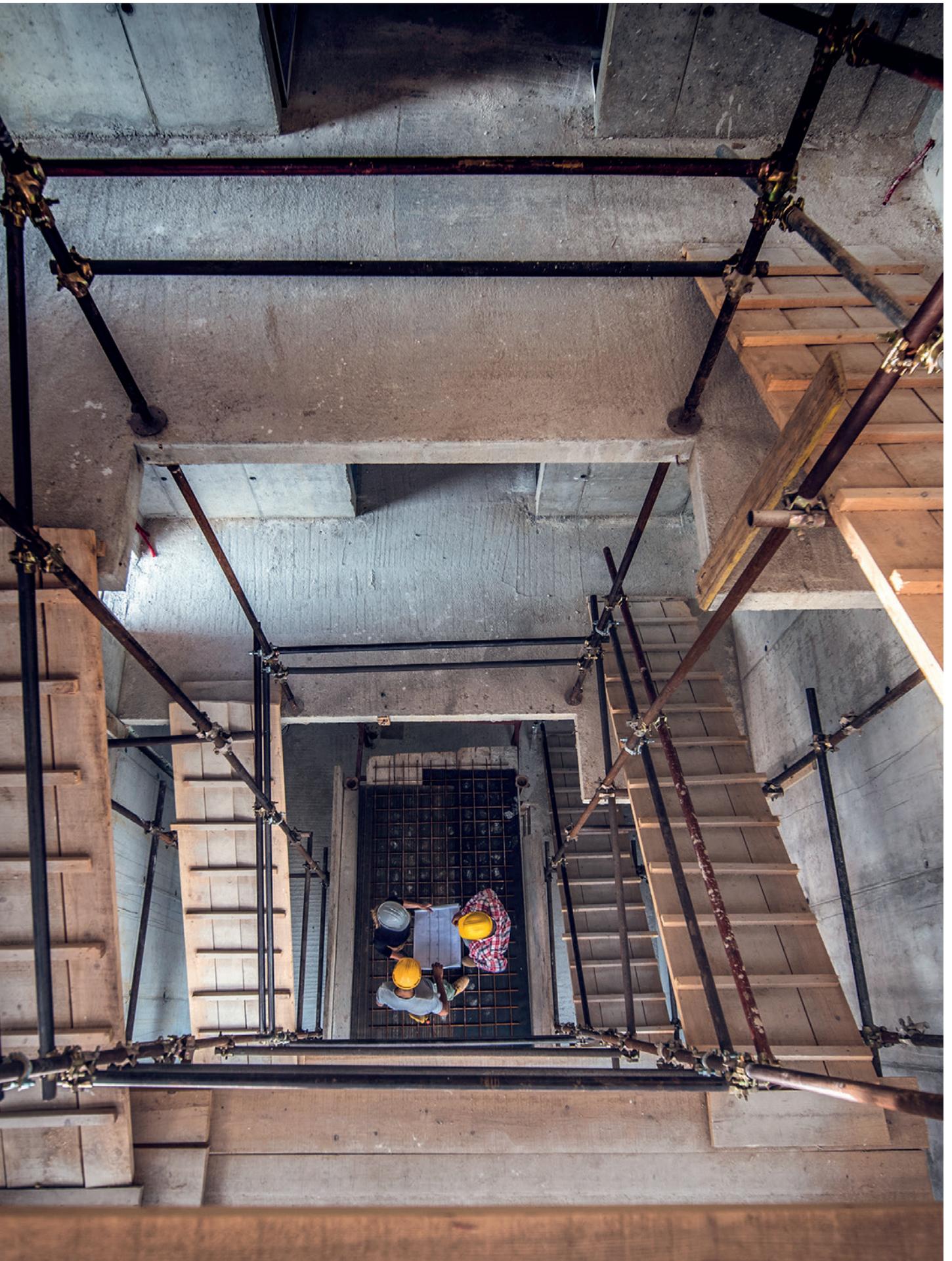
Tenemos el doble perfil necesario para ofrecer la mejor atención: somos expertos en seguros y expertos en edificación", declara Luis Gil-Delgado.

Asesoramiento para diseñar cada seguro a la medida

Con el Colegio como prescriptor de la correduría, la satisfacción y la fidelidad de los asegurados es alta. En ello influyen varios factores. El primero es el asesoramiento personalizado que ofrecen durante el proceso de contratación. Lo presta un equipo formado en seguros y con una experiencia dilatada en el sector. Además, al pertenecer al Colegio, cuenta con el apoyo de un equipo de técnicos compuesto por seis aparejadores colegiados, de modo que son plenamente conscientes de las necesidades profesionales y personales que tiene este colectivo en el ejercicio de su profesión.

"La función de STA no es solo ofrecer pólizas, sino informar y orientar de manera personalizada a la →





“STA nos ha permitido profesionalizar el servicio de contratación de seguros”

LUIS GIL-DELGADO GARCÍA,
DIRECTOR GERENTE DEL COLEGIO
OFICIAL DE APAREJADORES
Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MADRID.

hora de suscribirlas”, dice **Raquel Pilas Hernández, adjunta a la dirección técnica en la correduría.**

Sobre este punto, explica, por ejemplo, el desconocimiento que suele haber acerca de la limitación temporal que incluyen las pólizas de responsabilidad civil a través de las cláusulas *claim made*, según las cuales, para que el seguro cubra el siniestro, tiene que estar en vigor cuando se comunican los daños mediante la recepción, de manera fehaciente, de la reclamación. “Es decir, no porque tuvieras una póliza contratada en el momento de hacer la obra, te cubre en el momento de la reclamación. Tienes que estar asegurado cuando te notifican los hechos. Esto afecta a muchos profesionales contratados por empresas como asalariados, porque si el día de mañana dejan de trabajar para esa compañía, no saben si la empresa va a mantener el seguro o no. En estos casos, una de las recomendaciones que hacemos es que tengan la póliza a su nombre y si se la paga la empresa, mejor”.

“Tramitar un siniestro con nosotros es mucho más sencillo. También es más probable que los resultados sean favorables”

RAQUEL PILAS HERNÁNDEZ,
ADJUNTA A LA DIRECCIÓN
TÉCNICA DE STA SEGUROS.

Luis Gil-Delgado expone otra situación más habitual de lo deseada en la que contar con el asesoramiento de una correduría especializada en edificación es crucial. Se refiere a la responsabilidad que adquiere por ley el arquitecto técnico cuando ejerce como encargado de coordinar la seguridad y salud en una obra de construcción. “Hay casos en los que un señor se cae en una obra y el técnico responsable no lo comunica a la aseguradora porque parece que no le ha pasado nada y no le da más importancia. Pasado el tiempo, se le ha olvidado que en marzo de 2023 un señor se cayó y se hizo un esguince, pero es probable que reciba una reclamación, porque estas suelen llegar al cabo de tres, cinco años. Si sigue en la misma compañía de seguros, no pasa nada, pero si se ha cambiado, hay problemas. La antigua le dice que no le cubre porque ya no está con ellos y la nueva tampoco, porque considera que ya tenía conocimiento de los hechos antes de darse de alta. Hay que tener cuidado, sobre todo cuando se producen cambios de compañía”.

Respaldo jurídico en caso de reclamación

El seguimiento que desde STAsseguros prestan en caso de reclamación es otra ventaja competitiva que trasladan al asegurado. Al formar parte del Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Madrid, la correduría cuenta con el respaldo de una asesoría jurídica experta en derecho de la construcción y una cartera de peritos especializados en elaborar informes para cualquier tipo de daño.

El asegurado cuenta con este acompañamiento de principio a fin, desde la tramitación de la documentación de la reclamación hasta la gestión de las llamadas a la compañía de seguros, algo fundamental porque la relación entre ambas entidades es más cercana que la que pueda tener un particular con la aseguradora. “Tra-



mitar un siniestro con nosotros es mucho más sencillo. También es más probable que los resultados sean favorables. No decidimos si la compañía te va a pagar, pero lo perseguimos y estamos pendientes de que se resuelvan”, apunta Raquel Pilas Hernández.

La responsabilidad civil se hereda

El abanico de seguros que STA ofrece abarca todo tipo de pólizas relacionadas con la edificación.

El más demandado es el de **Responsabilidad Civil Profesional**, en buena medida porque es un seguro obligatorio para los colegiados de algunos ámbitos territoriales como País Vasco, Cataluña o Andalucía, que también pueden contratarlo en la correduría del Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Madrid.

En otras provincias, como precisamente Madrid, este seguro no se exige, pero a efectos prácticos es más que recomendable contratarlo dado el riesgo que asumen los agentes intervinientes en una obra y, sobre todo, los técnicos: el aparejador y el arquitecto.

“La diferencia entre tener o no tener un seguro de responsabilidad civil profesional es, por ejemplo, que te quedes sin casa –plantea Luis Gil-Delgado-. Yo, como abogado, he visto casos muy penosos. Si te llega una reclamación y no tienes en vigor el seguro de responsabilidad civil, no solo van contra ti, contra tus bienes, contra tu sueldo, sino también contra tus herederos, porque la responsabilidad civil se hereda”.

Este seguro garantiza, hasta el límite de cobertura contratada, que la compañía va a responder por las indemnizaciones derivadas de daños personales, daños materiales y los perjuicios económicos consecuencia directa de tales daños. En el caso de STAsseguros lo ofrecen a través de dos pólizas: la anual renovable y la póliza →

Seguros personales

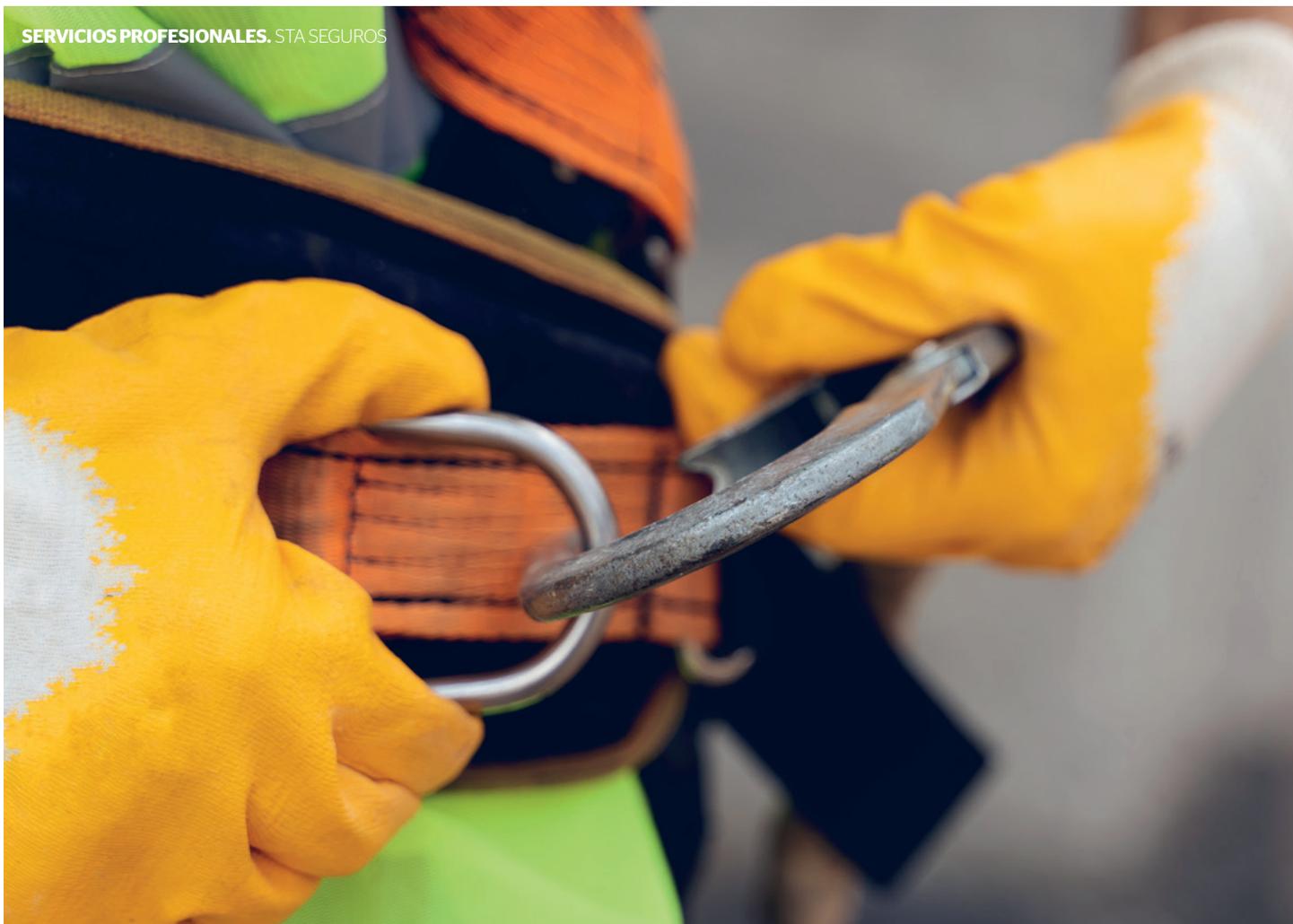
No solo para colegiados

Con el objetivo de cubrir todas las necesidades de sus asegurados, colegiados o no, el abanico de seguros que ofrece STA se ha ido ampliando desde los profesionales hasta los personales de **Hogar, Salud, Vida, Decesos, Mascotas, Automóvil o Asistencia en viaje**, por citar solo algunos.

En conjunto, la correduría da servicio a cerca de 5.000 personas, para quienes trabaja con las aseguradoras más importantes del mercado: **Musaat, Catalana Occidente, Plus Ultra, Mapfre, Allianz, Sanitas, Adeslas, Nueva Mutua Sanitaria, Asefa...**

Además, STAsseguros tiene acuerdos con otras corredurías, como **Ferré i Associats** y **Alcabala Brokers**, por lo que si surge la oportunidad de algún producto que no tenga con las aseguradoras con las que trabaja habitualmente, tener la posibilidad de poder ofrecerlo con su intermediación a los interesados.





por obra. La primera cubre la responsabilidad civil del asegurado derivada de toda su actividad realizada mientras la póliza esté en vigor. La segunda permite asegurar actuación a actuación.

Con respecto a esta última, Raquel Pilas explica que se creó “para dar una solución aseguradora a los colegiados que, durante la crisis de 2008, se veían en la tesitura de tener que rechazar un trabajo en una obra porque no estaban en situación de pagar el seguro anual renovable durante 10 años + 2 de prescripción”. En este caso, el tomador y el asegurado es el técnico, quien pagando una prima única deja de preocuparse por la renovación de la póliza.

En este sentido, destaca otro seguro individual de responsabilidad civil. Es el denominado “**mochila de obras**” que asegura toda la actividad profesional terminada y en pe-

riodo de riesgo, siempre y cuando el técnico no haya recibido ninguna reclamación sobre alguna actuación, la cual quedaría fuera del seguro. Resulta muy interesante para colegiados que cesen en la actividad por cualquier motivo, los más habituales son la jubilación o el cambio de sector, ya que se ejecuta con el pago de una prima única.

Otro de los seguros más solicitados en STA es el **Decenal de Daños de la Edificación**, que además es de suscripción obligatoria a nivel estatal para los promotores, según establece la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE). Cubre los daños en la solidez del edificio que puedan aparecer en los diez años posteriores desde que finaliza la obra. Con este seguro, la correduría del Colegio tiene el compromiso de, ante otros presupuestos, ofrecer el mejor precio.

La seguridad no tiene precio

Hablando de dinero, merece la pena recordar que cuando un técnico recibe una reclamación, la compañía de seguros le proporciona la defensa jurídica y el asesoramiento apropiado. Sin aseguradora, estos gastos correrían por su cuenta; por no mencionar la posible indemnización que el juez pueda determinar, que en muchas ocasiones es de miles de euros. Nada, por tanto, comparado con el precio

Todos los seguros de edificación

Una tranquilidad como ciudadano y una garantía como profesional

STA se acerca a las necesidades reales de cada profesional de la construcción a través de una variedad de seguros que se extiende desde el Todo Riesgo Construcción, Accidentes Convenio, Afianzamiento de cantidades entregadas a cuenta o Ciberseguridad. Porque cada caso es un mundo y cada profesional exige un producto a su medida, con un coste ajustado a su situación laboral y personal.

LOS SEGUROS PROFESIONALES MÁS DEMANDADOS EN STA		
	Para quién	Qué cubre
Responsabilidad Civil Profesional	APAREJADOR / ARQUITECTO	Reclamaciones por daños materiales derivadas del ejercicio de la actividad profesional y en caso de que un accidente provoque daños irreparables derivados de fallecimientos o invalidez permanente.
	PROMOTOR / CONSTRUCTOR	Entre las garantías básicas de este tipo de pólizas destaca la responsabilidad civil por los daños causados que se produzcan con motivo del desarrollo de la actividad de promoción o construcción, incluida la responsabilidad subsidiaria de los subcontratistas del asegurado.
	AUTOPROMOTOR	Cubre la responsabilidad civil que pueda derivarse al autopromotor de una vivienda para uso propio cuya dirección y ejecución sean realizadas por terceros.
	EMPRESAS DE REFORMAS	Garantiza la responsabilidad civil de las empresas de reformas siempre y cuando dicha reforma no afecte a un porcentaje de estructura, variable en función de la compañía.
Decenal de Daños en la Edificación	PROMOTOR	Garantiza la obra fundamental, la secundaria, las instalaciones y los equipamientos exteriores. Comienza a la recepción de la obra, entrega u ocupación, con una duración firme de diez años.

de una póliza que además, como todas las de edificación, ha bajado en los últimos años. “Ahora, el coste medio de un seguro de responsabilidad civil anual renovable es de alrededor de mil euros”, concreta Raquel Pilas.

La rebaja de estos seguros se debe a dos motivos. Por un lado es consecuencia de la crisis mundial y de la construcción de 2008. Desde entonces, como se ha edificado menos, el número de siniestros y demandas es menor, con lo cual las aseguradoras han reducido los precios.

La segunda razón se encuentra en la modificación de los plazos de garantía que introdujo la LOE en 1999.

Antes, este periodo era de 10 años independientemente del tipo de defecto constructivo y a ellos había que sumar otros dos años (con posibilidad de interrupción) como plazo de prescripción que tiene el afectado para interponer una demanda desde que tiene conocimiento del defecto. “Se podía dar el caso de tener que esperar hasta 25 años en los que te podía llegar una demanda”, señala el director gerente del Colegio.

La LOE solo mantuvo el plazo de garantía de diez años para reclamar defectos estructurales (cimentación, forjado, pilares, vigas...) y acortó a un año las reclamaciones por defectos de terminación o acabado (suelos, pintura, puertas que no cierran...) y a tres años los defec-

tos de habitabilidad (filtraciones, humedades, ruidos, grietas...).

Con estos cambios es más difícil recibir una reclamación, de ahí que también los seguros cuesten menos y no solo los de aparejadores y arquitectos técnicos, también los de promotores y constructores. Para todos ellos, “los mejores seguros están en el Colegio y tenemos un elenco de servicios especializados en edificación que no tiene nadie –reitera Gil-Delgado-. Harían muy bien en confiar en STA, porque ninguna otra correduría da una atención tan completa en el sector”. ♡



'Project manager'

Su responsabilidad en la construcción

La función del gestor de proyectos es coordinar a todos los agentes de la construcción, liderando el proyecto y realizando todas las tareas de supervisión, control y administración del mismo. Su responsabilidad, sin embargo, es difusa, puesto que su figura no está incluida en la LOE. Para aclararla, revisamos la jurisprudencia al respecto.

Por **Alfonso Gutiérrez**, Director del Máster de 'Project Management' de la Escuela de la Edificación.

En el presente artículo, pretendo hacer una recopilación de jurisprudencias que aclaran cuál es actualmente la responsabilidad del *project manager* ante la ley, dado que se trata de una figura no incluida en la actual LOE (Ley de Ordenación de la Edificación). En la sentencia de la Sala 1ª del Tribunal Supremo del 15 de octubre de 2020 (sentencia nº 529/2020), en un litigio sobre defectos constructivos en el que uno de los demandados era el *project manager* o gestor de proyectos, queda reflejada jurisprudencia sobre el particular que, a lo largo del artículo, detallaré.

Hay que tener presente que las funciones del *project manager* pueden ser tan amplias y exhaustivas como hayan quedado definidas en el contrato suscrito con el cliente o propietario del proyecto.

Su labor puede comenzar con la supervisión de la elaboración del proyecto, pasando por el establecimiento de una planificación temporal a diferentes niveles, la contratación en nombre del promotor o la intermediación en la contratación con proveedores, contratas y resto de agentes intervinientes en la construcción, la gestión y coordinación de los mismos, los controles de calidad y, por supuesto, la monitorización de cada una de las fases en que se hayan dividido los trabajos.

Un profesional con capacidad de liderazgo y empatía

Las principales aptitudes requeridas en este profesional son tener capacidad de liderazgo y empatía, apoyadas por una buena dosis de capacidad técnica y conocimiento de métodos y herramientas de gestión, de manera que pueda solventar los diferentes problemas que surgen en todo proceso constructivo por la propia complejidad del mismo. Esta figura tiene el difícil cometido de proponer soluciones a los conflictos que puedan presentarse y de ahí la importancia de que el propietario de la operación (el cliente) haga una buena elección del gestor de proyectos antes de iniciar los trabajos de edificación. Su cometido principal es llevar a buen puerto el proyecto y para

ello, con un buen olfato entrenado para detectar previamente los problemas, sus instrucciones deben ser claras, directas, entendibles y, si fuera necesario, gozar de la autoridad suficiente para imponer su criterio, respetando las opiniones del resto de agentes involucrados.

La sentencia a examen

En la sentencia anteriormente mencionada, el criterio del Tribunal Supremo fue declarar que el *project manager* debe ser considerado agente de la edificación, tal y como describe el artículo 8 de la LOE: "Son agentes de la edificación todas las personas, físicas o jurídicas, que intervienen en el proceso de la edificación. Sus obligaciones vendrán determinadas por lo dispuesto por esta Ley y demás disposiciones que sean de aplicación y por el contrato que origina su intervención".

Por ello, hemos de tener presente como *project managers*, que el contrato que suscribimos con el cliente marca el punto a partir del cual se determinarán nuestras responsabilidades, con independencia de que, a día de hoy, el gestor de proyectos no aparezca explícitamente en la LOE.

También la anteriormente mencionada sentencia del Tribunal Supremo deja claro que el abanico de





LA FIRMA DEL CONTRATO CON EL PROMOTOR Y LAS ACTUACIONES Y DECISIONES DERIVADAS DE LA OBSERVANCIA DEL MISMO, SITUAN AL 'PROJECT MANAGER' COMO AGENTE DE LA EDIFICACIÓN, EN UN PUNTO INTERMEDIO ENTRE EL PROMOTOR Y LA DIRECCIÓN FACULTATIVA

actividades y funciones a las que habitualmente se obliga al *project manager* implican su participación activa en obligaciones que tradicionalmente estaban asignadas a otros agentes de la edificación presentes en la LOE. Por tanto, la responsabilidad resultante, derivada del contrato asumido y su propia actuación podrá recaer en el ámbito de la responsabilidad de varios de estos agentes de la LOE (constructor, proyectista, direcciones facultativas, promotor, coordinador de seguridad y salud, etc.).

Finalmente, la sentencia matiza: “Lo anterior no excluye que en la práctica estos contratos suelen atribuir al gestor de proyectos la dirección y coordinación de los recursos humanos y materiales, a lo largo de todo el ciclo de vida del proyecto, mediante el uso de las más modernas técnicas de dirección para conseguir los objetivos prefijados de configuración, alcance, coste, plazo y calidad, y la satisfacción de las partes interesadas en el proyecto. El *project manager* suele caracterizarse por asumir la gestión única de todas las fases del proyecto, la coordinación de todos los agentes intervinientes, la participación en el estudio de viabilidad, y la vigilancia del proceso constructivo. Pero conviene

insistir en que hay que acudir a cada contrato para precisar las competencias atribuidas al gestor de proyectos.

En ciertos casos se asimila a la figura del promotor al extender la LOE la responsabilidad del promotor a los que actúen como gestor de cooperativas o de comunidad de propietarios, encontrando el fundamento en su intervención decisoria en la promoción.

No obstante, ello no es del todo acertado puesto que la intervención del gestor, ciertamente decisoria, sin embargo se produce en el marco de la edificación y no en el de la promoción o venta. Más que sustitución de la función del arquitecto, el promotor pretende, a través de la figura del gestor, sustituir su propio papel en el proceso edificatorio, en cuanto toma de decisiones o contratación, control o vigilancia. Así configurado el gestor de proyectos se sitúa en una posición intermedia entre el promotor y la dirección facultativa”.

Su condición es de agente de la edificación

Por tanto, y para concluir, debe quedar claro, como así establece la jurisprudencia, que aunque el *project manager* no aparece explícitamente en la LOE como agente de la edificación, la firma del contrato de servicios con el promotor y las actuaciones y decisiones derivadas de la observancia del mismo le sitúan objetivamente como agente de la edificación y, de hecho, el Tribunal Supremo llega al punto de situar su figura en un punto intermedio entre el promotor y la Dirección Facultativa. ↗





Entrevista

PALOMA MARTÍN MARTÍN

Consejera de Medio
Ambiente, Vivienda y
Agricultura de la
Comunidad de Madrid

EL AUMENTO DE VIVIENDA, GRAN PARTE ASEQUIBLE, PERMITIRÁ SATISFACER LA DEMANDA DE TODOS AQUELLOS QUE QUIEREN VIVIR EN MADRID

Por **Pilar Ponce de León**
Fotos: **Javier Valeiro**

La Comunidad de Madrid participa en la Estrategia del Sureste como propietaria de suelo público e impulsa estos desarrollos desde la colaboración con el sector inmobiliario y con medidas como la Ley Ómnibus. Hablamos de todo ello con Paloma Martín Martín, titular consejera del ramo, para quien uno de los principales objetivos del Gobierno regional es “seguir avanzando en facilitar el acceso a la vivienda, sobre todo de los más jóvenes”.

¿En qué medida la Estrategia del Sureste ha sido prioritaria para el Gobierno de la Comunidad de Madrid en esta legislatura?

El suelo es la materia prima imprescindible para aumentar la oferta de vivienda que satisfaga la creciente demanda que hay para vivir en nuestra región. Por ello, la Comunidad de Madrid participa en los nuevos desarrollos como propietaria de suelo público y como im- →

LA COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA ES UN MODELO DE ÉXITO QUE ESTAMOS LLEVANDO A CABO EN LA COMUNIDAD DE MADRID Y QUE MUCHAS OTRAS REGIONES HAN TOMADO COMO EJEMPLO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA

pulsora, para que salgan adelante con la mayor agilidad posible, con medidas legislativas como la modificación de la Ley del Suelo de 2020 y la reciente aprobación de la Ley Ómnibus.

¿De cuánto suelo dispone la Comunidad en este ámbito y a qué lo va a destinar?

En el caso de los desarrollos del sureste, la Comunidad de Madrid es titular de terrenos para construir en torno a 11.500 viviendas asequibles (tanto en alquiler como en venta), que supondrán un importante incremento del parque residencial público, además de un foco de generación de riqueza y empleo durante su construcción y posterior asentamiento.

La colaboración público-privada para poner en el mercado vivienda asequible es una de las apuestas del Gobierno regional. ¿Cómo se traslada a estos desarrollos urbanísticos?

La colaboración público-privada es un modelo de éxito que estamos llevando a cabo en la Comunidad de Madrid y que muchas otras regiones han tomado como ejemplo para la construcción de vivienda pública. El Plan Vive se alza como el mayor ejemplo. El Gobierno regional cede en régimen de concesión los suelos de titularidad pública durante un periodo de tiempo y los inversores ponen el dinero para construir y gestionar el alquiler de los pisos. Transcurrido ese tiempo, las promociones vuelven a la Comunidad de Madrid.

En los desarrollos del sureste seguiremos con esta línea que no supone dinero para los madrileños y, en cambio, aporta vivienda pública, sobre todo para los jóvenes, que evita el éxodo rural de los municipios donde se levantan y ofrece un alquiler un 40% por debajo de los precios de mercado en cada zona.

Además del Plan Vive, que acaba de comentar, desde la Consejería han puesto en marcha los programas Mi Primera Vivienda y Solución Joven. Cuéntenos un poco más sobre ellos.

Estas medidas están pensadas, diseñadas y ejecutadas para el beneficio de los madrileños, sobre todo para los más jóvenes que son aquellos que encuentran más dificultades para acceder a la vivienda.

Por ejemplo, los planes Vive y Solución Joven ofrecen viviendas en alquiler a precios por debajo del mercado (un 40% inferior el primero y menos de 600 euros el segundo), lo que alivia la demanda y contiene las rentas del conjunto del parque residencial.

En cuanto al plan Mi Primera Vivienda, permite a los jóvenes solventes lograr una hipoteca por hasta el 95% del valor de la casa sin necesidad de aportar una importante entrada, que se antoja una gran barrera para muchos de ellos.

En cuanto a la Ley Ómnibus, aprobada en diciembre de 2022 por la Asamblea de la Comunidad de Madrid, ¿qué supone a nivel urbanístico?

La Ley Ómnibus obedece a la apuesta del Gobierno madrileño por reactivar la economía, apoyar al tejido empresarial, colaborar con el sector inmobiliario y seguir avanzando en facilitar el acceso a la vivienda, sobre todo de los más jóvenes.

Supone la reforma más ambiciosa y liberalizadora de la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid desde su promulgación hace más de dos décadas. Se trata de una norma que está directamente enfocada a la reactivación económica. Parte de las peticiones del sector inmobiliario y cuenta con su apoyo y tendrá un reflejo inmediato en desarrollos clave, como puede ser el caso de Madrid Nuevo Norte.

Las modificaciones que incorpora esta Ley Ómnibus se centran en aquellos aspectos que pueden incidir de forma inmediata en la recuperación de la inversión y el empleo. Y, sobre todo, nos permiten ofrecer ya una respuesta pública rápida a muchas de las necesidades que hoy plantea la actividad inmobiliaria. Por ejemplo, ofrece la posibilidad de destinar más suelo para vivienda pública. Los ayuntamientos podrán utilizar parcelas dotacionales públicas vacantes para levantar vivienda pública en régimen de alquiler, dinamizando este mercado a corto plazo. En lugar de hacerlo como hasta ahora, mediante modificación de Plan General, se podrá hacer →





ESTOS DESARROLLOS SUMARÁN MÁS DE 12 MILLONES DE METROS CUADRADOS DE ZONAS VERDES, UN AUTÉNTICO PULMÓN VERDE EN EL SUR DE LA CAPITAL PARA EL OCIO DE SUS HABITANTES

mediante plan especial, lo que representa un gran ahorro de tiempo y recursos humanos para los ayuntamientos.

También amplía los fines de los Patrimonios Públicos de Suelo al adaptarlos a la legislación estatal, que establece fines más amplios, eliminando restricciones y permitiendo que se utilicen para la reactivación económica y para impulsar actuaciones de regeneración urbana.

Además, introduce una nueva regulación del derecho de superficie, adaptándolo igualmente a la legislación estatal —que no determina de manera taxativa los fines a los que debe dedicarse— ampliando así la utilidad de este instrumento.

Seguimos con leyes. El ejecutivo madrileño ultima una nueva Ley de Suelo. ¿Con qué objetivos y cómo afectará a promotores y ciudadanos?

Debido a las limitaciones de toda ley omnibus, los aspectos más complejos sobre planeamiento, gestión y disciplina urbanística serán revisados en una próxima ley integral del suelo, en cuyo proyecto ya estamos trabajando.

Será un modelo más ágil y sencillo para la aprobación de instrumentos de planeamiento, favoreciendo el desarrollo económico, la atracción de inversión y fomentando la sostenibilidad tanto económica como social y medioambiental.

El sistema legislativo vigente parte de una rigidez arraigada desde mediados del siglo XX que es necesario superar y adaptar a las necesidades actuales. Madrid debe ser capaz de articular los cambios normativos para seguir atrayendo inversión y así continuar siendo el motor económico de España.

Vivienda asequible, sostenibilidad, movilidad, dotaciones públicas... ¿Cómo se conjuga todo esto en la Estrategia del Sureste?

Es una combinación que parte de las propias personas. Necesitan vivienda asequible ante la disparada inflación; exigen inmuebles cada vez más sostenibles porque están preocupadas por el cuidado del medio ambiente; quieren una movilidad cero emisiones; y requieren dotaciones para vivir en sus barrios de la mejor manera posible.

Los servidores públicos estamos para garantizarles todo esto. Por eso promovemos vivienda asequible, damos ayudas para la instalación de placas solares, lan-

zamos convocatorias para impulsar la movilidad sostenible y levantamos colegios, centros de salud y demás dotaciones.

¿Qué impacto socioeconómico prevé que tendrá un desarrollo de esta magnitud?

Según los datos que maneja el Ayuntamiento de Madrid, la puesta en marcha de estos desarrollos supone una inversión privada superior a los 22.000 millones de euros y se estima que generará más de 680.000 empleos entre directos e indirectos.

El gran aumento de vivienda, gran parte de ella asequible, permitirá satisfacer la demanda de todos aquellos que quieren vivir en Madrid y a su vez contener el precio del mercado inmobiliario. Por otro lado, estos desarrollos sumarán más de 12 millones de metros cuadrados de zonas verdes, un auténtico pulmón verde en el sur de la capital para el ocio de sus habitantes y mantener el compromiso con el medio ambiente en la región.

La vivienda es clave para el desarrollo económico de Madrid porque...

La inversión inmobiliaria es, sin duda, clave para la creación de riqueza y empleo en la Comunidad. El sector inmobiliario representa, aproximadamente, el 14% del PIB regional y más del 20% del empleo. De hecho, se estima que cada vivienda nueva que se construye genera cinco puestos de trabajo.

Las políticas de seguridad jurídica, puesta de suelo público en el mercado, agilización de los trámites burocráticos y demás incentivos a la inversión han provocado que la Comunidad de Madrid sea el motor económico del país y reciba más del 70% de la inversión inmobiliaria extranjera en España. 🏡

CV

Paloma Martín Martín

Licenciada en Derecho por la Universidad Complutense de Madrid y **doctora** por la Universidad Rey Juan Carlos.

Directora de Deloitte entre noviembre de 2016 y agosto de 2019.

En 2015 fue **viceconsejera de Ordenación Sanitaria e Infraestructuras** del Gobierno de la Comunidad de Madrid. Con anterioridad fue **directora general de Investigación, Formación e Infraestructuras Sanitarias**.

Entre 2007 y 2011 fue **directora-gerente del Instituto del Menor y la Familia**.



Más proximidad, mejor calidad de vida

En los desarrollos del sureste, el Ayuntamiento de Madrid trabaja con las Juntas de Compensación para realizar los ajustes necesarios hacia una ordenación urbana moderna y sostenible, como la que brinda “la ciudad de los 15 minutos”. Carlos Moreno, director científico de la cátedra ETI (Emprendimiento, Territorio e Innovación) de la Universidad Sorbona en París, acuñó este término en 2015 para denominar un modelo de ciudad que da prioridad a las personas, no a los coches, permitiéndoles resolver a pie o en bicicleta en un cuarto de hora desde sus casas cualquier actividad cotidiana, ya sea hacer compras, ir al banco, a la farmacia o disfrutar de opciones de ocio, restauración y esparcimiento. El objetivo, según el urbanista, es crear un punto de convergencia entre el tiempo, el bienestar, el espacio y la sociabilidad, lo que repercute en una mejor calidad de vida del ciudadano.

V EDICIÓN

CURSO

TÉCNICO ESPECIALISTA EN CONSTRUCCIÓN INDUSTRIALIZADA



PRÓXIMA
EDICIÓN:
NOVIEMBRE
2023



TÍTULO PROPIO DE:

ORGANIZADO POR:



MÁS INFORMACIÓN:

Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Madrid
C/ Maestro Victoria, 3. 28013 Madrid. Tel. 91 701 45 01
formacion@aparejadoresmadrid.es
www.aparejadoresmadrid.es



Si en tu Comunidad de Propietarios se van a realizar obras de reforma aprovechando los Fondos Next Generation u otras subvenciones, es más que recomendable la contratación de un **Seguro de Responsabilidad Civil**.

En **STA Seguros** tenemos **seguros por obra** para que la **Comunidad de Propietarios** no corra ningún riesgo.

