



9 de junio de 2012
En la panorámica del desarrollo urbanístico solo destacaba el mar de grúas y las casetas prefabricadas de los trabajadores de la construcción

JOSÉ ALFONSO

Valdebebas luce ya su «skyline»

► El Ayuntamiento prevé otorgar en dos meses las licencias de primera ocupación de este desarrollo urbanístico del noreste de la capital

ADRIÁN DELGADO
MADRID

El páramo desierto, de calles sin nombre y dominado hace un año por un mar de grúas, ha levantado el vuelo. En el horizonte de Valdebebas ya no destaca la retícula de parcelas vacías y carteles de constructoras. En su lugar, una decena de bloques de varias promociones perfilan el nuevo «skyline» del norte de Madrid. Allí, en el marco de un parque forestal más verde que nunca, se levantan más de 3.800 viviendas según los datos de su junta de compensación. Algunas de ellas podrían recibir en apenas dos meses la licencia de primera ocupación, necesaria para habitarlas legalmente.

Miles de familias tienen invertido su futuro allí y cada fin de semana se acercan para ver crecer poco a poco «sus sueños». Pese a la sentencia del Tribu-

nal Supremo que declara nulos una veintena de desarrollos urbanísticos de Madrid —entre los que se encuentra Valdebebas—, sus futuros propietarios mantienen la esperanza de poder vivir allí antes de que acabe el año.

La sentencia cayó como un jarro de agua fría entre los miles de cooperativistas de Valdebebas con viviendas ya en construcción. Aún más inquietud ha generado durante estos meses entre las familias que esperan estrenar su vivienda este mismo verano.

Como consecuencia de dicha sentencia, la Junta de Compensación de Valdebebas se vio obligada —el pasado mes de marzo— a emitir una derrama de 30 millones de euros para continuar la gestión urbanística del desarrollo. «Las actuales circunstancias provocadas por la citada sentencia dificultan la venta de sus activos y, por tanto, la obtención de recursos para cumplir sus obligaciones urbanísticas», explicaron a las cooperativas.

Ante este escenario, dicho ente acordó «financiar sus compromisos urbanísticos a través de la aportación de recursos propios de los dueños originales del suelo». Entre tanto, el desarrollo sigue su camino.

Valdebebas se ha consolidado como el primer megaproyecto inmobiliario post-recesión. De hecho, ajeno a la que está cayendo, la construcción de estas viviendas han requerido el trabajo de más de 10.000 personas en el último año. Y es que las obras no cesan a pesar de los problemas. Las imágenes son reveladoras.

Según el observatorio de la vivienda de Valdebebas —que gestiona estadísticamente el desarrollo—, de las 75 parcelas proyectadas, el 74% tiene sus obras de edificación iniciadas. Sólo tres han concluido su construcción de momento: Monteacebo, Habitaqua y Nueva Moraleja. En total se esperan construir 12.500 viviendas. Además, casi la mitad de los bloques iniciados

presentan un porcentaje medio de comercialización de entre un 75% y un 100%. Sus pisos se vendieron en menos de un año, antes de que se iniciaran las obras.

Ahora, esos mismos compradores miran desde las lomas del Parque Forestal de Valdebebas —cuatro veces superior en extensión al del Retiro— sus futuras casas. Unos miran hacia «Las Cárcavas» otros hacia «El Morro del Caballo», nombres que hoy pasan desapercibidos pero que aspiran a ser barrios dotados de servicios. El avance en tan solo un año de construcción es espectacular.

Propietarios impacientes

Algunos domingos por la mañana este barrio, aún en construcción, abre sus puertas para poder visitar sus calles y parques tanto a pie como en coche o en bicicleta. Precisamente, este es otro de los grandes atractivos de Valdebebas. En total, ya hay construidos 27 kilómetros de carril bici. Ese, y sus comunicaciones. El desarrollo suma más de 10,6 millones de metros cuadrados conectados por la M-40, la M-11 y la Radial 2. Su emplazamiento no puede ser mejor. Delimita con La Moraleja, la Ciudad Deportiva del Real Madrid, la T-4 de Barajas y los recintos feriales de IFEMA.

Más de 3.800 pisos en pie
De las 12.500 proyectadas
ya están en construcción
más de 3.800; el 70% de
ellas están vendidas



9 de junio de 2013

Los bloques de viviendas, muchos de ellos en la última fase de construcción, dominan ya el territorio desde el Parque Forestal de Valdebebas

DE SAN BERNARDO



El proyecto un año después del inicio de las obras

En junio del año pasado, ABC se hacía eco del inicio de las obras en este futuro barrio de Madrid. Entonces, más de 40 grúas dominaban el espacio. Ajeno a la crisis, es uno de los pocos proyectos inmobiliarios que han sobrevivido. Ya entonces, más

del 70% de las 3.800 viviendas se habían vendido sobre plano. Algo fuera de lo común en estos tiempos, sobre todo si se tiene en cuenta que el precio medio del metro cuadrado de vivienda libre ronda los 2.600 euros. Las claves del éxito de estas construcciones —que esperan entregar en los plazos estipulados— son cuatro: el diseño, la ubicación, la financiación y la buena estrategia de marketing que han seguido sus promotores.

PLANES DE URBANISMO

Una solución para cumplir con la sentencia del Supremo

A. D. / S. M.

El Ayuntamiento de Madrid quiere entregar las licencias de primera ocupación de las viviendas que ya están construidas antes de que acabe el verano. Trabaja desde el pasado mes de febrero contra reloj para sacar del limbo judicial a los 21 desarrollos urbanísticos declarados nulos por el Tribunal Supremo el 28 de septiembre de 2012. Dicha sentencia tumbó parte del planeamiento urbanístico de 1985 y 1997 por considerar que no se había justificado convenientemente que pasaran de ser suelo protegido a ser urbanizable.

Para adaptarse a la sentencia del Alto Tribunal, el Gobierno municipal de Ana Botella va a revisar parcialmente el Plan General de Urbanismo de 1985 y a modificar el de 1997. De este modo espera poder entregar «sin más dilación» las viviendas de Valdebebas y del resto de desarrollos de la capital.

Pero para ello necesita la colaboración de la Comunidad de Madrid que debería aprobar una norma que confirme que la licencia de primera ocupación no supone un acto administrativo nuevo. Según fuentes del Gobierno regional, esta medida podría hacerse realidad en las próximas semanas.

Ya en abril, el pleno municipal consiguió aprobar —con los votos en contra de la oposición— dicha revisión. Estos cambios, que pasarán por el correspondiente proceso de información pública, aprobación inicial y definitiva, también estarán concluidos en su tramitación el próximo mes, según informó entonces el Ayuntamiento.

El objetivo final es que los propietarios de los pisos —de Valdebebas, pero también de Los Berrocales, Los Ahijones y Arroyofresno— puedan acceder a sus viviendas cuanto antes. Sin embargo, para la oposición la solución en la que trabaja el Gobierno de Madrid es «una chapuza».

La oposición en contra

Durante la sesión extraordinaria y urgente en la que se aprobaron estas medidas, el PSOE pidió la retirada de las modificaciones previstas. «Hay 11 millones de metros cuadrados de suelo urbanizable, lo que ya no tiene remedio, pero otros 22 millones de metros pueden volver a ser no urbanizables y desarrollar así una ciudad de escala más humana», dijo IU. UPyD fue más allá y dijo que esta solución jurídica del Gobierno de la capital era como «apagar un incendio con gasolina».