

## EN PORTADA / ACTUALIDAD



Imagen de parte del suelo del PAU El Cañaveral, en el distrito de Vicálvaro, en Madrid. / APD ARQUITECTOS

BENITO MUÑOZ

Los PAU van caminando poco a poco, demasiado lento en algunos casos, en su devenir por el mapa urbano de la ciudad de Madrid y sus lugares designados para el crecimiento. Ahora le toca el turno a El Cañaveral. Las 14.000 viviendas previstas podrán ser, por fin, iniciadas después de que la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Madrid diera el visto bueno al último trámite burocrático que faltaba. De hecho, su proceso de urbanización es de los más avanzados.

Por el momento, ya se habla de que en 2012 podrán entregarse las primeras viviendas. Anselmo Pérez, arquitecto de APD Arquitectura, que ha redactado el proyecto definitivo de reparcelación junto con Garrigues Abogados, conoce perfectamente el nuevo y amplio desarrollo cuya población prevista rondará los 40.000 habitantes cuando el *aforo* esté completo.

«La aprobación definitiva del proyecto permite iniciar los desarrollos urbanísticos del arco sureste del área metropolitana, que en su conjunto suponen una profunda revitalización de una zona con unas altas condiciones de adecuación para su integración en la trama urbana de la ciudad», apunta el arquitecto.

El 53% de las viviendas tendrán algún tipo de protección oficial. Esa es la tónica de los nuevos desarrollos y así será y debe ser, en este caso, con la ley en la mano.

«Es previsible que en el último trimestre de este año 2010 se inicien

las obras de las primeras promociones de vivienda del sector», añade.

Y pensando en los futuros habitantes dice: «Contando con unos plazos normales de ejecución, y atendiendo al tamaño de los lotes edificables en los que se distribuye el sector, cabe prever que las primeras viviendas del ámbito puedan entrar en servicio a finales del 2012, o principios del 2013».

### El gran desconocido

Los expertos sólo hablan bondades de este futuro desarrollo perteneciente al distrito de Vicálvaro.

«El Cañaveral es el gran desconocido entre los PAU. Está teniendo poca repercusión, pero es de los más adelantados. Es en el que más rápido se va a construir, incluso más que en Valdebebas», dice Rubén Cózar, director Residencial de Foro Consultores. Es un desarrollo del que se

puede decir que será «la gran sorpresa de los PAU», añade. «Es de los que más me gusta porque habrá diseños diferentes en las urbanizaciones».

Julio Gil, economista y codirector del Máster de Dirección de Empresas Inmobiliarias de la UNED, resume la situación: «Debido a la coyuntura actual del sector, se han paralizado algunos de los Programas de Actuación Urbanística (PAU) que estaban previstos en Madrid capital. De forma que la oferta a medio plazo queda circunscrita prácticamente a Valdebebas, El Cañaveral y Arroyo del Fresno».

La crisis pesa y «si duda», afectará, algo que reconoce Anselmo Pérez: «En la actual coyuntura económica y con el actual escenario inmobiliario, es impensable la salida al mercado de la totalidad de viviendas previstas en el sector (unas 14.000), en especial la vivienda li-

bre, para la que cabe estimar un ritmo de desarrollo muy ralentizado y una salida al mercado escalonada, todo ello en función de la evolución de la situación económica general».

Tampoco alberga dudas de que el sur está hoy por hoy carente de viviendas, «sobre todo teniendo en cuenta el segmento de nivel de renta predominante en el sur y el este de Madrid».

Con respecto al comprador de casas sociales, no hay problemas: «Existe una demanda amplia de vivienda protegida en la zona. La demanda de vivienda libre se ha retraído significativamente en relación con las expectativas existentes a finales de 2006».

¿Cómo afectará este número de casas al mercado? En APD reflexionan al respecto: «Las aproximadamente 7.000 viviendas protegidas del sector constituyen, en su conjunto, una importante bolsa para el mercado».

Pero matizan: «No obstante, es necesario tener en cuenta que de este total, unas 4.000 casas están adjudicadas a cooperativas de vivienda protegida y aproximadamente otras 2.000 se han adjudicado al Ayuntamiento, por lo que, en sentido estricto, el mercado solamente deberá absorber unos 1.000 pisos».

Julio Gil habla de la ubicación: «La situación de El Cañaveral es muy buena por su proximidad con la almendra central de la ciudad, si la comercialización de las viviendas se realiza a un precio razonable es un ámbito que tendrá una demanda importante».