

>> EN PORTADA



Obras de vaciado y cimentación de una de las promociones que acaban de iniciarse en el PAU de El Cañaveral, al sureste de Madrid. / PAO TOLEDO

El Cañaveral despierta de su letargo

En las últimas semanas han comenzado las obras de 734 viviendas y en las próximas podrían arrancar las de otras 750, una vez que varias cooperativas han encontrado, al fin, el respaldo de los bancos. Por Jose F. Leal

Ahora sí. El barrio de El Cañaveral ha echado a andar. Hace apenas unos días que se puso en marcha la maquinaria de las constructoras, que vacían y pilan ya tres de las manzanas del futuro barrio de Vicálvaro, lindero con Coslada. En total, ya hay iniciadas 734 viviendas y, por fin, el Ayuntamiento de Madrid ha acelerado la concesión de licencias de nueva edificación, hasta sumar casi 2.000 permisos a finales de febrero.

Han sido las cooperativas Milenium, Platinum y Puerta de San Fernando las primeras que han encontrado financiación –las tres con Banesto– para sus promociones y, raudas, se han lanzado a la construcción. Tras ellas vendrán todas o casi todas las demás, pues hay 18 proyectos con licencia solicitada que suman 3.000 de las 14.200 casas del ámbito. «En breve se iniciarán otras 750 casas», asegura Jesús Cosín, presidente de la Junta de Compensación.

El Cañaveral es el único de los nuevos desarrollos de Madrid que no está afectado por la sentencia del Tribunal Supremo que en septiembre de 2012 declaró nulos gran parte de ellos –Valdebebas y sus 4.000 viviendas iniciadas incluidas–, una decisión que ha obligado al Consistorio a abrir un proceso de revisión exprés del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 para desbloquear la situación. Y esa, la seguridad jurídica, es la baza que juegan las sufridas cooperativas, algunas creadas a finales de los años 90, y la

Junta de Compensación del ámbito. Una cualidad a la que se suman sus privilegiadas conexiones con Madrid por carretera, la facilidad con la que podría acercarse la línea 2 del Metro desde las cocheras de Las Rosas –a menos de un kilómetro de distancia– y los tres millones de metros cuadrados de zonas verdes que tendrá.

Otra de sus virtudes es que permanece casi invisible a los ojos de las vías rápidas circundantes, pues se rodea de elevaciones de tierra que lo aíslan del tráfico. Además, sobre el papel, el dibujo urbano prevé la construcción de comunidades de vecinos parcialmente abiertas, pues serán de acceso restringido a los propietarios pero no de manzana cerrada, sino con bloques de seis y ocho alturas que integrarán espacios verdes –a 100 metros de cada vivienda–, apunta Cosín. Al barrio sólo le falta «la alfombra final», dice. «El plantado de árboles y las zonas verdes se va a retrasar, precisamente, para no incurrir en gastos de mantenimiento antes de tiempo». Éstas serán, como advierte Cosín, «de bajo mantenimiento, pues los tiempos han cambiado».

La de El Cañaveral es la historia de miles de familias atrapadas en un túnel sin luz ni casi oxígeno donde, como en una película de acción, una parte acaba siendo rescatada por un resquicio y otros muchos fracasan en el intento. «Es un ámbito en el que el último tramo de tramitación fue muy lento, hasta tal punto que,

en 2002 y 2003, cuando se produjo el auge de las cooperativas, éstas pensaban que la repartición sería inminente. Finalmente, transcurrieron siete años», explica Julio Gil, socio de la consultora Horizonte. Mientras que en otros desarrollos que nacieron a la vez o más tarde, como Valdebebas, el Ayuntamiento se mostraba ágil con los trámites, en El Cañaveral pospuso su repartición hasta 2010. El retraso ya era ingente. «Hemos arrancado, con lo importante que es eso para cualquier desarrollo, y eso es lo que importa ahora», remarcó Cosín.

El tiempo trascurrido provoca que la Junta de Compensación ofrezca hoy una composición heterogénea, con 123 propietarios donde, junto a los dueños originales de los terrenos, figuran entidades financieras, como La Caixa y el Banco Sabadell, alguna gran promotora, como Pryconsa o Hércesa, y dos decenas de cooperativas, que suman un 25% de los votos en la Junta, en diferentes proporciones, pues algunas compraron abundante suelo cuando el desarrollo aún no tenía dibujo.

La parte industrial, donde se construirá un parque empresarial-

logístico, ha sido adquirida y abonada en su totalidad por la promotora Neinver, mientras que la sociedad holandesa MDC ha pagado ya parte, de los terrenos de la futura zona comercial. El Ayuntamiento de Madrid se reserva 2.000 viviendas sociales, aunque se desconoce cuál será el destino final del suelo.

En la zona norte del ámbito, el Residencial Ariadna, de las cooperativas Milenium y Platinum, es uno de los dos que primero han comenzado a construirse, el pasado 15 de febrero. Fue Banesto quien les financió la

(VPPB), quizás por el temor de que su crédito inicial cayera en saco roto. La construcción correrá a cargo de la alicantina Ecisa. Milenium, además, construye simultáneamente otras 73 viviendas de precio limitado (VPL) en otra parcela de menor tamaño.

Los socios de ambas cooperativas, que se encuentran en torno al 80% de ocupación, han abierto esta semana el proceso de elección de las viviendas. Las dos se crearon en 2002 y su idea inicial era construir en Los Berrocales, por eso, en estos 11 años, el proyecto ha sufrido bas-

> UN BARRIO 'QUE NO SE VE'

Cañaveral y Valdebebas son, en estos momentos, los grandes graneros de vivienda nueva que coexisten en el municipio de Madrid. Con una diferencia: el Cañaveral no está afectado por la sentencia del Tribunal Supremo que cuestiona la legalidad de los nuevos barrios en desarrollo. «El problema que tenemos ahora en el Cañaveral es que no se ve y que hace dos años que los socios de la cooperativa no pueden acceder a la zona», señala José Luis Barba, socio y portavoz de la cooperativa Puerta de San Fernando. Barba no sólo se refiere a que el ámbito no es visible desde ninguna de las vías que lo rodean, lo que le resta visibilidad entre los posibles interesados. También a que aún no es posible acceder al recinto. Precisamente esta semana se cumplen dos años desde que, el 3 de abril de 2011, las cooperativas fletaron 80 autobuses para que miles de personas conocieran el futuro barrio. «Desde entonces nadie ha entrado», dice. Así, una de las tareas que

afrontará ahora la Junta de Compensación será dar a conocer el barrio.

compra del suelo y «esa fue nuestra mayor virtud», asegura Julián Arroyo, responsable comercial de la promoción, pues ha sido esta entidad también la que les ha concedido el crédito promotor para las 385 viviendas protegidas de precio básico

tantes modificaciones en las que han intervenido dos arquitectos. Finalmente, un piso en régimen de VPPB, de dos dormitorios de 62 metros cuadrados útiles, con dos plazas de garaje y trastero, costará 169.000 euros más IVA.