

ESPECIAL SALÓN/ REPORTAJE

Los municipios de Madrid sacarán suelo para al menos 260.000 casas

LA REDACCIÓN Y REVISIÓN DE LOS PLANES GENERALES DE ORDENACIÓN URBANA

MARCARÁ EL DESTINO DE LAS INVERSIONES EN SUELO DE LAS INMOBILIARIAS DURANTE LOS PRÓXIMOS EJERCICIOS

LAURA SANZ / MARTA BELVER

El urbanismo de la Comunidad de Madrid (CAM) bulle. Más de un centenar de los 179 municipios de la región preparan en estos momentos sus Planes Generales de Ordenación Urbana (PGOU) o bien los tienen sobre la mesa de estudio, lo que supondrá la inminente salida al mercado de suelo para la construcción de, al menos, 260.000 viviendas.

Ésta es la previsión que alcaldes, concejales de Urbanismo y técnicos han hecho a petición de Profesionales SU VIVIENDA. Con los datos en la mano, es posible pronosticar el rumbo que tomarán buena parte de las inversiones futuras realizadas por las empresas inmobiliarias que quieran tener presencia en esta zona.



Localización de Alcalá de Henares donde se construirán viviendas de protección pública. / CHEMA TEJEDA

Las nuevas actuaciones, además, reducirán sensiblemente la superficie urbanizable no comprometida de la CAM, que actualmente supone un 17,49% del total. Lejos de agotarse aquí la 'revolución' urbanística de la región, algunos ayuntamientos, como el de Arganda del Rey, están a la espera de la aprobación de la Ley del Suelo autonómica (prevista este año) para decidirse a acometer los retoques pertinentes de sus planeamientos.

Entre los que ya están en curso, el que más viviendas ordenará será el de Alcalá de Henares. Según recoge su avance, pendiente de ser remitido a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el municipio podría contar con suelo urbanizable para entre 22.000 y 23.000 nuevas casas de 100 metros cuadrados de superficie media.

«El objetivo es que, de aquí a 2015, el número de habitantes sea de 243.000-250.000», según expone el concejal de Urbanismo alcalaíno, Luis Fuentes. Con esta ordenación, todo el terreno del término quedaría definitivamente calificado.

Brunete ocupa el segundo lugar por número de viviendas en el ranking de ordenación en desarrollo de la CAM. Este municipio tiene previsto poner en el mercado suelo para la construcción de 16.000 casas. «Somos uno de los pueblos de la Comunidad mejor dotados en infraestructuras», justifica su alcalde, Félix Gavilanes, del ambicioso plan que prepara su equipo, el cual podría estar aprobado definitivamente en cinco meses.

En Móstoles, el nuevo ordenamiento plantea el desarrollo de 14.000 viviendas. «De ellas, que ocuparán una superficie de 1.300.000 metros cuadrados, está previsto que el 50% sean casas con algún tipo de protección. Este Plan era muy necesario para el municipio, pues el planeamiento anterior era muy antiguo, del año 1985, lo que ha impedido que Móstoles crezca de una forma razonable. El nuevo PGOU posibilitará el relanzamiento de Móstoles, que se lo merece», declara José María Castillo, concejal de Urbanismo.

Mención aparte merecen los casos de Colmenar de Oreja, Humanes y Ciempozuelos. En los tres ayuntamientos se trabaja en la redacción de PGOU que superan la barrera de las 11.000 viviendas planeadas, un número mayor que los habitantes censados en cada uno de los municipios.

Dentro de Colmenar de Oreja, el desarrollo futuro estará localizado fuera del casco urbano y se basará en la construcción de 13.000 nuevos inmuebles. De ellos, 2.000 serán protegidos con opción a compra dentro del Plan de Vivienda Joven de la CAM.

El avance para la redacción del PGOU de Humanes, por su parte, contempla una horquilla de viviendas de entre 12.000 y 15.000 unidades. El desembarco que en el municipio ya han hecho efectivo diversas promotoras, según confirma su concejal de Urbanismo, Ángel Mayordomo, demuestra que la toma empresarial de posiciones no se hace esperar.

En Ciempozuelos el nuevo PGOU acaba de finalizar su fase de exposición pública. Con la intención de que el planeamiento llegara a la ciudadanía, el Ayuntamiento editó 7.000 DVD gratuitos con un resumen del mismo, en una iniciativa con pocos precedentes. Esta 'hoja de ruta' urbanística plantea unas 11.500 nuevas viviendas para el municipio. «Si establecemos que la vigencia del nuevo Plan General puede ser de 15 años, pueden construirse 775 casas al año. De cualquier forma, 5.175 viviendas deben ser protegidas, bien promovidas por las administraciones, bien por promotores privados para realizar VPO o de cualquier otra protección pública», declaran fuentes municipales.

Por cuestiones orográficas, a los municipios del Sur y del Este de la CAM les aguarda el desarrollo más importante de la región durante los próximos años. Sin embargo, algunas localidades de la mitad Norte, como Meco, San Lorenzo de El Escorial y Fuente el Saz de Jarama también tienen mucho que decir en el urbanismo futuro.

En juego está pertrecharse de la cantidad (con calidad) de suelo suficiente como para poder actuar en la comunidad más competitiva inmobiliariamente hablando, que, por ende, tiene el 65,34% de su superficie protegida. Una tarta de 260.000 viviendas permite que a la mesa se sienten muchos comensales.

También hay oportunidades para diversificar

Si los suelos destinados a promoción residencial ocupan una parte preferente en los nuevos planes generales que se 'cuecen' en la Comunidad de Madrid, los industriales y para actividades terciarias no se quedan atrás. Según las estimaciones de los responsables de Urbanismo de los ayuntamientos consultados, cuando finalice la elaboración de los desarrollos previstos, saldrían al mercado en torno a 8.000.000 de metros cuadrados para actividades industriales. Los municipios que previsiblemente más superficie atesorarán son Ajalvir, con 1.864.000 metros cuadrados, seguido de Ciempozuelos, con 1.800.000 metros brutos, y Móstoles, con 1.500.000. Las pretensiones de estos municipios, según se ha declarado a este suplemento, son, por una parte, que la población residente en ellos gane en calidad de vida al tener la oportunidad de trabajar allí y, por otra, que las empresas se animen a localizar en ellos su negocio añadiendo su actividad económica a los municipios.

Entre los casos curiosos se puede destacar el de Villacañeros, que necesita «de manera urgente» la realización de entre 20 y 25 instalaciones de 5.000 metros cuadrados cada una para destinarlas a actividades agrícolas ligadas a la industria por definición de la zona: el melón. Los suelos en los que se ubicarían están por el momento en manos de pequeños propietarios de la localidad.

En el capítulo de actividad terciaria, Ciempozuelos tiene previsto ordenar 1.100.000 metros cuadrados brutos y Fuente el Saz de Jarama cuenta con 1.100.000 para desarrollar un parque tecnológico y empresarial. Móstoles, por su parte, ordenará 300.000 metros cuadrados destinados a industrial, comercial y ocio.