

# Los desarrollos urbanísticos del norte y noreste de Madrid. Un modelo agotado



**Ignacio Ortiz de Andrés**  
 Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.  
 Especialidad Urbanismo y Ordenación del Territorio.  
 Consultor inmobiliario

## Resumen

Los desarrollos urbanísticos del norte y noreste de Madrid quedaron definidos por el Plan General de Ordenación Urbana de 1997. Desde el año 2000, de las 54.000 viviendas contempladas en el planeamiento, se han desarrollado un 75 %. Las diferentes proyecciones de tendencia sitúan su colmatación a principios de la próxima década. Es, por lo tanto, un modelo agotado en su capacidad, a lo que hay que añadir que sus características urbanísticas son sensiblemente mejorables.

## Palabras clave

Urbanismo, planeamiento, viviendas, Madrid, Arroyo del Fresno, Montecarmelo, Las Tablas, Sanchinarro, Valdebebas, Solana de Valdebebas, Ensanche de Barajas, Operación Chamartín

La ciudad de Madrid ha crecido de manera extraordinaria, desde el año 2000, en sus desarrollos de la zona norte y noreste. Nos encontramos con un modelo próximo al agotamiento desde un doble enfoque. En primer lugar, de seguir la tendencia actual de demanda de vivienda en esta localización, se agotará la oferta en un horizonte temporal de aproximadamente cinco años. Si analizamos cómo se ha urbanizado la ciudad, comprobamos que no se ha conseguido una ciudad compacta, con una adecuada disposición de los servicios y medios de transporte, y cuyas calles sobredimensionadas impiden un estilo de vida de barrio tradicional. El futuro septentrional de la capital estriba en la conocida como Operación Chamartín. Auténtica oportunidad de conseguir una “ciudad” sostenible, densa, con un distrito financiero de primer nivel y perfectamente comunicada.

## 1. Origen de los PAU y desarrollos urbanísticos. PG 1997

Hay que remontarse al año 1992, fecha a partir de la cual

## Abstract

*The urban developments in North and Northwest Madrid were defined by the 1997 General Town Planning Scheme. Since the year 2000, 75 % of the 54,000 houses considered under the scheme have been completed. Different forecasts suggest saturation by the beginning of the next decade. This model, which left much to be desired in terms of urban characteristics, has finally reached the point of exhaustion.*

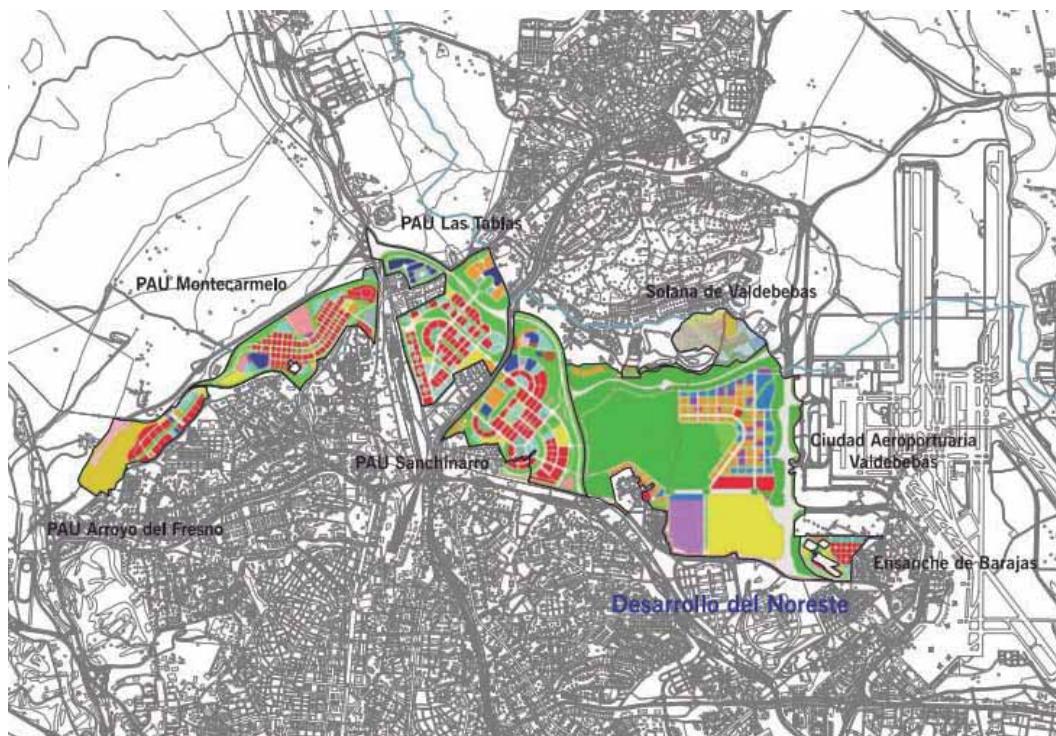
## Keywords

*Town planning, housing, Madrid, Arroyo del Fresno, Montecarmelo, Las Tablas, Sanchinarro, Valdebebas, Solana de Valdebebas, Ensanche de Barajas, Chamartín Operation*

el Ayuntamiento de Madrid comienza a trabajar en los Programas de Actuación Urbanística (PAU). Se estaba gestando en el inicio de la década de los noventa el Plan General de Ordenación Urbana del año 1997 (PG97), vigente en la actualidad. Se culpaba al precedente PG85 del encarecimiento de la vivienda, por lo que se planteó un marco urbanístico de crecimiento, en claro contraste con las teorías de desarrollo nulo del término municipal que regían en el planeamiento anterior<sup>1</sup>.

Los PAU son una figura técnico-jurídica muy popularizada y en el caso del norte de la capital tenemos un total de cuatro. Son, de oeste a este: Arroyo del Fresno, Montecarmelo, Sanchinarro y Las Tablas. Como otras figuras urbanísticas, el PG97 califica también los desarrollos Ciudad Aeroportuaria-Parque de Valdebebas y Ensanche de Barajas. Posteriormente se planifica Solana de Valdebebas, siendo el más reciente y no habiendo sido urbanizado todavía.

\* Este artículo concurre al concurso anual de la ROP para jóvenes ingenieros convocado en septiembre de 2015



**Fig. 1. Desarrollos del norte y noreste de Madrid.**  
**Fuente:** Ayuntamiento de Madrid



**Foto 1. Edificio Mirador.**  
**Sanchinarro.** Foto: Jorge Alonso de Juan

Para incrementar la oferta de suelo residencial, se flexibiliza y simplifican los contenidos normativos del planeamiento, tanto en la edificación como en el uso del suelo. A su vez, se concierta con el Estado y con la Comunidad de Madrid la definición de un programa que garantice la sostenibilidad del PG97.

La rápida urbanización quedó empañada por las vicisitudes judiciales que conllevó la limitación de alturas establecida en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. Actualmente, dichos límites han quedado anulados<sup>2</sup>.

Todos los PAU han obtenido como suelos públicos para Madrid un 75 % del suelo privado delimitado. Permitió cumplir, por parte del Ayuntamiento, los compromisos asumidos con el entonces Ministerio de Obras Públicas respecto a la expropiación de los terrenos destinados al tramo norte de la M-40.

En relación a un objetivo pretendido, el abaratamiento de la vivienda –fundamental en las tesis del PG97–, es conveniente indicar que el mayor desarrollo de los PAU coincidió temporalmente con el progresivo encarecimiento de la misma, circunscrito en un período de bonanza económica. La facilidad de crédito, el buen curso de la economía y las halagüeñas perspectivas soportaron el alza de precios. La crisis americana de las *subprime* derivó en una tormenta financiera de dimensión mundial. Se produce una importante crisis desde el año 2007, con drásticos efectos en lo inmobiliario. Tal vez, sea injusto considerar que respecto a este punto ha fracasado el PG97, puesto

que la coyuntura no propició un adecuado funcionamiento del mercado de la vivienda. Es decir, en contra de lo que ha podido parecer, estamos ante un bien elástico, donde un exceso de oferta produciría un descenso de precios. Sin embargo, la demanda era muy sustancial.

## 2. Desarrollo y evolución

Los siete ámbitos estudiados suman, en su programación, un total de 54.000 viviendas (fig. 2).

Los que tienen un número mayor de viviendas previstas son, en este orden: Sanchinarro, Valdebebas y Las Tablas. En el caso de Valdebebas, de acuerdo con la última ordenación, se han contado las 1.000 viviendas de más que aporta la

Número de viviendas programadas	
Ámbito	Viviendas programadas
Arroyo del Fresno	2.754
Montecarmelito	8.547
Las Tablas	12.272
Sanchinarro	14.000
Valdebebas	13.533
Solana de Valdebebas	1.393
Ensanche de Barajas	1.500
<b>TOTAL</b>	<b>53.999</b>

Fig. 2. Elaboración propia a partir del planeamiento del Ayuntamiento de Madrid

Viviendas desarrolladas por ámbito			
Ámbito	Viviendas programadas	Viviendas por desarrollar	% desarrollado
Arroyo del Fresno	2.754	2.327	15,50 %
Montecarmelito	8.547	276	96,77 %
Las Tablas	12.272	439	96,42 %
Sanchinarro	14.000	1.166	91,67 %
Valdebebas	13.533	7.280	46,21 %
Solana de Valdebebas	1.393	1.393	0,00 %
Ensanche de Barajas	1.500	226	84,93 %
<b>TOTAL</b>	<b>53.999</b>	<b>13.107</b>	<b>75,73 %</b>

Fig. 3. Elaboración propia a partir del planeamiento del Ayuntamiento de Madrid y último informe de edificabilidad remanente<sup>3</sup>

reparcelación de la denominada “Pastilla Comercial”. Los tres desarrollos mencionados suponen un 73,7 % del total planificado para el norte y noreste de Madrid. El Ensanche de Barajas y Solana de Valdebebas suponen apenas un 3 % y un 2 % del total, respectivamente.

En cuanto al número de viviendas desarrolladas, de acuerdo con los datos del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano y Sostenible del Ayuntamiento de Madrid de edificabilidad remanente a 1 de enero de 2016 (fig.3.), se obtiene lo siguiente:

Las tres cuartas partes de las viviendas programadas han sido ya objeto de desarrollo. Los ámbitos más avanzados son los PAU de Montecarmelo, Las Tablas y Sanchinarro, seguidos por el UZP.1.01 Ensanche de Barajas. Destaca Solana de Valdebebas, con todas las viviendas pendientes, ya que todavía ni siquiera ha sido urbanizado. Valdebebas avanza a un buen ritmo, registrando las primeras Licencias de Nueva Edificación en 2011. Es decir, es el último gran ámbito del norte en desarrollarse.

Es importante señalar que el avance real es, en determinados casos, sustancialmente superior al reflejado en la tabla. Por ejemplo, en el caso de Arroyo del Fresno donde una de las dos Unidades de Ejecución (UE) estaba pendiente de tramitación urbanística. Sin embargo, ya se habían comercializado viviendas en dicha UE, cifrándose la cantidad en 600. En Valdebebas, debido al elevado ritmo

de ventas y que el informe de edificabilidad remanente data del 1 de enero de 2016, el avance real estimado es considerablemente superior, especialmente en el caso de vivienda protegida.

### 3. Situación actual del suelo. Cuantificación del suelo residencial disponible

El suelo disponible guarda una lógica relación con el número de viviendas por desarrollar. De acuerdo con los datos de edificabilidad disponible a 1 de enero de 2016, obtenemos la tabla de la figura 4.

Todos los ámbitos de estudio suman 319 hectáreas de suelo, con una edificabilidad total de 5.383.621 metros cuadrados. Sanchinarro, Valdebebas y Las Tablas superan holgadamente el millón de metros cuadrados de techo cada uno. Queda un remanente total de 1,4 millones de metros cuadrados edificables, lo que supone un 26 % de lo inicialmente programado.

### 4. Evolución y proyecciones de tendencia

Si atendemos a las viviendas totales, libres y protegidas programadas de todos los ámbitos urbanísticos y su evolución en el tiempo, respecto de las viviendas que quedan por desarrollarse, se obtiene la siguiente tabla. Se estima la evolución con el progreso de las Licencias de Nueva Edificación.

En cuanto a un cálculo de tendencia, se atiende a diferentes hipótesis o escenarios. En primer lugar, una que

Edificabilidad Remanente en los diferentes ámbitos					
Ámbito	m <sup>2</sup> s	Edificabilidad m <sup>2</sup> t	Edificabilidad consumida m <sup>2</sup> t	Edificabilidad remanente m <sup>2</sup> t	% desarrollado
Arroyo del Fresno	271.418	324.000	21.048	302.952	6,50 %
Montecarmelo	546.815	854.470	822.933	31.537	96,31 %
Las Tablas	530.768	1.198.867	1.159.862	39.005	96,75 %
Sanchinarro	643.719	1.291.602	1.175.049	116.553	90,98 %
Valdebebas	573.700	1.353.347	682.739	670.608	50,45 %
Solana de Valdebebas	502.657	212.525	0	212.525	0,00 %
Ensanche de Barajas	123.926	148.810	126.241	22.569	84,83 %
<b>Total</b>	<b>3.193.003</b>	<b>5.383.621</b>	<b>3.987.872</b>	<b>1.395.749</b>	<b>74,07 %</b>

Fig. 4. Elaboración propia a partir del planeamiento del Ayuntamiento de Madrid y último informe de edificabilidad remanente<sup>3</sup>



Fig. 5. Evolución agregada 2000-2015

contempla la media histórica del consumo de viviendas. En segundo lugar, una proyección más conservadora en la que se considera la reducción porcentual del stock total en los dos últimos años. Y, por último, un cálculo en el que se analiza que sucedería si nos aproximásemos a valores altos de demanda, aunque sin llegar a los niveles de los años inmediatamente posteriores al año 2000.

#### 4.1. Primera proyección-Media histórica

La capacidad programada de todos los desarrollos urbanísticos en su origen –54.000 viviendas– se ha reducido en la actualidad a 12.947, lo que supone un descenso

del 76 %. La producción anual de viviendas registra una media desde el año 2000 (16 años) de 2.565 unidades. Si proyectamos esta media, llegamos a la conclusión de que se agotaría la capacidad de todos los ámbitos del norte de la capital en 5 años desde mayo de 2015, es decir, en 2020.

#### 4.2. Segunda proyección-Variación porcentual del stock en los dos últimos años

Haciendo un cálculo más conservador, en la que se analiza el descenso porcentual del stock (fig. 6), para la línea de variación respecto del total programado, obtenemos unos dos últimos valores de 2,58 % y 2,42 %. Los períodos don-



Fig. 6. Variaciones de stock de las viviendas totales. Variación interanual y variación respecto al total

### Evolución del stock de viviendas totales en los desarrollos del norte y línea de tendencia

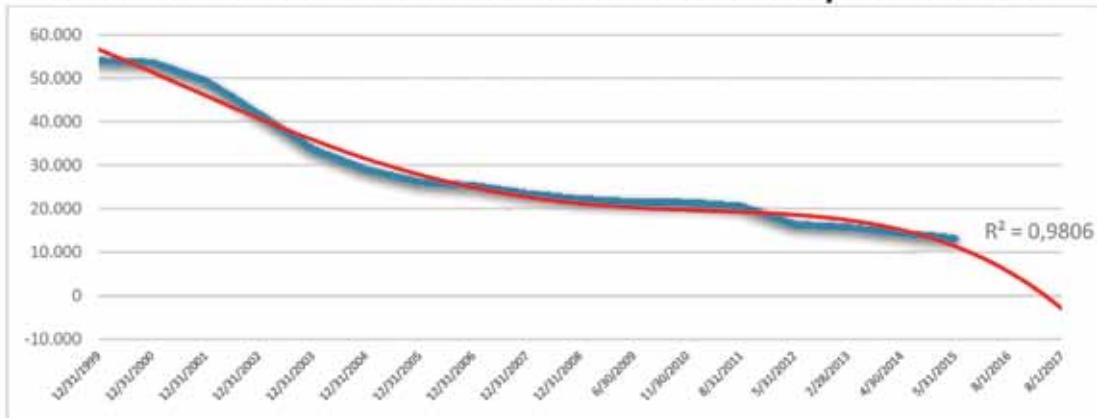


Fig. 7. Elaboración propia a través de los datos de viviendas proyectadas del Ayuntamiento de Madrid

de se registran los datos tienen un intervalo respectivo de 14 y 13 meses. Se obtiene una media anual de descenso del 2,22 % respecto del total programado (54.000 viviendas). Esto supone un descenso anual de 1.188 viviendas. Proyectando esta media en el futuro, se agotaría toda la oferta en 11 años desde mayo de 2015, es decir en 2026. Esta proyección es excesivamente conservadora y la más improbable.

#### 4.3. Tercera proyección-Alta demanda

En el período que va del año 2001 al 2005, de máximo desarrollo inmobiliario, se concedieron una media de 5.500 Licencias de Nueva Edificación (LNE) al año. Se alcanza un máximo de 8.026 en el año 2003. Si se produjese una alta demanda, que podemos estimar en un conservador 60 % sobre la media expuesta de 5.500 LNE al año, se agotaría el stock de todos los desarrollos en apenas 4 años desde mayo de 2015. Es muy posible que, si se registra gran demanda, los precios de vivienda libre experimentarían un alza. Esto se potenciaría aún más debido a la escasez de suelo en la zona norte de la capital.

De todas estas proyecciones de tendencia, que arrojan un agotamiento de la oferta que va desde el año 2019 al 2026, lo más verosímil es que dicho agotamiento se produzca a principio de la década 2020 e incluso antes. Estas proyecciones de los desarrollos urbanísticos del norte de Madrid, no tienen en cuenta el replanteamiento del proyecto Madrid Puerta Norte. Esto es debido a que hay un debate abierto sobre el futuro del ámbito y cuando haya

avanzado en sus trámites urbanísticos y de urbanización, se habrán agotado los desarrollos urbanos existentes.

#### 5. Conclusiones. El futuro pasa por Distrito Castellana Norte

Los desarrollos urbanísticos del norte de Madrid (Arroyo del Fresno, Montecarmelo, Las Tablas, Sanchinarro, Valdebebas, Solana de Valdebebas y Ensanche de Barajas) aportan un total de 54.000 viviendas programadas, de las cuales el 54,6 % son protegidas. A lo largo de sus 15 años de actividad (desde el año 2000), se han construido un 75 % de las mismas aproximadamente.

En cuanto a la tendencia del mercado residencial en los desarrollos urbanísticos del norte de Madrid, de todas las opciones contempladas como posibles, se concluye que el parque de viviendas se agotará a principios de la próxima década (2020-2022 aproximadamente). Es posible que Solana de Valdebebas, pendiente de avance urbanístico y obra civil, no dé tiempo a ser desarrollado en este período. En cualquier caso, es residual (1.393 inmuebles programados). Madrid Puerta Norte (anteriormente denominada Distrito Castellana Norte y Operación Chamartín) cuenta todavía con un largo proceso para que se materialicen viviendas en ese ámbito. Esto último, añadido a lo anterior, nos aboca a una carestía prácticamente inmediata de vivienda en el norte de la capital.

Los desarrollos estudiados adolecen de un urbanismo disperso en el espacio, deficitariamente comunicado,

edificios de protección de dudoso gusto –hecho que se acentúa en los PAU del sur–, con una distribución de usos que no crea una estructura de barrio tradicional. Es justo indicar que en el caso de Valdebebas se mitiga el déficit de espacios verdes que tienen los demás ámbitos, mediante el gran Parque Felipe VI. Se impone planear de manera diferente. El presente artículo evidencia que en el norte de la capital, desde el punto de vista inmobiliario, hay que actuar de manera inmediata en el entorno de la estación de Chamartín. Acabar con la brecha que supone en la ciudad la playa de vías y suelo limítrofe –sin uso– se hace especialmente necesario. La ubicación es extraordinaria y, si se respeta el planteamiento inicial, aportará 17.000 viviendas, tres estaciones de cercanías, red de metro, autobús de alta capacidad y un gran parque central de veinte hectáreas. Minimizará la subida de precio del suelo –que se está produciendo en la actualidad– y por ende el precio de la vivienda. Factores como una compacidad que libera espacio para el disfrute del vecino, la posibilidad de ubicar sedes de empresas en edificios singulares y sostenibles, adecuados medios de transporte, conforman las características deseadas y exigibles del planeamiento urbanístico contemporáneo. **ROP**

### Notas

- (1) Reflexiones a propósito de la revisión del Plan General de Madrid (Vinuesa y otros autores).
- (2) “La modificación puntual de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, supone la supresión del apdo. 8 del art. 39 de la Ley que contenía dicha limitación, de tal manera que, a partir de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, el planeamiento de los municipios madrileños no estará limitado en altura”. NOTA INFORMATIVA. Modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para la eliminación del límite urbanístico de “tres alturas más ático”. (Marta Velasco Izquierdo y Alberto Ibort Franch. Pérez-Llorca. Diciembre 2015).
- (3) Informe unificado de estado de desarrollo y remanente de edificabilidad de los ámbitos de ordenación vigentes. Situación a 1 de enero de 2016. Área de Gobierno y Desarrollo Urbano Sostenible. Ayuntamiento de Madrid.



Foto 2. CTBA vías.  
Foto: Jorge Alonso  
de Juan

## Referencias

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1997. Compendio de las Normas Urbanísticas. Edición actualizada a 15 de julio de 2009. Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda. Ayuntamiento de Madrid.
- Memorias de Gestión. Ejemplares de 2000 a 2011. Nuevos Desarrollos Urbanos. Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda. Ayuntamiento de Madrid.
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Los nuevos "barrios" de Madrid: en busca de su identidad. Julio Fernández Portela. Universidad Autónoma de Madrid. 2010.
- Demanda de vivienda, crecimiento residencial y segregación socio-espacial: el caso de los PAU madrileños. José Riva Ámez, Antonio J. Palacios García, Julio Vinuesa Angulo. Universidad Autónoma de Madrid. 2010.

- Reflexiones a propósito de la revisión del Plan General de Madrid. Autores: Julio Vinuesa Angulo, David Porras Alfaro, José Riva Ámez, Felipe Fernández García. Universidad Autónoma de Madrid. Grupo TRyS. 2013.
- Modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para la eliminación del límite urbanístico de "tres alturas más ático". Marta Velasco Izquierdo y Alberto Ibort Franch. Pérez – Llorca. Diciembre de 2015.
- Informe unificado de estado de desarrollo y remanente de edificabilidad de los ámbitos de ordenación vigentes. Situación a 1 de enero de 2016. Área de Gobierno y Desarrollo Urbano Sostenible. Ayuntamiento de Madrid.
- El Ayuntamiento de Madrid da luz verde, por fin, a la fase 1 del nuevo PAU de Arroyo del Fresno. Jorge Salido Cobo. EL MUNDO. 28 de abril de 2016.
- Operación Chamartín, una vuelta al pasado. Blog Entorno habitable, ELMUNDO.es. Ignacio Ortiz de Andrés. 17 de mayo de 2016.

