

Operación Chamartín

Madrid aprueba su proyecto urbanístico más emblemático 27 años después

Díaz Ayuso ratifica Madrid Nuevo Norte este miércoles

En juego, 13.000 millones en negocio y una nueva 'city' de oficinas

ALFONSO SIMÓN
MADRID

La Operación Chamartín está a punto de ser aprobada tras 27 años de espera y en un momento especialmente complicado en la democracia española. En pleno estado de alarma, la Comunidad de Madrid presidida por Isabel Díaz Ayuso (PP) sigue con los planes para aprobar el desarrollo ahora llamado Madrid Nuevo Norte, el proyecto urbanístico más emblemático de la ciudad y uno de los de mayor tamaño en Europa.

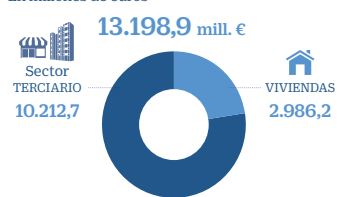
Si nada de las graves circunstancias sanitarias provocadas por el coronavirus lo impide, el Consejo de Gobierno regional dará el visto bueno a Madrid Nuevo Norte este próximo miércoles, 25 de marzo, tal como avanzó la propia Díaz Ayuso hace dos semanas. En los últimos meses, el Ejecutivo madrileño ha estado revisando la documentación preparada por el ayuntamiento de la capital sobre la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 y el pasado lunes recibió la luz verde final de la Comisión de Urbanismo autonómica.

El proyecto que aprobará ahora Ayuso es el que Manuela Carmena (Más Madrid), anterior alcaldesa de la ciudad, elaboró y pactó con el principal promotor del nuevo barrio, la empresa Distrito Castellana Norte (DCN) –compañía controlada por BBVA– y recibió la bendición del ministro José Luis Ábalos, ya que el departamento de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana es dueño de gran parte de los terrenos junto a la estación de Chamartín a través del administrador ferroviario Adif. En julio, ya con José Luis Martínez-Almeida (PP) como regidor, el pleno municipal ratificó el plan por unanimidad de Más Madrid, PP, Ciudadanos, PSOE y Vox.

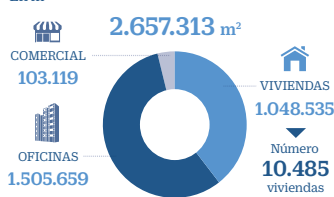
La aprobación del plan supondrá el cambio radical del norte de Madrid. Este proyecto nació en 1993, en la época de Josep Borrell como

Las cifras inmobiliarias de Madrid Nuevo Norte

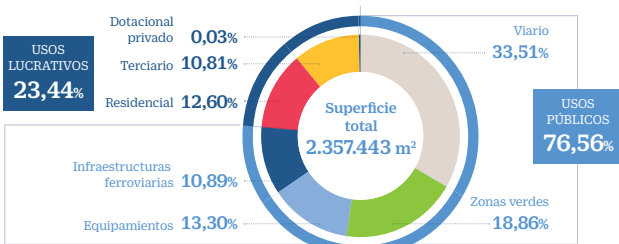
Ingresos por negocio inmobiliario
En millones de euros



Superficie edificable
En m²



Superficie total por uso del suelo



Fuentes: Ayuntamiento de Madrid y Distrito Castellana Norte

Nuevas infraestructuras

► **Estación.** El administrador ferroviario Adif remodelará la estación de Chamartín, integrada en Madrid Nuevo Norte, para convertirla en el núcleo central de la alta velocidad. Contará con 13 vías de Cercanías y otras 18 de AVE. El pasado mes, el ministro Ábalos ya presentó el concurso internacional para una infraestructura que pretender ser icónica y que supondrá una inversión cercana a los 1.000 millones de euros.

► **Transporte.** El proyecto lleva aparejado la construcción de un intercambiador de transportes conectado a Chamartín, tres nuevas paradas de Metro y una estación adicional de Cercanías en el distrito de Fuencarral, además de la remodelación y ampliación de los nudos Norte y Fuencarral de carreteras. Gran parte de la inversión es asumida por el promotor DCN.

ministro de Obras Públicas, con el objetivo regenerar el entorno viario de la estación de Chamartín, que casi tres décadas después continúa siendo una brecha entre este y oeste de la ciudad en sus distritos septentrionales. Aunque Madrid Nuevo Norte también supondrá la creación de la nueva city de oficinas de la ciudad y un enorme negocio.

La documentación municipal de este proyecto indica que el importe total de venta de viviendas y terciario (oficinas y locales comerciales) en este nuevo ámbito alcanzará los 13.198 millones de euros, unos gigantescos ingresos para quien tome el riesgo de participar en desarrollar el distrito desde cero.

En ese nuevo vecindario se construirán 10.485 viviendas, de las que una cuarta parte tendrán algún tipo de protección. No obstante, el grueso del negocio, se sitúa en levantar alrededor de 1,5 millones de metros cuadrados de oficinas y otros 103.119 metros cuadrados de uso comercial.

Este desarrollo urbano ocupa 2,3 millones de metros cuadrados, desde el entorno de la plaza de Castilla hasta la autovía M-40 en una longitud de 5,6 kilómetros. El 19% del suelo bruto será

ocupado zonas verdes, con un gran parque central sobre una losa que cubre las vías, el 12,6% será para uso residencial, el 13,3% corresponde a equipamientos y el 10,8% a terciario (oficinas y locales).

Los protagonistas

Adif recibirá más de 1.200 millones de euros en 20 años, a partir de la aprobación del plan urbanístico, por la venta de los terrenos a DCN, que en ese momento se convertirá en el gran impulsor del desarrollo.

La inversión pública y privada prevista alcanza los 7.300 millones en más de 20 años

El nuevo distrito financiero acogerá a más de 90.000 personas en oficinas y tiendas



Esa inmobiliaria está controlada por BBVA en un 75,54%. En octubre entró en el capital Merlin Properties, al comprar el 14,46% del accionariado por 168,89 millones a Grupo San José, que se mantiene como minoritario con el 10%. Hasta poco antes de esa fecha, la socimi había negociado con el banco hacerse con el control de DCN, tal como publicó este diario en septiembre, pero las negociaciones se enfriaron.

En cualquier caso, Ismael Clemente, consejero delegado de Merlin, ha asegurado que su intención a largo plazo es tener más peso en la promotora, porque Madrid Nuevo Norte se puede convertir en el eje de crecimiento de la socimi para los próximos años, debido al peso que tendrá el futuro distrito financiero. Merlin es propietaria de oficinas (además de logística y activos de retail), por lo que una participación relevante en la operación garantiza a la firma estar presente en una zona de oficinas que pretender ser similar a La Défense de París.

La gran zona de oficinas, el distrito de negocios, se proyecta en la zona sur del ámbito, junto a la estación de Chamartín. Allí está planeado que se pueda construir el rascacielos

más alto de España, que se eleve hasta casi los 300 metros, 50 más que sus vecinas las Cuatro Torres. En la parte norte del barrio, en Las Tablas, Tres Olivos y Malmea, recaerá alrededor del 70% de la carga residencial. No obstante, la tarea que queda por delante es ardua. La empresa DCN prevé que ya este año puedan comenzar las primeras obras de urbanización, pero para ver finalizado el distrito tendrán que pasar más de 24 años.

Con el visto bueno final, el Ejecutivo de Ayuso busca también dar un impulso a la economía regional. Las cifras manejadas por la Comunidad de Madrid indican que durante la construcción se generarán cerca de 118.000 empleos y, una vez concluido, trabajarán en Madrid Nuevo Norte alrededor de 94.050 personas, que compartirán el espacio junto a más de 27.000 residentes.

Hacer realidad este macroproyecto también tiene una necesidad inmensa de inversión, calculada en más de 7.300 millones. De esos recursos, el gasto para las Administraciones alcanzará los 2.452 millones, frente a ingresos de 3.762 millones, lo que representa un saldo favorable al sector público de 1.310 millones.