

De un estadio de fútbol a 1.300 viviendas: así se fraguó la mayor operación dentro de la M-30 de Madrid

La Operación Calderón encara su recta final tras la compra de la segunda parcela de Mahou por parte de Ibosa por 70 millones de euros. Se prevé que los nuevos inmuebles se empiecen a construir a finales de 2020.

Marc Vidal Ordeig
8 oct 2019 - 04:51



La mayor operación inmobiliaria dentro de la M-30. Un lustro después de ser aprobada, la Operación Calderón encara su recta final. Según las previsiones de las promotoras implicadas en el proyecto, **a partir de febrero, cuando se apruebe la simultaneidad, podrán iniciar las obras de construcción de las aproximadamente 1.300 viviendas** que ocuparán los terrenos anteriormente ocupados por el estadio Vicente Calderón y la fábrica de la cervecera Mahou.

La operación se fraguó con un acuerdo entre el Atlético de Madrid y la constructora FCC por el que el grupo empresarial remodelaba el Estadio de La Peineta para que

fuera el nuevo coliseo del club *colchonero*. A cambio se quedaba con los derechos urbanísticos de la parcela que ocupaba el antiguo estadio *rojiblanco*.

En un primer momento, **la empresa pretendía levantar 2.000 viviendas divididas en dos rascacielos de 36 pisos y ocho bloques de hasta 22 alturas**, además de la urbanización de toda la zona, que según el primer plan sumaba 204.218 metros cuadrados.

La Operación Calderón cuenta con 33.339 metros cuadrados destinados a residencial

Con la entrada del multimillonario mexicano Carlos Slim en el accionariado de FCC, a finales de 2014, la compañía se hecho atrás y devolvió los derechos urbanísticos al Atleti. Paralelamente, el banco propiedad de Slim, Inbursa, prestó 160 millones de euros al Atlético para poder financiar su nuevo campo.

Finalmente, tras varios cambios en el plan urbanístico y negociaciones entre los diferentes actores implicado, el ayuntamiento de Madrid aprobó el proyecto definitivo en noviembre de 2018. Así, **la Operación Calderón afecta un total de 193.804 metros cuadrados, de los cuales 33.339 metros cuadrados estarán destinados a uso residencial**, con una edificabilidad de 132.344 metros cuadrados, una décima parte de los cuales ser reservan para vivienda social.

Además, el plan incluye 14.705 metros cuadrados destinados a uso terciario, 13.893 metros cuadrados dedicados a equipamiento público y más de 73.000 metros cuadrados de zonas verdes y espacios viarios.



El plan aprobado por el gobierno de Manuela Carmena obliga al Atlético de Madrid y a Mahou a asumir los costes de urbanización de la zona y de derribo del estadio, que alcanzan 44,22 millones de euros. De todos modos, este coste lo asumirán finalmente los compradores de los terrenos.

305 millones de euros hasta el momento

Tras la compra de la segunda parcela de Mahou por parte de la gestora de cooperativas Ibosa por 70 millones de euros, la venta de los terrenos ya ha reportado 180 millones de euros al Atlético de Madrid y 125 millones de euros más a la cervecera.

La primera operación que se cerró fue la compra de dos parcelas propiedad del Atlético por cien millones de euros por parte de la alianza entre Azora y Cbre GI. En total, las dos pastillas de suelo tienen una superficie edificable de 35.000 metros cuadrados, en los que se construirán 340 viviendas de lujo con grandes zonas de lujo.

El Atlético de Madrid ha ingresado 180 millones de euros y Mahou, 125 millones de euros con una parcela aún en venta

Por su parte, la socimi Vivenio adquirió la tercera parcela del club colchonero por 75 millones de euros. En este caso, la edificabilidad es de 28.500 metros cuadrados,

destinados a la vivienda de alquiler.

Finalmente, la promotora de la familia Colomer, Pryconsa, confirmó a finales de septiembre la negociación en exclusiva por la parcela RC5 por un importe superior a los 55 millones de euros. Este terreno cuenta con una edificabilidad de 18.805 metros cuadrados destinados a vivienda libre.

Se prevé los primeros vecinos del proyecto podrían entrar en sus viviendas a partir de mediados de 2022. Actualmente, se está trabajando en la demolición del estadio, salvo su fachada principal, que se sustenta sobre la M-30. Una vez demolido el resto del activo, la vía de circunvalación de Madrid será desviada y se podrán empezar las obras para derribar el resto del estadio y soterrar la M-30.