
Residencial

Operación Chamartín: el antes y el después del proyecto inmobiliario más polémico de las últimas décadas

El próximo lunes, el Ayuntamiento de Madrid dará luz verde al proyecto, que prevé la construcción de 10.476 viviendas, un 20% de las cuales, de protección oficial, y 1,6 millones de metros cuadrados de uso terciario.

Marta Casado Pla
22 jul 2019 - 04:57



La Operación Chamartín llega a su fase final. **El próximo 29 de julio, el pleno del Ayuntamiento de Madrid aprobará el mayor proyecto urbanístico de la capital, Madrid Nuevo Norte.** Tras 25 años paralizado, el plan ha sobrevivido a gobiernos de todos los colores, no sin haber sufrido relevantes cambios.

La Operación Chamartín fue ideada en 1991 por el entonces presidente del Gobierno, Felipe González (Psoe), su homólogo en la Comunidad de Madrid, Joaquín Leguina

(Psoe), y el alcalde de la capital, Agustín Rodríguez Sahagún (CDS). Dos años más tarde, Renfe adjudicó el desarrollo del proyecto a Unitaria, la empresa inmobiliaria del banco público Argentaria (ahora Bbva) y la constructora San José.

El primer proyecto fue también el más modesto. La Operación Chamartín se planificó sobre un terreno con una superficie de 620.000 metros cuadrados y una edificabilidad de 800.000 metros cuadrados. El plan incluía la construcción de 5.000 viviendas y contemplaba la posibilidad de destinar 180.000 metros cuadrados a uso terciario, incluyendo oficinas, comercios y hoteles.

El plan de 1993 fue el más modesto, con la previsión de construir 5.000 viviendas

En el año 2000, el Gobierno autonómico de Alberto Ruiz-Gallardón aprobó una modificación puntual del proyecto, que requirió prácticamente dos años de tramitaciones. **En el nuevo plan se contemplaba el desarrollo de 20.000 viviendas, 2.000 de las cuales, de protección oficial.**

El proyecto preveía una edificabilidad de 3,3 millones de metros cuadrados y contemplaba la existencia de 500.000 metros cuadrados de zonas verdes. El plan también planeaba destinar 2,1 millones de metros cuadrados a zona comercial, el mayor volumen propuesto en las diferentes modificaciones del proyecto.

La entrada en el Gobierno central de José Luís Rodríguez Zapatero en abril de 2004 complicó la aprobación del proyecto, moldeado por el Partido Popular. El ejecutivo de Zapatero logró un acuerdo parcial entre el Ministerio de Fomento y Duch, ahora Distrito Castellana Norte (la sociedad conjunta entre Bbva y el Grupo San José) y firmó el Convenio para la Gestión y Ejecución del Plan en diciembre de 2008.



El nuevo plan contemplaba el desarrollo de 17.000 viviendas, un 24% de ellas de protección oficial. En comparación con el resto de los proyectos planteados, **el firmado en 2009 es el que más porcentaje de vivienda de protección oficial preveía**, así como el que más metros cuadrados de zona verde planteaba, con un total de 542.000 metros cuadrados. La superficie destinada a la zona comercial, en cambio, descendía hasta 1,5 millones de metros cuadrados.

El plan quedó de nuevo paralizado, en esta ocasión por el estallido de la crisis y la burbuja inmobiliaria. A principios de 2015, los populares, que ostentaban el poder tanto en el Ayuntamiento como en la Comunidad y el Gobierno, vieron la ocasión para aprobar definitivamente el proyecto.

El nuevo plan prometía el desarrollo de 18.500 viviendas, un 10% de ellas de protección oficial. El proyecto planteaba también el desarrollo de 3,3 millones de metros cuadrados de suelo edificable, 1,4 millones de metros cuadrados de uso terciario y 274.251 metros destinados a zonas verdes. Pero las elecciones, de nuevo, jugaron en contra de la Operación Chamartín.

Madrid Nuevo Norte contempla el desarrollo de 10.476 viviendas

Manuela Carmena, inicialmente reacia al proyecto, llegó a la alcaldía de Madrid a

finales de junio de ese año y se comprometió a estudiar el plan. Tras meses de negociación, y pese a tener gobiernos de distintos colores en el Gobierno, la Comunidad y el Ayuntamiento, **en junio de 2017 se alcanzó un acuerdo para el ya denominado Madrid Nuevo Norte.**

El plan contemplaba el desarrollo de una superficie de 2,3 millones de metros cuadrados y una edificabilidad de 2,6 millones de metros cuadrados. La zona reservada a espacios para uso terciario ascendía a 1,6 millones de metros cuadrados y las áreas verdes, a 390.700 metros cuadrados. **En total, Madrid Nuevo Norte contempla la promoción de 10.476 viviendas, un 20% de las cuales serán de protección oficial.**

Finalmente, tras años de cambios, rectificaciones, pactos, idas y venidas, el popular Ayuntamiento de Madrid, ahora de nuevo en manos de los populares, dará el visto bueno a Madrid Nuevo Norte el próximo lunes.

Una vez superado el trámite, el plan se enviará al organismo competente de la Comunidad de Madrid para su aprobación definitiva. Esta administración, sin embargo, afronta ahora un periodo de interinidad, sin acuerdo sobre el próximo gobierno. Una situación que se replica en el Gobierno de España, donde los desacuerdos entre Psoe y Podemos plantean la posibilidad de una repetición electoral.