

GRAN MADRID

EL MUNDO MARTES 2 DE JULIO DE 2024

*El edificio
Stellae, con
forma de
crucero, en la
zona Mahou-
Calderón.
BERNARDO
DÍAZ*



URBANISMO VIVIENDA

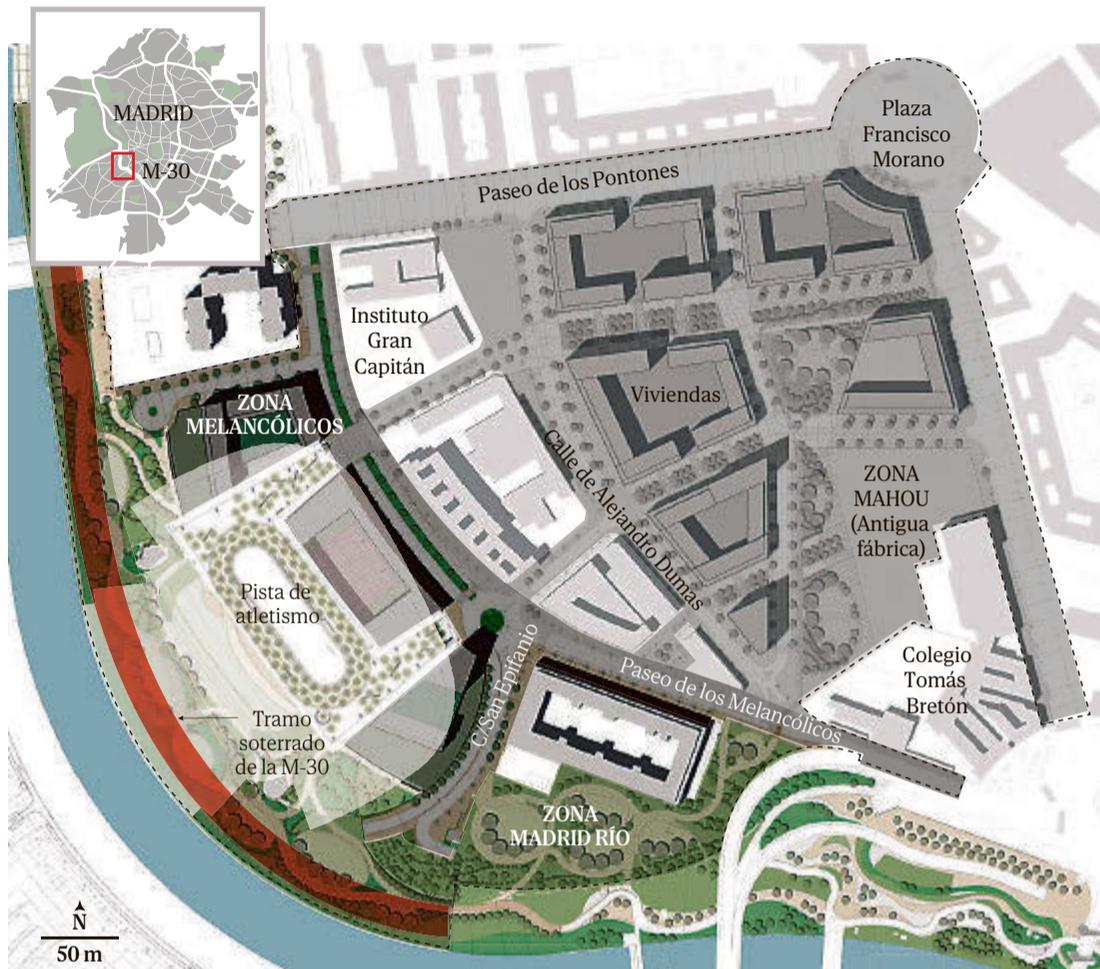
‘La Marina’ de Madrid

Los primeros vecinos del Mahou-Calderón aterrizan en esta zona ‘premium’ dentro de la M-30, con edificios que parecen cruceros

VIRGINIA GÓMEZ

GRAN MADRID

EL PROYECTO MAHOU-CALDERÓN



FUENTE: Ayuntamiento de Madrid

EL MUNDO

URBANISMO A 2 KM. EN LÍNEA RECTA DE LA PUERTA DEL SOL

Vanguardia y lujo a orillas del río: «Aquí vive mucho extranjero con dinero»

El tradicional barrio de Imperial abre paso a los pisos de lujo que acaban de construirse, con 'chill outs', 'spa' o zona de 'coworking'

VIRGINIA GÓMEZ MADRID

No hay dentro del anillo de la M-30 una zona urbanística similar, que asombre y hasta levante algo de envidia (de la sana, entiéndase) como la del antiguo Mahou-Calderón. Los edificios de vanguardia que acaban de terminar su construcción (o están en camino) sobre los cimientos de la antigua cervecera y el estadio del Atlético de Madrid, en el barrio de Imperial, no pasan desapercibidos ni para el más despistado. Desprenden un halo de lujo, y hasta de yate asentado en la tierra. Atraen sus diseños, sus *chill outs* y sus láminas de agua. Pero también su ubicación. Están a menos de dos kilómetros en línea recta del corazón de la ciudad, la Puerta del Sol, y a unos pocos pasos del río Manzanares y Madrid Río, uno de los pulmones verdes más cotizados de la ciudad. Sus primeros vecinos ya han comenzado a instalarse y, ante la pre-

gunta que muchos se hacen sobre quién vive ahí (o quién puede permitirse vivir ahí), la respuesta es amplia: hay jóvenes, familias con hijos pequeños y también con adolescentes. Hay extranjeros. Hay *instagramers*... El perfil no es fijo. Y aunque la billetera ne-

Los precios de las viviendas han alcanzado el millón de euros

Los alquileres se han disparado un 25%, con el m² al nivel de El Viso

cesaria para firmar (los precios han llegado al millón) no esté al alcance de cualquiera, no queda un piso libre en venta desde hace mucho.

Pese a que los nuevos vecinos ya han empezado a acomodarse, en el triángulo entre la Calle 30, el Paseo de Pontones y el Paseo Imperial —que engloba este desarrollo— y los alrededores aún no se quitan el polvo de encima. De los siete edificios proyectados, sólo cuatro están concluidos y parcialmente ocupados. Entre el trasiego de las mudanzas que ya se ven, se distinguen las grúas del edificio que aún está por concluir y el ruido constante de la maquinaria que los obreros emplean para rematar otro y poner a tono los locales comerciales que abrirán en los bajos.

Los nuevos residentes comenzarán a llegar a principios de año, pero esta cotizada zona aún se encuentra a medio gas. El edificio Zaurak,

del Grupo Ibossa, uno de los más espectaculares, con forma de crucero y llamativas terrazas acristaladas, va cobrando vida poco a poco. «La mitad ya está ocupado. Son pisos amplios, muy abiertos. Aunque vive gente normal, trabajadora, nada de la alta sociedad», apunta uno de los porteros de esta finca [construida en régimen de cooperativa] mientras observa cómo un operario descarga unos electrodomésticos por la entrada principal, situada a escasos metros del futuro Carrefour Market, que abrirá en breve en sus bajos.

Diseñado por el estudio Morph, este edificio, con terrazas en escalera que alcanzan los 100 metros y miran al Manzanares, tiene en su cubierta láminas de agua, una gran terraza con mirador, una zona *chill out* con camas balinesas y hasta una gastroteca. Y dentro del recinto, también hay un espacio para hacer calistenia, un *spa* con *jacuzzi* y jardín privado. Además, cada propietario ha podido acomodar a su gusto las viviendas de este bloque, cuyo diseño y sostenibilidad [el único con geotermia] son una excepción en un barrio tan tradicional.

En una línea parecida, con ese aire marinerío e igual de impactante, a escasos metros el mismo grupo ha levantado de la mano de Cano y Escario el edificio Stellae, cuyas 220 viviendas están a punto de caramelizarse. Siguiendo la filosofía de la compañía, el complejo cuenta también con grandes terrazas, piscina con solárium, espacios de *coworking*, biblioteca, gimnasio o zona de juegos infantiles. Mientras sus futuros inquilinos esperan la entrega de llaves, prevista para después de verano, según apunta el director general de Ibossa, Juanjo Perucho, cerca de una veintena de trabajadores dan los últimos retoques al exterior.

En el otro extremo de este desarrollo se encuentran los edificios River Park y River Park II, ambos construidos por Gestilar sobre el antiguo estadio con un diseño también muy modernista. En el primero de ellos, destinado a la venta, todavía hay poca gente y el movimiento se centra en los trabajos para abrir a primeros de septiembre un Mercadona en su base.

«Hay mucha mudanza. Aquí vive mucho argentino, americano, muchos extranjeros con dinero», señala Andrés, que a sus 25 ha conseguido independizarse a esta urbanización con el apoyo de su pareja y también de sus padres. «Si no, esto es inviable», dice antes de puntualizar que «el lujo de hoy es lo normal de ayer».

Él es vecino de Raúl y su pareja, Lucía. Y de la hermana de éste, Cristina, también. Los dos hermanos han comprado piso con el apoyo familiar. «Antes estábamos en Lavapiés. Se vive muy tranquilo aquí. Es muy cómodo y está muy cerca del centro», apunta él. «Y las zonas comunes son increíbles», apunta su novia.

Al otro lado de lo que será el parque que unirá esta zona con Madrid Río (y donde el Ayuntamiento ha anunciado una pista de atletismo), se encuentra River Park II, que alquila la gestora Abrdn (desde 1.445 las más pequeñas, de una habitación). Aquí, de momento, apenas hay inquilinos.



Sólo unas 20-30 viviendas de 160 están ocupadas, como cuenta el propietario del bar El sueño de Carmen, que está esperando a que la zona pegue el *pelotazo*. «Cogí esto hace tres años con esa intención», asegura. En este edificio la actividad también se centra en los trabajos para acondicionar el centro médico que se abrirá bajo él.

En el residencial de Vivenio, con 408 viviendas para el alquiler, también se han instalado ya algunos vecinos. «Vive bastante gente, pero no todo está ocupado», dice un empleado de la limpieza a las puertas del edificio, que anuncia con un gran cartel la disponibilidad de viviendas, a un precio de lujo (una habitación desde 1375 euros; tres, a partir de 1875).

El edificio de Grupo Lar aún está vestido de grúas. Con 13 plantas, divididas en estudios y viviendas de 1,

GRAN MADRID



2 y 3 dormitorios, estará listo en el primer trimestre de 2025. Contará con 253 viviendas para alquiler, que operará Vivia (desde 900 euros), 20 apartamentos de corta estancia y piscina, gimnasio, solárium y gastroteca.

A la espera está la parcela del Ayuntamiento. EMVS Madrid, la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo, está pendiente de la cesión del terreno pero creen que las obras podrían comenzar en 2025, después del concurso que se lanzará con el Colegio de Arquitectos de Madrid. Por el momento se conoce que se construirán 150 viviendas de alquiler asequible (no más del 30% de la renta) y que se adjudicarán mediante sorteo.

A la sombra de ese llamativo rincón *premium* y sus gentes están los residentes de toda la vida, escépticos, algunos, ante cómo está mu-

tando su barrio con la llegada de estos nuevos residentes. También los comerciantes, nuevos y antiguos, que aún no han visto su agosto llegar.

«Se avecina una masificación. Esto va a ser horroroso. Y los servicios públicos son cero. Mucha de la tranquilidad se va a perder», señalan dos de los antiguos vecinos, Matuka y Jesús, quienes creen que no les va compensar la revalorización del barrio que esto va a traer. «Nosotros lo vemos más positivo que negativo», apuntan, al contrario, Víc-



Obras de acceso a la futura prolongación de Madrid Río. BERNARDO DÍAZ

tor y David, dos jóvenes amigos que, impresionados ante esa modernidad, ven un pero: «Es nuestro barrio de toda la vida y probablemente no vamos a poder vivir aquí», di-

tenido su reflejo en los alrededores. Los alquileres de viviendas en la nueva zona oscilan entre los 1.200 y los 3.500 euros. Y eso ha hecho aumentar hasta en un 25% el precio del al-

ce David en referencia al incremento de los precios. «A mí me da un poco de envidia. Cuando los veo pienso: ojalá pueda vivir aquí», apunta Víctor mirando las nuevas construcciones.

Lo cierto es que los nuevos pisos, que salieron por un precio desde los 300.000 euros hasta el millón, ha

A la izda., los edificios Stellae y Zaurak. Arriba, River Park junto a las obras de la pista de atletismo.

B DÍAZ / J. BARBANCHO

quiler del barrio de Imperial en este mayo, que representa el tercer barrio de Madrid en cuanto a subida de precios, según Idealista.

«El precio del alquiler allí está a 21,1 euros el m², muy por encima de la media de Madrid (17%). Está al nivel de El Viso», apuntan fuentes del portal. «Es una zona muy golosa, muy cercana al centro, y se ha construido un volumen que ha tirado de la zona para arriba», añaden. Para celebración o lamento de los vecinos de Imperial, que este proyecto ha revitalizado (y revalorizado) el barrio es ya una realidad.