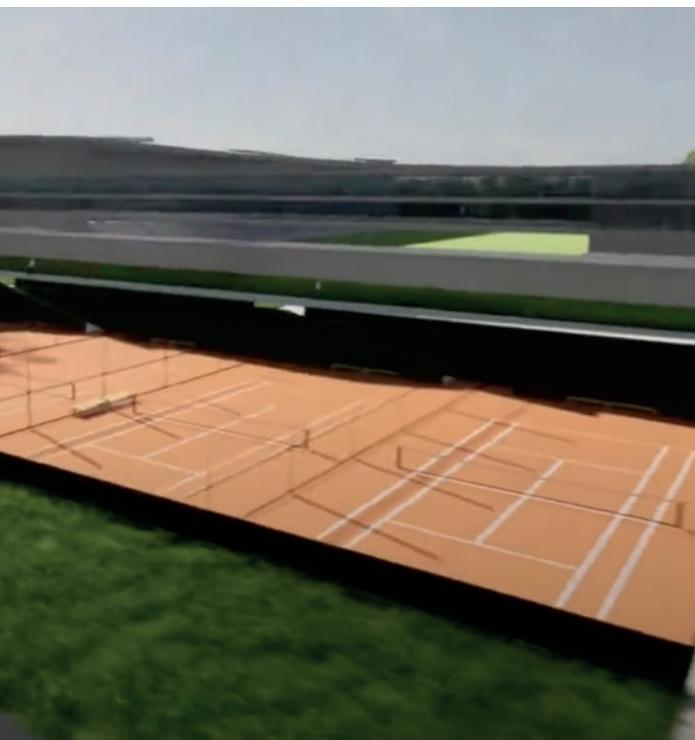


Los Cerros

El futuro barrio más verde de Madrid

Con una inversión global prevista de más de 3.000 millones de euros, el desarrollo urbanístico de Los Cerros se convertirá en el barrio habitacional con la mayor superficie de zonas verdes de toda la capital: en total, sus futuros 50.000 residentes disfrutarán de 170 hectáreas dedicadas al paisaje y a la naturaleza. Para poner la cifra en contexto, señalar solo que el parque de El Retiro cuenta con 118 hectáreas. Está previsto que el barrio disponga de numerosas rutas peatonales y para las bicicletas.



A lo largo del tiempo se plantarán en el ámbito de Los Cerros alrededor de 7.000 árboles y más de 100.000 arbustos con especies autóctonas de la zona, con las que el desarrollo pretende evitar el consumo excesivo de agua. Se reforestarán, además, otros 2.500 árboles en el parque forestal del Cerro de la Herreradura, el auténtico pulmón del entorno. Este ámbito natural albergará dos grandes zonas infantiles y un mirador hacia la Vega del Río Jarama.

Con todo ello, desde sus primeros pasos, se trata de un barrio con una vocación eminentemente verde, que dispondrá de numerosos itinerarios peatonales y en el que se fomentará la movilidad sostenible mediante el uso de la bicicleta.

Para entrar a vivir a finales de 2025

Los Cerros ha sido el último desarrollo del sureste en ponerse en marcha. Las obras de la primera fase de urbanización dieron comienzo en octubre del año pasado y se extenderán a lo largo de 16-18 meses.

El ámbito comprenderá en total 4,7 millones de m². Su superficie edificable se extenderá por encima de los 1,8 millones de m² y está previsto que las obras, a lo largo de todo su ciclo de vida, generen en torno a 15.000 puestos de trabajo.

En total, se construirán 14.276 viviendas, todas de tipo colectivo. Es decir, no se contempla la edificación de unifamiliares. En concreto, 7.138 serán libres, 5.099 →

PANORAMA



Marcos Sánchez Foncueva

Gerente de la Junta de Compensación de Los Cerros

“Las empresas de nuestro ámbito integran la primera línea del sector”

“El objetivo fundamental durante el segundo semestre del año es trabajar al lado del Ayuntamiento de Madrid en la tramitación rápida y eficaz del Proyecto de Reparcelación del desarrollo, que quedó presentado para su aprobación en los primeros días del mes de mayo”, afirma Marcos Sánchez Foncueva, incorporado recientemente a Los Cerros como gerente de su Junta de Compensación. “Para todo ello, —continúa— estamos conformando un equipo de gestión multidisciplinar y altamente profesionalizado que permitirá, durante los próximos meses, colocar la gestión urbana de Los Cerros a la vanguardia de los nuevos desarrollos”.

Según el nuevo gerente de Los Cerros, “las empresas que están impulsando el ámbito se caracterizan por formar la primera línea en nuestro sector inmobiliario en la mejora de la eficiencia así como en la promoción y desarrollo de la industrialización de su producción como fundamento para la implementación de un parque de viviendas asequible y de calidad. Desde el equipo de gestión asumimos tal prioridad, comenzando por la búsqueda de soluciones que permitan esa eficiencia en la ejecución de las obras de urbanización del ámbito”.

Sánchez Foncueva, tras su dilatada experiencia al frente de la Junta de Valdebebas, considera que “el principal atractivo de Los Cerros será la integración de arquitectura y paisaje en un barrio con la mayor superficie de zonas verdes de los desarrollos del sureste. Vamos a atraer a unidades familiares compuestas por jóvenes y profesionales que buscan viviendas de calidad en un entorno verde y saludable, con un diseño urbano singular y diferenciado y, al mismo tiempo, perfectamente integrado en los nuevos desarrollos del sureste y en la malla urbana de la ciudad de Madrid”.

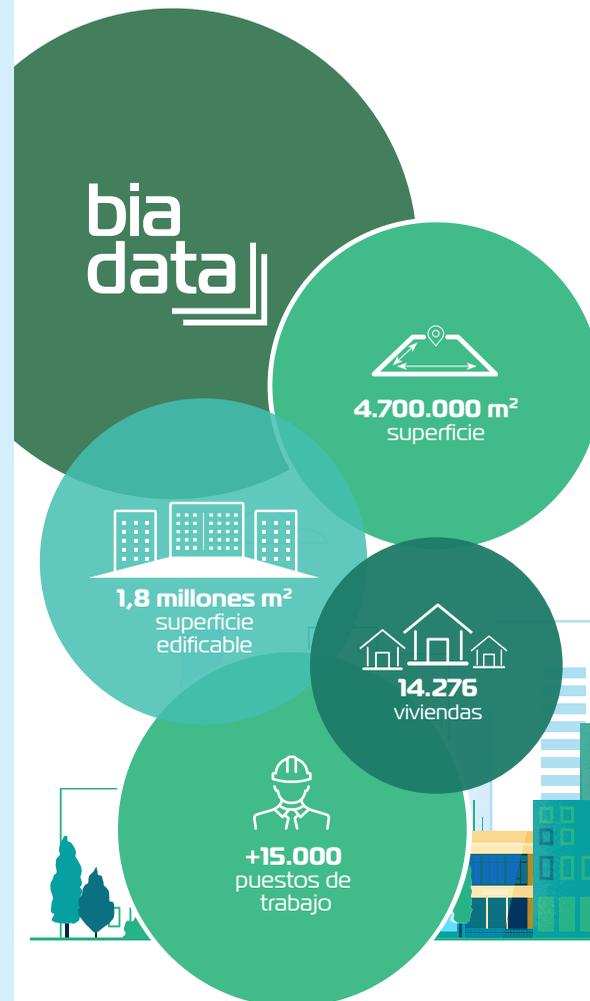
Según el gerente de la Junta de Compensación de Los Cerros, “las administraciones madrileñas han de seguir insistiendo en la senda de la desburocratización del urbanismo. Una nueva ley del suelo madrileña y la ley estatal de seguridad jurídica en materia de urbanismo son urgentes y esenciales para la protección de los instrumentos de planeamiento y gestión. En el ámbito de la gestión urbana deben consolidarse las políticas y estrategias que fomenten la colaboración público-privada, así como la inaplazable reformulación de los procedimientos y la participación de las compañías y organismos, públicos y privados, suministradores de servicios de energía y agua. Por último, ha de acometerse con seriedad, en la futura ley del suelo de la Comunidad de Madrid, la necesaria y profunda reflexión económica en el urbanismo madrileño que permita acompasar el crecimiento de la ciudad con la prestación de servicios básicos por las administraciones públicas a los nuevos residentes”.

Sánchez Foncueva está convencido de que, en un escenario inflacionario alcista, “la mejor manera de garantizar el acceso a la vivienda no es la asfixiante hiperregulación, como tampoco las limitaciones o prohibiciones en las políticas de vivienda. Entre otras medidas, ha de procurarse la seguridad jurídica para que el desarrollo de los nuevos ámbitos urbanísticos, generadores de suelo y, en consecuencia, de nuevas viviendas, sea capaz de continuar atrayendo inversión. Por otro lado, habrán de establecerse políticas encaminadas a fortalecer la implicación de los propietarios en el mantenimiento de un parque de viviendas eficiente y moderno, mediante el establecimiento de una fiscalidad justa que premie las actuaciones en tal sentido y estimule a los creadores de oferta. Está más que probado que las limitaciones de precio son el mejor desincentivador de aquella oferta”.



Las cifras de Los Cerros

Nuevos puestos de trabajo





Un barrio para gente joven



En Los Cerros se huye del viejo concepto de ciudad dormitorio, ese entorno que prácticamente queda desierto por el día. El objetivo del ámbito es **atraer a las capas poblacionales más jóvenes de la capital** y "posicionarse como referente en confort y calidad de vida". Para ello, una característica



diferencial de este barrio con respecto a los demás desarrollos urbanísticos de su ámbito es que cuenta con una menor ocupación del suelo para las edificaciones. Solo un 12% de la superficie se destinará a este uso, lo que potenciará, sin duda, el **componente natural y sostenible del barrio**. Un 30% del suelo se destinará a actividades económicas. En total, unos 500.000 m² que se dividirán casi a partes iguales entre un parque logístico y un uso terciario comercial. También habrá **espacios para usos dotacionales**, tanto públicos como privados, que se irán poniendo en marcha en función de la demanda y del número de vecinos.

7.138 viviendas serán libres, 5.099 de precio limitado y 2.039 de protección básica y para arrendamiento con opción a compra



de Protección Pública de Precio Limitado (VPPL) y otras 2.039 de Protección Pública Básica (VPPB) y para Arrendamiento con Opción a Compra (VPPA OC).

Las viviendas se estructurarán en torres de entre seis y 12 pisos, aunque algunos edificios se elevarán incluso hasta las 20 plantas.

Entre los propietarios mayoritarios y principales impulsores de este desarrollo del sureste se encuentran Vía Célera, Vía Ágora, Metrovacesa y Sareb. Los primeros inmuebles empezarán su construcción el último trimestre de 2023, con la mirada puesta en que se pueda entrar a vivir en ellos ya en el último trimestre de 2025.

El proyecto se desarrollará en tres fases

El desarrollo y ejecución de Los Cerros se ha concebido en tres fases. Durante la primera etapa se edificarán 4.175 viviendas, de las cuales casi el 65% serán de protección pública, con alrededor de 2.700 viviendas. De estas últimas, un 80% estarán destinadas al Arrendamiento con Opción a Compra.

En la segunda fase se pondrán en marcha 6.368 viviendas y en la última se ejecutarán 3.148.

Cada una de las etapas de urbanización de los Cerros contará con un plazo de ejecución estimado de entre 16 y 18 meses. El desarrollo prevé la finalización de las tres fases en 2027, aunque el calendario podría sufrir modificaciones, adaptándose a las necesidades de cada momento.

El Ayuntamiento de Madrid, por su parte, subrayó el día del acto de colocación de la primera piedra, el pasado mes de octubre, que este desarrollo nacía "de manera inteligente para dar servicio a la ciudad de Madrid, para que sea vanguardista y, sobre todo, para que tenga una concepción humana".