

En foco

Los Cerros: el nuevo «pulmón verde» de la capital

► La Junta de Compensación del nuevo desarrollo urbano presenta un proyecto que incluirá 170 hectáreas de parques

J. V. Echagüe. MADRID

La capital crece por el sureste de Madrid. Y siendo más precisos, los últimos desarrollos urbanísticos están teniendo su epicentro en el distrito de Vicálvaro. Allí, entre Coslada, El Cañaveral y San Fernando de Henares, se encuentra uno de los más recientes: los Cerros. Se espera que, en sus 4,7 millones de metros cuadrados de superficie, se levanten en torno a 14.000 viviendas. Ahora bien, sus responsables subrayan una de las claves: que el crecimiento inmobiliario vaya acompañado de un compromiso medioambiental.

En octubre del año pasado se colocó la primera piedra del proyecto, en presencia de las máximas autoridades del Ayuntamiento de Madrid. Entre ellos, el alcalde, José Luis Martínez-Almeida, y la entonces vicealcaldesa Begoña Villacís. Comenzó así la primera fase de un total de tres, reservando la construcción de las primeras viviendas para el último trimestre de 2024. En todo caso, fue en la tarde de ayer cuando la Junta de Compensación Los Cerros presentó su proyecto, así como la nueva imagen de la entidad, en Cosentino City, en el Paseo de la Castellana.

Urbanismo transversal

«Proponemos un urbanismo transversal, para todos, en el que se concilian plusvalía y sostenibilidad. Dos términos que muchos se empeñan en enfrentar, pero que están en nuestro ADN», aseguró durante la presentación Marcos Sánchez Foncueva, gerente de la Junta de Compensación. Y es que, desde sus primeras etapas, el «objetivo fundamental» de Los Cerros Desde es que «urbanismo y generación de riqueza» vayan de la mano. «Este acto nos sirve para abrir Los Cerros a instituciones, empresarios y a la sociedad civil

en general. Y ese es nuestro objetivo: Los Cerros es un desarrollo que ha llegado para aportar valor a Madrid». En ese camino, Sánchez Foncueva agradeció el «esfuerzo titánico» del Ayuntamiento y de la Comunidad de Madrid. No en vano, ambas instituciones estuvieron representadas durante la presentación.

Por su parte, Alejandro Fernández Díaz de Lope Díaz, presidente de la Junta de Compensación, valoró la presentación de ayer como un «lanzamiento de la marca de Los Cerros para situarla en el mercado». Así, considera que este desarrollo es «una gran oportunidad de Madrid» y, posiblemente, «el más sostenible» de cuantos se están llevando a cabo. «Es el mejor modelo urbanístico posible», concluyó.

7.000 árboles

El video promocional sobre el desarrollo, presentado ayer durante el encuentro, habla de una «isla verde» dentro de Madrid, lo que a la larga supondrá un nuevo «pulmón» para la ciudad. Y es que, gracias a su integración en los espacios naturales del Cerro de la Herradura, la Vega del Río Jarama y el futuro proyecto municipal del Bosque Metropolitano, los responsables de Los Cerros avanzan

Solo un 12% de la superficie total de este entorno del distrito de Vicálvaro estará edificada

Está prevista la construcción de más de 14.000 viviendas, la mitad de ellas protegidas

que el nuevo desarrollo supondrá la plantación de más de 7.000 árboles y 100.000 arbustos, así como la reforestación de más de 2.500 árboles. En total, se crearán alrededor de 170 hectáreas de zonas verdes públicas. Una extensión, recuerdan, que superará a la del parque del Retiro, que cuenta con 118 hectáreas.

Todo ello para una zona, por otro lado, con buenas comunicaciones, ubicada a veinte minutos del centro de Madrid, gracias a su acceso directo a la M-45, a la M-203 y M-206, y a la autopista R3. Sin descartar, por otro lado, una posible y futura llegada del Metro y de las líneas de la EMT.

Un 50% protegidas

En lo que respecta a sus viviendas, la Junta de Compensación señala que el 50% contará con algún tipo de protección. De acuerdo al proyecto, 7.138 serán libres, 5.099 de Protección Pública de Precio Limitado y otras 2.039 de Protección Pública Básica y para Arrendamiento con Opción a Compra. Dichas viviendas se estructurarán en torres de entre seis y doce pisos, aunque algunos edificios, indican, se elevarán incluso hasta las 20 plantas

Hay que recordar que los desarrollos urbanísticos del sureste supondrán, en su conjunto, la construcción de más de 100.000 nuevas viviendas. Y es que, según las estimaciones del INE, la Comunidad de Madrid necesitaría unas 23.000 viviendas anuales para cubrir el crecimiento de la población. Y en la ciudad de Madrid, 11.000 anuales hasta 2030, de acuerdo a los cálculos del INE.

El problema de la vivienda, sobre todo en las grandes capitales, ha estado presente en todos los debates electorales del último año, tanto nacionales como autonómicos y municipales. Precisamente, una de las promesas con las que José Luis Martínez-Almei-



da compareció a las pasadas elecciones del 28 de mayo fue la construcción de más de 200.000 nuevas viviendas asequibles gracias a estos nuevos desarrollos, que permitirán un crecimiento de la ciudad en 56 kilómetros cuadrados.

De hecho, en el acto de colocación de la primera piedra, el alcalde resaltó que la puesta en marcha de Los Cerros era «un hecho esencial» para garantizar que todos los madrileños, «independientemente de en cuál de los 21 distritos o en cuál de los 131 ba-

rrios de la ciudad vivan, puedan disfrutar de las mismas oportunidades, de los mismos servicios públicos y de las mismas infraestructuras». En definitiva, «de la misma calidad de vida». Así, estas obras se enmarcaban dentro de un «compromiso con la ciudad» del equipo de gobierno municipal. Una ciudad «vibrante», en plena «ebullición» y con una «confianza en el futuro» que pasa por la máxima de intervenir y mejorar todos los distritos que la componen. Y es que, por el momento, las previsiones no hacen

LOS CERROS



Recreación del nuevo desarrollo urbano, en el que son visibles los espacios verdes, abarcarán cerca de 200 hectáreas

Prioridad para la movilidad ciclista

► En lo que respecta a las zonas verdes y ajardinadas, el proyecto contempla la plantación de especies autóctonas de la zona. Todo ello con vistas a evitar el consumo excesivo de agua. De hecho, la intención de los promotores es la reforestación, además, de otros 2.500 árboles en el parque forestal del Cerro de la Herradura, que supone el auténtico pulmón del entorno. Por otro lado, este ámbito natural albergará dos grandes zonas infantiles y un mirador hacia la Vega del Río Jarama. Y es que, desde sus primeros pasos, el de Los Cerros es un proyecto de barrio que nace con «una vocación eminentemente verde». No en vano, está prevista la disposición de numerosos itinerarios peatonales y en los cuales se fomentará la movilidad sostenible mediante el uso de la bicicleta.

sino confirmar que la demanda de demanda va a ir en aumento.

Empresas involucradas

Hasta el momento, las empresas españolas más destacadas en la generación de suelo y vivienda tienen presencia en el nuevo desarrollo: Vía Célere, Vía Ágora, Metrovacesa, Kronos, Landco, Grupo Ortiz, Eurocis...

En todo caso, y de acuerdo al proyecto, la edificación supondrá tan solo un 12% de la superficie total de los Cerros. «El principal atractivo de Los Cerros será la in-

La inversión del proyecto asciende a unos 3.000 millones y se espera que se creen 15.000 empleos

Medio millón de metros cuadrados estarán dedicados a zonas comerciales y de servicios

tegración de arquitectura y paisaje en un barrio con la mayor superficie de zonas verdes de los desarrollos del sureste. Nuestro objetivo es colocar la gestión urbana del proyecto a la vanguardia de los nuevos desarrollos», asegura Marcos Sánchez Foncuera. «Vamos a atraer tanto a población y familias jóvenes que buscan viviendas de calidad en un entorno sostenible y saludable, como a población mayor, a través de un diseño urbano de calidad y diferenciado y, al mismo tiempo, integrado en los nuevos desarrollos

del sureste y en la malla urbana de la ciudad de Madrid», añade. Y es que, explican, la singularidad del proyecto reside en esa unión «entre naturaleza y ciudad».

La inversión en Los Cerros está en torno a los 3.000 millones de euros, mientras que se prevé la creación de unos 15.000 puestos de trabajo. No en vano, más de medio millón de metros cuadrados estarán dedicados a zonas comerciales y de servicio, divididos casi a partes iguales entre un parque logístico y un uso terciario comercial. Sin olvidar espacios

dotacionales, tanto públicos como privados, que irán surgiendo en función de la demanda y del número de vecinos.

Todo ello con vistas a «huir» del viejo concepto de «ciudad dormitorio», como señaló ayer Fernández Díaz de Lope, que suele dar como resultado unos entornos que quedan prácticamente desiertos por las mañanas. De hecho, con esa atracción de las capas poblacionales más jóvenes de la capital, se espera que el de Los Cerros sea un entorno activo las 24 horas.