

## 2025, un año decisivo para Los Cerros



**E**l sector de Los Cerros ha vivido este 2025 un momento clave en su desarrollo urbanístico.

El proyecto, diseñado para acoger 16.324 viviendas, ha tomado velocidad de cruce en su urbanización, mientras avanzaba en la aprobación de las principales herramientas jurídicas para su implementación.

Después de un 2024 marcado por el cuidado del patrimonio, Los Cerros ha demostrado tener las cosas claras en su urbanización. En estos doce meses, su primera etapa, iniciada en 2022, se ha desarrollado tanto, mucho más de lo previsto para este período, que está prácticamente finalizada. Los trabajos en viales, saneamiento, redes de agua y electricidad, alumbrado y primeros espacios públicos están muy avanzados.

Estas obras de urbanización crean el terreno para que, en paralelo, la edificación de sus más de 16.000 viviendas — la cifra inicial era 14.276 viviendas, pero se han sumado las viviendas VIS (de interés social) de la Comunidad de Madrid, de ahí que sean 16.324 en total—, la mitad de ellas protegidas, pueda arrancar sin mayor demora mediante un permiso de simultaneidad que está previsto que llegue en 2026. A partir de esta previsión, la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid (EMVS Madrid) ya ha anunciado su intención de construir pisos

de alquiler asequible en el ámbito antes de 2028, dentro del Plan Suma Vivienda. En total, el Consistorio cuenta con suelo para construir en el sector más de 2.000 viviendas. Y

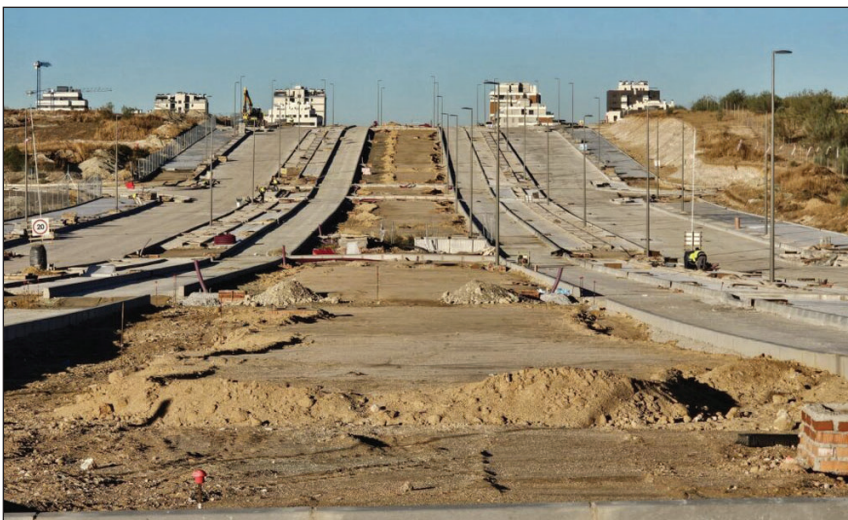
**Los Cerros ha desarrollado la mayor parte de su primera etapa de urbanización y ha arrancado la segunda**

es que el ámbito es una referencia para la ciudad, motivo por el que sus técnicos participan en las mesas de trabajo del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, rela-

tivas al reto de la vivienda y el modelo de ciudad en relación con el área metropolitana.

Paralelamente, en el mes de septiembre se firmó el acta de replanteo que da luz verde al arranque formal de la segunda etapa de urbanización, considerada 'el corazón residencial' del futuro barrio, pues acogerá un gran volumen de viviendas y dotaciones públicas. Esta señal marca el paso de la primera fase de urbanización hacia una escala mayor de edificación y vida urbana.

Este hecho marcó un momento simbólico y operativo al proyectar más de 8.000 nuevas viviendas que serán el eje de vida residencial del ámbito.







**A**demás, a lo largo del año 2025, Los Cerros ha logrado dos hitos estratégicos: la aprobación de la nueva subestación eléctrica, una infraestructura esencial para garantizar un suministro energético estable y suficiente al barrio, y la aprobación del Proyecto de agua reciclada para los Sectores del Sureste, que permitirá un uso eficiente de los recursos hídricos destinados al mantenimiento de las zonas verdes.

## Los Cerros, icono medioambiental del sureste de Madrid

Con una superficie total de 4,7 millones de metros cuadrados, Los Cerros ha perfilado este año su apuesta como icono medioambiental de la ciudad y del Bosque Metropolitano de Madrid. De ellos, aproximadamente, 1,7 millones estarán dedicados a zonas verdes públicas, lo que convierte al proyecto en uno de los desarrollos con mayor extensión vegetal de la capital. Además, su organización dentro del espacio incide en el principio de que todo ciudadano tenga una zona verde a menos de 300 metros de su casa, tal y como prescribe la Organización Mundial de la Salud para crear ciudades saludables. Asimismo, este año comenzó a desarrollarse el proyecto para

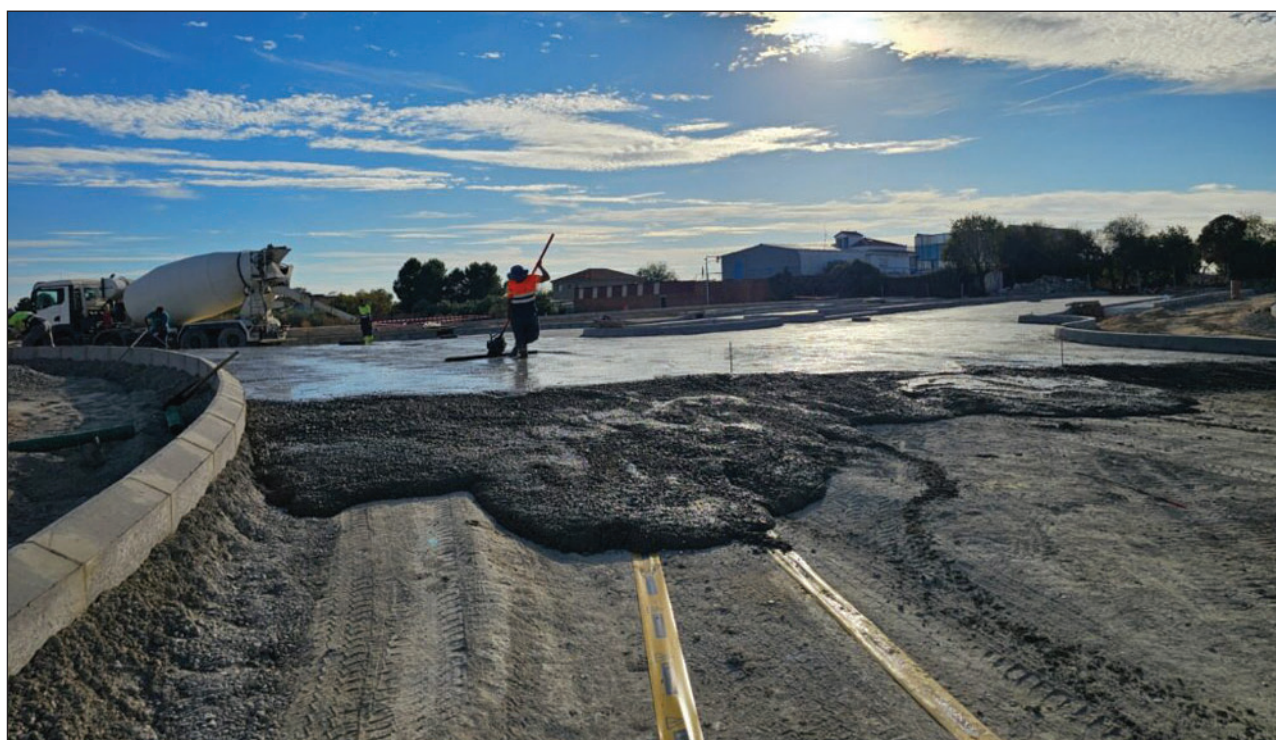


transformar el parque forestal del Cerro de la Herradura. En total, 137 hectáreas de espacio forestal que serán un filtro de polución y de calor, un seguro contra inundaciones y el mejor médico de los vecinos.

Este espacio, incluido en el Catálogo de Espacios Ambientales de la Comunidad de Madrid, es una reserva zoológica y vegetal. Cuenta con un fragmento de encinar basófilo y el último vestigio de vegetación gipsófila de la ciudad en los cantiles

del Manzanares. Se articula en un retamar sobre suelos yesíferos que se encuentra en un alto grado de degradación. Por ello, la Junta se ha propuesto realizar una intervención de auténtica cirugía urbanística. Los barrancos se convertirán en una oportunidad para disponer una red de miradores privilegiada al valle del Jarama.

Habrà una red de itinerarios peatonales conectados con el entorno de más de 20 kilómetros de extensión.







La intención de la entidad propietaria es conseguir plantar en esta masa boscosa más de 7.000 nuevos árboles, 100.000 arbustos y 2.500 árboles reforestados, y está en conversaciones con el Consistorio para peatonalizar el camino del arroyo del Batán para dar continuidad a su bosque.

También se crearán dos microrreservas botánicas que actúen como puntos estratégicos de conservación y laboratorios vivos para la investigación y la educación ambiental.

Del mismo modo, se pretende articular corredores para proteger las aves rupícolas de los cantiles del barrio, dentro de los objetivos de conservación de la fauna integrados en el Plan de Gestión de la Red Natura 2000.

## Avances en la movilidad y conexión del barrio

En cuanto a movilidad, el desarrollo se encuentra junto a la autovía M-45, en la que se prolongarán 2,5 kilómetros de las vías de servicio, según consta en el proyecto de urbanización, y la R-3. Se están solventando las problemáticas técnicas para unir Los Cerros con el barrio de El Cañaveral por varios puntos del oeste del barrio y se ha previsto la creación de carriles bici

de distintas categorías que tendrán tanta extensión como toda la red de la ciudad de Mérida. El Ayunta-

## El ámbito se consolida como modelo de ciudad verde con 1,7 millones de m2 de zonas verdes

miento de Madrid también desveló que entra en sus planes extender la red de autobús de tránsito rápido (BRT) hasta el límite norte del

barrio, lo que permitirá conectarlo con Coslada y con el resto de desarrollos del sureste por transporte público.

Otro aspecto que ha avanzado en Los Cerros ha sido la aprobación regional del acuerdo de cambio de lindes entre Madrid y Rivas Vaciamadrid, que supondrá la continuidad de una parcela industrial de Los Cerros, la antigua área de Valdios, que está previsto que se transforme en bosque mixto para dar continuidad al Bosque Metropolitano en la etapa 3 de Los Cerros, conectando el barrio con el futuro bosque de Los Ladrones.





## Los Cerros encara 2026 con la comercialización de viviendas cada vez más cerca



**L**os Cerros afronta en 2026 un año decisivo para el desarrollo del ámbito. Es inminente la aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento de Madrid del proyecto de reparcelación y su puesta en marcha, que permitirá liberar de modo formal la edificación de viviendas. La previsión es que el consistorio madrileño dé

luz verde a este trámite en los primeros compases del año.

En ese momento, se procederá a la comercialización de las primeras viviendas del ámbito, lo cual puede suceder, si todo transcurre en las fechas previstas por la Junta de Compensación de Los Cerros, en algún momento del primer trimestre del próximo año.

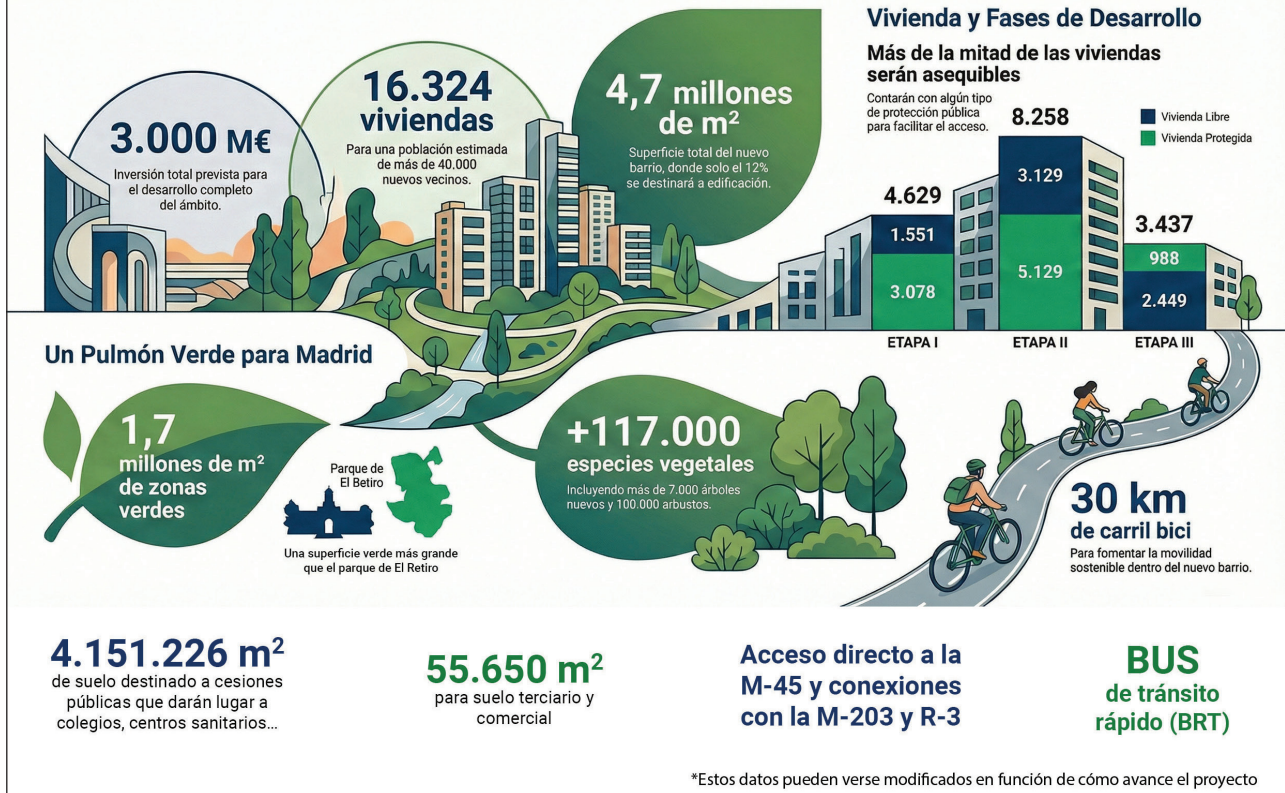
Una vez se desencadene la comercialización de viviendas y Los Cerros logre la simultaneidad, trámite que permite el avance de las obras de urbanización en paralelo a las obras de edificación, empezarán los trabajos que permitirán la llegada de las grúas a Los Cerros a partir del segundo semestre del ejercicio.







## Los Cerros: cifras de un nuevo barrio en Madrid



En concreto, la Junta de Compensación espera que este hito se logre de cara al verano de 2026, y en todo caso, antes de que acabe el año. Así, en apenas dos años, Los Cerros pasará de ser un solar en transformación a un barrio vivo con obras residenciales en marcha.

### ‘Marketing point’

Teniendo en cuenta que el inicio de la comercialización de viviendas en Los Cerros está muy próximo, la Junta de Compensación de Los Cerros está trabajando de forma intensa en poner a punto el ‘marketing point’ del ámbito.

Se trata de un gran espacio ubicado en el aparcamiento de las oficinas de la Junta de Compensación en el que las promotoras podrán instalar sus pisos piloto, lo que marcará el paso de la mera urbanización a la comercialización activa de hogares.

Para que el ‘marketing point’ esté listo a principios de 2026, la Junta de Compensación de Los

Cerros ha trabajado durante el último tramo de 2025 en la construcción de las casetas que pondrá a disposición de las empresas promotoras.

Desde ese momento, la ciudadanía podrá conocer de primera mano, en un espacio singular y con todo lujo de detalles, la amplia oferta de vivienda en Los Cerros, la nueva ‘ciudad verde’ de Madrid.

Una oferta que llega de la mano de algunas de las promotoras más importantes del país (entre ellas, Metrovacesa, Vía Célere, Vía Ágora, Kronos, Landco, Grupo Ortiz o Eurocis) y que cuenta con gran variedad de tipologías de vivienda (muchas de ellas con protección pública) en un entorno donde se respirará tranquilidad y calidad de vida a solo un paso del centro de Madrid.

