

El Ayuntamiento de Madrid aprueba definitivamente el Proyecto de Reparcelación de Los Cerros

- La aprobación definitiva del instrumento de reparcelación permitirá solicitar las licencias obra para construir las primeras viviendas dentro de las más de 16.000 con las que contará este ámbito de 470 hectáreas.
- Este hito desbloquea de forma definitiva uno de los desarrollos urbanísticos más relevantes del sureste de la capital, resultado de años de tramitación y trabajo conjunto entre el Ayuntamiento de Madrid y la Junta de Compensación de Los Cerros.

Madrid. 22 de enero de 2026. El Ayuntamiento de Madrid ha aprobado de forma definitiva el Proyecto de Reparcelación de Los Cerros, un paso clave para dotar de seguridad jurídica a las 470 hectáreas del ámbito.

Este avance representa un impulso decisivo para el desarrollo residencial en la capital, ya que permitirá **iniciar la solicitud de licencias de obra** de las más de 16.000 viviendas previstas en el proyecto y avanzar en la simultaneidad entre las obras de **urbanización y edificación**, agilizando los plazos de ejecución y reduciendo el tiempo de espera para las entregas de las primeras viviendas.

Esto supone un paso más para desbloquear de forma definitiva uno de los desarrollos urbanísticos más relevantes del sureste de la capital, resultado de años de tramitación y trabajo conjunto entre el Ayuntamiento de Madrid y la Junta de Compensación de Los Cerros.

En palabras de **Miguel Díaz Batanero**, presidente de la Junta de Compensación de Los Cerros: “El proyecto, tramitado en un poco más de un año desde su aprobación por la Asamblea General y presentación en el Ayuntamiento de Madrid, ha implicado, como no puede ser de otra manera, la gestión de notificaciones y la resolución individualizada de todas las alegaciones recibidas, lo que pone de manifiesto la complejidad técnica y administrativa del proceso. La aprobación definitiva de la reparcelación marca un antes y un después en la consolidación del desarrollo del sureste madrileño”.

La aprobación definitiva del instrumento de reparcelación es un paso más para la transformación jurídica de las fincas originales en parcelas resultantes de acuerdo con la normativa urbanística del ámbito, asignando a cada propietario de estas parcelas su correspondiente aprovechamiento y edificabilidad. Con ello, se avanza hacia la materialización de un nuevo barrio sostenible, con amplias zonas verdes, equipamientos públicos, espacios dotacionales y una completa red de infraestructuras y movilidad.



Sobre Los Cerros

Los Cerros, un proyecto integrado en los desarrollos del sureste y en la malla urbana de la ciudad de Madrid, cuenta con una superficie total de **4,7 millones de m²** en los que se prevé la construcción de **16.324 viviendas**, de las cuales **el 50% estarán sujetas a algún tipo de protección oficial**.

Con tan solo un **12% de superficie edificable**, Los Cerros apuesta por un modelo urbano singular donde naturaleza y ciudad se integran armónicamente, con **550.650 m² destinados a usos terciarios y comerciales**, más de **4 millones de m² de suelo destinado a cesiones públicas** entre redes locales, generales y supranacionales que darán lugar a colegios, centros de salud, deportivos y la creación de más de **15.000 puestos de trabajo** a lo largo de su ejecución.

El ámbito contará con **1,7 millones de m² de zonas verdes**, superando en extensión al Parque del Retiro, integrará actuaciones como la plantación de **más de 7.000 árboles, 100.000 arbustos y la reforestación de 2.500 ejemplares**.

Ubicado entre **Coslada, El Cañaveral y San Fernando de Henares**, Los Cerros se conecta directamente con la **M-45, la R3 y la M-203**, y se prevé su integración con la red de transporte público mediante autobuses de acceso rápido (BRT) y líneas de la EMT.

El proyecto está impulsado por empresas líderes del sector inmobiliario y urbanístico, como es el caso de **Metrovacesa, Vía Célere, VÍA ÁGORA, Kronos, Landco, Grupo Ortiz y Eurocis**, entre otras.