

# Reportaje

## NUEVOS DESARROLLOS DEL SURESTE

ANTONIO ÑUDI, GERENTE JUNTA DE COMPENSACIÓN LOS CERROS

**H**an pasado ya más de 23 años desde que el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, delimitara el ámbito de actuación denominado *UZP 2.02 Desarrollo del Este-Los Cerros* que pondrá en el mercado 14276 viviendas, de las cuales 7138 serán viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, siendo 5099 viviendas con protección pública de precio limitado y 2039 viviendas con protección pública básica y para arrendamiento con opción a compra.

Además, el desarrollo contempla una superficie de 550650 m<sup>2</sup>e de usos productivos (comercio, industria, terciario...) que según el propio documento de revisión del PGOU 2013 crearía entre 13000 y 16000 puestos de trabajo, aproximadamente.

Superadas hoy las dificultades urbanísticas de los últimos años con la anulación del PGOU 85 y 97 y la necesidad del documento de revisión de 2013; la anulación del Plan Director y el desistimiento municipal de la última Modificación Puntual; y, en general, un marco que no propiciaba precisamente la seguridad jurídica, nos encontramos ahora en momento propicio para dar un decidido impulso al sector. Algunas circunstancias particulares de nuestro ámbito que antaño podrían haber lastrado de alguna manera el normal desarrollo, hoy las contemplamos como oportunidades para avanzar con mayor velocidad.

Por un lado, el planeamiento vigente incluye la ordenación por-



menorizada y establece un Plan de Etapas que define el calendario en el que se desenvuelve la actividad urbanizadora y edificatoria al tiempo que la acompaña con la puesta en servicio de la red de equipamientos sociales. Estas cuestiones y otras de gran relevancia para una mayor eficacia en la gestión y la determinación de las garantías de una correcta ejecución en cada una de las etapas están previstas en el Convenio de Gestión que esperamos poder firmar con el Ayuntamiento en las próximas semanas.

Por otro lado, la apuesta del Ayuntamiento por el gran corredor verde llamado *Parque Metropolitano* tendrá un perfecto encaje con el planeamiento ya aprobado, al contar dentro del ámbito con esa gran bolsa verde de suelo en el Cerro de la Herradura, un área de 137 hectáreas que será objeto de cesión al Ayuntamiento.

Por último, el hecho de que no haya sido todavía aprobado el Proyecto de Urbanización permite adaptarlo a los nuevos requerimien-

tos y criterios municipales así como a las redes de infraestructuras generales exteriores al ámbito, tarea en la que trabajan desde hace meses nuestros equipos, de la misma forma que sucede, ya en materia de gestión, con el Proyecto de Expropiación de los no adheridos y con el Proyecto de Reparcelación.

La gestión y ejecución del planeamiento además de poner en el mercado más de 14000 viviendas, materializará las cesiones obligatorias de aprovechamiento al Ayuntamiento en suelo con destino a vivienda protegida, o las correspondientes a la Comunidad de Madrid mediante la entrega de suelo para Viviendas de Integración Social, permitiendo a estas Administraciones desarrollar sus políticas de vivienda pública, difíciles de acometer cuando no hay procesos de transformación y gestión urbanística, contribuyendo con ello, de manera decisiva, a solventar gran parte de la demanda de vivienda asequible en Madrid y municipios colindantes.