

## **SOBRE LOS PLANES PARCIALES DEL CERRO DEL BAILE**

**Octubre 2020**

Atendemos con esta nota a su pregunta -y a otras- sobre el *Plan Parcial Cerro Del Baile* aunque, actualmente, sólo podemos contarle lo que se ha aprobado y algunas cosas generales del proceso que se inicia.

El Pleno de septiembre ha aprobado definitivamente los dos Planes Parciales del Cerro Del Baile previstos en 2001 por el Plan General del municipio.

Estos Planes proyectan 3.660 viviendas y 45.000m<sup>2</sup> de comercios (más las cuantías legales de jardines y equipamientos municipales).

Las viviendas se reparten conforme al Plan General:

- 1.466 Viviendas De Precio Libre
- 1.480 Viviendas De Protección Pública, con Precio Limitado, a 2425 €/m<sup>2</sup> (VPPL)
- 718 Viviendas De Protección Pública, con Precio Básico, a 1940 €/m<sup>2</sup> (VPPB)

El Alcalde explicó en el Pleno que el Ayuntamiento había pretendido aumentar las de Precio Básico y disminuir las otras, pero la Comunidad de Madrid no lo autorizó.

Ahora, tras aprobar los Planes, se constituirán las dos Juntas de Compensación en las que se integrarán los propietarios de los terrenos para ejecutar y costear la urbanización: unos 40-50 millones de €.

Las Juntas redactarán el Proyecto de Urbanización, que debe obtener la aprobación del Ayuntamiento, y contratarán las obras, que suelen durar un par de años; al acabarlas entregarán gratuitamente la urbanización al Ayuntamiento.

Además, las Juntas harán el Proyecto de Reparcelación, mediante el cual repartirán los solares edificables entre sus miembros, distribuyendo usos y edificabilidades en proporción a los terrenos aportados por cada uno; pero no se reparten todo, sólo el 90% porque el 10% es -por Ley- propiedad del Ayuntamiento.

En este 10% aún no está fijado qué número de viviendas habrá de cada tipo, porque eso sólo lo puede decir el Proyecto de Reparcelación, que también tiene que ser aprobado por el Ayuntamiento: por la aplicación de los *coeficientes de valoración de cada uso* que tienen el Plan General y el Plan Parcial, el 10% municipal podría significar un número alto de viviendas protegidas o un número bajo de viviendas libres (la rentabilidad real de cada m<sup>2</sup> de Vivienda de Precio Libre es el 400% del m<sup>2</sup> de Vivienda de Precio Básico); pero el Vicealcalde y Consejero Delegado de la EMSV disipó las dudas y explicó que este 10% se ajustará obligadamente al fin que la Ley del Suelo del Estado marca para el Patrimonio Municipal del Suelo, que es *la producción de Vivienda Protegida*; y explicó que, por la aplicación de las valoraciones del Plan, ese 10% puede significar más de 1.000 Viviendas Protegidas. El Proyecto de Reparcelación con el reparto de solares no estará antes de un año.

Después, cada propietario redactará su Proyecto de Edificación, se pedirá Licencia y se harán las obras. En este proceso se pueden emplear unos tres años hasta finalizar las viviendas.

En cuanto al régimen de tenencia -en venta o en alquiler- ni los Planes Parciales ni el Proyecto de Reparcelación pueden decir nada: será lo que quiera el Promotor -privado o público- propietario de cada solar.

Es decir, el proceso que se ha iniciado es largo, de años. Por ahora, no hay solares adjudicados ni proyectos ni obras ni listas donde apuntarse, es pronto aún.

Nos quedamos con su dirección y, si hay algo nuevo importante, se lo contaremos.