

(COMPENSACI

Fernando Contreras Gayoso **Doctor Arquitecto de la Junta de** **Compensación de Los Berrocales**

...Los Berrocales Partial Plan definitely approved in 2005 was drafted by Fernando Contreras and Juan Antonio Ridruejo, taking as a base Abel Enguita's previous research. Los Berrocales is part of the Estrategia Sureste (South-east Strategy) of the 1997 PGOM (General Land-Use Planning), which aim is to create new peripheral centralities supported by the vector of communication between the southeast



...El Plan Parcial de Los Berrocales aprobado definitivamente en 2005 fue redactado por Fernando Contreras y Juan Antonio Ridruejo, a partir de los estudios previos de Abel Enguita.

Los Berrocales forma parte de la Estrategia del Sureste del PGOM 97, que pretende crear nuevas centralidades periféricas apoyadas en el gran vector de comunicaciones entre el suroeste del Área Metropolitana y el corredor del Henares con frente al futuro aeropuerto de Campo Real.

...Para mí el tema, y gran problema, de la Estrategia del Sureste más que la clasificación de todo ese suelo, es su programación conjunta. ...Los Berrocales está en proceso de desarrollo de la urbanización. **Se llevan invertidos unos 192 millones...** 20 Km de colectores, 8 Km de galerías visitables, 4 puentes, vías de servicio... **la junta de compensación está saneada y llega la crisis.** Se incrementan las etapas de dos a seis para poder recuperar avales.

...Superada la supresión del planeamiento por los Tribunales... ahora **el Ayuntamiento plantea modificar la ordenación** para que sea más sostenible y más habitable como espacio social de convivencia. Se pretende una mayor compacidad urbana con mezcla de usos cuando **Berrocales ya es compacto...** solamente una cuarta parte del suelo es edificable por la gran dimensión de los sistemas generales interiores y los equipamientos...

...Se ha demostrado que Berrocales es tan denso como Valdebernardo... Las 26 viv/Ha brutas del Sector equivalen a 75 viv/Ha a nivel de barrio. En lugar de compactar hablemos de qué tipo de vivienda queremos... el Plan Castro, con fondos de 30 m y ocupaciones del 80%, o ventilación cruzada a grandes patios de manzana y espacios libres.... fondos de 30 m. o fondos máximos de 15 m. **En Berrocales el viario local tiene 18.5 m...** para calles de 18 metros el PGOM permite 4 o 5 plantas, nosotros tenemos 5, 6 y a veces 7. Y ese es el resultado de la densidad... En Berrocales hay una gradación, desde las viviendas unifamiliares, hasta 8 plantas frente a la Gran Vía... 28 m de altura, el límite que establece el CTE para no exigir doble vía de evacuación... **a partir de los 28 m de altura, hace falta informe favorable de todas las licencias por la Dirección General de Aviación Civil...** yo creo que en los Berrocales es muy racional lo que se ha planteado, el soleamiento es correcto, 8 plantas máximo en las áreas que lo permiten y 5, 6 plantas de media en el corazón del barrio. Intentamos rebajarlo a 5 pero no fue posible... la propuesta de modificación que se pretende requiere un mínimo de doce plantas. Vamos a poner 12 plantas en calles de 18 metros...?

of the metropolitan area and the Corredor del Henares facing the future Campo Real airport.

...To me, **the big issue of the south-east strategy, more than the land use classification, is the land organisation...** Los Berrocales is undergoing a building developing process. **About 192 million have been invested...** 20 km of sewer pipes, 8 km of accessible galleries, 4 bridges, service roads... The board of land readjustment is sound and then the crisis comes. The stages were increased from 2 to 6 in order to recover some warrants. ...Once overcame the proposal abolition from the court... Now **the city council proposes to modify the planning** for it to be more sustainable and habitable as a social space for shared living. Urban compactness and mixture of land use are claimed, but **Los Berrocales is already compact.** Just one quarter of the land is developable because of the huge dimension of the internal general systems and the fittings...

...It has been proved that Los Berrocales is as dense as Valdebernardo... The 26 houses per hectare of the area are equivalent to 75 housing per hectare at a neighbourhood level. Let's not talk about density, but about the kind of housing we want... The "Plan Castro", with 30 metres depths and 80% occupations or cross ventilation, interior courtyards and open spaces... 30 metres depths or 15 metres maximum depths. **In Los Berrocales, the average street is 18.5 metres wide...** For 18 metres streets, the PGOM establishes 4 or 5 floors, while we have 5 or 6, sometimes even 7. And this is the result of density... In Los Berrocales there's a progression, from detached housing to 8 storey buildings beside the Gran Vía. 28 metres high is the limit established by the CTE (Technical Building Code) not to require two escape routes... **From 28 metres high, it is needed a favourable report of all the licenses made by civil aviation.** I believe that what has been done in Los Berrocales is quite rational, sun exposure conditions are good, a maximum of 8 floors in the areas that can support it and an average of 5 or 6 floors in the neighbourhood's heart. We tried to lower it to 5, but it wasn't possible... The modifying proposal requires a minimum of 12. Are we going to build 12 floors in 18 metres wide streets?

...**Mezcla de usos.** Un tema positivo de la estrategia del este es que **un tercio de la edificabilidad es actividad económica y el resto residencial...** el PGOM 97 equilibró la población activa residente con los empleos resultantes de los usos de actividad económica... No es que se pretenda que la población residente en Berrocales vaya a trabajar allí, pero de esta forma, a nivel subregional, se reducen los desplazamientos. Por eso la mezcla de usos es positiva a nivel Sector, pero no es preciso introducir la actividad económica en los barrios residenciales ya que los tiempos de implantación son diferentes. Es suficiente con que sea accesible a distancia peatonal.

...**Otro tema problemático son las Viviendas de Integración Social.** La ordenación las sitúa separadas del resto del uso residencial, pero próximas a la ciudad consolidada al lado de Valderribas frente a las zonas verdes del Cerro de Almodóvar y de Valdebernardo. **Es una zona periférica pero no segregada...** También hay otra lectura. El suelo de las VIS, es suelo bruto, suelo sin urbanizar. No vamos a integrar dentro de una trama urbana una isla de 22 Ha. de suelo bruto... En cualquier caso las VIS han sido suprimidas en la vigente Ley del Suelo. Habrá que negociar...

...En los Berrocales **se superponen dos tramas jerarquizadas de tráfico rodado y red de espacios libres**, que permiten la segregación de los distintos tráficos y la conexión entre los distintos ámbitos a nivel peatonal. **El diseño incluye una gran variedad de plazas y entornos peatonales con una imagen urbana equilibrada** con una relación adecuada entre la altura de la edificación y la red viaria y espacios libres.

...**Los equipamientos están situados periféricos a la residencia, pero accesibles peatonalmente a 500 m. de distancia...** Hay que evitar tráficos extraños, como el autobús escolar en la zona residencial, pero sobre todo porque **hay un objetivo que en Inglaterra le daban mucha importancia que es la oportunidad de elección.** Ya no son esos tiempos en los que al trabajador le daban vivienda y trabajo... no hay que pretender, que el residente del barrio tenga que ir a esa escuela, dele la oportunidad de que vaya a otra pero que todas estén accesibles sin pretender situar los equipamientos en el corazón del barrio... **Califiquemos el equipamiento social pero no lo cualifiquemos** como ahora se pretende, para eso está la gestión municipal, con **el seguimiento continuo del desarrollo**, según las necesidades que se vayan detectando de policía, de educación, de cultura, de sanidad... ¿Se imaginan que a 30 años vista haya que prever los distintos tipos de equipamientos y sus localizaciones...?

...**El proyecto de reparcelación es fundamental** porque adjudica parcelas a propietarios y esto es lo que puede agilizar el tema económico. Los propietarios que tengan ya inscrito su suelo, pueden desarrollarlo o venderlo... y esto está paralizado hasta que no se apruebe... **El Ayuntamiento recibe todo el producto de su suelo y el 10% del aprovechamiento de todos los usos sin ningún cargo de urbanización interior** en el momento en que esté aprobada la reparcelación. A partir de ese momento hay que dotarlo y mantenerlo... **no sólo es el ayuntamiento el que construye los equipamientos, también ministerios y otras administraciones...** hay muchos equipamientos que se desarrollan mediante convenio con el sector privado u organizaciones...

...Los Berrocales está negociando con el Ayuntamiento, siempre ha habido una posición de dialogo. Tenemos 4 etapas residenciales y 2 industriales que se quieren reducir por falta de demanda en la zona. Hay posibilidad de entendimiento...

...**El planeamiento tiene que ser flexible, y lo más simple posible...**

...**No se pueden confundir las decisiones que se toman a nivel de planificación con las decisiones a nivel arquitectónico.** Es necesario flexibilizar las decisiones de planeamiento, y cuantas menos mejor. Solamente las precisas... El plan se redactó para un horizonte de 20 años, que casi han transcurrido y todavía no se ha iniciado la edificación... no podemos pretender definir ya un producto arquitectónico a largo plazo... es una monstruosidad... **¡señor!, ¡que no estamos haciendo arquitectura!** Las decisiones de planeamiento no se pueden comparar con un proyecto arquitectónico que se va a poner en el mercado en 3 o 4 años. No se puede anticipar una imagen finalista de la edificación como la propuesta, a título de ejemplo, que se incluyó en el Preavance de 2012 sobre la trama de Los Berrocales. Aquí de lo que se está hablando es de definir un marco para que los distintos propietarios integrantes de la Junta de Compensación puedan desarrollar su suelo a largo plazo en un marco de incertidumbre.

...**Mixture of land use.** There's something positive about the eastern strategy and that is that **a third of the developable land is for economic purposes and the rest is for residential ones...**

The 1997 PGOM **balanced the resident labour force with the jobs resulting from the land use for economic activities.** That doesn't mean that the people who live in Los Berrocales have to work there, but, if you look at it at a subregional level, commuting to work and back home are reduced. That's why the mixture of land use is positive, but you don't have to foist the economic activity in the residential network, because the implementation times are different. It's enough that they're accessible within walking distance.

...**Another problematic issue is social integration housing.** The planning places them apart from rest of housing, but close to the consolidated city of Valderribas, beside the green areas of the Almodóvar Hill and Valdebernardo. **It's a peripheral area, but it's not segregated...** And there's another reading. The social integration housing's land is raw land, undeveloped land. We're not going to build a 22-hectare raw island in the middle of an urban layout. In any case, social integration housing has been eliminated from the current Land Use Law.

...In Los Berrocales **there are two overlapped hierarchized networks of vehicular traffic and open spaces** that allow for the segregation of the different types of traffic and the connection between the different pedestrian settings. **The design includes a range of squares and pedestrian areas with a balanced urban image** in which the ratio between buildings height, road network and open spaces is adequate.

...**Facilities are located peripheral to the housing, but within a walking distance, 500 metres away.** Strange traffic must be avoided, as the school bus in the residential area, above all, because **there's an objective, of great importance in England, which is the freedom of choice.** We're not living in the time when the worker was given a house and a job... Don't expect the neighbourhood's residents to necessarily go to that school, given them the opportunity to go to whichever they want, but make them all accessible without placing the fittings in the middle of the neighbourhood. **Let's qualify social facilities, but let's not label it.** That's what the city council is there for, and **the continuing follow-up of the development** according to the moment's needs, be it security, education, culture or health... Can you imagine deciding 30 years before where each thing must go?

...**The reparcelling project is essential** because it assigns the plots to owners and this is what can make the economic matter move. People who have registered a plot can develop or sell it, and this is stalled until it's not approved. **The city council receives the whole land product and 10% of developable land for every purpose without any development cost.** The moment the city receives them, it has to equip and maintain them... **It's not only the city council to build the facilities up, but also the ministries and administrations...** Many facilities are built through an agreement with the private sector or with organizations.

...Los Berrocales is trying to negotiate with the city council, there has always been a dialogue position. There are 4 residential and 2 industrial stages that are planned to be removed because of poor demand in the area. There's a possibility for the understanding...

...**The proposal needs to be flexible and as simple as possible...**

...**We must not mix up the decisions taken at planning level with the ones taken at architectural level.** Flexibility is needed in the planning decisions, and the fewer decisions you take, the better. The plan was drafted on 20-year time horizon that has almost gone by and building isn't even started. We can't expect to define now a long-term architectural project... it's crazy. **God, we're not doing architecture!** The planning decisions can't be compared to an architectural project that will be brought to the market in 3 or 4 years. You can't use a final image of buildings as a proposal, as the one included in the 2012 Preview of Los Berrocales. We're talking about defining a framework for the owners of the land of land readjustment to develop their land in a context of uncertainty.