

“BERROCALES ES UN PROYECTO PENSADO PARA LAS PERSONAS”

CRISTÓBAL GÁMIZ MATILLA

SECRETARIO DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE BERROCALES

• EL AYUNTAMIENTO DE MADRID HA APROBADO INICIALMENTE LA ADAPTACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE BERROCALES A SU EJECUCIÓN POR ETAPAS ¿QUÉ SUPONE PARA MADRID EL DESARROLLO DE ESTE ÁMBITO URBANÍSTICO?, ¿QUÉ CARACTERÍSTICAS DEFINEN A ESTE NUEVO BARRIO?

El Ayuntamiento de Madrid aprobó inicialmente la adaptación del Proyecto de Urbanización “Desarrollo del Este-Los Berrocales” a su ejecución por etapas el pasado día 29 de abril de 2021.

Berrocales es uno de los grandes proyectos urbanísticos de Madrid, que empieza y termina la ciudad por el sur-este. Con una inversión de unos 3.000 millones de euros y una estimación de generar 206.5000 empleos (82.600 directos y 123.950 indirectos), sin duda será uno de los motores que ayuden a la recuperación económica de Madrid durante los próximos años.

El presupuesto de la adaptación del Proyecto de Urbanización asciende a 627 millones de euros y actualmente se llevan ejecutadas obras por valor de 158,3 millones.

Berrocales es un proyecto pensado para las personas. Se van a urbanizar un total de 7.810.077 m², de los que más de dos millones se destinarán a zonas verdes y espacios comunes.

Algunos datos significativos:

- 435 km de bordillos para aceras que suponen 714.000 m² de aceras
- 140 km de red de agua potable para cesión al Canal de Isabel II
- 102 km de red de tuberías de saneamiento
- 190 km de tubos de canalización de electricidad
- 4.900 puntos de luz en viales,
- 7,6 km de galerías subterráneas
- 12.600 árboles de alineación

El Proyecto cuenta con los más avanzados sistemas de drenaje sostenible en aceras y zonas verdes, siendo pioneros en la implantación



Con una inversión de unos 3.000 millones de euros y una estimación de generar 206.5000 empleos (82.600 directos y 123.950 indirectos), sin duda será uno de los motores que ayuden a la recuperación económica de Madrid durante los próximos años

de uso eficiente del agua, mejora de la biodiversidad y mantenimiento de acuíferos y, por tanto, de las zonas verdes.

Berrocales integra algunos de los conceptos de los nuevos desarrollos urbanos de Madrid, como las “supermanzanas”, red viaria que englobará varias manzanas de tejido urbano, creando espacios en las calles peatonales, aumentando el arbolado y las zonas ajardinadas. Calles donde sólo acceden los peatones, vehículos de los residentes y servicios básicos, mejorando así la calidad ambiental. Berrocales apostó desde su origen por la calidad ambiental, pensando en crear un ámbito para las personas .

• ¿CUÁLES SON SUS PRINCIPALES MAGNITUDES EN CUANTO A INVERSIÓN, SUPERFICIES TOTALES Y DIFERENTES USOS DEL SUELO?

La Junta de Compensación de Berrocales ha invertido hasta ahora más de 200 millones de euros, de los 600 millones previstos. Las obras de urbanización de la primera etapa de Berrocales se han adjudicado a

Fomento de Construcciones y Contratas (FCC), por un importe de 35 millones de euros y con un plazo de ejecución de 20 meses.

Berrocales tiene una edificabilidad total de 3.363.453 m², correspondiendo a vivienda protegida 1.123.729 m² y 1.123.392 m² destinados a vivienda libre, lo que le convierten en uno de los proyectos más sociales de la ciudad de Madrid, con más de un tercio de su superficie destinado a vivienda con algún régimen de protección.

Además, la zona verde de Berrocales contará con un gran parque forestal de 1.250.315 m², equivalente a la superficie del Retiro.

En cuanto al resto de usos, la zona industrial cuenta con 639.057 m² edificables, de ellos 336.346 están destinados a parque industrial y 302.711 a industria tradicional. Berrocales cuenta con parcelas de gran superficie, por lo que tiene un enclave idóneo para la implantación de centros logísticos.

• CUÁLES SON LOS “TIEMPOS” O FASES DEL PROYECTO, Y CÓMO SE DESARROLLARÁN. PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE BERROCALES, EL SECTOR SE HA FRACCIONADO EN SEIS ETAPAS. LAS PRIMERAS ETAPAS QUE SE VAN A EJECUTAR SON LA 1 Y 3, LAS QUE SE APOYAN EN LA AUTOVÍA A-3 Y LAS MÁS CERCANAS AL ENSANCHE DE VALLECAS.

La ejecución de la totalidad de las obras de urbanización de la Etapa 1 comenzaron en enero de 2021 y finalizarán en 2022, por lo que las promotoras podrán acogerse a la simultaneidad en el tercer trimestre del 2022.

Para la etapa 3, la estimación es que se adjudiquen las obras en el segundo semestre del 2022, finalizando en 2024, pudiendo acogerse a la simultaneidad en el tercer trimestre del 2024.

• QUÉ VOLUMEN DE VIVIENDAS SE CONSTRUIRÁ Y CON QUÉ TIPOLOGÍAS.

Berrocales contará con unas 22.000 viviendas, de las cuales más del 50% serán destinadas a viviendas con algún régimen de protección. De las seis etapas, serán las etapas 1, 2, 3 y 6 las de uso residencial prácticamente

en su totalidad, combinado con una pequeña parte de terciario y parque industrial. Las etapas 4 y 5 serán de uso industrial en su totalidad.

Las primeras etapas implicarán unas 10.000 viviendas. La etapa 1 cuenta con unas 4.505 viviendas, de las que 1.704 son de VPO, 464 de VPT y 2.337 VL. La etapa 3 cuenta con unas 5.420 viviendas, de las que 926 son de VPO, 1.653 de VPT y 2.841 VL.

En superficie destinada, 1.078.682 m² edificables son de uso residencial colectivo de VL, 699.598 m² de uso residencial colectivo VPT, 424.131 m² de uso residencial colectivo VPO y 44.710 de uso residencial unifamiliar.

El Ayuntamiento de Madrid constituye uno de los actores más importantes de Berrocales al ser uno de los mayores propietarios de suelo, dispondrá para la Etapa 1 de unas 1.003 viviendas y unas 1.059 viviendas en la Etapa 3.

• ¿CÓMO ESTÁ SIENDO LA ACOGIDA DE BERROCALES ENTRE LOS INVERSORES INMOBILIARIOS Y EMPRESAS PROMOTORAS?

La acogida ha sido excepcional y muy cualificada. En Berrocales se encuentran representadas las promotoras más sólidas e importantes del país, siendo propietarios desde los inicios de la Junta de Compensación compañías como Promociones Urbanas, Pryconsa, Promociones Hábitat, Inmobiliaria Sandi, Ebrosa, y recientemente se han incorporado los grandes inversores en suelo del país, como Kronos, Aedas, Vía Célere, Aelca e Inversiones Inmobiliarias Canvives.

La acogida entre promotores e inversores ha sido excepcional y muy cualificada. En Berrocales se encuentran representadas las promotoras más sólidas e importantes del país

Berrocales contará con unas 22.000 viviendas, de las cuales más del 50% serán destinadas a viviendas con algún régimen de protección

