

**Laureato:** Roberto Bonutto e Erika Mazza

**Relatore:** Davide Tommaso Ferrando e Ilda Vagge

**Correlatore:** Claudia Marcon

**Titolo tesi:** Vallecas 2048: scenari per la riqualificazione di un quartiere periferico madrilenio.

Il presente lavoro di tesi, in seguito ad un'analisi riguardante il fenomeno della speculazione spagnola, si occupa della progettazione di scenari possibili per migliorare le sorti di un quartiere periferico di Madrid: Vallecas.

L'Ensanche de Vallecas è un quartiere di 700 ha sorto nei primi anni Duemila in seguito a logiche speculative. Queste hanno dato origine ad un paesaggio urbano caratterizzato da spazi dilatati annegati nella monotonia, dove il ruolo dello spazio pubblico viene negato dalla sovrabbondanza di aree concepite solo quantitativamente e prive di qualità. Le zone a destinazione pubblica sono infatti sovradimensionate rispetto alle reali esigenze del quartiere in modo da aumentare il valore degli immobili in vendita. L'esasperazione delle problematiche post-speculative presenti a Vallecas - sebbene comuni ad altri Programa de Actuación Urbanística (PAU) madrileni - giustificano la sua scelta come area di studio e progetto del presente lavoro.

Il metodo con il quale si è deciso di approcciarsi a tale realtà è, appunto, quello degli scenari. Ne sono stati progettati due: il primo, attuabile da subito con un esiguo esborso di denaro; il secondo attuabile entro il 2048 con un maggiore investimento monetario.

Il 2048 rappresenta un anno cruciale in quanto si colloca esattamente a 50 anni dalla "legge del tutto urbanizzabile" - che comportò la conversione di molti terreni agricoli in terreni edificabili - e 40 anni dallo scoppio della bolla immobiliare spagnola, dopo il quale si assistette ad una drastica interruzione dei lavori iniziati durante gli anni della febbre edilizia.

Il primo scenario vede la conversione dei lotti vuoti, in attesa di essere edificati, in campi agricoli. Grazie al temporaneo riciclo di questi spazi viene attenuato il senso di incompiutezza che caratterizza Vallecas, e si reintroduce la pratica agricola che fino agli anni Duemila era simbolo identitario del Distretto.

Il secondo scenario punta alla realizzazione di una *compact city*. Per fare ciò è stato necessario riequilibrare il rapporto tra spazio pubblico e privato. Tale operazione, in mancanza di una normativa spagnola, è stata fatta utilizzando gli standard urbanistici italiani. In questo scenario la città ospiterà il doppio delle persone previste dal piano originario, pari a due terzi di quelle che dovrebbero insediarsi a Valdecarros (una zona di espansione pianificata nel distretto di Vallecas, ma non ancora realizzata). La nuova Vallecas verrà costruita con logiche differenti da quelle attuali, diventando una città a misura d'uomo, nella quale verranno distribuiti uniformemente sul territorio gli spazi pubblici. Questi risulteranno quindi valorizzati e restituiti al loro ruolo di "luoghi di aggregazione" per cui avrebbero dovuto essere concepiti. Insediando gli abitanti previsti a Valdecarros nella nuova Vallecas sarà possibile limitare il consumo di 1900 ha di suolo a soli 200 ha, restituendo 1700 ha alla vocazione agricola. E' ragionevole, inoltre, pensare che questa nuova cintura agricola possa essere annessa al limitrofo Parque Regional del Sureste diventando "suelo protegido" (suolo protetto) andando a costituire definitivamente un freno all'espansione incontrollata della città.

Il lavoro di tesi si conclude con lo studio di cinque situazioni "tipo" in cui, applicando la strategia del riciclo, vengono risolti spazi urbani problematici caratteristici dei PAUs madrileni.

**Titulo tesi:** Vallecas 2048: escenarios for the regeneration of a suburb in Madrid.

The following thesis undertake the design project of possible scenarios, which are meant to improve the Vallecas neighborhood in Madrid.

Ensanche de Vallecas has been developed in the early 2000 due to speculative goal. Those gave the origin to an urban landscape characterized by wide spaces without identity, where public space's role is negated as most of the areas as been designed without any value. The dimensions of the public spaces are bigger than the ones needed, but this add value to the private properties, which can be sold in the market at higher prices. The intensification of the post speculative problems, which characterize Vallecas, are the reasons of our choice for this thesis.

The working method is by scenarios. We have designed two of them: the first one, which can be done immediately with a cash outlay; the second one feasible by 2048 with a bigger money investment.

The 2048 is a critical year as it set exactly 50 years after the "law of the all urbanisable", which converted most of the agrarian lands in to building areas, and 40 years after the Spanish real estate bubble, after which there was a dramatic interruption of the building development, which started during the building excitement.

The first scenario is based on the conversion of the empty areas, while waiting to become building areas, into agricultural land. Thanks to the temporary recycling of these spaces Vallecas seems to be a cozy village, and agricultural land, which has characterized the place since the 2000, has been reintroduced.

The second scenario wants to build a compact city. To reach this point it has been necessary to give new balance to the relation between private and public spaces. This operation has been made by using the Italian "standards" as there are not any Spanish ones. In this scenario, the city will host twice as many people provided for in the original plan, equal to two-thirds of those who should settle in Valdecarros (an expansion area of Vallecas District, not implemented yet). The new Vallecas will be built on new values and it will begin a city for the people, where public spaces will be distributed uniformly. These will be characterized as spaces where people can meet and socialize, as it should be. Due to the settle of Valdecarros' inhabitants into Vallecas, it will be possible to save 200 ha of the 1900 planned for urbanization, by giving it back to the agricultural vocation. It is reasonable also, to think that this new agricultural belt can be attached to the adjacent Parque Regional del Sureste becoming "suelo protegido" (protected ground) going to be definitely a stop sprawl of the city.

The thesis concludes with the study of five "type" situations in which, applying the recycling strategy, are resolved typical urban problems of th e Madrid's PAUs.

