El planeamiento urbanístico y la iniciativa privada como herramientas para la erradicación de un barrio desfavorecido. El caso del Puente de los Tres Ojos (Madrid)

Antonio J. Palacios García[71]
Carmen Hidalgo Giralt[72]

1. Introducción

Las ciudades aglutinan capacidad de control y decisión, además de riqueza, población y actividades económicas. Sin embargo, también son un reflejo de la desigualdad social existente en las sociedades actuales. Esas diferencias notables en términos biológicos, económicos, ambientales, raciales, religiosos, culturales, etc., se manifiestan, además, espacialmente. En el ámbito urbano, estas áreas, con diferencias respecto a otras, reciben denominaciones que, en función de la gravedad de sus problemas, ayudan a entender el espacio. Los barrios desfavorecidos son una de estas tipologías de áreas urbanas que se caracterizan por la existencia de desigualdades en cuestiones variadas de índole social, demográfica, ambiental, urbanística o económica.

Además de lo anterior, es evidente que en torno a lo urbano también están presentes dinámicas, problemas y fenómenos de variada naturaleza. La desigualdad implica que en determinados momentos se puede hablar de vulnerabilidad, desfavorecimiento, exclusión o injusticia ambiental. Conceptos que se han ido postulando en los últimos años como objeto de estudio de disciplinas como Sociología, Antropología, Urbanismo o la propia Geografía.

El caso que se plantea en este trabajo es un ejemplo de la materialización espacial de la desigualdad y la presencia de los fenómenos anteriormente citados. Se toma como ejemplo el Puente de los Tres Ojos, en Madrid, porque encaja bastante bien con la temática del curso en el que se enmarca esta obra. Este ha sido durante décadas un espacio urbano desfavorecido donde se puede ver perfectamente la lucha de intereses entre la iniciativa privada y el bien colectivo. La dinámica urbana de los últimos años parece inclinar la balanza hacia los primeros, a pesar de las reivindicaciones vecinales que durante décadas han tratado de hacerse escuchar. Este trabajo tratará de mostrar cuál ha sido la evolución de esta pieza de la urbe

[71] Geógrafo, Universidad Autónoma de Madrid.
[72] Historiadora del Arte, Universidad Autónoma de Madrid.

madrileña desde sus orígenes hasta la actualidad, tomando en consideración los procesos, los agentes, los instrumentos y las políticas que han tenido un papel destacado en la configuración final del espacio urbano.

2. La conformación histórica de un barrio desfavorecido

El Puente de los Tres Ojos se localiza en el barrio de Adelfas, perteneciente al Distrito Retiro. Debe su denominación a una infraestructura demolida en 1984 y a un asentamiento chabolista que surgió en los años sesenta, coetáneamente con la remodelación del suburbio contiguo de Puente de Vallecas y la reconstrucción de los edificios más deteriorados con la construcción de la Avenida de la Paz (hoy M-30), y que sería desmantelado décadas después.

Su origen data de 1866 con la construcción de la colonia Las Californias[73]. Se trató originalmente de una típica barriada periférica surgida al margen del planeamiento, como extensión hacia el interior de la ciudad de la barriada obrera de Vallecas, en el límite meridional de la "almendra central" madrileña, con una población de condiciones sociales y económicas muy vinculadas al carácter industrial de la zona en su conjunto[74] y a la presencia del ferrocarril. Esas industrias, fundamentalmente de transformación, se vieron atraídas, además, por una mano de obra abundante y barata que protagonizará un proceso paralelo de implantación residencial en continuidad espacial con las industrias existentes (Álvarez, Palomar & Sánchez, 1980, p. 165).

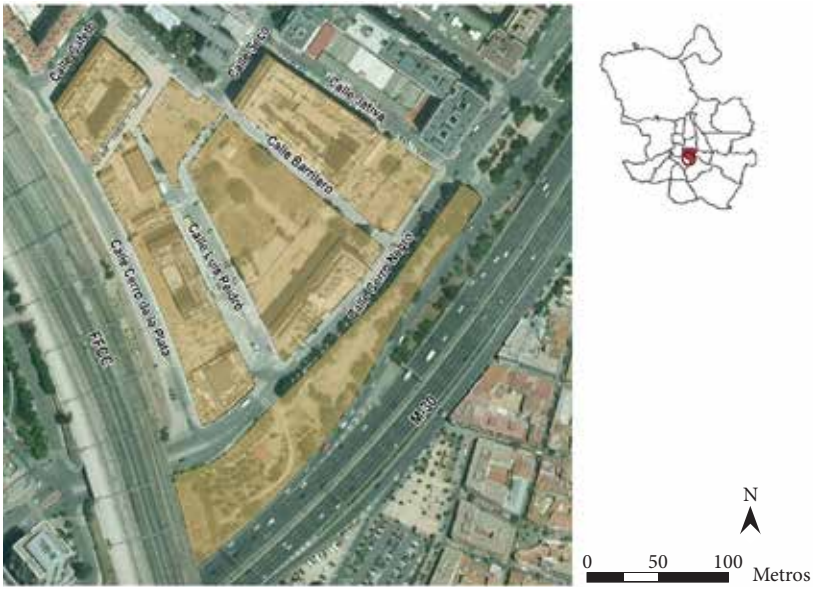

Figura 1. Localización del ámbito de estudio.
Fuente: elaboración propia.

[73] Según la historiadora Isabel Gea, también se levantó en ese entonces la colonia Frish, colindando con el antiguo arroyo Abroñigal (hoy M-30) y con las calles Pacífico (Avenida Ciudad de Barcelona) y Luis Mitjans.
[74] Ya en 1861 se construyó un gran centro de almacenamiento, la Empresa de los Docks y Aduana de Madrid, que fue el verdadero germen de la actividad industrial y de almacenaje, "así como el futuro punto de referencia de las primeras opciones edificatorias en el área" (Mas, 1979, p. 463).

Los límites, como muestra la figura 1, quedan definidos claramente por el sur, por la autopista de circunvalación M-30; por la playa de vías que discurren hacia el sur de la geografía madrileña, por el oeste, por la calle Játiva en su límite oriental y por la calle del Cafeto por el norte. Son precisamente estos límites físicos evidentes, sobre todo los viarios y ferroviarios, los que han sido el elemento motivador de la exclusión física del área, debido a su capacidad para acordonarla, limitarla y segregarla del resto de la ciudad en décadas anteriores.

Figura 2. Imágenes de la situación del barrio en los años noventa.
Fuente: elaboración propia.

La evolución urbana de este espacio se ha caracterizado por su complejidad. A grandes rasgos, se podría resumir vinculando su origen con los inmigrantes rurales que se alojarán en viviendas modestas, próximas a las instalaciones industriales, primero unifamiliares y después colectivas. El espacio contaría con todos los rasgos propios de las parcelaciones periféricas del extrarradio de Madrid (como Tetuán), de las que se muestran algunas fotografías de viviendas en el barrio que hoy han desaparecido (figura 2). Ante la ineficacia de los diferentes planes generales, que no fueron más allá de meras declaraciones de intenciones, de la recualificación del área y de procesos de remodelación nunca llevados a cabo (Palacios, 2006), el conjunto se mantendría prácticamente intacto hasta los años ochenta[75], cuando comenzó el deterioro físico y social del área, caracterizado por la expulsión de los residentes tradicionales, voluntaria o forzadamente, al

[75] El Programa de Actuaciones Inmediatas Arganzuela-Retiro (1980) de la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid (COPLACO) calificaba la zona como “infravivienda”, con un importante porcentaje de viviendas de una sola planta y alguna actividad industrial.

mismo tiempo que se sustituye la población originaria por otra de categoría inferior o incluso marginal[76]. El Puente de los Tres Ojos pasaría de este modo a ser considerado un barrio de infravivienda.

Proceso de expropiación y derribo de las edificaciones en la Calle Seco.

Solares vacantes por derribo de edificios en la desaparecida Calle de California.

Edificio propiedad de Aceites Lara en la Calle de Luis Peidró. Actualmente forma parte del Centro Social Seco "La Corrala".

Solares vacantes por derribo de instalaciones industriales (Maderas Ochoa, Bodegas Bilbaínas, Ogerma).

Figura 3. Imágenes del proceso de expropiación y solares vacantes.
Fuente: elaboración propia.

La situación de deterioro sería tal que se optó por un proceso de transformación radical del espacio a expensas de la planificación urbana (figura 3). Es entonces cuando se manifiesta la lucha de los intereses inmobiliarios frente a los ciudadanos, dada la centralidad del conjunto. A pesar de todo, la opción elegida será el derribo de prácticamente toda la edificación existente, la expropiación y el realojo de la población y, en definitiva, dejar en manos de la iniciativa privada el desarrollo urbano. A día de hoy, y aunque los avances han sido notables, no está finalizado este proceso, como se puede ver en las fotografías adjuntas (figura 4). En la calle Cerro Negro hay una parcela en proceso de construcción (izquierda abajo), y la urbanización de las calles Barrilero y Luis Peidró (derecha abajo) aún no ha sido completada. Junto a ello, el borde meridional presenta una parcela ocupada por el Área de Gobierno de Medio Ambiente y Movilidad del Ayuntamiento y un huerto urbano comunitario gestionado por los propios vecinos (derecha arriba).

[76] Valgan como ejemplo un par de noticias sobre la presencia de una actividad marginal como la droga en el barrio: "El tráfico y consumo de droga han aumentado la delincuencia en el barrio de Adelfas" (6 de setiembre del 2000) y "El Ayuntamiento convoca una reunión urgente para acabar con el problema de la droga en Adelfas" (7 de setiembre del 2000), ambas en el diario *ABC*.

La situación de deterioro y abandono en que se ha encontrado este barrio en las últimas décadas llevó a considerarlo desfavorecido por la acumulación de carencias constructivas, ambientales y sociales. Sin embargo, el proceso de sustitución actual ha paliado, sin lugar a dudas, buena parte de los problemas de la zona, especialmente los relativos a la vivienda (mal estado de conservación, antigüedad, falta de servicios, etc.) y las infraestructuras (abastecimiento de agua, saneamiento, residuos, electricidad, gas).

La renovación social que está trayendo consigo la transformación de lo urbano ha hecho, a diferencia de lo que ocurría en décadas anteriores, que los indicadores sociodemográficos –nivel de renta, desempleo, bajo nivel educativo, envejecimiento, etc.– se encuentren en niveles propios del distrito en el que se encuadra este ámbito[77]. Solo quedarían por superar algunas cuestiones relativas a la contaminación acústica y atmosférica generada por su cercanía a las vías del tren y la M-30, así como la carencia de espacios verdes, que también está en aras de superarse[78].

Estado de la urbanización y la edificación libre en la calle Luis Peidró.

Borde meridonal y huerto urbano comunitario en primer término.

En primer término, solar en construcción de vivienda libre. El edificio más oscuro es vivienda pública de realojo.

Estado de la urbanización en la calle Barrilero.

Figura 4. Imágenes de la situación actual.
Fuente: elaboración propia.

[77] El distrito está configurado por seis barrios: Jerónimos, Niño Jesús, Ibiza, Estrella, Pacífico y Adelfas. Aunque el distrito es uno de los que presenta mayores rentas per cápita de la capital, tradicionalmente han sido características las diferencias socioeconómicas entre los barrios, especialmente en el caso de Adelfas.

[78] De hecho, durante mucho tiempo el único espacio verde del área fue la pequeña cuña (Parque del Puente de los Tres Ojos) que separa el conjunto de la M-30 que, a modo de barrera, también ayudó a organizar todo el ámbito meridional con la creación de un eje viario (calle Cerro Negro) capaz de actuar como conector con otras áreas, como Méndez Álvaro o la Avenida Ciudad de Barcelona.

3. La transformación del espacio urbano: los elementos remediales de la problemática de un "barrio varado"

Tal y como se acaba de indicar, el Puente de los Tres Ojos se ha caracterizado tradicionalmente por una casi total ineficacia de planificación urbana que, como mecanismo de intervención, tratase de paliar la situación de desfavorecimiento en la que se encontraba este espacio urbano hasta hace no mucho tiempo. La historia urbana de Adelfas ha estado condicionada por las peculiaridades morfológicas y genéticas del entorno más cercano, la industria, las actividades de almacenaje y el ferrocarril (Colorado & Castellanos, 1988). Sin embargo, entre los elementos más influyentes están los intentos de aplicación de las diferentes normativas urbanísticas con el devenir del tiempo.

3.1. El planeamiento urbanístico como herramienta en el proceso de sustitución

El planeamiento urbanístico, a través de planes y ordenanzas, ha sido el instrumento tradicional de actuación dominante en el barrio, aunque más sobre el papel que de forma efectiva. Así, por ejemplo, la influencia del Plan General de 1941 sobre el área tuvo que ver con la ordenación ferroviaria subsidiaria del complejo de Atocha y de los usos industriales. Las ordenanzas de 1950 preconizaron una cierta mezcla tipológica en el área de estudio. El Plan General de 1963, aunque ambicioso en la disociación tradicional industria-vivienda, no alcanzaría sus objetivos en el área, que sería calificada como "de transformación" a través de su Ordenanza nº 13. Ni siquiera el desarrollo del Plan Especial de la Avenida de la Paz (actual M-30) tendría un impacto notable en Adelfas, más allá de la creación de una nueva zona verde, colindante con dicha infraestructura.

Sería el Plan General de 1985, que surgió bajo el lema "terminar Madrid" en clara alusión a los importantes vacíos existentes en la ciudad, el que más impacto tendría con la calificación del suelo como urbano, de propiedad de entidades públicas, a desarrollar por medio de un Plan Especial de Reforma Interior (PERI 3/7 "Adelfas")[79]. La propuesta, que sería modificada posteriormente, fue la de la expropiación puntual, junto a la reparcelación económica sustitutoria y las denominadas transferencias de aprovechamiento urbano. La primera de ellas consistía en que todas las nuevas promociones de vivienda pagasen una parte, equivalente a la repercusión de suelo del excedente de edificabilidad que se pudiera construir en cada parcela, respecto al aprovechamiento medio que también estableciera el Plan para el suelo urbano. El pago por esos excedentes habría de servir para compensar los defectos de edificabilidad respecto a la media concedida en aquellas parcelas destinadas a equipamientos. El segundo mecanismo consistía en que las compensaciones no se hacían a través de una caja en el Ayuntamiento con ingresos y pagos. Son los propios promotores quienes para que se les conceda la licencia han de comprar previamente la porción de zona verde o suelo para equipamientos equivalente a la repercusión de suelo en el excedente de edificabilidad.

Este plan especial, que luego sería asumido por el plan general actual, proponía el mantenimiento de la mezcla de usos residenciales e industriales, el tratamiento de los bordes, la conexión de la trama, la creación de una vía de borde ferroviaria (que impediría a la postre el mantenimiento del uso industrial de la calle Luis Peidró) y de manzanas residenciales y equipamiento junto a zonas libres de protección.

Sin embargo, no será hasta la formulación del Plan General de 1997, y han sido necesarias décadas posteriores, cuando se lleve a efecto el verdadero proceso de renovación total de este espacio de la ciudad. Para conseguirlo se ha utilizado la figura de Área de Planeamiento Incorporado (API.03.05 "Adelfas"), de iniciativa municipal, que tiene como ente promotor a la Gerencia Municipal de Urbanismo (GMU), por medio del Departamento de Promoción de Suelo. Esta figura recupera en unos casos, y modifica en otros, buena parte de los postulados del PERI comentados anteriormente. El sistema elegido ha sido el de expropiación para desarrollar los 128 382 m^2 de las dos unidades de ejecución propuestas (figura 5), suscribiéndose

[79] En realidad, sería el Programa de Acción Inmediata (PAI) el verdadero inspirador de las propuestas posteriores del Plan General de Madrid de 1985. El PERI fue aprobado en un inicio el 28 de febrero de 1991 y definitivamente el 28 de julio de 1995, coetáneamente a la firma del Convenio Urbanístico del Pasillo Verde Ferroviario de Madrid.

complementariamente diferentes convenios urbanísticos. Aunque la primera unidad no pertenece al área de estudio, es fundamental su inclusión en este trabajo para entender el desarrollo urbano del conjunto.

La figura del convenio urbanístico ha sido decisiva en la intervención, especialmente en la Unidad de Ejecución nº 1, donde se realizó la expropiación conforme a tres convenios. Primero, el Convenio urbanístico del 28 de junio de 1994, gestionado por el Consorcio del Pasillo Verde Ferroviario. En segundo lugar, el Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Madrid, el Instituto Municipal de Deportes, la Federación Madrileña de Karate (FMK) y la sociedad de empresas PRASA, de 12 de diciembre de 1997. Los objetivos básicos del convenio fueron: a) la liberación de la parcela calificada de "zona verde" ocupada por la FMK sin perjuicio de los compromisos adquiridos; b) la rehabilitación del complejo de los cuarteles Daoiz y Velarde, donde se ubicará, una vez terminadas las obras, la FMK; c) la reordenación de las parcelas de equipamiento previstas en las referidas áreas de planeamiento y la reestructuración de las zonas residenciales a fin de optimizar sus usos y ubicaciones según las citadas necesidades.

A raíz de su firma, se estableció una modificación del planeamiento vigente (MPG API 03.05 "Adelfas"). Esta se aprobó en un inicio por acuerdo de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Madrid el 16 de enero de 1998 y definitivamente el 27 de marzo del mismo año, quedando su gestión a cargo del Departamento de Promoción de Suelo de la Gerencia Municipal de Urbanismo. La modificación se justificó alegando que había que cumplir con lo dispuesto en el convenio y se desarrolló al amparo de la ley 9/1995 del 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, en su artículo 45.3. De esta manera se estableció la modificación de las calificaciones del suelo, así como el aprovechamiento máximo permitido y cambios en algunos aspectos de la norma zonal aplicable, que seguirá siendo la misma.

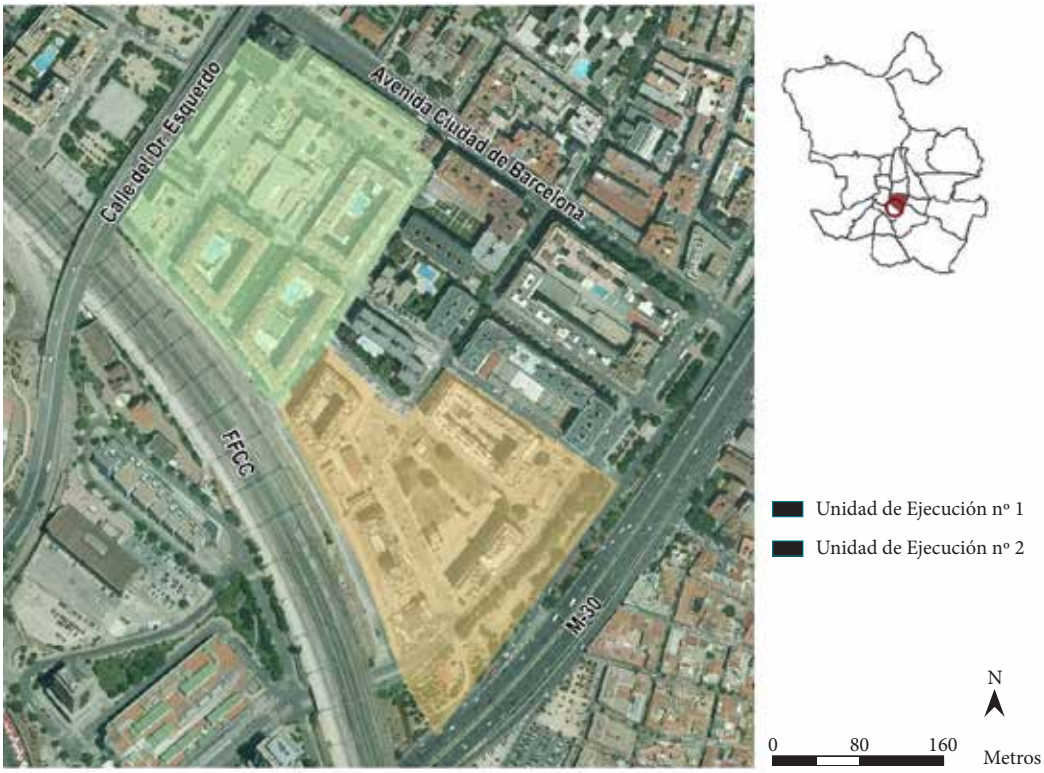

Figura 5. Unidades de ejecución del API.03.05 "Adelfas".
Fuente: elaboración propia.

Por último, el Convenio de colaboración y cesión de suelo entre la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid y la Empresa Municipal de Transportes de Madrid, ratificado el 25 de abril del 2001. La finalidad fue construir un edificio de oficinas y servicios para su nueva sede social, que anteriormente estaba en la calle Alcántara 24 y 26, lo que, a su vez, conllevó el cambio de calificación de la parcela de 3305 m² de equipamiento singular a dotacional de administración pública. Para ello, la Gerencia Municipal de Urbanismo estuvo obligada a tramitar una modificación puntual del área de planeamiento incorporado 03.05 "Adelfas", en el que se localizó dicha actuación. Esta nueva modificación se aprobó definitivamente el 31 de mayo del mismo año, con lo que se dio cumplimiento a lo dispuesto en dicho convenio[80]. Únicamente supuso un cambio de calificación de la parcela a la vez que una permuta entre entidades públicas.

La Tabla 1 muestra los usos de suelo y la edificabilidad de las unidades resultantes de los convenios citados. Como se puede apreciar, el uso dominante es el residencial combinado con diferentes usos no lucrativos (zonas verdes, equipamientos y viario).

	Unidad Ejecución 1	Unidad Ejecución 2
Superficie total (m²)	60 809	67 572
Superficie aportada propietarios (m²)	58 573	52 154
Superficie viaria (m²)	2235	15 418
Superficie espacios libres (m²)	5216	17 733
Superficie equipamientos (m²)	12 538	2340
Edificabilidad lucrativa (m²)	85 666	82 695
Edificabilidad no lucrativa (m²)	23 040	3744

Tabla 1. Puente de los Tres Ojos. Usos de suelo y edificabilidad del API.03.05. Fuente: elaboración propia a partir de los datos suministrados por la Gerencia Municipal de Urbanismo (GMU).

En definitiva, las acciones derivadas de estos convenios logran sacar adelante modificaciones en el planeamiento (cambio de usos), la permuta de parcelas entre entidades privadas (PRASA) y el propio Ayuntamiento o entre administraciones (caso del edificio de la Empresa Municipal de Transportes (EMT), la gestión urbanística de la urbanización, el ajardinamiento, la demolición de determinados edificios y el financiamiento de las obras de rehabilitación.

La segunda unidad se ha desarrollado más tardíamente por varias causas. La primera tiene que ver con la elevada fragmentación de la propiedad del suelo (figura 6). Un total de 69 fincas sumaban casi el 50 % del total de superficie del ámbito (33 110 de los 67 572 m²). De ellas, solo seis tenían las siguientes dimensiones: 1560 m², 1970 m², 2236 m², 3642 m², 3898 m² y 6300 m² (en total 19 606 m² de superficie). Y del conjunto, únicamente 20 tenían menos de 100 m²; 24 entre 100 y 200 m²; nueve entre 200 y 300 m² y siete se hallaban entre los 500 y los 1000 m² de superficie.

[80] La enajenación inmobiliaria en la parcela configura en sí misma una nueva área de desarrollo característico residencial, llamada Área de Planeamiento Específico 04.06 "Cocheras EMT".

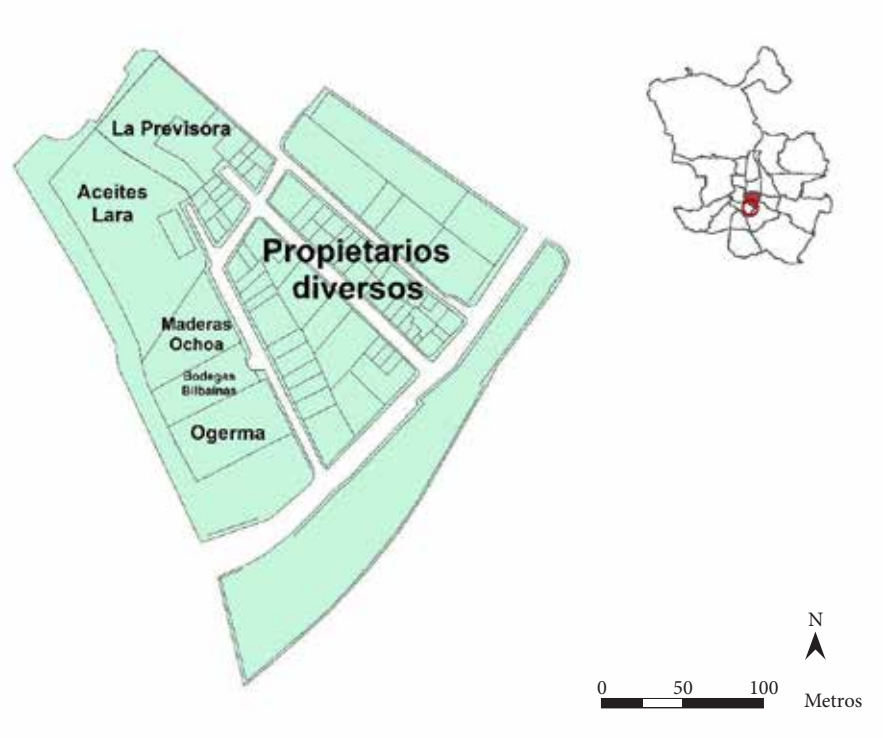

Figura 6. Estado previo de las propiedades catastrales en la UE nº 2.
Fuente: elaboración propia.

En segundo lugar, otro elemento clave tiene que ver con el cambio de sistema de actuación de compensación a expropiación, establecido entre el PERI y la API. La diferencia entre ambos estriba en que la gestión, la iniciativa y el protagonismo del primero son exclusivos de la Administración. Por el contrario, en el segundo el peso mayoritario de la gestión y ejecución del planeamiento corresponde a los privados (constituidos en Juntas de Compensación), mientras que la Administración asume exclusivamente un papel de control y fiscalización. El proyecto de expropiación pasó obligado en el proceso y se aprobó definitivamente el 20 de julio del 2001; mientras que el de urbanización, que es el que da pie a la transformación del espacio urbano, no tuvo la aprobación definitiva hasta el 9 de abril del 2015[81]. Los trabajos costarán al erario público 2,3 millones de euros y el Área de Gobierno de Medio Ambiente y Movilidad los está desarrollando en tres fases. Las dos primeras (pavimentos e infraestructuras) ya se completaron y solo quedan pendientes el acondicionamiento del talud de la calle Cerro de la Plata, la construcción de un vial peatonal y la creación de una zona estancial justo delante del equipamiento social.

Quizás la etapa más complicada de todo el proceso llegó cuando hubo que proceder a expropiar a los residentes, según las indicaciones del planeamiento, con la dificultad añadida de que no existía un censo fehaciente (que sería desarrollado varios años después). Si a ello se une la fragmentación de la propiedad del suelo, se puede entender el porqué de este proceso difícil, laborioso, complejo y que ha dado lugar a numerosas controversias y a su demora en el tiempo.

[81] "Cuenta atrás para el inicio de la urbanización del barrio de Adelfas en el centro de Madrid capital", diario *El Mundo*, 9 de abril del 2015.

A lo anterior habría que sumar el hecho de que las determinaciones del planeamiento suponen la transformación de la edificación e incluso de las manzanas y parcelas, dando un peso dominante a las viviendas libres frente a las protegidas. La imagen resultante (figura 7) muestra seis grandes manzanas de viviendas (salvo una parte de una de ellas, el resto son del régimen de vivienda libre y, por lo tanto, están en manos privadas), varias zonas verdes repartidas por todo el ámbito, creadas *ex profeso*, y una parcela dedicada a equipamiento alternativo (Centro de Día Municipal Luis Peidró y Centro Cultural Las Californias). Nótense las evidentes diferencias en la distribución de las manzanas y parcelas con respecto a la situación anterior (figura 6).

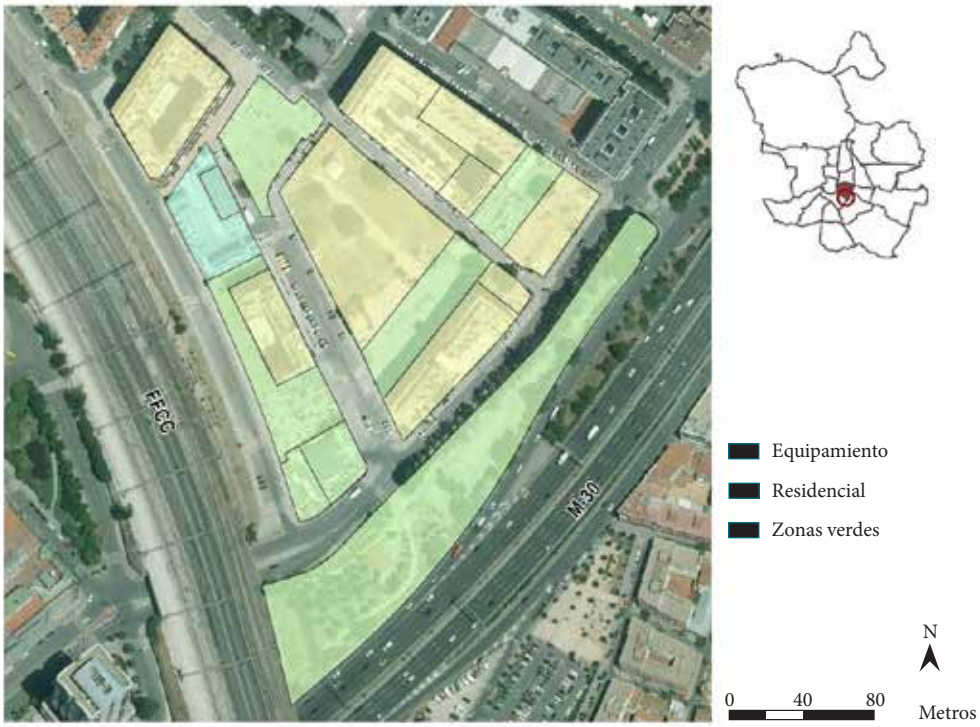

Figura 7. Calificación del API.03.05 "Adelfas".
Fuente: elaboración propia.

Parece evidente, entonces, que ha sido la iniciativa municipal, por la vía del planeamiento urbanístico, el principal configurador de la zona desde sus orígenes. Junto al Ayuntamiento, los agentes inmobiliarios también han jugado un importante papel, sobre todo en los últimos años. Y, por último, los propios vecinos del área que, a través de la Federación Regional de Asociaciones de Vecinos (FRAVM) han conseguido, por un lado, el cambio del sistema de gestión al de expropiación en la Unidad de Ejecución nº 2 (el PERI establecía que fuese el de compensación), manteniendo la reivindicación de la necesidad de un realojo de los residentes en el propio ámbito; por otro, la construcción del equipamiento adscrito a dicha unidad y, finalmente, mantener la presión necesaria para la calificación del suelo a expropiar para vivienda protegida. Precisamente en la participación vecinal se centrará el siguiente apartado.

3.2. La participación vecinal en el proceso de recualificación

En el Puente de los Tres Ojos la participación vecinal, de gran raigambre en la zona, ha tenido un peso notable en el proceso de recualificación dada su complejidad y longevidad. Las deficientes condiciones sociales, económicas y ambientales que han tenido sus habitantes en las últimas décadas, que lo han convertido en un espacio urbano central pero problemático, así lo han propiciado.

La acción de los residentes ha sido evidente y se ha manifestado de diversas formas. Entre las más notorias y reivindicativas están notas de prensa[82] y pintadas en paredes[83], presentes hasta hace no mucho tiempo. La fórmula habitual para canalizar la voz ciudadana ha sido el asociacionismo, en ocasiones a través de la Federación Regional de Asociaciones de Vecinos (FRAVM). Así, la Asociación de Vecinos Los Pinos –Retiro Sur–[84] ha congregado este movimiento en sus más de 30 años de existencia. En la actualidad es el Centro Social Seco el que, de forma autogestionada, engloba a diferentes asociaciones y movimientos sociales del barrio desde hace 25 años, cuya sede está en el centro cultural que durante muchos años demandaron los vecinos.

Con objeto de intervenir en el proceso urbanístico y ante la sucesión de figuras urbanísticas que han afectado al barrio, los residentes han utilizado la herramienta de las alegaciones presentadas a raíz de las distintas modificaciones del planeamiento. Buena prueba de esta determinación vecinal ante el PERI 3/7 y la API.03.05 ha sido la oposición a las permutas planteadas y a la disminución de la superficie para equipamientos, junto con el establecimiento de la reserva de suelo necesaria para la construcción de viviendas de protección social, un hito que finalmente sí se consiguió.

En el 2004 la asociación vecinal plasmó sus reivindicaciones en el documento titulado "Planeamiento urbanístico alternativo para el barrio de Adelfas"[85]. En él ya se atisbaba el oscuro futuro de estas unidades residenciales, similar al de otras áreas de la ciudad, en el sentido de presentar carencia de equipamientos y de vivienda social. Entre las medidas que se plantearon para corregir la situación y prevenir el agravamiento futuro estuvieron la de integrar iniciativas de carácter social y cultural, el mantenimiento de actividades socialmente útiles y las recién comentadas. Las dos propuestas novedosas, un proyecto de cooperativa de vivienda pública joven en régimen de alquiler y otro para crear un centro social en la parcela de equipamiento, tuvieron suertes dispares, aunque demostraron el interés de los vecinos por su barrio. Por el contrario, otras demandas, como la calificación de suelo para uso comercial (pequeño comercio) e industrial (pequeña industria) compatible en planta baja y la adopción de medidas contra la contaminación acústica, tanto en el tramo ferroviario como en las proximidades de la M-30, todavía no han sido atendidas.

A pesar de los logros, diez años más tarde la asociación volvió a presentar un documento de alegaciones al proyecto de urbanización de la Unidad de Ejecución nº 2. En este se alude a cómo el retraso en las obras, o su carácter precario cuando se han realizado, supone numerosos inconvenientes relacionados con la seguridad, la salubridad, la accesibilidad y la carencia de equipamientos básicos. Entre las mejoras propuestas están los cambios en la circulación, arreglos en las zonas verdes, ensanchamiento de aceras, instalación de medidores de contaminación, de bancos, de fuentes y de aparatos de gimnasia o el traslado de las instalaciones del cantón de limpieza situado en la esquina de Cerro Negro con Luis Peidró por ser "fuente constante de afecciones".

Otra de las reivindicaciones vecinales tradicionales aparece también recogida en un documento de propuesta de sugerencias a la fase de revisión del Plan General de Madrid (Fase de avance) de la FRAVM (20/2/2013). Se trataría de trasladar el Centro de Salud desde su ubicación actual a otra que cuente con condiciones más deseables para un equipamiento de este tipo, aunque haya sido premiado como el mejor

---

[82] Por ejemplo, "La lenta asfixia de un barrio", diario *El País*, 1 de mayo del 2003.

83 Todavía hoy quedan algunas pintadas en zonas periféricas, como una que aparece próxima a las vías del tren y que dice: "Debajo de tanto gris vive un barrio de colores".

[84] https://www.avlospinosrs.org.

[85] La asociación sufrió uno de los episodios más lamentables desde su creación el mismo día en que se presentó a la prensa dicho documento: la sede ardió. Este hecho fue achacado por unos a los conflictos entre los intereses inmobiliarios privados y los residentes y por otros a la mala suerte. "Arde la sede de la Asociación Cultural Los Pinos de Retiro", diario *ABC*, 3 de marzo del 2002.

ambulatorio de España[86]. Junto a lo anterior, se sigue aludiendo a la necesidad de aumentar la dotación de zonas verdes del barrio (no específicamente del área del estudio) y el fomento de los huertos urbanos, como el existente. Esta última iniciativa surgió en el 2010 por el empuje vecinal, recuperando una parcela abandonada junto a las vías del tren[87]. En el 2015, el barrio fue seleccionado (junto a otros 16 más) para recibir la cesión de parcelas públicas del Ayuntamiento para crear huertos urbanos. Ello supuso que la superficie cultivada aumentase considerablemente. Otras cuestiones, como el soterramiento de la M-30, que también fue propuesto por la asociación vecinal, parecen complicadas de llevar a cabo en la actualidad.

4. Conclusiones

El Puente de los Tres Ojos ha tenido una compleja evolución que lo ha llevado desde sus comienzos como área residencial burguesa hasta barrio desfavorecido, siendo en la actualidad un ejemplo de sustitución edificatoria. El barrio de hoy poco tiene que ver con el inicial, aunque no puede entenderse sin la relación con otras actividades contiguas, presentes o paralelas, como la industria, el almacenaje o el ferrocarril, que han tenido una influencia decisiva y siguen constituyendo elementos clave.

La intervención pública a través del planeamiento ha sido otro de los elementos identitarios del barrio. Los sucesivos planes han ido condicionando en mayor o menor media el carácter de la zona, siendo el último plan general el que más efecto ha tenido sobre el conjunto, aunque su efectividad se haya retardado en el tiempo. De hecho, ha sido fundamental para su transformación radical desde la perspectiva urbanística, así como sociodemográfica y económica.

El proceso de remodelación de esta zona ha supuesto movilizar un importante volumen de suelo. En unos casos se ha tratado de terrenos baldíos o faltos de actividad, como ha ocurrido en la Unidad de Ejecución nº 1; en otros, de terrenos edificados e inamovibles desde sus orígenes (Unidad de Ejecución nº 2). En ambos casos, es indudable el interés generado para la actividad inmobiliaria privada dada la localización privilegiada y céntrica del conjunto. Los conflictos, inevitables, se han tratado de resolver de la mejor manera posible, aunque viendo los resultados, sin enjuiciar el mecanismo, el proceso o las figuras de planeamiento, lo que resulta evidente es la transformación física del área y el peso de la vivienda libre.

La lucha de intereses entre el capital inmobiliario privado y las aspiraciones de los residentes o de otros ámbitos del distrito han estado siempre presentes y se puede apreciar recorriendo las calles. Las nuevas promociones de viviendas desarrolladas y en proyecto son una prueba de lo primero, mientras que el nuevo equipamiento social, el huerto urbano comunitario o el bloque de realojo de viviendas muestran los logros vecinales. Este último conjunto residencial fue levantado por la Empresa Municipal de la Vivienda y el Suelo (EMVS) en la misma Calle Seco y recibió el nombre de “Memoria” por propuesta vecinal, “en recuerdo y homenaje a la tenacidad y a la lucha protagonizada por los vecinos para quedarse en el barrio en el que muchos habían nacido”. El tiempo dará o quitará la razón a un planeamiento urbanístico que propuso sustituir totalmente la edificación como forma de intervención en este “barrio varado” durante décadas.

Agradecimientos

Este trabajo ha sido realizado en el marco del Proyecto de Investigación “Polución del aire, poblaciones vulnerables y salud: análisis de injusticias ambientales basados en geotecnologías” (Ref. CSO2014-55535-R), financiado por el Ministerio de Economía y Competitividad de España.

[86] “El Centro de Salud Adelfas, de barracón a ambulatorio de premio”, *20 Minutos*, 12 de julio del 2011.
[87] https://huertourbanodeadelfas.blogspot.com.

Bibliografía

Álvarez, A.; Palomar, P. & Sánchez, J. (1980). El desarrollo histórico de la zona sur de Madrid. En A. Álvarez (Coord.), *Las estaciones ferroviarias de Madrid. Su arquitectura e incidencia en el desarrollo de la ciudad* (pp. 147-205). Madrid: Carefil, S.A.

Colorado, C. & Castellanos, L. (1988). *Madrid, villa y puente. Historia de Vallecas*. Madrid: Editorial El Avapiés.

Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid. (1980). *Programa de Actuaciones Inmediatas. Retiro-Arganzuela*. Madrid: Centro de Información y Documentación del Área Metropolitana de Madrid.

Federación Regional de Asociaciones de Vecinos de Madrid. (2013). *Propuesta de sugerencias a la revisión del Plan General de Madrid*. *Retiro*. Madrid: Federación Regional de Asociaciones de Vecinos de Madrid.

Mas, R. (1979). Pacífico. En M. Molina (Coord.), *De la Plaza de Santa Cruz a la Villa de Vallecas* (pp. 461-480). Madrid: Espasa Calpe.

Palacios, A. (2006). *Barrios desfavorecidos urbanos. De la identificación a la intervención. Madrid como laboratorio*. Madrid: Ediciones de la Universidad Autónoma de Madrid.

LA CIUDAD

espacio colectivo / intereses privados

David Porras Alfaro
Julio Vinuesa Angulo
(Compiladores)

Editorial Tecnológica
de Costa Rica

Primera edición
Editorial Tecnológica de Costa Rica, 2019

711.4
C581c

La ciudad: espacio colectivo; intereses privados / compiladores David Porras-Alfaro, Julio Vinuesa-Angulo. -- 1 edición -- Cartago, Costa Rica: Editorial Tecnológica de Costa Rica, 2019.
229 páginas: ilustraciones, tablas, fotografías, gráficas, mapas

Bibliografía
ISBN 978-9977-66-477-4 (e-book)

1. Espacio en arquitectura 2. Espacio urbano 3. Planeamiento urbano 4. Urbanismo 5. Geografía urbana 6. Patrimonio 7. Desarrollo urbanístico 8. Madrid 9. Costa Rica I. Título II. Porras-Alfaro, David, compilador III. Vinuesa-Angulo, Julio, compilador

Editorial Tecnológica de Costa Rica
TEC | Tecnológico de Costa Rica

© Editorial Tecnológica de Costa Rica
Instituto Tecnológico de Costa Rica
Correo electrónico: editorial@itcr.ac.cr
www.editorialtecnologica.tec.ac.cr
Apdo. 159-7050, Cartago
Tel: (506) 2550-2297 / 2550-2336
Fax: (506) 2552-5354
Hecho el depósito de ley.
Impreso en Costa Rica.

SEDUCA
SISTEMA EDITORIAL UNIVERSITARIO CENTROAMERICANO
FSC
Papel procedente de fuentes renovables

Contenido

Presentación..... 7

Primera parte: Suelo, vivienda y planeamiento urbanístico: la confrontación del interés público y las actuaciones privadas... 11

Tres décadas de gestión de los patrimonios públicos de vivienda y suelo en Madrid; *María Teresa Bonilla Lozano* 13

Madrid: la ciudad, ayer para negocios, hoy un negocio; *José María de la Riva Ámez* 25

Un nuevo planteamiento para el desarrollo urbanístico de Mahou-Calderón; *Cristina Domínguez Fernández* 37

Los grandes propietarios de suelo público. Patrimonio urbano o activos inmobiliarios; *Luis Galiana Martín* 59

Dos siglos privatizando suelos públicos: energía para el conflicto socio-territorial; *Antonio Martín García* 71

Segunda parte: Desigualdad y segregación residencial como manifestaciones del conflicto público-privado 83

Asentamiento informal: el lado oscuro de la dicotomía urbana; *Jose Pablo Bulgarelli Bolaños* 85

El planeamiento urbanístico y la iniciativa privada como herramientas para la erradicación de un barrio desfavorecido. El caso del Puente de los Tres Ojos (Madrid); *Antonio J. Palacios García y Carmen Hidalgo Giralt* 95

Segregación residencial socioeconómica en la Gran Área Metropolitana GAM. Niveles, patrones y tendencias entre 1984 y 2011; *Wendy Molina Varela* 109

Tercera parte: Luces y sombras en la convivencia público-privada del patrimonio cultural..... 125

Ciudades portuarias en transformación. Bilbao: La ciudad del hierro; *Luis Azurmendi Pérez*.....127

El patrimonio cultural costarricense, conflictos y oportunidades a partir de su gestión. Experiencias de la comunidad de Santo Domingo de Heredia; *Bernadette Esquivel Morales* 141

Cuarta parte: Confrontaciones en torno a la propiedad pública y privada 161

Nuevos usos de los mercados municipales de Madrid. De centros de consumo a espacios multifuncionales; *Carmen Hidalgo Giralt* 163

Propiedad pública - propiedad privada. Una perpetua confrontación; *José Segovia Pérez*.....181

Los patrimonios inmobiliarios de las entidades públicas empresariales en España y el riesgo de especulación: el caso de los patrimonios ferroviarios; *Luis Santos y Ganges*.....189

Quinta parte: La balanza de los intereses individuales y colectivos desde el derecho urbanístico..... 201

"Lo público" y la propiedad privada en el derecho urbanístico; *Jorge Agudo González*.....203

Normativa para la Gestión del Suelo Urbano en Costa Rica: el papel de la función social del suelo en el nuevo urbanismo de América Latina; *Roy Allan Jiménez Céspedes*.....215