

La pérdida de “señas de identidad” en los espacios urbanos en transformación, de Madrid: estudio de caso¹

María Sotelo Pérez²; Ignacio Sotelo Pérez³; Julián Mora Aliseda⁴

Recibido: 31 de mayo del 2022 / Enviado a evaluar: 2 de junio del 2022 / Aceptado: 24 de enero del 2023

Resumen. En el presente artículo tratamos de algunos de los espacios urbanos en transformación del municipio de Madrid. Dicha actuación, se despliega en un área superficial sobre el barrio conocido como Imperial, del distrito madrileño de Arganzuela, bajo la denominación “Nuevo Mahou-Calderón”, en el marco del Proyecto Madrid-Río, en el que se procedió a la puesta en marcha del soterramiento del denominado “primer gran anillo de circunvalación”, el cual, serpenteaba sobre las márgenes del río Manzanares a su paso por la ciudad de Madrid. Dicho enterramiento no afecta, sin embargo, al espacio ocupado por el Estadio de fútbol Vicente Calderón, donde el vínculo estrecho entre el río y la urbe continuó siendo una constante hasta épocas recientes –en los que está teniendo lugar su demolición y transformación-. En dicho Proyecto “Madrid-Río” se marcaron los fundamentos de reconversión de los usos deportivos e industriales, en la nueva escena urbana generada por la demolición de la fábrica de cervezas, y, por la del estadio de fútbol (Proyecto “Nuevo Mahou-Calderón”).

Palabras clave: Tercer paisaje; espacios urbanos; Proyecto “Nuevo Mahou-Calderón”; Ordenación territorial; Planificación socioeconómica; Planeamiento urbanístico.

[en] The loss of “signs of identity” in transforming urban spaces in Madrid: case study

Abstract. In this article we deal with some of the urban spaces in transformation of the municipality of Madrid. This action is deployed in a surface in the neighborhood known as Imperial, in the Madrid district of Arganzuela, under the name “New Mahou-Calderón”, within the framework of the Madrid-Río Project, the burial of the so-called “first great ring road” was started up, which, meandered on the banks

¹ La presente investigación se enmarca en el Proyecto de Investigación SANTANDER-UCM (2018). PR75/18-21573

² Universidad Rey Juan Carlos (España).
E-mail: maria.sotelo.perez@urjc.es

³ Instituto Universitario de Ciencias Ambientales (España).
E-mail: ignaciumsotelo@gmail.com

⁴ Universidad de Extremadura (España).
E-mail: jmora@unex.es

of the Manzanares River as it passed through the city of Madrid. Said burial did not affect, however, the space occupied by the Vicente Calderón football stadium, where the close link between the river and the city continued to be a constant until recent times –in which its demolition and transformation is taking place-. In said “Madrid-Río” Project, the fundamentals of reconversion of sports and industrial uses were marked, in the new urban scene generated by the demolition of the beer factory, and by that of the football stadium (“New Mahou-Calderón” Project).

Keywords: Third landscape, urban spaces; “New Mahou-Calderón” Project; Territorial planning; Socioeconomic planning; urban planning.

[fr] La perte des “signes identitaires” dans la transformation des espaces urbains à Madrid : étude de cas

Résumé. Dans cet article, nous traitons de certains des espaces urbains en transformation de la municipalité de Madrid. Cette action est déployée dans une zone superficielle du quartier connu sous le nom d'Imperial, dans le quartier madrilène d'Arganzuela, sous le nom de "Nuevo Mahou-Calderón", dans le cadre du Projet Madrid-Río, dans lequel la mise en service de March du l'enfouissement de la soi-disant "première grande rocade", qui serpentait sur les rives du fleuve Manzanares en traversant la ville de Madrid. Cet enterrement n'affecte cependant pas l'espace occupé par le stade de football Vicente Calderón, où le lien étroit entre le fleuve et la ville a continué d'être une constante jusqu'à ces derniers temps -où se déroulent sa démolition et sa transformation-. Dans ledit projet "Madrid-Río", les bases de la reconversion des usages sportifs et industriels ont été établies, dans la nouvelle scène urbaine générée par la démolition de la brasserie, et par celle du stade de football (Projet "Nouveau Mahou-Rio"). Calderon").

Mots-clés: Troisième paysage; espaces urbains; Projet "Nouveau Mahou-Calderón"; Aménagement du territoire; Planification socio-économique; Planification urbanistique.

Cómo citar. Sotelo Pérez, M., Sotelo Pérez, I. y Mora Aliseda, J. (2023): La pérdida de “señas de identidad” en los espacios urbanos en transformación, de Madrid: estudio de caso. *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, 43(1), 237-262.

Sumario. 1. Introducción. 2. Antecedentes. Debate General y estado de la cuestión: “Operación Nuevo Mahou-Calderón”. 2.1. Espacios en reconversión. 3. Metodología de investigación. 4. Resultados. El contexto legislativo: la Incidencia del planeamiento urbanístico. 4.1. La materialización de las actuaciones urbanísticas. 5. A modo de Conclusiones Abiertas. 6. Referencias bibliográficas.

1. Introducción

En los momentos actuales aglomeraciones urbanas y suburbanas como Madrid, a pesar de la COVID-19 o la guerra de Ucrania, siguen manteniéndose como metrópolis nacionales e internacionales. Como es lógico entre las innumerables consecuencias que esto conlleva, encontramos las de tipo económico, social, de ordenación y gestión, medioambientales, y, naturalmente, urbanísticas. De hecho, desde una perspectiva diacrónica, el crecimiento urbano de Madrid no sólo supuso una notable “desagrarización”, sino también una industrialización que se concretaba en la ocupación urbana.

Ya en el “Libro Verde sobre el Medio Ambiente Urbano” Tomo I, en su edición del año 2007, se señalaba que “las ciudades europeas ofrecían aspectos comunes,

consecuencia de una historia también común: las calles y callejuelas de sus centros medievales, las grandes obras realizadas a lo largo del siglo XVIII, las notabilísimas transformaciones de los siglos XIX y XX; el desarrollo de los suburbios y las ciudades dormitorio a las que se sumaron, posteriormente, los grandes centros comerciales; el declive de los centros como zonas de viviendas para las clases media y alta, en diferentes ciudades, ha dado paso a actividades comerciales y administrativas especializadas, junto con “la invasión” que ha generado la congestión del tráfico, las autopistas urbanas y una arquitectura uniforme, homogénea y mediocre, tanto en el centro como en la periferia”. Y continuaba remarcando que a lo anteriormente expuesto habría que añadir “la creciente complejidad de la realidad urbana; la galopante dispersión urbana, acompañada de un proceso de expulsión y a la vez de segregación y exclusión social hacia las periferias; la concentración en los centros urbanos de terciario con valor añadido, sustituyendo, a la vez, los espacios dedicados a la residencia; la creciente diversificación social de los movimientos migratorios acaecidos en los últimos años y las incertidumbres económicas y sociales que ello genera; la creciente rivalidad de usos en el espacio público donde se acumulan personas, usos y hábitos muy distintos y que supone una creciente tensión en las relaciones sociales; la manifestación de tiempos distintos, reflejo de una sociedad más compleja, que desestabilizan la organización social del tiempo; la creciente incorporación de la mujer al trabajo y la necesaria igualdad de oportunidades; la entrada masiva de las tecnologías de la información y la comunicación en el cuerpo económico y social modificando las relaciones sociales y empresariales y también de las referencias espaciales (lo próximo y lo lejano); el creciente consumo de recursos naturales e impactos contaminantes fruto de una estrategia para competir entre territorios basada en dicho consumo son, entre otras muchas, claras manifestaciones de los procesos de cambio y del aumento de la complejidad urbana. El problema es que muchos de esos elementos y de las tendencias en curso, nos van alejando de los escenarios y del modelo urbano que deberían llenar de contenido la idea de una ciudad más sostenible y una ciudad del conocimiento”. Todo ello se va invirtiendo con la irrupción de lo que podríamos denominar “Espacios residuales” y “Tercer espacio” (tal y como lo entiende Gilles Clément) y la vuelta, a través de fenómenos especulativos, a la uniformidad de los espacios residenciales, con la pérdida de “imaginarios urbanos” que se habían convertido con el paso del tiempo en referentes urbanos, en nuevas imágenes de la ciudad de Madrid, como la otrora Fábrica de cervezas Mahou (verdadera arqueología industrial), o el Estadio Vicente Calderón, en la actualidad nuevos hitos de la historia de la ciudad.

De hecho, la concreción actual de Madrid como una ciudad de acogida de instituciones públicas y de servicios no excluye la existencia de paisajes industriales en continua transformación, y sobre los que incide de manera notabilísima la especulación urbanística. De forma particular nos referimos a los paisajes que han seguido una evolución paralela a la urbana de la ciudad de Madrid (*mutatis mutandis*), se ha mantenido la concentración industrial en el municipio, ocupando espacios que en la actualidad están generando notables actuaciones urbanísticas, consecuencia, entre otras, de la notabilísima “terciarización” y del uso residencial, que tras hacer

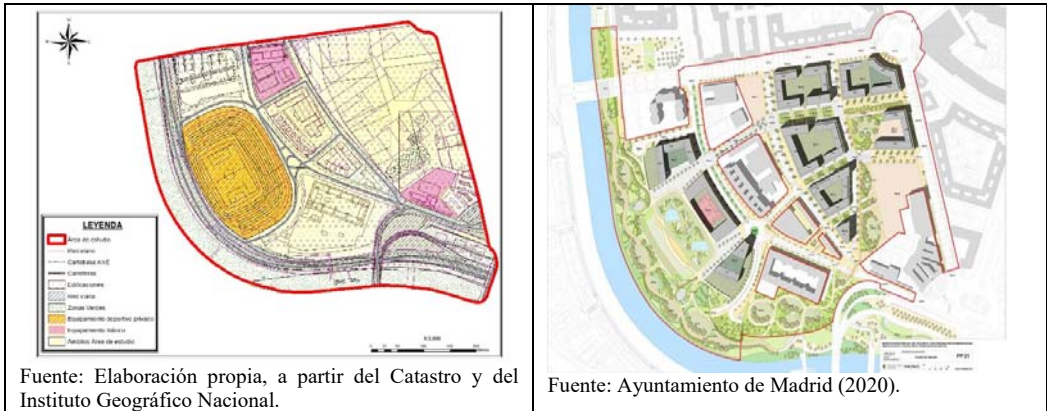
retroceder a la industria, con el marchamo de iniciativas medioambientales, suponen una transformación radical de los espacios del centro de la ciudad).

De hecho, es a lo largo de este proceso en el que nos encontramos con proyectos como el del denominado “Ribera del Calderón” (“Nuevo Mahou-Calderón”), un espacio que ocupó -junto al río Manzanares y la fábrica de cervezas Mahou-, durante más de cinco décadas el “Estadio Vicente Calderón” (para los políticos de Madrid, uno de los ejes simbólicos –algo así como un hipotético imaginario urbano- del futuro próximo del desarrollo urbano de la ciudad de Madrid). Todo ello, en un proceso urbanístico marcado por la necesidad de construir viviendas, en espacios teóricamente sostenibles, a través de la destrucción –tal y como hemos señalado- de tramas históricas y estructuras que podríamos calificar de “tradicionales”, que están siendo sustituidas por los despersionados bloques de pisos y de oficinas, con sus complementarias dotaciones públicas urbanísticas, carentes en no pocos casos de estética, y con impactos ambientales diversos (junto con el soterramiento de terrenos de la denominada calle M-30, eufemismo utilizado para evitar la Evaluación de Impacto Ambiental de las obras madrileñas).

2. Antecedentes. Debate General y estado de la cuestión: “Operación Nuevo Mahou-Calderón”

Es en este contexto en el que en los “vacíos en cuña” del sur del municipio de Madrid, encontramos los antecedentes contemporáneos de la operación o Proyecto “Nuevo Mahou-Calderón”; la historia de los solares en el que se levantaron, por un lado, el estadio de fútbol del Vicente Calderón (inaugurado en 1966 con el nombre de Estadio del Manzanares), y, por otro, la fábrica de cervezas Mahou (su inicio de construcción fue en esos años, acabándose en 1961) que son consecuencia del proceso de remodelación urbanística de la cuenca del río Manzanares; de forma concreta, cuando dentro del proceso denominado “Canalización del Manzanares” se adjudica en el año 1961 al “Club de fútbol Atlético de Madrid” los mencionados terrenos, sobre los que finalmente esta entidad deportiva alrededor del año 1966 decidiría levantar el estadio de fútbol que transformaría el barrio de Imperial (correspondiente al distrito de Arganzuela), de la ciudad de Madrid; paralelamente, se estaba gestando otra iniciativa de gran calado urbanístico: el complejo industrial que constituía las instalaciones de la Fábrica perteneciente a la empresa cervecera Mahou. Su origen está en los procesos de reubicación de su sede por incompatibilidad de las actividades industriales con el carácter del casco antiguo de la ciudad, y que se verá completamente transformado con la realización del proyecto “Nuevo Mahou-Calderón” (ver Figura nº1).

Figura 1. Mapa localización área de estudio: “Nuevo Mahou-Calderón”: Transformación urbana del complejo.



Fuente: Elaboración propia, a partir del Catastro y del Instituto Geográfico Nacional.

Fuente: Ayuntamiento de Madrid (2020).

Fuente: Elaboración propia.

Por otra parte, señalar que, con el paso del tiempo, si el espacio residual es el resultado del abandono de unos terrenos anteriormente explotados, en el caso del susodicho proyecto, esta es una realidad completamente cambiante. Haciendo un poco de historia, nos encontramos con que el “Ensanche de Castro”, que data de 1860 se plantea, una vez demolida la cerca en 1854 una serie de actuaciones cuyo único elemento perturbador es la presencia del río Manzanares, que impide el desarrollo simétrico del crecimiento urbano, alrededor del casco antiguo de la ciudad. Sin embargo, no será hasta un siglo después, en 1956, cuando se inicien transformaciones importantes, a través de la febril actividad de la promoción oficial en la ciudad de Madrid. Por aquel entonces la incipiente reorganización de los movimientos de masas, forzarán los mínimos en la aceptabilidad social de las condiciones de las fuerzas trabajo; aparece entonces el problema de la vivienda, asumido por las clases dominantes y por el Estado, por lo que los suburbios encierran un peligro inmediato de subversión social.

A esto añadir que la liberalización económica surgida del “Plan de Estabilización” de 1959, requería de la concentración de la población en las grandes aglomeraciones, como Madrid, por lo que urgía la erradicación de los suburbios, acometiendo el Estado, por vez primera, un programa importante de promoción oficial directa, de la vivienda. Los “tecnócratas” se hacen con la política económica, mientras que el “Ministerio de la vivienda” estará marcado por la ideología falangista, centrándose en la intervención directa del Estado, explicándose la aparente contradicción en las estrategias del desarrollo capitalista, en el papel desempeñado por el sector

inmobiliario, instrumental y subsidiario del crecimiento industrial, que en ese momento es el sector prioritario.

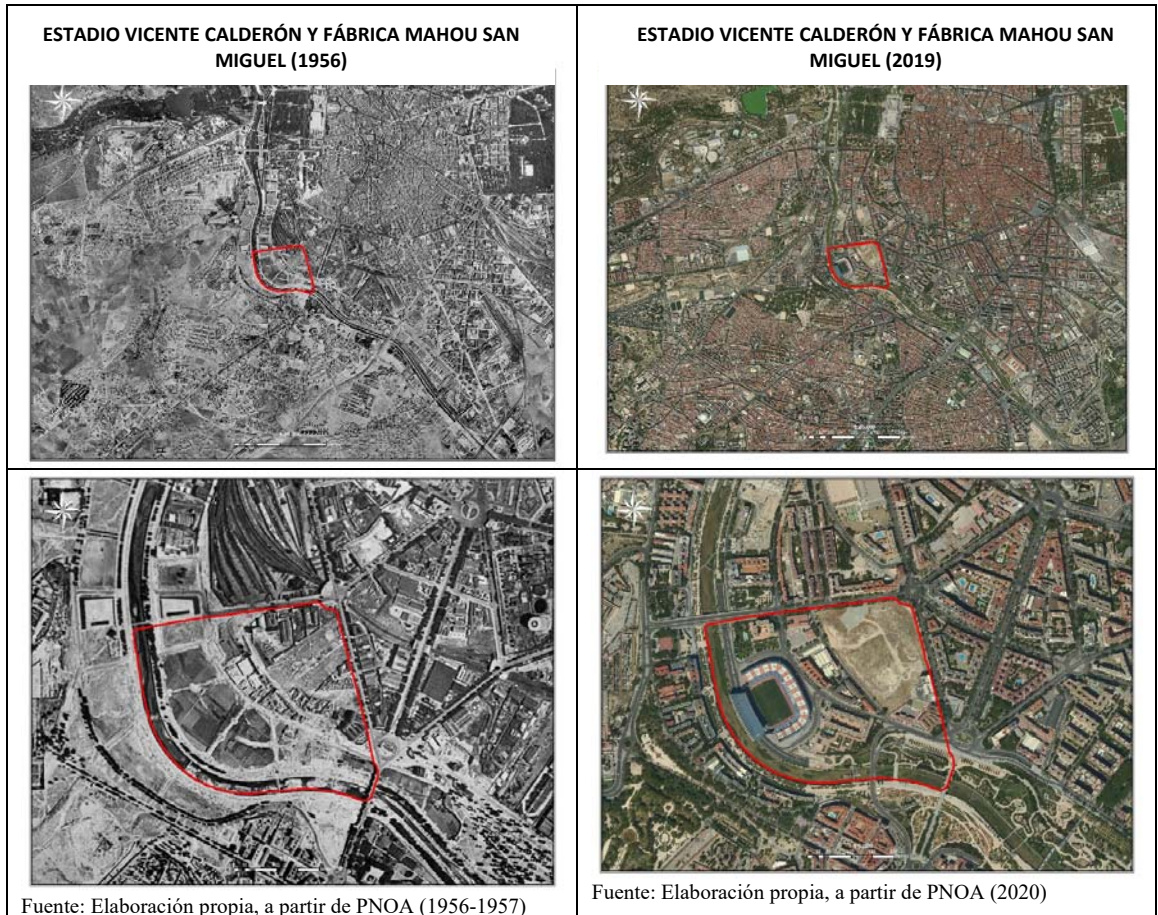
El capital necesita de un periodo de fuerte lanzamiento de la edificación masiva de vivienda por parte del Estado, antes de entrar en el sector inmobiliario. Los mecanismos de financiación y de acceso a la propiedad van a generar las bases de los posteriores mecanismos de actuación de la iniciativa privada (la producción oficial garantizaba el mantenimiento de los reducidos precios de las viviendas). Éstas, por tanto, no van a presionar sobre los exiguos salarios que el capital industrial, que es el que dirige la economía, requiere mantener para proseguir con su proceso de acumulación. Por otra parte, no debemos olvidar que, en esa época de estabilización, junto con los salarios congelados, los precios de los productos de consumo estaban en un proceso de importantísimo crecimiento; de aquí, que la intervención del Estado con “capital desvalorizado”, era el único mecanismo capaz de lograr ambos objetivos a la vez. La calidad de las construcciones dejaba mucho que desear, por lo que unas décadas después muchas de ellas estaban en ruinas (la aluminosis afectó a edificaciones como el propio estadio Vicente Calderón).

2.1. Espacios en reconversión

Lo anteriormente expuesto se desarrolló de forma paralela al proceso según el cual, el área central del municipio de Madrid quedaba colmatada, revalorizándose los espacios vacíos que restaban, así como el entorno carente de infraestructuras. Unas décadas después, el crecimiento urbano de Madrid más que conformado se ha visto determinado por la ocupación de suelo residencial y la edificación de viviendas que, posteriormente, han dado paso a una continua recalificación del suelo, marcado por la triple relación entre crecimiento, políticas de vivienda de transformación del sector inmobiliario, y el libre –o no tanto– juego del mercado. Esto se ha concretado en el hecho de que en 2011 se derribara la fábrica de cervezas, dejando libre una magnífica y muy bien situada parcela, iniciándose un proceso similar en el año 2017 con el derribo del Estadio Vicente Calderón, generando proyectos cuyo fin último es la construcción de viviendas.

Los espacios en reconversión, desde esta perspectiva, se corresponden con las Áreas de Planeamiento Específico de la actuación urbanística *APE 02.27 “Nuevo Mahou-Calderón”*; e integra únicamente a la edificación correspondiente con el estadio de fútbol Vicente Calderón y la infraestructura empresarial de la fábrica de cervecera “Mahou”, como parte del suelo de propiedad privada, siendo el resto terrenos considerados como de condición dotacional y de titularidad pública adhiriéndose, no obstante, como no puede ser de otra manera, dentro de la práctica urbanística del perímetro en cuanto a las funciones destinadas a la movilidad, accesibilidad, mejoramiento de los tejidos dotacionales y emplazamiento de los usos propuestos (ver Figura nº2).

Figura 2. Evolución histórica del Complejo “Nuevo Mahou-Calderón”.



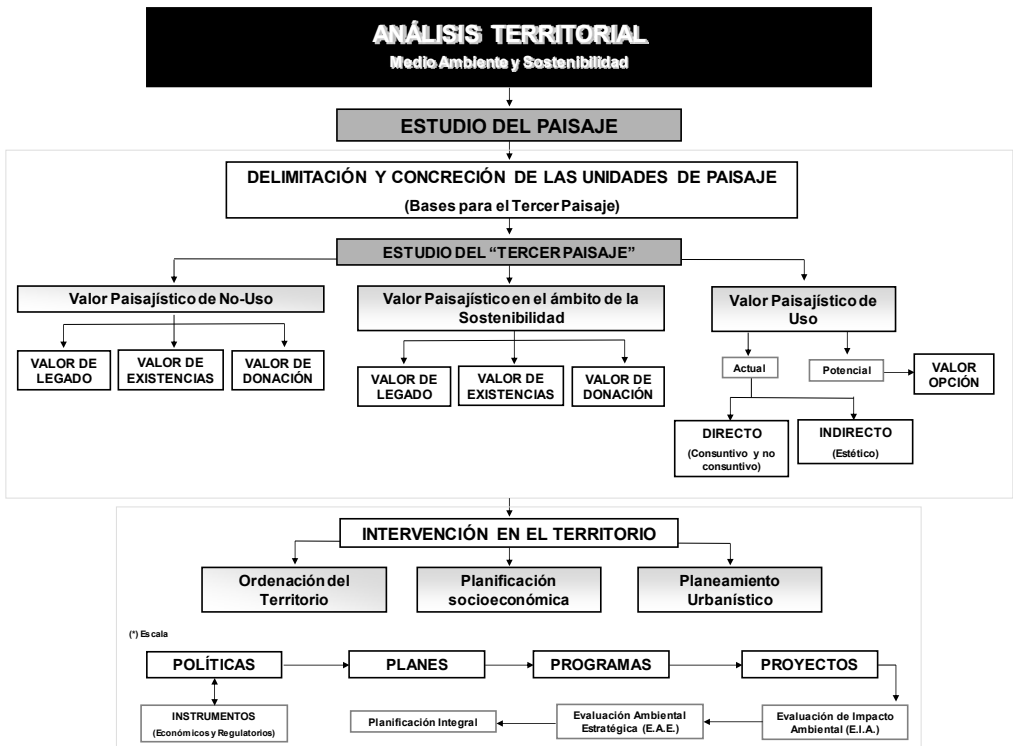
Fuente: Elaboración propia.

3. Metodología de investigación

El paso del tiempo, la evolución de los espacios urbanos hace que, al aproximarnos a las variables integrantes de la Metodología, nos encontremos con que los espacios residuales que forman parte de los “Lost spaces” (los antiespacios sin forma y sin uso), predomine en el espacio geográfico estudiado. Es la tierra de nadie a lo largo de los bordes de la “Calle 30”, de cuya conservación nadie se ocupaba, y nadie usaba. Son también los frentes fluviales abandonados, los complejos industriales que se han trasladado a los suburbios para tener mejores accesos e impuestos más bajos. Son los terrenos vacantes en los centros urbanos, resultantes de las demoliciones que, por

diversas razones, nunca fueron reconstruidos. Son las áreas residuales entre distritos y los “strips” comerciales espontáneos que emergen sin que nadie se haya dado cuenta. Los espacios perdidos son también los parques deteriorados y los proyectos de vivienda pública marginales que tienen que ser reconstruidos porque no sirven a sus propósitos. De hecho, la puesta en práctica de la metodología desarrollada facilita el estudio y conocimiento de las posibles consecuencias emanadas de la intervención en el territorio, y, el tratamiento de las actuaciones urbanísticas que cambian espacios con señas de identidad por otros bajo el epíteto “nuevo”, en este caso “Nuevo Mahou-Calderón”, cobrando especial relevancia la transformación de imaginarios urbanos que dejan paso a zonas residenciales con otros valores paisajísticos, eso sí, en el ámbito de la sostenibilidad (algo difícilmente interpretable, pues pasan a ser “bloques de pisos”, en una operación que generará, como hemos señalado anteriormente, enormes plusvalías) (Figura nº 3).

Figura nº 3. Metodología propuesta. Análisis Territorial de la operación “Nuevo Mahou-Calderón”.



Fuente: Elaboración propia.

4. Resultados. El contexto legislativo: la Incidencia del planeamiento urbanístico

Lo hasta aquí tratado nos presenta un planeamiento urbanístico marcado por lo que podíamos denominar el contexto legislativo. De hecho, la Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 1997, en el ámbito APE 02.27 “Mahou-Vicente Calderón”, es el antecedente directo de esta actuación urbanística. El proceso parte de una serie de “acontecimientos administrativos” desarrollados en el tiempo, y en los que se pueden destacar diversos hitos, cuyo inicio se sitúa en el año 2009 cuando el “Área de Gobierno de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras”, del Ayuntamiento de Madrid (Dirección General de Planeamiento Urbanístico. Subdirección General de Planificación y Revitalización del Centro Urbano), remitía a la entonces “Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio” de la Comunidad de Madrid, un documento escrito por el que se venía a interesar por el Informe de Análisis Ambiental, de acuerdo al procedimiento ambiental establecido dentro de la denominada Ley 2/2002, de 19 de junio, correspondiente con la “Evaluación Ambiental” de la Comunidad de Madrid, y que acompañaba a la documentación referida a la “Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid”, de 1997, en el ámbito “Mahou-Vicente Calderón” (anteriormente aprobada por parte de la Junta de Gobierno municipal el 26 de diciembre de 2008), que incluía el “Estudio de Incidencia Ambiental” para evaluar sus efectos sobre el medio⁵.

Posteriormente, en ese mismo año, la “Dirección General de Evaluación Ambiental” de la “Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio” expidió el por entonces preceptivo “Informe Ambiental”, en correspondencia con lo dictaminado por la Ley 2/2002, y la posterior Ley 9/2006, de 28 de abril, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente⁶.

El desarrollo de lo expuesto se empieza a concretar tras la incorporación por parte del “Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda”, de un proyecto de Modificación Puntual del Plan General, en el que entorno a las medidas destinadas a la

⁵ Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997. Área de Planeamiento Específico APE 02.27 “Nuevo Mahou-Calderón”. Distrito Arganzuela. Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, en el ámbito APE 02.27 “Nuevo Mahou-Calderón”. Documento Ambiental Estratégico. Memoria. En: https://www.comunidad.madrid/transparencia/sites/default/files/expedientes/nuevo-mahou-calderon/01_Aprobaci%c3%b3n%20Inicial/01_Modificaci%c3%b3n%20de%20Plan%20Gen%20Gen%20Ambient%20Estrat%c3%a9gico/01_059%20DAE%20MEMORIA%20AMBIENTAL/ES_L01280796_2017_9024e4e800754a9.pdf.

⁶ Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997. Área de Planeamiento Específico APE 02.27 “Nuevo Mahou-Calderón”. Distrito Arganzuela. Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, en el ámbito APE 02.27 “Nuevo Mahou-Calderón”. Documento Ambiental Estratégico. Memoria.

rehabilitación residencial para la promoción de un modelo de urbe sostenible, se decide mediante el acuerdo del 29 de diciembre de 2009⁷ pactado por parte del “Consejo de Gobierno de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio” de la Comunidad de Madrid, aprobar definitivamente la “Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid”, de 1997, por la que se crea el Área de Planeamiento remitido 02.21 “Mahou-Vicente Calderón”. A través de este acuerdo quedaría finalmente aprobada la primera de las modificaciones puntuales del “Plan General de Ordenación Urbana de Madrid”, de 1997, correspondiente al ámbito “Mahou-Vicente Calderón”⁸.

Así, pues, dado cumplimiento al procedimiento ambiental requerido señalar la aprobación por medio de la Resolución de 12 de enero de 2010⁹, por la que se hacía público el Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 29 de diciembre de 2009; de la aprobación de forma definitiva de la “Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid” de 1997 en el ámbito “Mahou-Vicente Calderón”. En este sentido se incluiría el Informe Ambiental de fecha 10 de septiembre de 2009, el cual sería apreciado mientras se llevaba a cabo la tramitación del correspondiente “Plan Parcial de Reforma Interior”, con la denominación del A.P.R. 02.21 “Mahou-Vicente Calderón” del “Plan General de Ordenación Urbana de Madrid” (y que sería en su inicio aprobado el 3 de julio de 2014 por parte de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid).

Tras lo anteriormente expuesto, se iniciaron las intervenciones incardinadas a tramitar una “Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid” con el propósito de conformar un ámbito nuevo de “Planeamiento Específico” que sería materializado por el “Área de Gobierno Desarrollo Urbano Sostenible”, a través Resolución del Director General de Planeamiento y Gestión Urbanística de 5 de diciembre de 2016.

Otro hecho destacable es que la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, en su sesión celebrada el día 15 de noviembre de 2018, adoptó el acuerdo por el que aprobaba el “Proyecto de Urbanización del Área de Planeamiento Específico 02.27” “Nuevo Mahou-Vicente Calderón”, impulsado por el “Club Atlético de Madrid, SAD” y “Mahou, Sociedad Anónima”, mediante un presupuesto equivalente al veintiuno por cien (en el que se incluye el IVA), de unos 42.223.194,48 de euros¹⁰. Se destaca, igualmente, la circunstancia en la que la actuación urbanística aquí analizada conseguiría encauzarse a través de que se publicara el 7 de diciembre del 2018 dentro

⁷ BOCM nº 11 de 14 de enero del 2010.

⁸ Plan de Acción para la Revitalización del Centro Urbano. Revitalización del Centro Urbano. 2 Plan de Acción para la Revitalización del Centro Urbano. En: <https://www.madrid.es/UnidadesDescentralizadas/Urbanismo/Vivienda/Urbanismo/MemoGe st2009/5RevitalizacionCentroUrb/2plandeaccion.pdf>.

⁹ B.O.C.M. Número 11. Con fecha 14 de enero de 2010.

¹⁰ BOAM núm. 292, de 7 de diciembre de 2018. Pág. 2014. III. Administración Local. Ayuntamiento de Madrid. Urbanismo. Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible.

del “Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid”, la aprobación del “Proyecto de Reparcelación del Área de Planeamiento Específico 02.27” “Nuevo Mahou-Calderón” promovido por la Junta de Compensación del ámbito (Distrito de Arganzuela)¹¹; la circunstancia que definitivamente conseguiría consolidar esta actuación, la hallamos en la Resolución de 8 de abril de 2019 de la Secretaria de la Junta de Gobierno por la que se dispuso la difusión del extracto de los acuerdos adoptados por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid en sesión ordinaria celebrada el día 4 de abril de 2019, y en la que acorde con establecido en el artículo 26.2 del Reglamento Orgánico del Gobierno y de la Administración del Ayuntamiento de Madrid; se consideraría definitivamente la publicación en el Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid del extracto de los acuerdos adoptados por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid en sesión ordinaria celebrada el día 4 de abril de 2019, la cual en virtud del acuerdo del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible (confirmaría) se adoptaría «Aprobar el Proyecto de Reparcelación del Área de Planeamiento Específico 02.27 “Nuevo Mahou-Calderón” promovido por la Junta de Compensación del ámbito. Distrito de Arganzuela»¹².

Posteriormente, estos antecedentes contextuales que enuncian todo un conjunto de acontecimientos administrativos (y de diversa índole) han dado origen a la actuación urbanística referente al “Nuevo Mahou-Calderón”, trasladándose a la realidad de los terrenos sobre los que iban a ser ubicados, en cumplimiento de una serie de normativas aplicables. Así, la apreciación normativa, debe de partir de la ordenación en vigencia anterior a la Modificación Puntual del PGOUM para la creación del ámbito “Área de Planeamiento Remitido (APR) 02.21” “Mahou-Vicente Calderón” (MPG), y, también del “Plan Parcial de Reforma Interior del año 2014 (PPRI)”. Es decir, se ha de pormenorizar el planeamiento existente anteriormente a la tramitación tanto del primero como del segundo, aplicándose a la zona que forma parte del denominado APE 02.07 “Nuevo Mahou-Calderón, ya que en este sentido tras confirmarse la posibilidad de que se declarasen la nulidad de estos dos planeamientos (el MPG y el PPRI), el anteriormente en vigencia iba a ser el que correspondería aplicar para esta delimitación. Este planeamiento anterior, correspondería por tanto al constituido por el “Plan General de Ordenación Urbana de Madrid” aprobado el 17 de

¹¹ BOAM núm. 292, de 7 de diciembre de 2018. Pág. 2014. III. Administración Local. Ayuntamiento de Madrid. Urbanismo. Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible. Quedaría establecido como «Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización del Área de Planeamiento Específico 02.27 “Nuevo Mahou-Vicente Calderón”, promovido por el “Club Atlético de Madrid, SAD” y “Mahou, Sociedad Anónima”, Distrito de Arganzuela.— Expediente 711/2018/16.834. La Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, en su sesión celebrada el día 15 de noviembre de 2018, adoptó el siguiente acuerdo: Segundo. -Aprobar definitivamente el Proyecto de Urbanización del Área de Planeamiento Específico 02.27 “Nuevo Mahou-Vicente Calderón”, promovido por el “Club Atlético de Madrid, SAD” y “Mahou, Sociedad Anónima”, con un presupuesto, 21 por 100, IVA incluido, de 42.223.194,48 euros».

¹² BOAM núm. 8.375 9 de abril de 2019.

abril de 1997 (PGOUM 1997), que comprendía tres Áreas de planeamiento diferentes; la primera, la del Área de Planeamiento Incorporado (API) 02.17 para la zona en la que se ubica el estadio Vicente Calderón; la segunda, el Área de Planeamiento Remitido (APR) 02.15, para aquella área que circunda el Estadio, y, finalmente el “Área de Planeamiento Incorporado (API) 02.09”, para aquellos terrenos sobre los que se situaba la antigua fábrica de cervezas de Mahou.

Tras lo hasta aquí expuesto, destacar que la fundamentación jurídica tanto de la modificación puntual (cuyo propósito descansarían en la obtención de una nueva área de planeamiento específico), como en general para la actuación urbanística para el ámbito “Mahou-Vicente Calderón”, se irían adecuando a una serie de normas referentes a los ámbitos estatal, autonómico, y, local. Desde esta perspectiva, en términos estrictamente jurídicos, la actuación, enfocados hacia el ordenamiento urbano debería de someterse a las especificaciones reguladas tanto en el *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre*, por el que se aprueba el *Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*, como a las previsiones de la *Ley 9/2001, de 17 de julio*, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM 9/2001).

En concreto nos referimos a que la adecuación a la normativa vigente tiene que ajustarse a lo dispuesto por la *LSCM 9/2001*, en la que se establecen varias cuestiones a considerar relacionadas puntualmente con el planeamiento urbano. Así, respecto a las alteraciones de los planes de ordenación urbanística la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid muestra que «Cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación. Se exceptúan de esta regla las modificaciones para su mejora, en la ordenación pormenorizada establecida por los Planes Generales llevada a cabo por los Planes Parciales de reforma interior, y los Planes Especiales, conforme a esta Ley, así como lo dispuesto en el artículo 57.f). También se exceptúan de esta regla las modificaciones promovidas por la Comunidad de Madrid que tengan por objeto modificar los usos asignados por el planeamiento regional territorial o por el planeamiento general a los terrenos integrantes de una red pública supramunicipal cedidos a la Comunidad de Madrid. Estas modificaciones se aprobarán mediante un *Plan Especial* que se tramitará de acuerdo a lo previsto en el artículo 59.3 de esta Ley, sin perjuicio de las medidas compensatorias que, en su caso, se adopten, de conformidad con lo establecido en el apartado siguiente, y cuya cuantía y destino se establecerá por la Comisión de Urbanismo de Madrid» (art.67.1).

Asimismo, esta ley incide en cuanto a la potestad de planeamiento que «la potestad de planeamiento de la ordenación urbanística se ejercerá observando las siguientes reglas: a) Operar a la vista de información suficiente sobre la realidad existente y sobre una valoración razonable de la previsible evolución de ésta. b) Basarse en una ponderación de todos los intereses y las necesidades, públicos y privados, a la luz del orden constitucional y de los fines de la ordenación urbanística. c) Expresarse en opciones y decisiones suficientemente motivadas y adecuadamente proporcionadas respecto de los objetivos perseguidos. d) Diferenciar, en los términos de la presente Ley, las determinaciones estructurantes, correspondientes al

planeamiento general, y las determinaciones pormenorizadas, correspondientes al planeamiento de desarrollo» (art.33.1); reconociéndose de esta forma el conjunto de exigencias e intereses bien de carácter privado, bien de índole público que deben de ponderarse a la hora de ejercitar la potestad de planeamiento de la ordenación urbanística, todo ello a tenor de los fines de dicha ordenación y del orden constitucional. También, al referirse a las determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas, la LSCM 9/2001 alude a que «son determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística aquellas mediante las cuales se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo objeto del planeamiento general, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro» (art.35.1). En atención a esta potestad de planeamiento, se ha de tener en cuenta que el ejercicio de la misma ha de ser realizada dentro de la discrecionalidad que en esta materia les han sido reconocidos a los Ayuntamientos. Por este motivo, reiterar la jurisprudencia del Tribunal Supremo que ha reconocido que «con carácter general debemos declarar que el control de la discrecionalidad administrativa en el orden urbanístico, que subyace en el motivo invocado, impone que en el ejercicio de tal potestad, como presupuesto de legitimación, se han de explicar las razones que determinan la decisión y esta justificación debe hacerse con criterios de racionalidad expresados en la Memoria, de manera que sólo así cabe diferenciar la discrecionalidad de la pura arbitrariedad. Por todas, en la STS de 26 de febrero de 2010 (RC 282/2006) hemos señalado, en relación con la Motivación a través de la Memoria de los Planes y de los Proyectos: "Acorde con lo expuesto, la jurisprudencia de esta Sala viene declarando desde antiguo la importancia de la Memoria de los instrumentos de ordenación urbanística [véanse los artículos 12.1.c) y d), 38 , 58, 74.1.a), 75 , 77 , 95.1 , 96.1 y 97.1 del Reglamento de Planeamiento], que ha de reflejar en primer término las alternativas posibles, analizándolas después mediante la toma en consideración de sus ventajas e inconvenientes, para justificar, finalmente, la decisión por la que se opta; se ha hablado, así, de la necesidad esencial de la Memoria, como elemento fundamental para evitar la arbitrariedad (sentencias de 9 de julio de 1991 o 13 de febrero de 1992)" (Sentencia de esta Sala de 26 de julio de 2006 dictada en el recurso de casación nº 2393 / 2003)»(STS, 18 de Septiembre de 2014; STS 1851/2015). Discrecionalidad, por tanto, que ha sido ejercida en términos de racionalidad y de justificación, pues como bien nos reseña las resoluciones citadas, en ningún supuesto ha de ampararse la arbitrariedad en la discrecionalidad reconocida.

Sin embargo, la susodicha ley LSCM 9/2001 resulta insuficiente cuando tratamos los aspectos concerniente con la gestión primero, ejecución después de la actuación urbanística para el ámbito "Mahou-Vicente Calderón", pues la legislación de ámbito autonómico no se encuentra actualmente ajustada (es decir, adaptada) a la legislación de ámbito estatal, por eso dicha actuación urbanística ha de ser remitida al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en el que muestra en lo referente a las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias como «1. A efectos de esta ley, se entiende por actuaciones de

transformación urbanística: a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen: 1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística. 2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior. b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste. 2. Siempre que no concurran las condiciones establecidas en el apartado anterior, y a los solos efectos de lo dispuesto por esta ley, se entiende por actuaciones edificatorias, incluso cuando requieran obras complementarias de urbanización: a) Las de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente. b) Las de rehabilitación edificatoria, entendiéndose por tales la realización de las obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación» (art.7.1;2).

De igual forma, la actuación urbanística para el ámbito “Mahou-Vicente Calderón” ha de ajustarse, someterse y cumplir con el conjunto de deberes normativos recogidos en el *Real Decreto Legislativo 7/2015*, de 30 de octubre, por el que se aprueba el *Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*, es decir, con los Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias, que en resumidas cuentas se remiten a las actuaciones de urbanización a que se refiere el artículo 7.1.

Finalmente, tras la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan General (APE 02.27 “Nuevo Mahou-Calderón”) y enumerada la ordenación completa del ámbito y de la actuación urbanística correspondiente a estos espacios (marco normativo al que ha de adecuarse) es cuando se ha iniciado con el correspondiente proceso de ejecución (que como se ha podido observar deviene de lejos en el tiempo), y que a lo que a planeamiento urbano se refiere, se ajustaría a lo recogido por la *Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid*, en la que se establece que «1. El desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado y el ámbito territorial, requerirá que se haya aprobado definitivamente el planeamiento urbanístico idóneo conforme a esta Ley para establecer la ordenación pormenorizada en la clase de suelo de que se trate. 2. Los Planes de Ordenación Urbanística, al establecer la ordenación pormenorizada, fijarán plazos mínimos y máximos para: a) La ejecución en los sectores que prevean y, en su caso, en las diferentes unidades de ejecución en que éstos se dividan o puedan resultar divididas al definir la modalidad de gestión. b) La edificación de los solares y la rehabilitación y conservación de la edificación existente» (art.78).

4.1. La materialización de las actuaciones urbanísticas:

Tras lo hasta aquí expuesto respecto de la incidencia del planeamiento urbanístico podemos señalar que la susodicha operación “Nuevo Mahou-Calderón” se encuadra dentro de las que se conoce como “actuaciones de transformación urbanística”; es decir, una actuación para la renovación o reforma de la urbanización en suelo urbanizado. De esta manera, tal y como se ha señalado, las modificaciones puntuales se han ido orientando hacia la formación de nuevas áreas de planeamiento específicos, procedentes estos, de las decisiones de la revisión del *Plan General*, y cuyos propósitos se han centrado en la reconversión de los actuales usos del ámbito industrial y deportivo, correspondientes con la fábrica de cerveza Mahou y el estadio de fútbol del Vicente Calderón, respectivamente. Dicha reconversión conlleva la conformación de un escenario urbano totalmente distinto, que a la postre ha supuesto el derribo tanto de la fábrica de cerveza Mahou, primero, como del estadio Vicente Calderón, después, cuestión que sin lugar a dudas favorece los objetivos marcados por el proyecto denominado “Madrid-Río”, para el que la demolición del estadio deportivo permite la conclusión, en esta zona, del soterramiento de la denominada “Calle 30”, quebrando por completo las pretensiones de renovación urbanística fomentadas por parte del Ayuntamiento de Madrid mediante dicho proyecto. Con la desaparición del estadio de fútbol Vicente Calderón, los terrenos ocupados por el mismo pasan a convertirse en un recinto de 31.000 m² a los que habría que incluir unos 23.700 m² liberados a consecuencia del pretendido soterramiento del tramo aún en la intemperie, y que en todo caso de manera conjunta suman una superficie de unos 54.700 m², al núcleo deportivo, cultural, lúdico y medioambiental, desplegado en torno al río Manzanares (todo ello acompañado de unas iniciativas privadas relacionadas con la creación de áreas residenciales)¹³.

Y es que tal y como hemos señalado anteriormente, la operación “Nuevo Mahou-Calderón” es uno de los principales proyectos urbanísticos de la ciudad de Madrid, que parte de un paisaje funcional en transformación, teniendo como referencia la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Nos encontramos, sin duda, ante una de las últimas grandes “bolsas” de suelo disponible en la parte interior del perímetro de Calle M-30, pasando a tener una ocupación residencial. Como es lógico pensar, todo esto sucedió antes de la pandemia mundial de la covid-19, y de la crisis económica inherente a la guerra de Ucrania, si bien el proyecto sigue adelante en los momentos presentes (ver Figura nº 4).

¹³ Plan de Acción para la Revitalización del Centro Urbano. Revitalización del Centro Urbano. 2 Plan de Acción para la Revitalización del Centro Urbano. Disponible en: <https://www.madrid.es/UnidadesDescentralizadas/UrbanismoVivienda/Urbanismo/MemoGest2009/5RevitalizacionCentroUrb/2plandeaccion.pdf>.

Figura 4. Evolución de la demolición-transformación del Complejo “Nuevo Mahou-Calderón”.



¹⁴ Agencia de Noticias (20 de noviembre del 2014). Último trámite de la operación Mahou-Calderón. (Imagen tomada el 6 de febrero del 2011). Referencia web (visitado el 13 de noviembre del 2019): <https://www.agenciadenoticias.es/2014/11/20/ultimo-tramite-de-la-operacion-mahou-calderon/>

¹⁵El Mundo (2 de febrero del 2012). El TSJM anula parte del acuerdo urbanístico en la zona Mahou-Calderón. (Imagen tomada el 6 de febrero del 2011). Referencia web (visitado el 13 de noviembre del 2019): <https://www.elmundo.es/elmundo/2012/02/02/madrid/1328184342.html>

En el caso de la Fábrica de cervezas Mahou nos encontramos desde su demolición, ante espacios residuales cuya regeneración suele pasar por lo que se ha pensado con la anteriormente tratada modificación del PGOUM; es decir, la activación de estos espacios-residuo, muestra casi siempre una ausencia total de imaginación: son “la siempre recurrente y descorazonadora reducción de estos espacios, cuando no a aparcamientos, que también, a la construcción de viviendas de lujo, a “verde equipado” (léase “contenedores de instalaciones deportivas”), o a parques y zonas de juego infantiles, o a “jardines didácticos”- que sobre todo revelan en quien los concibe una falta total de familiaridad con la naturaleza” (ver Figura nº 5).

Respecto del Estadio Vicente Calderón, Al observar la estructura de hormigón del que fuera Estadio del Manzanares, después Vicente Calderón, recordemos demoliciones célebres que, siendo verdaderas joyas de la arquitectura, se destruyeron por especulación o desconocimiento. ¿Por qué se ha derribado el estadio del Club Atlético de Madrid? Por obsolescencia, para beneficio de la ciudad de Madrid, por la necesidad de espacios planificados donde las nuevas viviendas serán –ya casi son- las protagonistas; por todos esos motivos, pero, principalmente, por dinero. De hecho, el Club Atlético de Madrid ha vendido los terrenos del Estadio por 100 millones de euros, a dos empresas. Es la reconversión de los espacios residuales, en este caso, en capital monetario (en el ámbito de los paisajes funcionales, las viviendas contarán con zonas comunes compuestas por jardines, piscina, garajes, gimnasios y zonas de “coworking”, entre otras).

Por su parte, en el caso del demolido Estadio de fútbol, se ha desarrollado a través de la mejora de la identificación de residuos, la separación según origen y recogida, la mejora logística de residuos, del procesamiento de residuos, la gestión de la calidad, y las condiciones marco y políticas adecuadas (fiabilidad, calidad, mercado). A esto añadir que la tasa de reutilización de los residuos de obras y demoliciones en España es de las más bajas de Europa. En el caso concreto, no obstante, del proyecto estudiado se ha instalado en el propio solar una planta de tratamiento, que transforma los residuos generados por la demolición, para ser reutilizados en los terraplenes y rellenos (ver Figura nº 6).

Figura 5. Vista de las obras en la Fábrica Mahou.

FÁBRICA MAHOU SAN MIGUEL: HOLEY PLACES, UN ÁREA EN RECONVERSIÓN



Fuente: Elaboración propia, a partir del Catastro y del Instituto Geográfico Nacional.



Fuente: Ignacio Sotelo Pérez (2019).



Fuente: Ignacio Sotelo Pérez (2019).



Fuente: Ignacio Sotelo Pérez (2019).

LEGISLACIÓN Y ÁMBITOS DE ACTUACIÓN

Régimen legislativo de remodelación del Área de Planeamiento Específico 02.27 Nuevo Mahou-Calderón.

- 🚧 Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
- 🚧 Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- 🚧 Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- 🚧 Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.
- 🚧 Documento Ambiental Estratégico de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (en adelante PGOU97), en el ámbito "Mahou-Vicente Calderón", mediante la Resolución de 12 de enero de 2010

KEY PERFORMANCE INDICATOR (KPI)

🚧 Objetivos:

Económicos, Sociales, Tecnológicos, Ambientales, Crecimiento y Desarrollo y Regeneración del Paisaje.

🚧 Indicadores:

Primera Generación (FPEIR).
 Tercera Generación (triple dimensión).

🚧 Principios:

Accesibilidad y vertebración. Crecimiento, desarrollo y cooperación.
 Competitividad y cohesión.

🚧 Políticas e Instrumentos:

Políticas Finalistas y Específicas (instrumentales y sectoriales).
 Instr. regulatorios y económicos.

La degradación de lugares en transformación con vocación de "espacios abiertos", acaba degenerando en la instalación de paseos en montaña rusa y barracas de feria, o incluso, como ha ocurrido de manera grotesca desde hace algún tiempo, en hipotéticas soluciones basadas en programas de "forestación urbana", cuyos promotores no están ni siquiera lejanamente tocados por la duda acerca de la contradicción en los términos, del vicio original, que hay en una iniciativa de este género, al querer fusionar dos cosas tan diferentes y opuestas como el bosque y la ciudad (eso sí, siempre dentro de la dualidad intervención de los Poderes Públicos vs. Mercado).

Fuente: Elaboración propia.

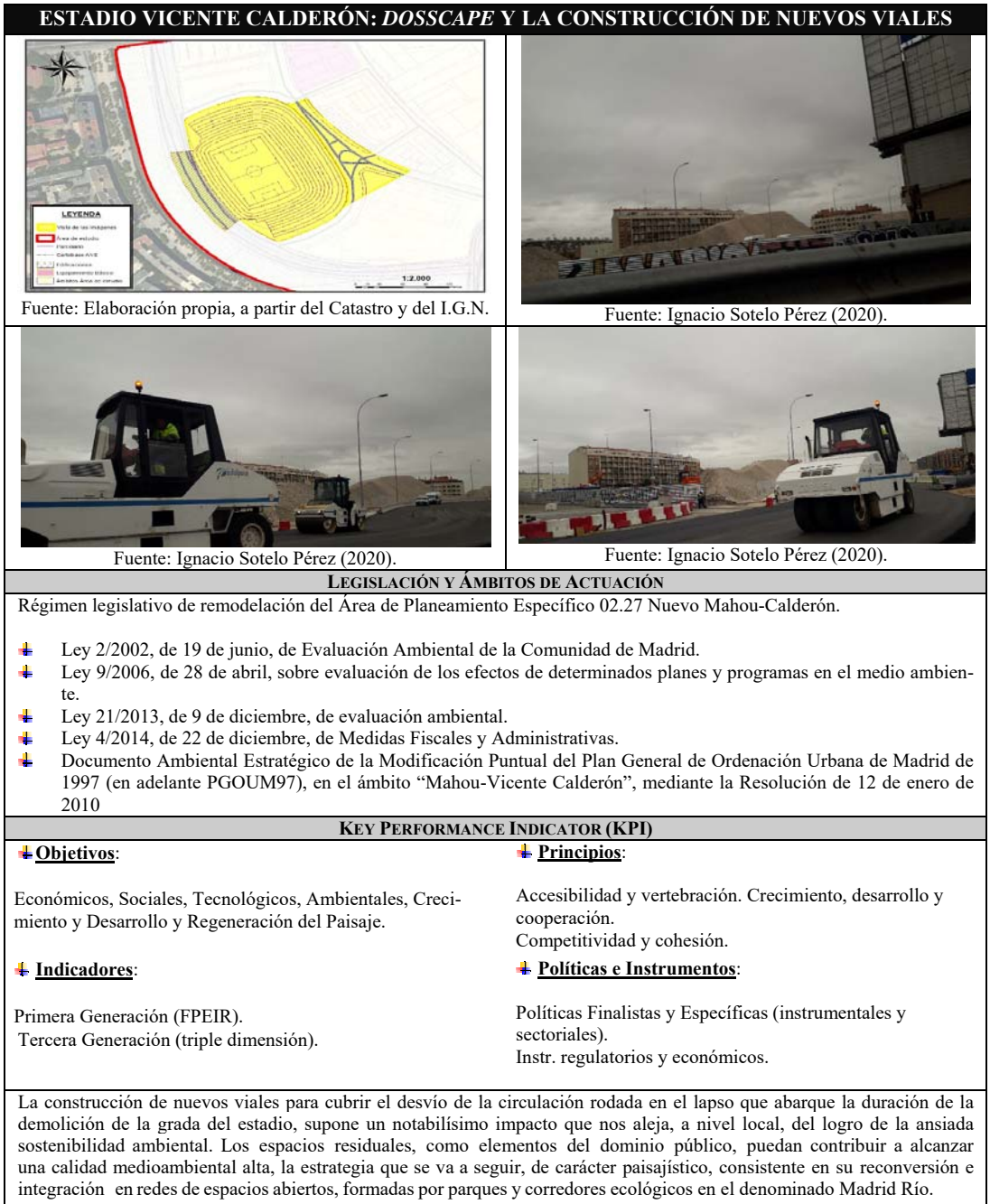
Figura 6. *Tiers paysages* en el estadio Vicente Calderón.



Las transformaciones de terrenos ocupados por edificios emblemáticos entraña, cuando menos, una transformación de la geografía urbana, en nuestro caso de Madrid, de notables consecuencias. El hecho de que se ubique sobre las terrazas del río Manzanares ya supuso, en su día –tal y como sucediera con la construcción y enterramiento de la denominada Calle M-30-, la destrucción de importantes legados del pasado de la ciudad de Madrid. De hecho, se están generando y desarrollando fenómenos SLOAP; es decir, la generación de nuevos espacios residuales resultante del propio planeamiento urbanístico desarrollado, que genera en algunas áreas urbanas demasiado espacio público, gran parte del cual está diseñado, gestionado y conservado pobremente, y carece de relación con su entorno edificado (ver Figura nº 7).

Y es que, el impacto sobre la ciudad de Madrid no se ha limitado a las cuestiones de imagen, sino que su impacto ambiental es enormemente elevado no sólo por la necesidad de construir nuevos carriles de asfalto, sino por su incidencia sobre el cauce del río Manzanares, de forma particular sobre las especies que lo habitan, como la nutria, especie catalogada en peligro de extinción en la Comunidad de Madrid. No debemos olvidar que el río Manzanares funciona como “un eje abierto de comunicación de los animales, en general, y de las aves, en particular en sus desplazamientos nocturnos”. Nos estamos refiriendo a los cormoranes (*Phalacrocorax*), ánade real o azulón (*Anas platyrhynchos*), entre otras, junto con la fauna subacuática como las carpas (*Cyprinus carpio*), barbos (*Barbus barbus*), gobios (*Gobio gobio*), entre otros. Además, el derribo de la grada está suponiendo la caída de toneladas de escombros, hierros y cristales al cauce del río, un verdadero desastre ecológico, consecuencia de demoler en vez de desmontar (ver Figura nº 8).

Figura 7. El Estadio Vicente Calderón y sus paisajes desperdicio.



Fuente: Elaboración propia.

Figura 8. El Estadio Vicente Calderón y la transformación urbana.

ESTADIO VICENTE CALDERÓN: UNA NUEVA VISIÓN DE CIUDAD	
Fuente: Elaboración propia, a partir del Catastro y del I.G.N.	Fuente: Ignacio Sotelo Pérez (2019).
Fuente: Ignacio Sotelo Pérez (2019).	Fuente: Ignacio Sotelo Pérez (2019).
LEGISLACIÓN Y ÁMBITOS DE ACTUACIÓN	
Régimen legislativo de remodelación del Área de Planeamiento Específico 02.27 Nuevo Mahou-Calderón.	
<ul style="list-style-type: none"> 🚧 Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid. 🚧 Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. 🚧 Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. 🚧 Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas. 🚧 Documento Ambiental Estratégico de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (en adelante PGOUM97), en el ámbito “Mahou-Vicente Calderón”, mediante la Resolución de 12 de enero de 2010 	
KEY PERFORMANCE INDICATOR (KPI)	
<p>🚧 Objetivos:</p> <p>Económicos, Sociales, Tecnológicos, Ambientales, Crecimiento y Desarrollo y Regeneración del Paisaje.</p>	<p>🚧 Principios:</p> <p>Accesibilidad y vertebración. Crecimiento, desarrollo y cooperación. Competitividad y cohesión.</p>
<p>🚧 Indicadores:</p> <p>Primera Generación (FPEIR). Tercera Generación (triple dimensión).</p>	<p>🚧 Políticas e Instrumentos:</p> <p>Políticas Finalistas y Específicas (instrumentales y sectoriales). Instr. regulatorios y económicos.</p>
<p>El Protocolo de gestión de residuos de construcción y demolición en la UE inscrito en la Estrategia de Construcción 2020, recoge desde septiembre del 2016 las pautas en la construcción y demolición de grandes infraestructuras, como el caso del proyecto “Mahou-Calderón”. De esta forma, se marca como objetivo general el logro de la confianza en el proceso de gestión de residuos de construcción y demolición, así como en la calidad de los materiales reciclados provenientes de ambas actividades.</p>	
Fuente: Elaboración propia.	

En definitiva, la materialización de las actuaciones urbanísticas hasta aquí expuesta, nos ha mostrado cómo la ciudad genera espacios residuales que se integran en la estructura del denominado Tercer Paisaje. De hecho, desde que perdió las funciones para las que fue construido, el estadio Vicente Calderón pasó a interpretarse como un verdadero espacio residual; algo similar ocurrió con la fábrica de cervezas Mahou. Sin embargo, en relación con la propiedad especulativa, las parcelas que ocupaba eran demasiado atractivas para los especuladores, el mercado, los poderes públicos y todo tipo de agentes inmobiliarios, generándose, un proceso de cambios de usos del suelo, calificable de permanente, lo que ha supuesto la desaparición de imágenes que marcaban la ciudad.

5. A modo de Conclusiones Abiertas

Llegados a este punto podemos concluir, en primer lugar, que la realidad que sucede al proceso de remodelación y transformación del “complejo” urbanístico constituido por el Estadio de fútbol Vicente Calderón y la Fábrica de Cervezas Mahou son ejemplo vivo de la concreción del concepto de Tercer Paisaje en las áreas urbanas. La ciudad reconocida como elemento integrante del medio natural (en este caso, también integrador, con la pretensión planificada de incorporar los denominados “espacios verdes” al proyecto urbanístico), en el compromiso de acercarse a las tendencias internacionales de concebir las urbes como áreas funcionales en el ámbito de la sostenibilidad ambiental y el desarrollo territorial, muestra una predisposición a los procesos de especulación urbanística, a través de la reconversión de los usos del suelo en aquellos espacios en los que se presentan como lugares considerados como residuales. De hecho, del presente estudio se colige que la actuación urbanística estudiada supone una ordenación nueva en la que se priorizarían los usos residenciales frente a aquellos otros que por su carácter industrial (o condición residual), se presentaban contrarios a la nueva situación urbana pretendida y originada por el Proyecto Madrid-Río; en dicho Proyecto se marcaron los fundamentos de reconversión de los usos deportivos e industriales, en la nueva escena urbana generada por la demolición de los susodichos edificios. En los momentos presentes, el impacto visual, ambiental, social y económico, de los procesos de transformación del espacio del señalado complejo, sientan los preceptos de áreas residuales sobre los que vehículos, maquinaria pesada y residentes se abren paso en un espacio en transformación.

Una segunda conclusión la encontramos en que los cambios realizados en terrenos ocupados por edificios emblemáticos, de la realidad urbana supone la pérdida de las señas de identidad, cuando menos, una transformación de la geografía urbana de Madrid, de notables consecuencias. El hecho de que se ubique sobre las terrazas del río Manzanares ya supuso, en su día –tal y como sucediera con la construcción y enterramiento de la denominada Calle M-30-, la destrucción de importantes legados del pasado de la ciudad de Madrid. No debemos olvidar que estas obras reabren una “herida” que nunca se cerrará, y es que las máquinas excavadoras siguen incidiendo

sobre yacimientos paleontológicos y arqueológicos con un interés científico excepcional (los museos de Madrid custodian y exhiben muestras de los hallazgos de restos de mamuts, tortugas gigantes, villas romanas,...).

La tercera conclusión es que la realidad que sucede al proceso de remodelación y transformación del “complejo” urbanístico constituido por el Estadio de fútbol Vicente Calderón y la Fábrica de Cervezas Mahou son ejemplo vivo de la concreción de la ciudad reconocida como elemento integrante del medio natural (en este caso, también integrador, con la pretensión planificada de incorporar los denominados “espacios verdes” al proyecto urbanístico), en el compromiso de acercarse a las tendencias internacionales de concebir las urbes como áreas funcionales en el ámbito de la sostenibilidad ambiental y el desarrollo territorial, mostrando una predisposición a los procesos de especulación urbanística ya señalada, a través de la reconversión de los usos del suelo en aquellos espacios en los que se presentan como lugares considerados como residuales. De hecho, la actuación urbanística estudiada pretenderá visualizar a los ojos de la ciudadanía un espacio verde que, reemplazando a las antiguas edificaciones industriales y deportivas, ha conseguido incrementar las expectativas urbanas en una localización estratégica marcada por la influencia del río Manzanares (todo ello consecuencia de la desaparición de iconos urbanos, imágenes de la ciudad cuya desaparición genera únicamente uniformidad urbana, cuando no pérdidas de lo que podríamos denominar las señas de identidad de la ciudad).

En definitiva, nos encontramos ante unos espacios en reconversión, desde el Tercer Paisaje, que generarán unas plusvalías, principalmente financieras, a partir de la intervención de los poderes públicos, primero, y del mercado, después, y que llegarán, al menos en teoría, en forma de Sostenibilidad Ambiental, para la ciudad, y de grandes beneficios, para la iniciativa privada, y ubicada (¿es ésta la nueva cuadratura del círculo?).

6. Referencias bibliográficas

- AA-VV. (2007): Libro Verde sobre el Medio Ambiente Urbano., Tomo I., Ministerio de Medio Ambiente., 179 págs. <http://habitat.aq.upm.es/lbl/guias/esp-2007-libroverde-medioambiente-urbano.pdf>
- Anton, S. et alii. (2011): “Mass Tourism Development on the Mediterranean Coast”, *Tourism Geographies*, vol. 13 (3), pp. 495-501. <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/14616688.2011.575171>
- Ayuntamiento Madrid (2015): Estado de la Movilidad de la Ciudad de Madrid (2014), 43 pp. <https://www.madrid.es/UnidadesDescentralizadas/UDCMovilidadTransportes/MOVILIDAD/DGGVC/Informesestadomovilidad2014/DocumentoIEM%202014cualitativo7122015.pdf>
- Ayuntamiento De Madrid (2018): Inventario de Emisiones de Contaminantes a la Atmósfera en el Municipio de Madrid (1999-2016), 56 pp. <http://www.mambiente.munimadrid.es/opencms/export/sites/default/calair/Anexos/InventarioEAM2016.pdf>

- Ayuntamiento De Madrid e I.G.B. (2020). Proyecto de cubrimiento de la Calle 30, incluido en el ámbito APE. 02.27. “Nuevo Mahou-Calderón”. 48 págs.
https://contrataciondelestado.es/wps/wcm/connect/ce38f587-431a-4881-9786-94b50da4d2b5/11246765-Memoria-00-64306MEMORIA_v02.pdf?MOD=AJPERES
- Bagnasco, A., et Le Galès, P. (2000): *Cities in contemporary Europe*. Paris: CEVIPOF.
- Borsdorf, A. (2003): «Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana». *EURE*, vol. 29, n° 86.
https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612003008600002&lng=es&nrm=iso&tlng=es
- Castells, M. (2000): «The space of flows». En M. Castells, & I. Susser, *The Castells reader on cities and social theory*. Oxford: Blackwell, 314-360.
- Clement, G. (2018). *Manifiesto del Tercer Paisaje.*, Edt. Gustavo Gili., 2ª edición., 84 págs.
- Fernandez Montalvo, R. (2007). *Legislación urbanística estatal y autonómica. Principios e instituciones comunes*. Fundación Democracia y Gobierno Local. Serie Claves del Gobierno Local. Número 5º.
https://repositorio.gobiernolocal.es/xmlui/bitstream/handle/10873/839/claves05_06_fernandez.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Janoschka, M. (2002): El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización. *Eure*, Vol. 28, No. 85. Pp.65-86.
https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612002008500002&lng=es&nrm=iso&tlng=es
- Inmoley, Com. (2019). *Reparcelación urbanística Mahou-Calderón en Madrid.*, 148 págs.
<https://www.inmoley.com/NOTICIAS/1912345/2019-1-inmobiliario-urbanismo-vivienda/inmoley-urbanismo-reparcelacion-mahou-calderon-madrid.pdf>
- Kazepov, Y. (2005): Changing Contexts, local arrangements and the challenge to Urban cohesion. En Y. Kazepov, *Cities of Europe*. Oxford: Blackwell, 3-42.
- Le Galès, P. (2002): *European cities. Social conflicts and governance*. Oxford: Oxford University Press.
- Koch, F. (2015). La ciudad europea con concepto transdisciplinario: contradicciones y potencialidades., *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, nº 67., pp. 105-116.
<https://bage.age-geografia.es/ojs/index.php/bage/article/view/1819/1735>
- Sassen, S. (1991): *The Global City: New York/London/Tokyo*. Princeton: Princeton University Press.
- Sotelo Navalpotro, J.A. (1998): “Los contextos de la Política Ambiental Española actual: adaptación del Quinto Programa de la U.E.”, *Observatorio Medioambiental*, nº 1, pp. 127-140. <https://revistas.ucm.es/index.php/OBMD/article/view/OBMD9898110127A/22117>
- Sotelo Navalpotro, J.A. (1998): “Medio Ambiente y Desarrollo en la España de los noventa: la problemática regional de los residuos tóxicos y peligrosos”, *Anales de Geografía de la Universidad Complutense de Madrid*, nº 18, pp. 257-280.
<https://revistas.ucm.es/index.php/AGUC/article/view/AGUC9898110257A/31413>
- Sotelo Pérez, M. y Sotelo Pérez, I (2017). Una aproximación al marco teórico de los riesgos. *Observatorio Medioambiental*, vol. 7, pp. 9-36.
<https://revistas.ucm.es/index.php/OBMD/article/view/57944/52138>

- Tolón Becerra, A.; Lastras Bravo, X. Sotelo Navalpotro, J. A. (2012).“Territorial distribution of transport emission reduction targets from an environmental, economic and social viewpoint”. *Environmental Science and Policy*, 2012. vol. 16, pp. 97-113
<https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S1462901111001791?via%3Dihub>
- Urban, F. (2008): Ciudad del futuro. La Ciudad Europea Global. Tomado del Instituto Goethe.
www.goethe.de.