

EL PROCESO DE RENOVACIÓN-SUSTITUCIÓN EN LA VENTILLA (MADRID). LA APLICACIÓN TARDÍA DEL PROGRAMA DE BARRIOS EN REMODELACIÓN*

Antonio J. Palacios García
*Universidad Autónoma de Madrid***

RESUMEN

El barrio desfavorecido de La Ventilla, enclavado junto a uno de los espacios más dinámicos de la metrópoli madrileña, ha sufrido un intenso proceso de renovación-sustitución urbana, dilatado pero finalizado en los primeros años de este siglo. Se trata de una de las más importantes operaciones urbanas, tanto por sus dimensiones como por constituir la fase final de un programa con varias décadas de antigüedad, con un marcado carácter físico, que propicia la apertura de una gran vía de comunicación y la sustitución de la mayor parte del patrimonio edificado.

La administración pública regional en materia de vivienda se ha posicionado como principal impulsora pero incorporando también a la iniciativa privada en el proceso e incluso a los propios habitantes que se han realojado en el mismo espacio en el que llevaban residiendo durante muchos años. El presente artículo que se incardina en una tesis doctoral (Barrios desfavorecidos urbanos. De la identificación a la intervención. Madrid como laboratorio) tratará de desentrañar todo lo concerniente a este proceso.

Palabras clave: La Ventilla, Barrios desfavorecidos, Renovación urbana, Sustitución urbana, Barrios en remodelación, IVIMA

ABSTRACT

The disadvantaged neighbourhood "La Ventilla", located next to one of the most dynamic areas of the city of Madrid, has suffered an intense process of urban renewal, long but finished at the beginning of this century. It is one of the most important urban operations as much as for its dimensions as constituting the final phase of an ancient program with a physical character. It causes the opening to a large communication way and the substitution of some parts of the constructed heritage.

The regional public administration as regards housing has positioned as the principal promoter but incorporating the private initiative in the process and the inhabitants who has been rehoused in the same place which had been residing many years. This article related with the doctoral thesis (Barrios desfavorecidos urbanos. De la identificación a la intervención. Madrid como laboratorio) will show all the related with this process.

Key words: La Ventilla, Disadvantaged neighbourhood, Urban renewal, IVIMA

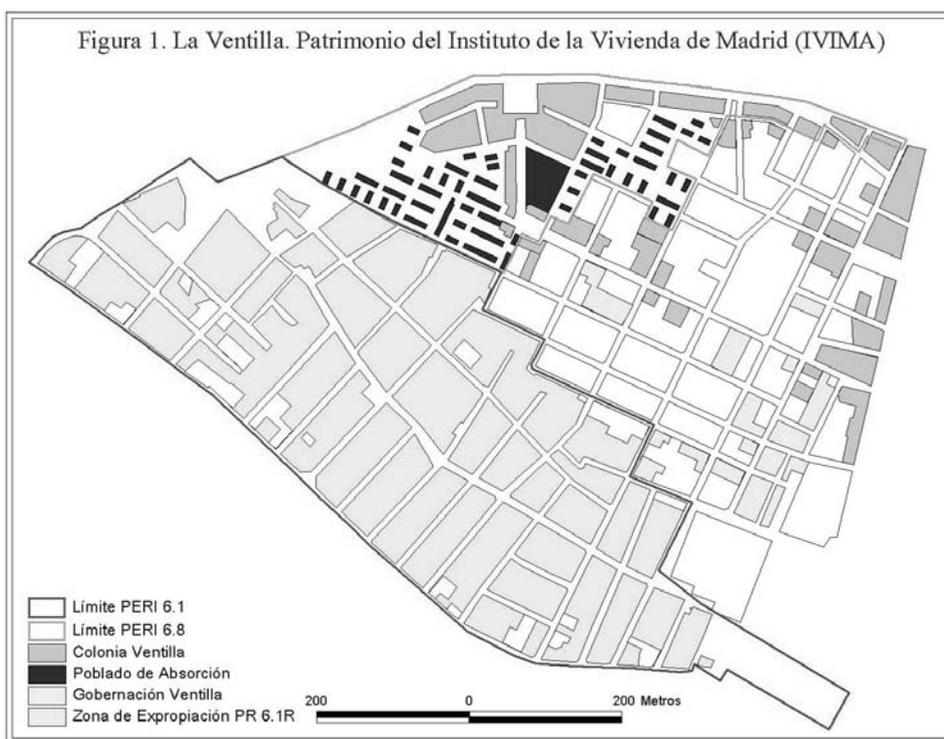
El área de La Ventilla, enclavada en la parte septentrional del distrito de Tetuán, está compuesto por tres grandes unidades urbanas. Por un lado, el área ocupada por la actual Avenida de Asturias, núcleo tradicional y espacio de mayores niveles de deterioro y des-

* Fecha de recepción: 8 de octubre de 2007.

Fecha de aceptación y versión final: 30 de noviembre de 2007-12-07

** Departamento de Geografía. Universidad Autónoma de Madrid. 28049 MADRID (España). E-mail: antonio.palacios@uam.es

favorecimiento. Por otro, el espacio ocupado por la vivienda pública en torno a la antigua Colonia de La Ventilla y al Poblado de Absorción¹. Aunque el carácter de ambas es bien diferente, fruto de dos momentos temporales y dos planteamientos arquitectónicos distintos, bien pueden ser consideradas como ejemplos de vivienda social, de promoción pública. Por último, la zona incluida en el sector urbano de Mártires de la Ventilla, donde lo que podemos encontrar son situaciones de vivienda pública (Poblado de Gobernación), de vivienda subvencionada, y edificaciones mucho más modernas, que no van más allá de las dos décadas de antigüedad, fruto del proceso de renovación existente en los últimos años. Esta última pieza urbana es quizás la que se aleja algo más de los planteamientos generales del Programa de Barrios en Remodelación, puesto que no supone la transformación total de la misma, sino la sustitución puntual de determinadas edificaciones, tanto por la iniciativa privada, como por la pública (ésta última de forma mayoritaria).



Estas tres grandes unidades tipológicas tienen su correspondencia directa con la figura de planeamiento que en ellas interviene. Así, la remodelación del entorno de la Avenida de Asturias se circunscribe en el Plan Especial de Reforma Interior 6.1R, la Colonia y el Poblado de Absorción en el Plan Especial de Reforma Interior 6.8, y la zona de Mártires de La Ventilla queda incluida dentro del ámbito de aplicación de la ordenanza 4' d. A su

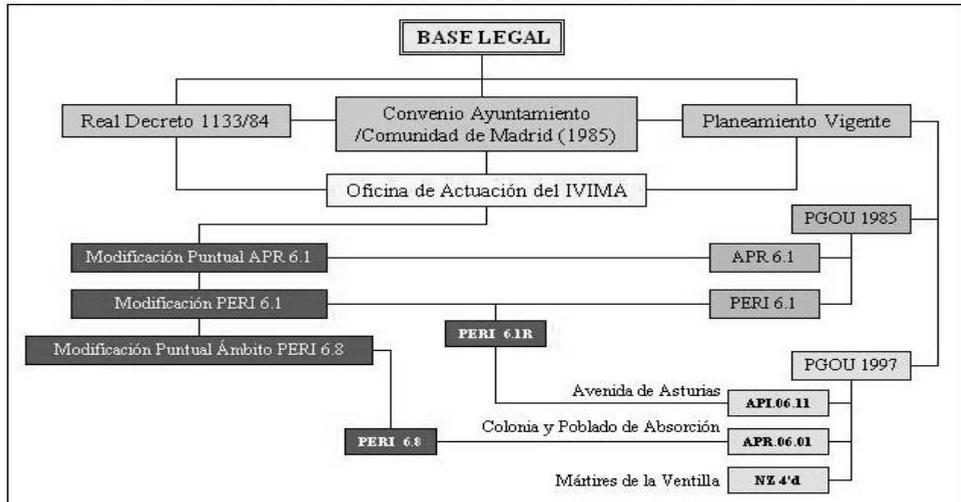
¹ La perspectiva histórica del desarrollo urbano de La Ventilla está perfectamente desarrollada en: Juárez, 1981.

vez, como muestra la Figura 1, el importante volumen de patrimonio de propiedad pública, junto con el proceso expropiatorio de la zona de la Avenida de Asturias, han constituido un elemento a favor del programa de intervención. Este fenómeno es especialmente significativo en el PERI 6.8 y en la zona de Mártires. En el PERI 6.1R la intervención se basa casi en su totalidad en la expropiación llevada a cabo por el IVIMA en los terrenos necesarios.

Estas tres grandes unidades tipológicas tienen su correspondencia directa con la figura de planeamiento que en ellas interviene. Así, la remodelación del entorno de la Avenida de Asturias se circunscribe en el Plan Especial de Reforma Interior 6.1R, la Colonia y el Poblado de Absorción en el Plan Especial de Reforma Interior 6.8, y la zona de Mártires de La Ventilla queda incluida dentro del ámbito de aplicación de la ordenanza 4' d. A su vez, como muestra la Figura 1, el importante volumen de patrimonio de propiedad pública, junto con el proceso expropiatorio de la zona de la Avenida de Asturias, han constituido un elemento a favor del programa de intervención. Este fenómeno es especialmente significativo en el PERI 6.8 y en la zona de Mártires. En el PERI 6.1R la intervención se basa casi en su totalidad en la expropiación llevada a cabo por el IVIMA en los terrenos necesarios.

Desde la finalización de las iniciativas públicas de realojamiento hasta bien avanzada la década de los ochenta, el rasgo más característico es el estancamiento urbanístico de La Ventilla. La endeblez constructiva y la mejora general de las condiciones de otros ámbitos suburbanos madrileños, van provocando un paulatino deterioro urbanístico, social y ambiental en todo el conjunto. En las promociones públicas se concreta en una escasa calidad de la construcción y unas deficientes características de las viviendas (tamaño, equipamiento, etc.). En las privadas se manifiesta la falta de infraestructuras básicas como el asfaltado por ejemplo. Paulatinamente se produce la llegada de actividades de carácter marginal como el tráfico de drogas o la delincuencia, que conviven en un entorno de marginalidad. La Ventilla acrecienta su nivel de desfavorecimiento a la par que disminuye la calidad de vida de sus residentes. Se torna en un espacio de gran problemática enquistado en el propio centro de la capital.

Cuadro 1. La Ventilla. Organigrama de la Operación de Barrios en Remodelación



Fuente: Elaboración propia

Con este panorama, común a otras zonas de Madrid (Orcasitas, Vallecas, etc.), se puso en marcha el Programa de Barrios en Remodelación. La intervención urbanística más importante que se ha llevado a cabo en La Ventilla. El marco legal (ver Cuadro 1) de la operación queda delimitado por tres hechos fundamentales:

- El *Real Decreto 1133/84* de 22 de febrero de Remodelación y Realojamiento de determinados barrios de Madrid. En él se reconoce la obligatoriedad de construir un total de 1.660 viviendas en Ventilla y 684 en Valdeacederas.
- El *Convenio de Cooperación en Materia de Medio Ambiente, Urbanismo y Vivienda*, de fecha 25 de noviembre de 1985, entre la Comunidad y el Ayuntamiento de Madrid, por la que se cede al IVIMA la responsabilidad de redacción y ejecución del planeamiento (Galiana, 1995:147).
- El *planeamiento vigente* (dando respuesta al recurso de reposición formulado por el IVIMA, contra el Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid por el que se aprobaba definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid).

El elemento diferenciador de esta pieza urbana respecto al resto de barrios en remodelación es el enorme retraso que ha acontecido entre su puesta en marcha y su finalización (2004).

De todo este proceso de renovación y de sustitución de la edificación, del retraso en la puesta en marcha de las intervenciones, de las dificultades del mismo, de las propias características o de las herramientas empleadas es de lo que tratará este artículo. Entendiendo como tal un instrumento de erradicación del desfavorecimiento de carácter sectorial, puesto que básicamente se interviene sobre un único elemento, la vivienda, por medio de una política de área (*area based politics*), esto es, tratar de reducir una problemática existente a través de una intervención en la misma zona donde ésta se produce.

1. LA NORMATIVA URBANÍSTICA COMO INSTRUMENTO DEL PROCESO DE REMODELACIÓN

El mecanismo seguido en la intervención sobre La Ventilla ha estado basado fundamentalmente en herramientas urbanísticas. Tomando siempre como referencia el marco en el que se inscribe la operación de La Ventilla, el Programa de Barrios en Remodelación, la gestión del mismo ha correspondido en su totalidad al IVIMA. Dicho organismo debía dar alojamiento en el propio barrio no solamente a las familias incluidas en el censo elaborado en el año 1982, sino también a todas aquellas familias que sean objeto de expropiación de acuerdo con las nuevas determinaciones de los PERI 6.1 y 6.8. Éstas se han incardinado en los dos planes generales vigentes durante el proceso²: el Plan General de 1985 y el Plan General de 1997.

² Ya el Plan General de 1963 contemplaba la renovación de buena parte del distrito de Tetuán (Galiana, 1985:147).

a) Plan Especial de Reforma Interior Avenida de los Curtidos (PERI 6.1)

Este documento constituye en sí mismo el paso previo de la remodelación de La Ventilla. Proponía la intervención en un área más reducida que la posteriormente realizada, ciñéndose únicamente a la apertura de la Avenida de Asturias y a los bloques de la primera línea. El documento parte de las determinaciones del Plan General de 1985 que califica el área como Área de Planeamiento Remitido PR 6.1 de la Avenida de los Curtidos³, para ser desarrollado a través del PERI 6.1. Un proceso que ya comienza con retraso respecto a otras zonas de intervención madrileñas.

El PERI 6.1 se plantea con el objetivo de proporcionar los recursos económicos necesarios para abordar por primera vez una transformación profunda del barrio que puede y debe tener un carácter integral y que pone de manifiesto las enormes carencias existentes. Esto es, mejorar no sólo las condiciones de la vivienda, sino también las condiciones urbanísticas, la urbanización de calles, espacios libres, equipamiento, etc. La Figura 2 muestra el estado previo de todo el ámbito de La Ventilla (no sólo el del PR 6.1) al proceso de remodelación.

El proceso da comienzo cuando el IVIMA presenta un Avance del Plan Especial ante la Gerencia Municipal de Urbanismo (GMU) para su tramitación en 1988. El informe técnico de la GMU señala que algunas de las propuestas modifican determinaciones propias del Plan General. La tramitación del avance ha de ir acompañada de las modificaciones necesarias del Plan General. Una vez realizadas las mismas se produce la exposición pública de los Avances en julio y agosto de 1988 y la aprobación inicial el 19 de enero de 1989.

En el documento se establece una densidad de 63 viviendas por hectárea, con una superficie media de las viviendas que ronda los 100 m². Así mismo se plantean los siguientes usos de suelo: residencial 29,2% (44.085 m²); equipamiento 7,6% (11.451 m²); público libre 53,2% (80.219 m²); y sistema general interior 9,8% (14.890 m²), con una edificabilidad residencial total de 0,63 m²/m².

³ Las determinaciones del Plan General para la Avenida de los Curtidos o de Asturias eran las siguientes:

- Se modificará el PERI 6.1 de tal forma que se reduzca a planeamiento especial únicamente la franja de terreno comprendida entre las dos calles inmediatamente paralelas a la avenida. Se delimitarán igualmente diferentes subsectores y polígonos de expropiación, cuya redacción y ejecución será llevada a cabo por el IVIMA.
- Redacción de diferentes PERIs para la zona del Paseo de la Dirección, ajustando las determinaciones de las actuaciones respectivas a las necesidades de realojamiento de las viviendas de la población censada conforme al Programa de Barrios en Remodelación.
- Posibilitar la aplicación en el Poblado de Absorción y Colonia la Ventilla de la Ordenanza nº 13 en sus diferentes grados.
- Regularización de la Ordenanza nº 4 en el PERI 6.1.

Cuadro 2. La Ventilla. Necesidades de realojamiento por áreas según el PERI 6.1.

| Áreas | Nº de Viviendas |
|---|-----------------|
| Poblado de Absorción | 641 |
| Colonia de La Ventilla | 763 |
| Casas bajas de La Ventilla | 171 |
| Casas bajas Valdeacederas | 168 |
| Viviendas provisionales Ventilla | 42 |
| Viviendas provisionales Valdeacederas | 21 |
| Avda. de los Curtidos, sectores expropiación | 700 |
| Avda. de los Curtidos, sectores Plan Especial | 600 |
| Total | 3.106 |

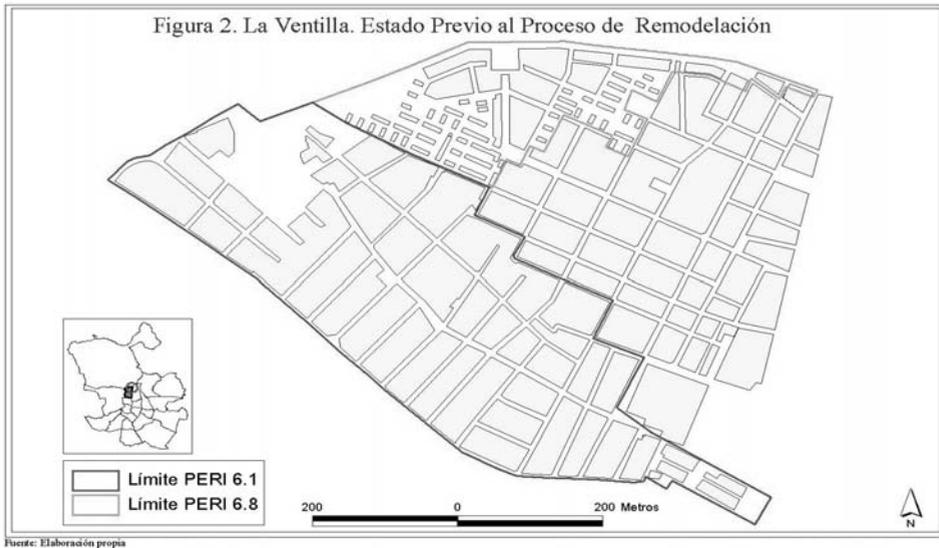
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos proporcionados por el IVIMA

Aunque queda fuera del ámbito de actuación del plan, se establecen las necesidades de realojamiento de las diferentes áreas de La Ventilla (Cuadro 2). Este hecho se explica por las dificultades del proceso de realojo, por la interacción del planeamiento en las diferentes áreas y por una visión integral del proceso que considera una unidad de intervención a todo el ámbito (pese a la que luego se descomponga en diferentes planes). Aun con todo, en el propio plan se establece como sistema de actuación la expropiación, mediante el cual las propias características indican la necesidad de que los proyectos de remodelación se realicen sobre manzanas completas o sobre parte de ellas.

Por último, es también destacable la calificación del suelo establecida, según la Ordenanza nº 4: zona 4* de edificación en manzana cerrada de uso residencial; zona 4' de edificación especial en manzana cerrada de uso mixto residencial y dotacional; jardines públicos; dotacional público; red viaria local pública; suelo de propiedad privada y uso público; red viaria de sistema general; y área ajardinada pública. En líneas generales, lo más importante es destacar cómo este documento sirve de base para las posteriores modificaciones, complementando a otros proyectos que, a la postre culminarán en la remodelación del ámbito de La Ventilla.

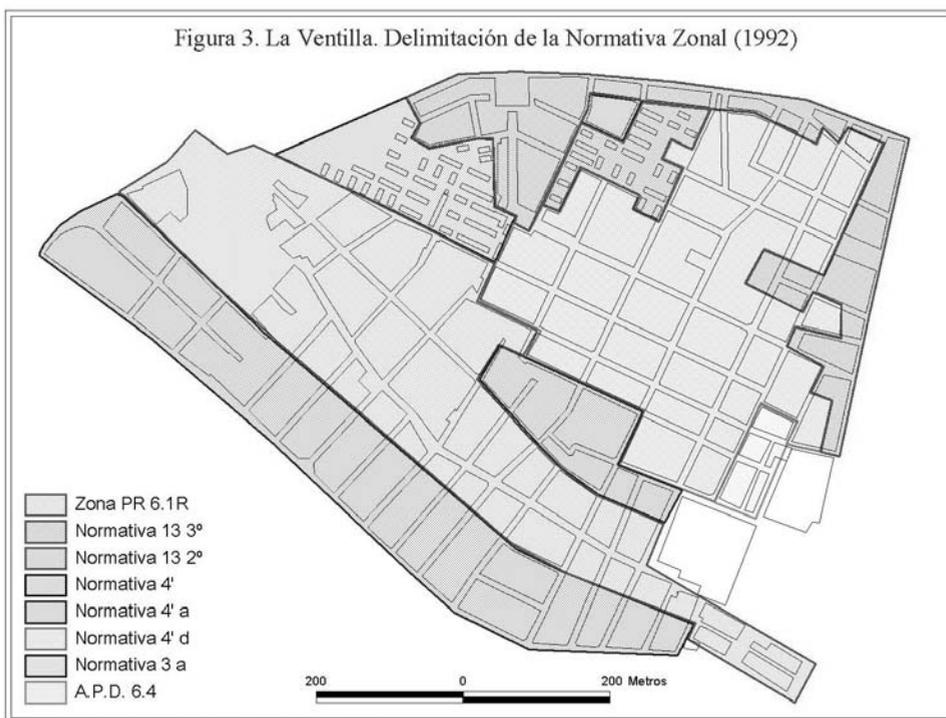
b) Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid en el ámbito del PR 6.1 Avenida de los Curtidos

En desarrollo de las bases establecidas por el Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento y la Comunidad de Madrid para la Avenida de los Curtidos o de Asturias, se tramitó una modificación del PGOU de Madrid de 1985 relativa a las condiciones de desarrollo del área del PR 6.1 y simultáneamente, el PERI 6.1 de la Avenida de los Curtidos. Se realizó con el objeto de suprimir los ámbitos B1 y B2 previstos en las Normas de Desarrollo del Área con el carácter de suelo urbano finalista pero con iniciativa pública de actuación a través del correspondiente proceso expropiatorio. De este modo la totalidad del ámbito del Área PR 6-1 fue desarrollada mediante el PERI 6.1.



Con dicha modificación se consiguen ampliar los límites de la operación de remodelación planteados en el APR 6.1. Quedan por tanto definidos por las calles de Padre Rubio, Joaquín Dicenta, San Leopoldo, Geranios, Ailanto, Cañaverál, San Benito, Magnolias, Apolinar Fernández Gredilla, Antonio González Echarte, Delfín, Marcelina, Molina y el Paseo de la Dirección. Se trata pues de una vaguada de dirección E-O que separa las dos mesetas principales del distrito de Tetuán, con el barrio de La Ventilla al Norte y el de Valdeacederas al Sur. El rasgo más destacado, que ha condicionado la estructura urbana presente y futura, han sido las diferencias de pendiente entre las dos laderas. Mientras que la ladera norte presentaba una pendiente muy abrupta, del orden del 20-30%, la sur únicamente tenía valores que oscilaban entre el 5 y el 10%. En la primera de ellas las parcelas eran de forma rectangular y muy alargadas y generalmente las viviendas eran de una sola planta. En la segunda, encontrábamos viviendas de 1 y de 2 plantas con un aprovechamiento industrial de los patios interiores (ver Figura 2).

Los objetivos de la modificación eran: incrementar el parque de viviendas; mejorar la dotación de equipamiento, de áreas ajardinadas y de aparcamientos; mejorar los accesos; atenuar el efecto barrera; reducir el viario local y las pendientes de las calles transversales; regularizar las rasantes de las calles longitudinales y la forma de las parcelas, así como mejorar los accesos a la estación de Ventilla de la línea 9 de Metro. Igualmente se pretende resolver, además de los objetivos ya especificados, otra serie de carencias estructurales como la dificultad de tránsito de tráfico con dirección Norte-Sur, la carencia de conexión existente entre la Avenida de los Curtidos y la red principal y secundaria, así como los problemas de circulación, aparcamiento y desconexión que ello generaba.



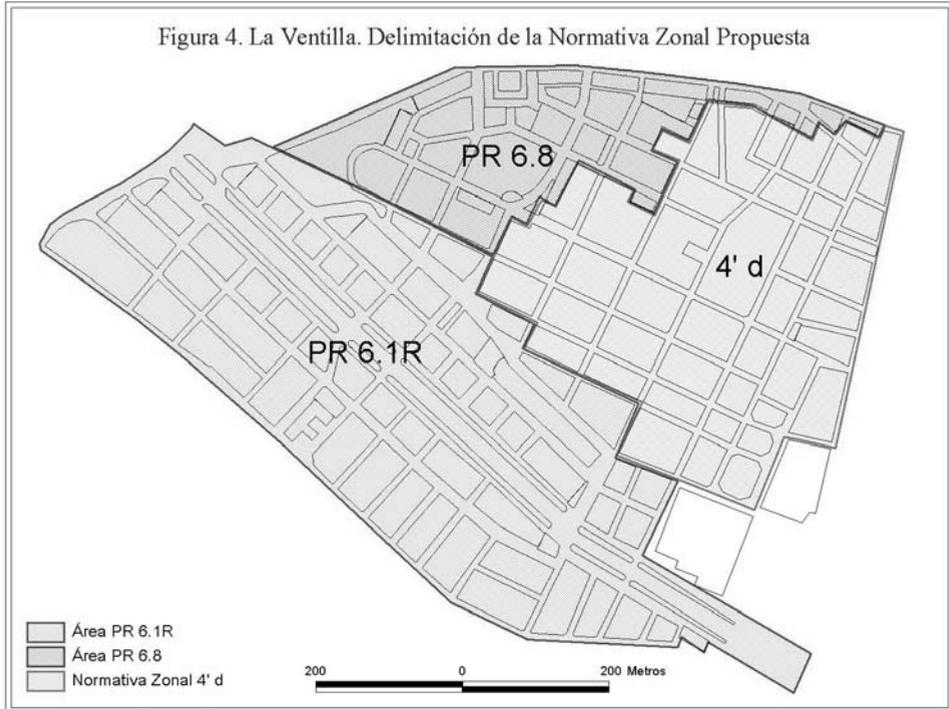
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos suministrados por el IVIMA.

La modificación se lleva a cabo por iniciativa pública a través del sistema de expropiación. La superficie media de la parcela expropiada se estableció en 186 m², lo que al final ha agravado el coste económico de la operación, a la vez que ha condicionado favorablemente el carácter de hacer ciudad que la operación mantiene, yendo más allá de la mera construcción de viviendas. Abarca un total de 25,30 hectáreas, de las cuales son edificables un total de 145.000 m² (espacios libres de dominio y uso público 16.000 m²; otros equipamientos 11.500 m²; reservas para dotaciones 27.450 m²).

c) Plan Especial de Reforma Interior PERI 6.1R Avenida de Asturias (Modificación del PERI 6.1 de la Avenida de los Curtidos)

Este nuevo plan surge como resultado de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana sobre el ámbito del PR 6.1. El objetivo básico que persigue es el trazado y apertura de la nueva Avenida de Asturias (antigua calle de los Curtidos) que enlaza la calle Ginzo de Limia con la Plaza de Castilla. La banda central de 21 metros constituye el sistema general mientras que las bandas laterales, hasta completar los 58 metros totales de sección, quedan incorporados al sistema local (Díaz, 1996:29). El trazado de la vía apoya la remodelación del área circundante para usos residenciales (vivienda pública predominantemente), equipamiento local de uso alternativo y de servicios urbanos de la Administración

de la Comunidad de Madrid y comerciales (a lo largo de la vía) y morfología de edificación cerrada, igual a (e integrada en) la zona de Tetuán. La nueva vía se plantea también como acceso local de la zona para lo cual se plantea su cruce por vías locales ortogonales y su apoyo con vías transversales paralelas (calles de Marcelina, Emilia y San Benito). Igualmente se pretende la apertura y mejora de la comunicación Norte-Sur entre los barrios de Ventilla y Valdeacederas estudiando los rasantes del viario para erradicar en lo posible las pendientes existentes.



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos suministrados por el IVIMA

Como ya se comentó en la modificación puntual, en el PERI 6.1R se produce una cierta homogeneización en cuanto a las normas de aplicación en el ámbito se refiere (Figuras 3 y 4). Dentro del PERI 6.1R hay dos normas de aplicación:

- La Zona 4* que corresponde a las manzanas con fachada a la Avenida de Asturias, con la excepción de las destinadas al uso dotacional al Servicio de la Administración, y las comprendidas entre las calles del Cañaveral y González Echarte en la vertiente sur de la Avenida. La edificación es en manzana cerrada con fondo edificable máximo de 12 metros y patios interiores de parcela. Su uso característico es el residencial pero son compatibles el uso de oficinas en planta baja y primera, y el comercial y las actividades inocuas de carácter industrial en planta baja.

➤ La Zona 4'' de edificación en manzana cerrada con fondo máximo edificable de 12 metros, siempre que se respeten las separaciones mínimas a los testers, cuando estos existan y las distancias entre los planos de fachada interior en parcelas con frentes a calles opuestas. El uso característico es el residencial aunque son compatibles los usos que se definen en la Ordenanza.

Cuadro 3. La Ventilla. Características del PERI 6.1R de la Avenida de Asturias.

| Uso | Concepto | Superficie (m ²) | |
|----------------------|--|------------------------------|-------|
| EDIFICACIÓN | | | |
| Residencial | Ivima | 312.048 | |
| | Privada | 28.308 | |
| Terciario | Ivima | 3.144 | |
| Industrial | Compatible con usos residencial | | |
| Equipamiento | | 47.995 | |
| Total | | 391.495 | |
| SUELO PRIVADO | | | |
| | Residencial | 112.561 | |
| | Terciario | 765 | |
| SUELO PÚBLICO | | | |
| | Dotacional | 13.385 | |
| | Parques y jardines | 26.069 | |
| | Viaro local | 81.189 | |
| | Viaro general | 22.371 | |
| Total | | 256.340 | |
| VIVIENDAS | | | |
| | Unidades | | 2.935 |
| | Unidades/Hectárea | | 113 |
| | Edificabilidad (m ² /m ²) | | 1,34 |
| | Garajes | | 4.385 |

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos proporcionados por el IVIMA.

En términos meramente urbanísticos (Cuadro 3) el plan se orienta hacia un mejor aprovechamiento del suelo, aumentando la superficie total edificada⁴ (391.495 m²) y la residencial⁵ (340.356 m²). Ésta última repartida en 312.048 m² en parcelas de remodelación y 28.308 m² en las parcelas de propiedad privada que permanecen. Por su parte, el número total de viviendas⁶, tanto de remodelación y protección oficial como de propiedad privada, que permitiría el planeamiento se estima en 2.935 (2.575 de propiedad pública y 360 de propiedad privada). Con ello la superficie media de expropiación por vivienda se reduce a 61 m² (frente a los 186 m² del planeamiento previo). Se obtiene así una densidad media de 114 viviendas por hectárea, cifra inferior a la normal en casco urbano en la zona 4 donde se superan ampliamente las 150 viv/ha.

⁴ Supone un aumento porcentual del 25%.

⁵ Supone un aumento porcentual del 30,8%.

⁶ Supone un aumento porcentual del 24,1%.

En general, se puede apreciar un aumento generalizado en las cifras de usos del suelo, que, casi siempre están por encima del planeamiento anterior (PERI 6.1). Como muestra el Cuadro 4, no se produce incremento en la edificabilidad total, pero sí lo hace en la reserva para suelo destinado a espacios libres y para equipamientos, dos necesidades éstas básicas para el ámbito y de gran demanda vecinal.

Cuadro 4. La Ventilla. Cuadro Comparativo de las Determinaciones del Plan General con las del PERI 6.1R.

| | Modificación del PGOUM | PERI 6.1R | Incremento |
|---|-------------------------------|------------------|-------------------|
| M² Edificabilidad Total | 343.500 | 343.500 | 0 |
| M² Reserva de Suelo para Espacios Libres de Dominio y Uso Público | 25.000 | 26.069 | 1.609 |
| M² Reserva de Suelo para Equipamientos | 13.000 | 13.385 | 385 |

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos proporcionados por el IVIMA.

El plan se desarrolla en diferentes etapas que por uno u otro motivo no han podido ser desarrolladas en los plazos previstos. Valga como ejemplo, que la tercera y última fase estaba prevista su finalización para enero del año 1999. Éste retraso, sin parangón en las otras intervenciones del Programa de Barrios en Remodelación, viene condicionado por diferentes motivos. En primer lugar, por la magnitud del proyecto, dado que se refiere a la totalidad del ámbito del PERI 6.1R, que es de 25,63 hectáreas. En segundo lugar, por la complejidad del mismo. Se deriva no sólo del carácter semiconsolidado del ámbito urbano correspondiente, con condiciones y servicios de urbanización tan precarios como los de la propia edificación a remodelar, sino también de la forzosa simultaneidad de los procesos de edificación y urbanización, pues la nueva edificación remodelada ha de coexistir con la antigua aún sin remodelar y los nuevos servicios de urbanización con los obsoletos existentes. A ello hay que unir los importantes cambios de alineaciones y de rasantes así como la sustitución y compatibilización de las actuales infraestructuras de servicios y abastecimientos con las futuras redes. En tercer lugar, el largo plazo de ejecución, obligado por la descomposición en fases que puede verse alterada por las incidencias derivadas de los procesos expropiatorios y realojamiento y derribo de la edificación existentes cuando el desalojo haya de ser forzoso por resolución judicial. En el propio texto del PERI se reconoce como el Censo llevado a cabo en el año 1982 “*sigue estando afectado por continuas alteraciones debido a los recursos interpuestos ante los Tribunales en demanda de derechos de realojo*”.

d) Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid en el ámbito del PR 6.8 La Ventilla

El Plan de Reforma 6.8 incluye una superficie de algo más de 8,5 hectáreas y diferentes unidades tipológicas. Por un lado, la colonia histórica de La Ventilla que forma el límite septentrional en la Vía Límite. Es un ejemplo de viviendas unifamiliares semirurales

(Moya, 1983:134). Fue una respuesta a una demanda de vivienda social en un momento de fuerte emigración rural, aunque no de tanta magnitud e intensidad como la producida en años posteriores. La calidad de sus viviendas, su diseño de inspiración herreriana, sus plazas y viviendas porticadas, su baja altura o su unifamiliaridad lo constituyen en uno de los sectores más paradigmáticos de todo el ámbito de La Ventilla.

Por otro lado, el denominado Poblado de Absorción de La Ventilla. Es también un ejemplo de vivienda social pero, a diferencia del caso anterior, su origen se incardina en un momento histórico dominado por un intenso proceso de migración rural. Igual que anteriormente, su diseño y la calidad de sus materiales dan una idea acertada de su nacimiento y de las necesidades ante las que se plantea. Se trata de viviendas de reducido tamaño, con falta de equipamientos básicos, abandono de espacios públicos, etc.

El proceso de intervención en el PERI 6.8 lo lleva a cabo el Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA), mediante los sistemas oportunos, bien sobre patrimonio público o bien mediante expropiaciones si fuera necesario. Este último sistema no llegará aplicarse puesto que todo el suelo implicado y las edificaciones son de propiedad pública. De hecho, únicamente una de las parcelas afectadas no será demolida por encontrarse en buen estado de conservación. La actuación se basa en el mal estado de la edificación y el pésimo estado de las cimentaciones, en la inexistencia de estándares mínimos para vivienda social y en el establecimiento de la conexión entre el Paseo de la Dirección y la Vía Límite, con el aumento de tráfico que ello supone.

La modificación del Plan General viene inspirada en la búsqueda de determinados objetivos, quedando bien clara la relación existente entre todas las unidades que conforman el ámbito de La Ventilla. Éstos son los siguientes:

- Proceder a una ordenación efectiva de la zona sin las trabas que supone la diversidad y rigidez normativa actualmente existentes.
- Integrar esta porción de barrio en el conjunto de soluciones adoptadas en el ámbito del área PR 6.1. Esta integración se conseguirá gracias a la continuidad de los principales trazados estructurantes⁷. Para ello se efectúa el ensanchamiento de la calle de Joaquín Dicenta a Vía Límite y la prolongación de la calle de Nador.
- Remodelar el área de edificación obsoleta liberada por el realojo de sus habitantes en el ámbito del PERI 6.1R, sin que la pérdida del número de viviendas derivada de la aplicación de los actuales estándares de superficie de VPO produzca un desdoblamiento indeseable del sector y sin que el incremento de edificabilidad que este objetivo conlleva sea significativo.
- Fijar la normativa especial de protección para la fachada de la Vía Límite que concilie los objetivos de protección medioambiental del Catálogo de Edificios Protegidos con la necesaria renovación puntual de la edificación y con una adecuación a las

⁷ Esta integración se consigue con la continuidad de los principales trazados estructurantes propuestos en el PERI 6.1R. Se trata del eje vertical de equipamiento y zonas verdes que partiendo de Valdeacederas, cruza perpendicularmente la Avenida de Asturias y llega hasta la calle del Padre Rubio. Esta espina queda limitada por las calles de Soroya y Montoya. El PERI 6.8 retoma su trazado, y las prolonga hasta Vía Límite, modificando el trazado y rasante de las calles de Nador y Joaquín Dicenta. Entre dichas calles se ubican las reservas de suelo dotacional y de zonas verdes.

actuales normas de diseño y calidad de la vivienda social. La modificación plantea la descatalogación de los edificios para que se permita la sustitución, así como la redacción en el PERI de una Normativa Especial de Protección Medioambiental que afecte a los edificios protegidos garantizando así que en la sustitución se preserven las características de las actuales edificaciones, manteniendo sus elementos arquitectónicos.

- Obtener la reserva de suelo necesaria de dotación de uso alternativo para completar la del área del PR 6.1R. Se permitirá, de esta forma, efectuar el cambio de clase de las reservas en el Plan Especial como suelo dotacional de uso alternativo⁸.
- Incrementar las zonas verdes del sector. Se califican por la importancia en número y calidad de especies vegetales o por lo estratégico de su situación un total de 12.760 m². Con ello se consigue la concentración de las zonas verdes y de dotaciones para uso alternativo en la prolongación del eje propuesto en el PERI como pieza fundamental de articulación de los barrios de Ventilla y Valdeacederas para superar el efecto barrera de la Avenida de Asturias.
- Mejorar las condiciones generales de acceso y relación con el núcleo principal de Ventilla al este y del PERI 6.1. al sur.

Las modificaciones en la normativa zonal han tendido, al igual que ocurría en el PERI 6.1R, a la mayor simplificación posible (ver Figuras 3 y 4). En el año 1992 podían encontrarse hasta cuatro diferentes tipos de normativa a aplicar en el mismo ámbito. Con la modificación se simplificó la normativa aplicable y se uniformizó con la predominante en el distrito de Tetuán ya que, morfológicamente no difiere del resto del barrio, únicamente en que se trata de patrimonio público y nada más. Con este sistema de sustitución se pierden viviendas (por el menor tamaño de las existentes) pero se resuelve con la aplicación de la edificabilidad estricta de la normativa zonal (4' nivel de uso d, que regula la edificación en manzana cerrada, homogeneizándose, de esta forma, con el resto del distrito).

Como muestra el Cuadro 5 la modificación supone cambios sustanciales en numerosos aspectos. En primer lugar, el descenso en el número de viviendas propuesto frente al ya existente. Este hecho, se explica por el mayor tamaño de las futuras viviendas. A su vez, se ve complementado con un aumento en la edificabilidad propuesta que, apurando al máximo la normativa existente, palía el menor número de viviendas. Igualmente, destaca el importante aumento de superficie que se produce tanto en el suelo destinado a los equipamientos como en el de las zonas verdes. En ambos casos, suponen importantes mejoras, que, al igual que ocurría en el PERI 6.1R, constituyen destacadas y tradicionales demandas vecinales.

⁸ Se califican tres parcelas como dotacional. La primera de ellas con una superficie de suelo de 668 m², destinada a un nuevo centro de salud. Las dos restantes, con una superficie de 6.201 y 1.211 m² respectivamente, se dedican a usos alternativos.

Cuadro 5. La Ventilla. Datos Globales de la Modificación del PGOU en el PR 6.8.

| | PR 6.8 | | Ámbito Cambio Zonal | | Total | | | Modificación Puntual | Final |
|---------------------------------------|--------|--------|---------------------|--------|---------|---------|--------|----------------------|--------|
| | 1 | 2 | 1 | 2 | 1 | 2 | Δ | Δ | Δ |
| Edificabilidad (m²) | 94.504 | 76.195 | 36.348 | 31.748 | 130.852 | 107.943 | 22.909 | -1.319 | 21.589 |
| Nº de viviendas | 854 | 1.069 | 298 | 320 | 1.152 | 1.389 | -237 | -12 | -249 |
| Equipamiento (m²) | 7.966 | - | - | - | 7.966 | - | 7.966 | - | 7.966 |
| Zonas verdes (m²) | 12.371 | 730 | 820 | 820 | 13.191 | 1.550 | 11.641 | 300 | 11.941 |

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos proporcionados por el IVIMA.

1 Propuesto.

2 Anterior.

Δ Incremento.

e) Plan Especial de Reforma Interior PERI 6.8 La Ventilla

El PERI 6.8 tiene como objeto desarrollar el planeamiento en el ámbito del Plan de Reforma 6.8 de acuerdo con “las condiciones de desarrollo de Área” determinadas en el PGOU en la modificación puntual que fue definitivamente aprobada por el Consejo de Gobierno de la CAM el 16 de marzo de 1995. Encargado al IVIMA fue finalmente realizado por la compañía Americana de Proyectos (AMEPRO). El sistema de actuación es el de expropiación, con la circunstancia de que la práctica totalidad de las edificaciones son patrimonio público del IVIMA⁹. Este organismo está autorizado a la expropiación de todos los terrenos que sean necesarios¹⁰. Las principales dificultades del proceso han radicado en el realojo de la población residente mientras la remodelación está en marcha y además se demora en el tiempo¹¹.

⁹ Únicamente hay dos excepciones. La manzana situada entre las calles de Joaquín Dicenta, General Aranda, Geranios y trasera de Vía Límite, de propiedad privada y liberada de la expropiación, y la parcela de la calle Joaquín Dicenta nº 29, que sí será expropiada.

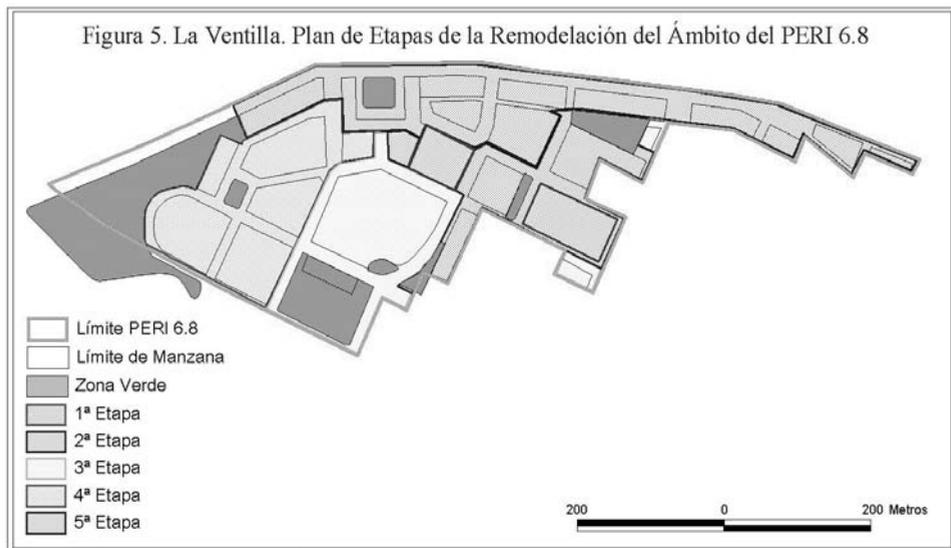
¹⁰ Incluidos los terrenos de propiedad municipal que son fundamentalmente viario y zonas verdes, aunque también posee espacios libres entre bloques de absorción que fueron cedidos por la antigua Comisaría de Urbanismo al Ayuntamiento en vez de al INV.

¹¹ Como consecuencia de ello se generan diversas situaciones problemáticas. Así, en el listado de derechohabientes del PERI 6.8 encontramos estas posibilidades: ocupantes recientemente realojados en sus nuevas viviendas; ocupantes con derechos adquiridos que serán realojados próximamente fuera del ámbito del PERI (la gran mayoría); ocupantes sin derechos reconocidos a efectos de realojamiento, pero cuya situación está siendo analizada al amparo del Decreto 25/95 sobre Regulaciones de situaciones de ocupación irregular de viviendas y locales de promoción pública cuya titularidad corresponde al IVIMA y Resolución de 24 de enero de 1996 de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte que amplía el ámbito de afección del anterior Decreto a los barrios de Ventilla y Valdeacederas.

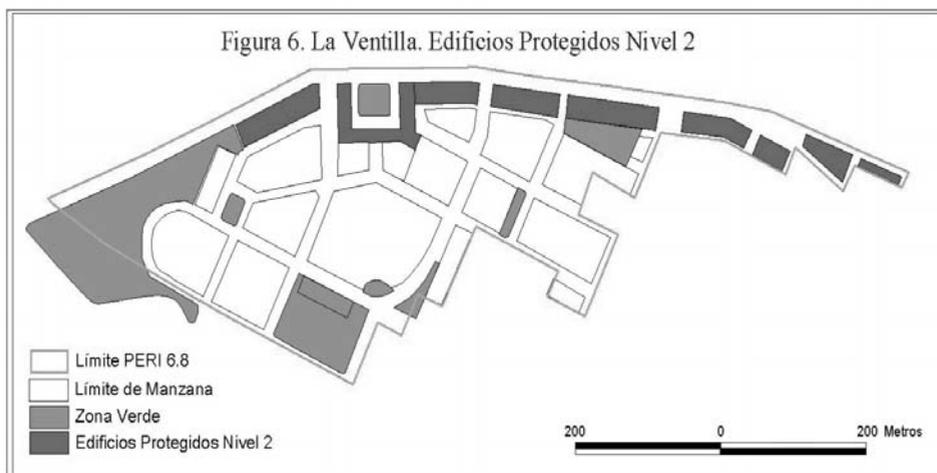
Los límites viarios de la unidad en cuestión son los siguientes: al Norte, la Vía Límite y la calle de Luis Esteban; al Oeste, la Vía Límite; el límite Sur lo conforman diferentes calles como Padre Rubio, Joaquín Dicenta, Mártires de la Ventilla, Palmera, General Pintos, General Aranda, Magnolias o Marqués de Encinares; y al Este la calle de Cedros. El área del PERI 6.8 está constituida casi en su totalidad por terrenos pertenecientes al patrimonio del IVIMA, heredados del antiguo Ministerio de Gobernación a través del Instituto Nacional de la Vivienda (INV) y del Instituto de la Promoción Pública de la Vivienda (IPPV) perteneciente al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (MOPU).

El área de intervención está constituido por dos unidades: el Poblado de Absorción de La Ventilla y la Colonia del mismo nombre. Ésta última agrupa las edificaciones con fachada a la Vía Límite. Están incluidas en el Catálogo de edificios protegidos con nivel 2. Se trata de construcciones de carácter social ejecutadas entre los años cuarenta y cincuenta por el Ministerio de la Gobernación. Presentan una tipología rural de casas bajas de uso residencial, concentrándose el comercio en las pequeñas plazas que se crearon. Son notables los deterioros físicos debidos a la antigüedad de las mismas y a las malas cimentaciones, así como a los problemas propios de un programa de vivienda social desfasado.

Como muestra la Figura 5, la ejecución del proyecto será llevada a cabo por etapas o fases. En la actualidad, y de nuevo poniendo de manifiesto el retraso en su puesta en marcha y en su finalización, únicamente la primera y la segunda etapa están terminadas. Aunque eso sí, las restantes fases se encuentran en desarrollo.



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos suministrados por el IVIMA



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos suministrados por el IVIMA

Las normas de aplicación particulares a aplicar en el PERI 6.8, simplificadas a raíz de la modificación del PGOUM, establecen la edificación preferente en manzana cerrada para la primera de las unidades. Las novedades más significativas hacen referencia a la altura máxima de las edificaciones ya que el objetivo perseguido es consumir toda la edificabilidad otorgada por el Plan General y repartirla por parcelas, de forma que resulten volúmenes proporcionados a la escala del barrio. En la segunda de las unidades se desarrolla una Ordenanza Especial de Protección Medioambiental que permite la sustitución de la edificación existente y garantice sus características tipológicas: la parcelación, manteniendo las longitudes de los frentes de fachada de las parcelas existentes; las tipológicas; los usos, conservando los actuales (residencial exclusivo o terciario); cuidando su implantación en el terreno, así como el diseño y los materiales de la fachada y cubiertas. Para ello, se ha desarrollado un complejo y minucioso proceso de recogida de datos parcela por parcela, elaborándose numerosos planos de conjunto, fichas y alzado de las edificaciones, así como un extenso archivo fotográfico del ámbito. Con cada proyecto de derribo se levantará un alzado del estado actual de cada manzana que se vaya a derribar.

La normativa, posible gracias a la modificación del PGOUM, incluye los edificios afectados en el Catálogo de Edificios Protegidos con nivel de protección 2 (Figura 6). En el mismo se protegen las características del edificio en cuanto a su presencia y su entorno. En La Ventilla la tipología dominante¹² ha sido tradicionalmente la vivienda unifamiliar pareada de dos alturas que se adosa dando frente a las manzanas. Cada pieza, de diez me-

¹² El proceso de catalogación de todos los edificios implicados dio origen a una tipología que está compuesta por cuatro grupos. El primero está constituido por los edificios de dos alturas con dos viviendas “duplex” unifamiliares pareadas. El segundo por los edificios de tres alturas con viviendas colectivas. El tercero por las edificaciones de tres alturas con torreones en las esquinas, porche comercial y viviendas colectivas. Y por último, el cuarto grupo que lo conforman los edificios de tres alturas con torreones en las esquinas y viviendas colectivas. Todo ello no supone más que un intento pormenorizado de catalogación de una edificación que ha de volverse a levantar en las mismas condiciones en las que se encontraba.

tros de ancho de fachada por ocho de fondo, consta de un único portal compartido por dos viviendas en “duplex”. Sobre el hueco excavado del portal vuela un balcón que comparten ambas viviendas. El fondo de parcela es de 18 metros.

f) La renovación puntual en el ámbito de Mártires de La Ventilla¹³

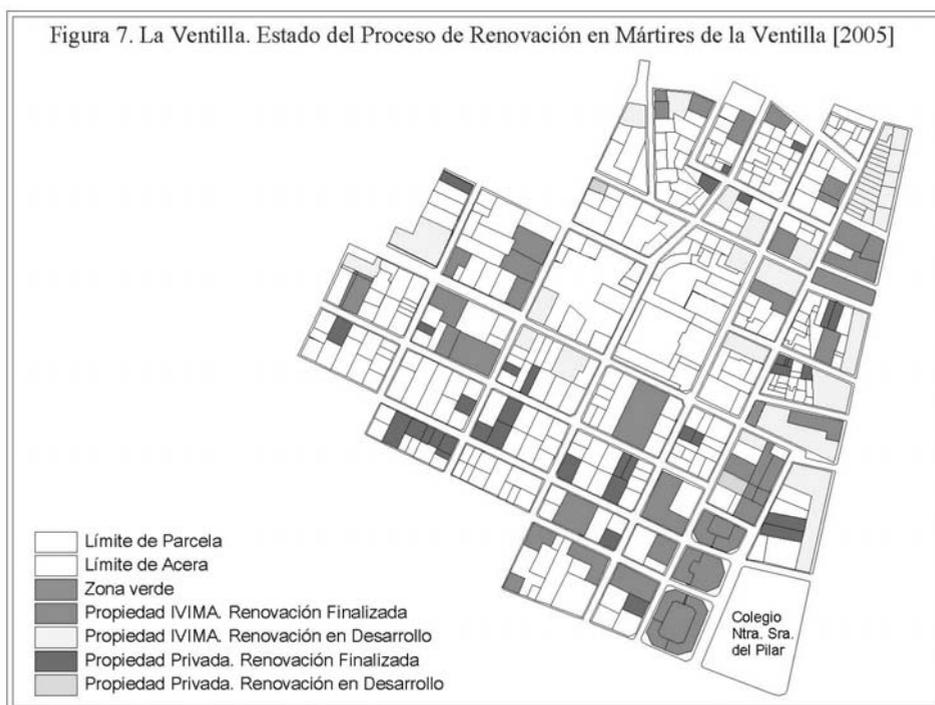
Hasta ahora, en ninguno de los ámbitos seleccionados se producía el fenómeno de la sustitución puntual de la edificación de forma tan manifiesta como en Mártires de La Ventilla. A diferencia de los otros casos, donde ha primado la sustitución casi total de la edificación existente, con la creación de nuevo viario, nuevas dotaciones, equipamiento, zonas verdes, etc., en el caso que nos ocupa este proceso se produce a nivel de manzana, pero nunca más allá¹⁴. Únicamente, en contadas ocasiones, motivadas casi siempre por su titularidad pública, se han producido modificaciones puntuales de trazados y alineaciones en este sector. Este sería el caso de las alineaciones de la manzana comprendida entre las calles de Mártires de la Ventilla, Joaquín Dicenta, Palmera y Geranios, el ensanchamiento de la intersección de las calles del General Pintos y de Ordóñez, o las rectificaciones de la manzana comprendida entre las calles de los Cedros, Alemania, San Aquilino y Mártires de la Ventilla.

La franja de edificaciones comprendidas entre la calle de los Cedros y San Aquilino sufre el cambio de normativa zonal desde la 13 grado 3º a la 4º d. El objetivo que se pretende con ello es la homogeneización de la normativa propuesta respecto al resto del ámbito en cuestión (ver Figuras 3 y 4). Al igual que ocurría en los PERI 6.1R y 6.8, se produce un déficit en el número de viviendas a desarrollar que se ve subsanado a través de la aplicación de la normativa correspondiente.

La Figura 7 pone de manifiesto ese proceso de renovación puntual que hemos comentado con anterioridad. De nuevo el peso de la propiedad pública adquiere gran importancia, puesto que compone la mayor parte de las intervenciones llevadas a cabo así como las que se encuentran en fase de desarrollo (bien por iniciar o bien iniciadas ya). Las primeras promociones, puestas en marcha con anterioridad al propio PERI 6.1R, son las situadas en torno a la calle de Vinca y al Colegio de Nuestra Señora del Pilar. Por su parte, las más recientes son las que aparecen con tonalidades amarillas en torno a la calle de San Aquilino, encontrándose una buena parte de ellas en proceso de derribo.

¹³ Juárez (1989) incluye parte de este ámbito en su clasificación de Áreas Urbanas y Sociales Homogéneas bajo la denominación de “Ventilla privada”, indicando la coexistencia de edificios de promoción oficial y los de iniciativa privada, que es la que introduce un cierto grado de renovación y calidad en las edificaciones.

¹⁴ Proceso similar al acontecido en otras zonas del distrito de Tetuán. “Gran remodelación en el madrileño distrito de Tetuán” *El Mundo* (19/4/2002).



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos suministrados por el IVIMA

Por su parte, la iniciativa privada actúa también de forma puntual a través de la compra de parcelas ocupadas generalmente por viviendas muy antiguas, de una o dos plantas. En dichas parcelas se levantan bloques de vivienda colectiva, que entran en el juego del libre mercado, donde, una zona como ésta, a menos de doscientos metros de la Plaza de Castilla, adquiere un importante valor inmobiliario. Aun con todo, el proceso de renovación ya no resulta tan fácil como en otros momentos puesto que las edificaciones que aún sobreviven ya no poseen un único propietario (como ocurre con las casas bajas). Este hecho condiciona la venta de un inmueble y la imposibilidad de compra por parte de promotores privados. Únicamente en la propiedad pública se puede ejercitar este derecho (por parte del organismo correspondiente) o mediante la intervención para que el proceso se acelerase, mediante expropiaciones u otros métodos.

2. EL BALANCE FINAL DEL PROCESO DE REMODELACIÓN DEL ÁMBITO DE LA VENTILLA

Es indudable que la operación de La Ventilla constituye una de las grandes operaciones urbanas del Madrid actual. Si superponemos la Figura 8 (estado posterior) sobre el estado previo al proceso de remodelación, observaremos profundos cambios a todos los niveles. En el ámbito del PERI 6.1R el hecho más significativo es la apertura de una gran

infraestructura viaria como es la Avenida de Asturias¹⁵. Ésta constituye el eje fundamental del sector y casi de todo el ámbito de La Ventilla. Nace con objetivos diversos: ejercer de columna vertebral de toda la zona y favorecer la comunicación en la dirección Norte-Sur, enlazando el Paseo de la Dirección con la Plaza de Castilla.

En el PERI 6.8 se da una situación similar de remodelación casi total del ámbito. Las viejas edificaciones del Poblado de Absorción de La Ventilla dan paso a edificaciones en manzana cerrada con nuevos trazados viarios, nuevas urbanizaciones e infraestructuras renovadas. En el caso de la Colonia de La Ventilla, la remodelación se traduce en un derribo de toda ella aunque, por su valor histórico, ha de volverse a levantar con el mismo diseño arquitectónico que poseía. Únicamente se modificará levemente el fondo de parcela (se verá aumentado) y se abrirá una calle en su interior con el objetivo de facilitar la comunicación. Así mismo, en el ámbito del PERI también se crean importantes espacios verdes que hasta entonces no eran más que solares vacíos, complementados con dotaciones y un gran centro de salud que dará cobertura a todo el ámbito de La Ventilla.

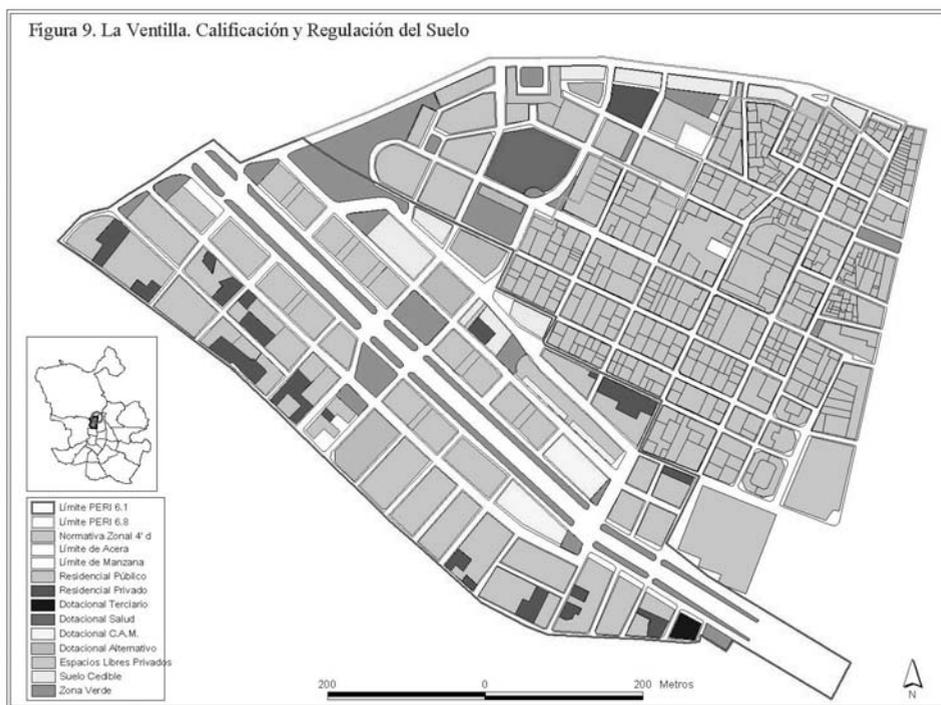


Por último, la zona de Mártires de la Ventilla es la que menos cambios morfológicos sufrirá. Únicamente las intervenciones producidas en el entorno de la calle de Vinca (las primeras de la remodelación) han dado lugar a la transformación física de las manzanas del área. En el resto de la intervención, el proceso general es la renovación de las parcelas, no de las manzanas como en los casos precedentes. El viario por tanto, tampoco va a sufrir modificaciones, al igual que la creación de zonas verdes queda relegada a espacios o plazas

¹⁵ A pesar de todo, y fruto fundamentalmente de la demora temporal que ha llevado su puesta en funcionamiento, la Avenida de Asturias no ha estado exenta de polémicas incluso en su misma inauguración. Valga como ejemplo el siguiente titular de prensa: "La Avenida de Asturias se abre al tráfico con protestas y sin foto oficial" *El Mundo* (22/6/2000).

muy puntuales. La relativa buena conservación de los edificios, la existencia de un trazado consolidado y la inexistencia de un importante patrimonio público sobre el que se pueda intervenir, condicionan el estado actual del área.

La Figura 9 muestra el estado final del proceso de remodelación del área de La Ventilla. En primer lugar, destaca el importante peso que la propiedad pública, en este caso del IVIMA, mantiene en todo el conjunto. Este hecho es especialmente notable en los ámbitos del PERI 6.1R y 6.8, pero tampoco es desdeñable en la zona de Mártires de la Ventilla. Las diferencias estriban en las diferentes situaciones existentes con anterioridad, mientras que en el PERI 6.1R existían un importante número de propietarios de casas bajas, en el PERI 6.8 encontramos propietarios de viviendas sociales de los años cincuenta. En la zona de Mártires lo que encontramos son edificios de alquiler de propiedad pública. Este fenómeno condicionará la expropiación que el IVIMA pondrá en marcha y los precios finales de la nueva edificación que seguirán siendo sociales. En segundo lugar, el volumen de remodelación ya finalizada¹⁶ o que se encuentra en desarrollo, tanto en proyecto como en ejecución.



¹⁶ Las primeras etapas de la remodelación fueron las más difíciles. En ellas, fue necesaria una edificación compartida con el proceso de urbanización para tratar de agilizar el proceso y dar cobertura a los residentes expropiados. Las zonas que actualmente se encuentran en desarrollo, especialmente las del PERI 6.8 no cuentan ya con esta problemática, puesto que existe un importante volumen de viviendas vacías en el ámbito del PERI 6.1, capaz de acoger el excedente poblacional expropiado de dicha zona. Este fenómeno también ocurrió en la zona de Mártires aunque de forma temporal mientras se desarrollaban las nuevas promociones de vivienda.

El carácter residencial que la zona de La Ventilla ha tenido tradicionalmente se sigue manteniendo tras el proceso de remodelación. Como podemos ver en la Figura 4.21, el elemento dominante lo constituye este fenómeno en todas las unidades de actuación, tanto en el PERI 6.1R y 6.8 como en Mártires de la Ventilla, donde, lo que se produce es una unificación de la normativa zonal, hacia la 4ª d, tratando de mantener la relación existente con el resto del distrito. Además de ese carácter residencial destaca nuevamente el importante peso de la propiedad pública. Como se puede apreciar, ésta ocupa más del 90% de las edificaciones de la remodelación.

La iniciativa privada va a intervenir de diferentes maneras: por un lado, en la zona de Mártires, mediante la compra de parcelas de propiedad privada, derribo y nueva edificación, con precios de venta libre; por otro, en los ámbitos del PERI 6.1R y 6.8 mediante el mantenimiento de la edificación existente que no se ve afectada por el proceso de expropiación (debido al buen estado de la edificación y al no encontrarse fuera de alineación). Mientras que en el primero de los ámbitos este fenómeno sí que se repite con cierta asiduidad, en el segundo de ellos, únicamente se produce en una de las manzanas del conjunto; y por último, y quizás la más llamativa, la iniciativa privada se introduce a través de lo que se ha denominado como suelo cedible. Este suelo procede de la necesidad a la que se enfrenta el IVIMA cuando aparecen promotoras inmobiliarias que han accedido a un importante volumen de edificabilidad. Ésta, ha sido comprada a los residentes, que en vez de obtener rentas en metálico por la expropiación, deciden hacerlo en edificabilidad, por supuesto muy reducida (oscilan entre 50 y 100 m²), y mantenerse a la espera de posibles compradores. Las promotoras van comprando esos mínimos de edificabilidad hasta completar un volumen importante para entonces plantear el problema al organismo público. Éste se ve obligado a dar entrada a la iniciativa privada, propietaria de un importante volumen de edificabilidad en aquellas manzanas que considera oportuno. La futura construcción puede suponer nueva oferta de vivienda protegida o, como es lógico (y ya ocurre en alguna de ellas), el desarrollo de viviendas de precio libre en un entorno de gran centralidad.

Sin embargo, además del uso residencial también se plantean importantes novedades en el proceso de remodelación. Entre ellas, la creación de un importante número de zonas verdes, tanto en número como en volumen. Este hecho es especialmente significativo en los PERI 6.1R y 6.8, en las proximidades de la Avenida de Asturias, en los numerosos descampados que existían en la zona. A ello, además, habría que sumar la creación de dotaciones, de uso alternativo, de uso terciario, de salud o de uso público (de hecho, la propia sede del IVIMA se ha trasladado a una de las parcelas destinadas a tal fin en el proceso de remodelación).

3. CONCLUSIONES

La intervención en La Ventilla supone una de las más importantes operaciones urbanas de los últimos años en la capital madrileña. Enclavado en un espacio de gran centralidad, la apertura de una gran vía de comunicación ha propiciado la transformación radical de un entorno muy desfavorecido. Hablamos de un proceso de índole marcadamente físico, de una intervención urbana que a veces elimina por completo la edificación existente, planea nuevas alineaciones, nuevos equipamientos, nuevas zonas verdes, y por supuesto, nuevas

viviendas con tipologías que nada tienen que ver con las anteriores. Es un paso de gran magnitud, de la casa baja y del bloque aislado de vivienda pública a la manzana cerrada. Pero también se mantienen los rasgos originales de los edificios protegidos y las condiciones particulares del ámbito a través de la sustitución puntual.

Si algo llama la atención en La Ventilla, además de su envergadura, es el retraso manifiesto que todo el conjunto acarrea desde sus inicios. A diferencia de otras zonas de Madrid, incluidas en el Programa de Barrios en Remodelación, en La Ventilla llevó más de una década su finalización¹⁷. Las razones de ello son diversas, y no vamos a entrar aquí a valorar su veracidad o no: la propia complejidad del proceso, la magnitud del mismo, las dificultades del proceso de realojo de la población “in situ” o cualesquiera otras, están en la base del problema. Lo cierto es que La Ventilla de hoy no tiene nada que ver con la de años atrás. Se ha revalorizado un espacio claramente desfavorecido. Nuevas viviendas, trazado viario acorde con ellas, nuevas zonas verdes y nuevos equipamientos constituyen los mayores logros de la intervención.

Se ha conseguido además, aunque de forma involuntaria, la introducción de la iniciativa privada en el propio proceso, lo que a la postre parece que puede traer consecuencias ventajosas para la situación general del ámbito de La Ventilla. El hecho de que la intervención genere un sobrante de viviendas, unido a la compra de edificabilidades a particulares, constituye la puerta de entrada para los promotores privados. Empero, también es cuestionable la decisión del IVIMA de calificar como suelo cedible los edificios protegidos de la Colonia de la Ventilla, quizás los más atractivos para la actividad inmobiliaria, pero también los más significativos y reconocibles de la zona, que corren el riesgo de no ser ocupados por sus residentes tradicionales.

El futuro de la operación pasa por la resolución de algunos conflictos que aún hoy quedan pendientes. Este es el caso de los generados por la expropiación de locales y talleres (proceso aún más lento por las dificultades que plantean estos últimos en cuanto a actividades molestas, contaminantes, etc.), por el tema de los garajes (se pretenden obtener sin pago previo, como derecho adquirido), por la solución a los realojos en la misma zona, pero no en la misma parcela¹⁸, o por la indecisión que provoca en los residentes el futuro incierto que se plantea sobre las edificaciones sobrantes en el proceso de remodelación. El fuerte apego que la población siente por su barrio de toda la vida, una población envejecida y con escasos recursos por otro lado, con una escasa presencia de población inmigrante, ¿podrá condicionar la convivencia con población traída de otros ámbitos madrileños?, sabiendo además que con las propias características del IVIMA, ésta población tendrá un determinado estándar social que quizás no cuadre exactamente con los residentes tradicionales de La Ventilla. ¿Podrá una intervención física acabar con la problemática social? De momento sí que es verdad que el proceso de renovación total que se lleva a cabo en La Ventilla ha dado lugar a la erradicación de las situaciones de infraviviendas y a la presencia de acti-

¹⁷ “La remodelación de 2.813 casas en Valdeacederas y La Ventilla acaba 13 años después de lo previsto” El País (10/11/2002).

¹⁸ Con estas líneas quisiera agradecer la colaboración prestada por el Departamento de Rehabilitación del Área de Ventilla del Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA) y, especialmente al arquitecto D. Jesús Calatayud, por su inestimable labor de puesta al día y de suministro de información detallada de todo el proceso de remodelación, información sin la cual no hubiera sido posible la elaboración de este artículo.

vidades marginales como el tráfico de drogas. Quizás es pronto todavía para elaborar un juicio formal sobre la intervención pero, a priori, parece que está dando unos resultados bastante alentadores hacia la erradicación de La Ventilla como uno de los barrios más desfavorecidos de la capital.

BIBLIOGRAFÍA

- GALIANA, L. (1995) *Suelo público y desarrollo urbano en Madrid*, Centro de Publicaciones del Ministerio de Economía y Hacienda, Madrid.
- JIMÉNEZ, M. (1979) “Almenara”, (en) MOLINA CAMPUZANO, M. (Coord.) *De la Puerta del Sol a la Villa de Fuencarral*. Espasa Calpe, S.A., Madrid, pp. 1521-1540.
- JUÁREZ, M. (1981) “La Ventilla-Almenara: un barrio marginado al noroeste de Madrid”, *Estudios Geográficos*, vol. 42, nº 162, pp. 51-82.
- JUÁREZ, M. (1989) *Tetuán, ayer y hoy*, Junta Municipal del Distrito de Tetuán, Ayuntamiento de Madrid, Artes Gráficas Municipales, Madrid.
- MOYA, L. (1983) *Barrios de promoción oficial, Madrid 1939-1976*, Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, Madrid.
- VALENZUELA, M. (1974) “Iniciativa oficial y crecimiento urbano en Madrid (1939-1973)”, *Estudios Geográficos*, vol. XXXV, nº 134, pp. 593-655.
- VINUESA, J.; SÁNCHEZ-FAYOS, T.; OLIETE, A. (1986) “La operación de remodelación de barrios en Madrid”, *Ciudad y Territorio*, nº 68, pp. 71-87.