

**LA TRANSFORMACIÓN DE ENCLAVES PERIFÉRICOS DEL CENTRO CIUDAD.  
LA OPERACIÓN MAHOU-CALDERÓN, MADRID**

***THE CHANGE TO MADRID CITY OUTSKIRTS.  
THE MAHOU-CALDERÓN URBAN SCHEME***

**Dolores Brandis García**

**Universidad Complutense de Madrid**

**Resumen**

Los espacios de borde del centro de las ciudades están soportando en las últimas décadas importantes transformaciones con el fin de eliminar sus atributos originales, más propios de las periferias urbanas, y adecuarlos a la condición de centralidad alcanzada. El objetivo del trabajo es poner en evidencia cómo el modelo de urbanismo neoliberal propicia su cambio mediante proyectos urbanos fundamentados en la colaboración de agentes públicos y privados. Hay ejemplos de este proceder en la Almendra Central de Madrid y se dedica el estudio a la última actuación en pleno desarrollo, la operación Mahou-Calderón. En el análisis cobran protagonismo las fuentes documentales y las estrategias de los promotores interesados en sacar adelante el proyecto, y las posiciones contrarias de los colectivos ciudadanos. También se da entrada a los nuevos dueños del suelo y a las empresas inmobiliarias que se suman a la transformación.

**Palabras clave:** urbanismo, proyecto urbano, transformación urbana, agentes urbanos, centro ciudad, Madrid.

**Abstract**

Madrid city outskirts are experiencing important changes over the last decades when turning their role of suburb areas into downtown area. This paper intends to highlight how the neoliberal urban policy is driving such a change on the outskirts by promoting town planning projects funded by public and private actors. The Mahou-Calderón urban scheme is the most recent ongoing example of it in Madrid city. It has been analysed not just the available data sources but also the interaction between promoters, public protests, land-owners and real estate companies.

**Keywords:** town planning, urban project, city change, city agents, downtown, Madrid.

## 1. INTRODUCCIÓN

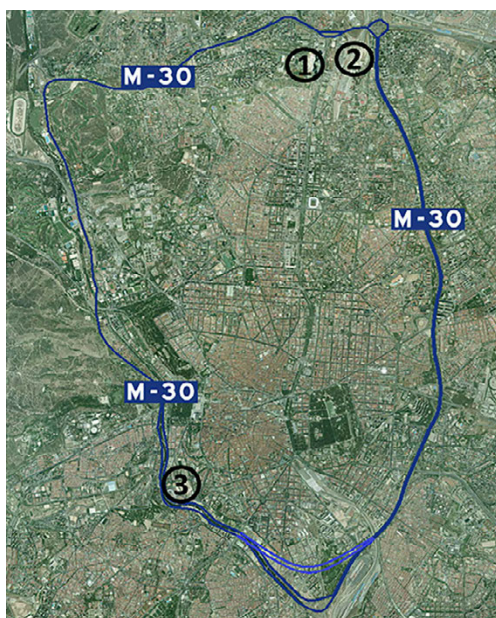
El objetivo del trabajo es constatar cómo en determinados enclaves localizados en los extremos del centro de la ciudad, que funcionaron en su origen como periferia y todavía conservan parte de sus atributos, el modelo de urbanismo neoliberal facilita su transformación mediante proyectos urbanos, fundamentados en la colaboración de agentes públicos y privados, con el propósito de adecuarlos a la condición de centralidad ya adquirida. Esta forma de actuar se confirma en la última gran transformación urbana que está teniendo lugar en Madrid, la operación Mahou-Calderón, en el borde sur de la Almendra Central. En un anterior trabajo, con el respaldo de la bibliografía correspondiente, dimos entrada a los principios generales del modelo urbano aplicado en la dinámica actual de reproducción de la ciudad consolidada (Brandis, 2017). Baste ahora, en primer lugar, una breve síntesis de las constantes más significativas que se reconocen en la gestión llevada a cabo en las recientes transformaciones de los espacios de borde del centro de las ciudades. La política urbana neoliberal, sustentada en los principios clave de desregulación, flexibilidad, competitividad y privatización, subordina la gestión de la ciudad a las exigencias del mercado y delega en los agentes privados la definición y ejecución de la ordenación urbana. En dicho modelo se sitúan los proyectos de remodelación sobre determinados enclaves mediante operaciones especulativas que prometen inversiones muy rentables asociadas a cambios en el rango social del espacio. Y en su puesta en práctica se arbitran estrategias de promoción e intensificación de dinámicas de valoración inmobiliaria, con el fin de atraer actividades económicas y clases sociales significativas del capitalismo globalizado.

En los proyectos urbanos, que combinan las ventajas de la flexibilidad normativa con la eficacia de la gestión, los gobiernos locales agilizan el proceso administrativo y proporcionan las autorizaciones, y las empresas privadas aportan la seguridad de la inversión sin otra justificación que las expectativas del beneficio. La necesidad de la intervención en los enclaves de borde es el argumento más comúnmente empleado por los gobiernos locales. Recurren a la situación de degradación, obsolescencia o disfuncionalidad de los espacios ocupados en su origen, bien por industrias, infraestructuras ferroviarias, establecimientos portuarios y fluviales, instalaciones militares o equipamientos todavía presentes en las áreas centrales. Publicitan la reorganización estructural de su tejido físico y económico como fórmula para transformarlos en modernas áreas de producción y consumo, adaptadas a las exigencias de las nuevas demandas locales y globales.

A finales del siglo pasado en Madrid todavía existen en los bordes de su área central, encerrada por la vía de circunvalación M-30, espacios expuestos al cambio e idóneos para llevar a efecto proyectos de transformación de corte neoliberal. Tras revisar las operaciones llevadas a cabo en una larga etapa de gobiernos

municipales y autonómicos conservadores<sup>1</sup>, se confirma la puesta en práctica del modelo anteriormente descrito. En este sentido, los proyectos se insertan en la agenda urbana cuando deciden los agentes públicos y privados interesados en sacar provecho de las circunstancias más favorables. Entre sus estrategias de actuación se evidencian las modificaciones forzadas en el planeamiento y en la legislación, las contrapartidas arbitrarias suscritas en los convenios, o los cambios habidos en la formulación de los proyectos. Y todo ello con el fin de conseguir las condiciones necesarias que permitan a los promotores privados, los grandes inversores, obtener los mayores beneficios de la transformación. Como ejemplos de este proceder baste hacer alusión a las últimas operaciones localizadas en el extremo norte de la Almendra Central: la culminada de las Cuatro Torres y la proyectada Madrid Nuevo Norte. A la operación Mahou-Calderón, en el borde sureste y en desarrollo actualmente, dedicaremos el cuerpo del estudio (Figura 1).

Figura 1. Grandes Operaciones Urbanas  
1. Cuatro Torres; 2. Madrid Nuevo Norte; 3. Mahou-Calderón



**Fuente: Elaboración propia a partir de Google Earth (2020)**

<sup>1</sup> Tras diez años de gobierno municipal socialista (1979-1989) el consistorio lo ocupa el partido popular durante 25 años (1990-2015). La política urbana de este último periodo es fiel ejemplo del modelo de corte neoliberal descrito. La Comunidad de Madrid, después de doce años a cargo del PSOE (1983-1995) pasará a manos del PP hasta la actualidad.

Las Cuatro Torres se erigen en el lugar ocupado por la antigua ciudad deportiva del club de fútbol del Real Madrid, sobre terrenos expropiados en 1955 y vendidos en 1960 al club para levantar su ciudad deportiva. La entidad conseguirá plusvalías millonarias tras el convenio firmado en 2001 con el Ayuntamiento y con la modificación del Plan General de 1997 que recalifica el suelo deportivo en terciario. La ciudad deportiva desaparece en 2004 y se sustituye por cuatro torres de 35 plantas. En el reparto al club le corresponderán dos torres y los dos tercios de otra que comparte con la Comunidad de Madrid, quedando la cuarta torre para el Ayuntamiento. Además, el club conseguirá un suelo muy barato para sus nuevas instalaciones en la periferia noreste de la ciudad, tras firmar el Ayuntamiento y los propietarios de los terrenos de Valdebebas un convenio que facilitará a los dueños del suelo el desarrollo residencial del ámbito (Arias, 2009).

La operación Chamartín, rebautizada actualmente como Madrid Nuevo Norte, la formula la empresa estatal Renfe en 1992 sobre terrenos de la estación ferroviaria con el objetivo de cubrir las vías, remodelar la estación y construir 5.000 viviendas<sup>2</sup>. En 1997 las tres administraciones suscriben un consorcio urbanístico para desarrollar el Área de Planeamiento Remitido Prolongación de la Castellana. Desde entonces el proyecto, todavía sin aprobación definitiva, ha redimensionado su superficie original, incrementando la edificabilidad, modificado el reparto de los usos lucrativos y alterado el número de viviendas a construir. Todo ello para obtener una rentabilidad suficientemente elevada que haga posible a los poderes públicos financiar su parte de la operación y a la sociedad promotora, la financiera BBVA y la constructora San José, alcanzar los mayores beneficios (Brandis, 2018).

En el desarrollo de la operación Mahou-Calderón. En el proceso se suceden dos proyectos de ordenación que responden a gobiernos locales con formas muy dispares de entender la política y gestión urbanas. Para introducir el caso, y como punto de arranque al análisis, incorporamos algunas observaciones sobre el espacio en que se inscribe, el distrito de Arganzuela, y de los inmuebles afectados, una cervecera y un estadio de fútbol, que ayudarán a la interpretación del proceso. Y como cuestión final se hace un seguimiento de los nuevos dueños del suelo y de las empresas inmobiliarias interesadas en su construcción.

## **2. EL DISTRITO DE ARGANZUELA, LA CERVECERA Y EL ESTADIO DE FÚTBOL**

Arganzuela es el distrito que encierra la Almendra Central por el sur y se corresponde con el sector meridional del ensanche madrileño que linda con el

---

2 El PSOE ocupa el gobierno central desde 1982 y será sustituido por el PP entre 1996 y 2004. La operación, en la que el Estado es parte interesada, pasará por los distintos partidos políticos que se suceden en el gobierno: PSOE (2004-2011), PP (2011-2018) y PSOE (desde 2018 hasta hoy).

río Manzanares. El espacio nació con vocación fabril y obrera en la segunda mitad del siglo XIX, cuando el Plan de Ensanche de Castro le asigna una ocupación industrial, de servicios a la ciudad y de vivienda obrera. Esta dedicación vendría condicionada por la existencia previa del ferrocarril de cintura, que recorre el distrito de este a oeste entre las estaciones de Atocha y Príncipe Pío. Pronto se incorporan a su trazado las estaciones de Imperial, Peñuelas y Delicias para dar apoyo a los establecimientos manufactureros.

A mediados del siglo pasado el distrito alcanza su máxima expansión fabril, y a finales de los años sesenta se inicia la desindustrialización del interior de la ciudad y los primeros desalojos de fábricas que abren el camino hacia la transformación de Arganzuela. Lo explican, entre otros factores, el decaimiento generalizado del transporte ferroviario, el traslado de las industrias hacia áreas de la periferia y las facilidades del Plan General de Madrid de 1963 para el cambio de uso. La salida de la industria libera suelo urbano y favorece la conversión de los vacíos en conjuntos residenciales, que progresivamente revalorizan el distrito y generan expectativas para maniobras lucrativas en los espacios que con el tiempo van adquiriendo centralidad (Pardo, 2004).

El Plan General 1985 coincide con la etapa más aguda de la desindustrialización y pretende mantener la actividad y el empleo, y minimizar las operaciones especulativas asociadas a los abandonos industriales. La reactivación económica y la superación de la crisis a mediados del decenio facilitarán que las fuerzas del mercado urbano se impongan, reactivándose el desmantelamiento de las industrias a través de recalificaciones del suelo favorables al negocio inmobiliario, práctica que se verá incrementada con la normativa flexible del Plan General de 1997 (Río, 2000).

En este contexto tiene lugar la operación Pasillo Verde que impulsará definitivamente la transformación de Arganzuela. La promueve un consorcio formado en 1987 por el Ayuntamiento y la Renfe, con el fin de articular el distrito dividido por el ferrocarril de cintura, y mejorar la calidad ambiental del conjunto. La operación contempla el enterramiento de las vías férreas y su adaptación al tráfico de viajeros, la reorganización de las estaciones para incorporar espacios verdes y dotaciones, el desmantelamiento de las instalaciones industriales obsoletas adosadas a las vías, un paseo sobre el trazado del ferrocarril y la ocupación del suelo liberado por viviendas, oficinas y equipamientos. El plan original sufre una modificación en 1992, coincidente con el fin de la etapa de crecimiento económico y el proyecto registra un aumento espectacular del uso y la edificabilidad residencial, la reducción de los usos dotacionales y ferroviarios y la eliminación de la industria (Brandis y Río, 1995).

La cervecera Mahou y el estadio del club de fútbol del Atlético de Madrid se instalan en los años sesenta del siglo pasado en el sur del distrito donde todavía hay suelo sin ocupar en contacto con el río (Figura 2). La cervecera lo hace en 1962 sobre 61 251 metros cuadrados, tras abandonar su emplazamiento original ubicado desde 1894 en el noroeste del casco antiguo. La fá-

brica se trasladará en 1966 a Alovera (Guadalajara) pero no derriba la instalación de Arganzuela hasta 2011, cuando decide formar parte de la operación de transformación Mahou-Calderón. Por su parte, el club de fútbol tras vender en 1961 el Metropolitano, su antiguo estadio próximo a la ciudad Universitaria, compra 31 046 metros cuadrados de suelo vacío entre la cervecera y el río donde levanta en 1966 el estadio del Manzanares, más conocido como Vicente Calderón. Una vez aprobada la operación de transformación y construido en la periferia oriental de la ciudad su nuevo estadio, el Wanda Metropolitano, inicia su desmantelamiento en 2019.

Figura 2. La cervecera Mahou y el estadio Vicente Calderón



Fuente: [www.nuevosvecinos.es](http://www.nuevosvecinos.es)

### 3. LA TRANSFORMACIÓN URBANA DEL ÁMBITO MAHOU-CALDERÓN

En el desarrollo de la operación se distinguen dos proyectos de ordenación que se adscriben en el tiempo a gobiernos municipales de distinto signo político. El primer proyecto lo proponen los dueños del suelo a un consistorio regido por el Partido Popular. El segundo, de iniciativa municipal y actualmente en desarrollo, se aprueba cuando la corporación progresista Ahora Madrid ocupa el Ayuntamiento. La secuencia de los hechos hablará por sí sola de las estrategias que arbitran los distintos agentes urbanos a lo largo del proceso.

### **3.1. EL PROYECTO «MAHOU-VICENTE CALDERÓN». EL MODELO NEOLIBERAL (2004-2015)**

Entre las circunstancias que rodean la transformación del ámbito no se puede obviar el hecho de que de principio a fin se encuentra emparentada con el antiguo estadio de atletismo de La Peineta<sup>3</sup>, en la periferia oriental de la ciudad y actual emplazamiento del estadio olímpico Wanda Metropolitano. El proceso se inicia en 2004 cuando el club del Atlético de Madrid y el Ayuntamiento negocian el traslado del campo del Calderón a La Peineta. El club exige el mismo tratamiento que recibió el Real Madrid para su mudanza a Valdebebas, esto es, agilizar la modificación del planeamiento general para el terreno afectado, obtener una edificabilidad del suelo liberado de 1,49 metros cuadrados, y cuantas gestiones fuesen necesarias para facilitar la construcción del nuevo estadio en La Peineta.

Es el momento en que el club funda la sociedad División Inmobiliaria del Club Atlético de Madrid S.L. a la que transfiere el suelo del Calderón y, con el fin de conseguir financiación, otorga una opción sobre futuros derechos urbanísticos a un consorcio inmobiliario formado por Martinsa y Andria<sup>4</sup>. En 2008 firma un convenio con el Ayuntamiento que le compromete a comprar La Peineta y construir en su lugar un nuevo estadio olímpico con vistas a la celebración de los Juegos de 2012, que finalmente recaerán en Londres.

Las gestiones para sacar adelante la transformación urbana del ámbito Mahou-Calderón se inician con la solicitud de ambas empresas al Ayuntamiento para recalificar los suelos con el fin de promover su desarrollo. La Comunidad de Madrid aprueba la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 que recalifica los suelos industrial y deportivo a residencial, remitiendo la ordenación del terreno a la redacción de un Plan Parcial de Reforma Interior (BOCM, 2010)<sup>5</sup>.

A partir de este momento entran en escena los tribunales de justicia que acompañarán a la operación durante todo el proceso de tramitación. A ellos acuden las asociaciones ciudadanas y distintos colectivos contrarios a la

---

3 El estadio de la Peineta lo construye el gobierno autonómico en 1994 para acoger los mundiales de atletismo de 1997, finalmente celebrados en Atenas. En 2002 el estadio se trasfiere al municipio a cambio del Palacio de los Deportes, ubicado en el sector noreste del Ensanche de la ciudad.

4 Tras los problemas concursales de Martinsa-Fadesa el club contacta con Fomento de Construcciones y Contratas (FCC) para continuar con el proyecto, y en 2010 firman un acuerdo por el que FCC se encargará de derribar el campo de fútbol y la cervecera, levantar las viviendas, derribar La Peineta y construir el nuevo estadio. En 2014 FCC se desvincula de la operación y el club recupera los derechos del suelo.

5 La modificación puntual fija una edificabilidad lucrativa total del ámbito de 175 365 metros cuadrados.

transformación del ámbito, y también las partes directamente proclives a la operación que recurren las sentencias dictadas por los tribunales. La primera demanda la interpone en 2009 la asociación deportiva Señales de Humo, integrada por seguidores del equipo de fútbol críticos con la gestión del club, contra la modificación puntual aprobada. El Tribunal Superior de Justicia de Madrid (TSJM) anula en 2012 la modificación puntual por vulnerar la normativa urbanística que prohíbe edificar por encima de las cuatro plantas, tal y como establece la ley regional del suelo en 2007. Las partes interesadas recurren el fallo ante el Tribunal Supremo, que devuelve el caso al tribunal madrileño para su nuevo estudio y sentencia. Y en 2015 el TSJM reitera su anterior dictamen de nulidad.

En 2014, sin estar resuelto todavía el fallo judicial, el Ayuntamiento aprueba definitivamente el Plan Parcial de Reforma Interior «Mahou-Vicente Calderón» que define la ordenación urbanística del ámbito (BOMC, 2015)<sup>6</sup>. El diseño del proyecto corre a cargo del estudio de arquitectura Rubio & Álvarez-Sala e introduce rascacielos de 36 plantas, torres de hasta 20 y bloques de 8 (Figura 3).

Figura 3. Recreación del Plan Parcial de 2014



Fuente: <http://www.telemadrid.es/onda-madrid-noticias/TSJM-Ecologistas-Accion-Mahou-Calderon-9-1689521044-20150603111616.html>

---

6 El Plan Parcial mantiene la edificabilidad lucrativa total de 175 365 metros cuadrados que fijaba la modificación puntual, y establece como tipología edificatoria la aislada con alturas variables desde torres a bloques para alojar 2000 viviendas.



Los promotores publicitan la oportunidad y calidad del proyecto por su rentabilidad económica, social y ambiental y contribuir a crear una zona residencial monumental icónica y de referencia en Madrid, que vienen a llamar «La Nueva Puerta del Sur». Partidos políticos en la oposición y otras asociaciones ciudadanas crean la Plataforma Contra el Plan Mahou-Calderón que exige la retirada del plan y se manifiestan con proclamas como «No a la Operación Mahou-Calderón. No a una política de especulación» y «¡No se juega, Arganzuela no es Manhattan!». En paralelo, Ecologistas en Acción denuncia el proyecto por haberse aprobado sin estar resuelto judicialmente. Tras diversas sentencias, el Supremo devuelve en 2016 el expediente al TSJM para que resuelva de nuevo sobre todas las cuestiones controvertidas.

Pero todavía colea La Peineta, pues para formalizar la venta era necesario cambiar la titularidad del suelo de deportivo público a privado. La solicitud de modificación la aprueba el Ayuntamiento a principios de 2015 pero no así la Comunidad Autónoma por no ser conforme con las medidas compensatorias que fija la ley del suelo en la venta de terrenos municipales.

### **3.2. EL PROYECTO «NUEVO MAHOU-CALDERÓN» Y LOS PACTOS HEREDADOS (2015-2019)**

A mediados de 2015 el gobierno municipal recae en la plataforma progresista ahora Madrid y paraliza todas las grandes transformaciones urbanas pendientes en la ciudad para su replanteamiento, entre ellas la operación Mahou-Vicente Calderón. el ayuntamiento quiere retomar la actuación desde el principio y negociar con todos los actores urbanos, incluidos los colectivos ciudadanos ausentes anteriormente, para diseñar un modelo nuevo con una escala similar a la del entorno y con menos viviendas. el consistorio se verá respaldado por las resoluciones de los tribunales en 2017 que vuelven a declarar la nulidad del plan parcial y de la modificación puntual en lo relativo a las alturas, como por no prever las reservas de suelo obligatorias destinadas a la construcción de viviendas protegidas.

Pero el ayuntamiento no podrá eludir los compromisos suscritos en el convenio firmado en 2008 por el anterior consistorio y el club, y que condicionarán en buena parte sus propósitos de ordenación. lo más perentorio es aprobar la operación, pues de encontrarse frenada a finales de 2016 tendría que abonar al club una indemnización millonaria. y el nuevo plan se confecta en un tiempo record. el club acepta que el proyecto se plantee sin rascacielos y con menor número de viviendas, con la condición de que las plusvalías compensen el coste del nuevo estadio. a partir de aquí se inicia la tramitación de una nueva modificación puntual del plan general y un nuevo plan parcial, y se celebra un concurso restringido de profesionales del urbanismo para abordar una nueva ordenación del ámbito que recae en el estudio E. Bardají y Asociados S.L.

La nueva propuesta se expone a la mesa de negociación formada por colectivos ciudadanos, colegios profesionales de arquitectos e ingenieros y partidos políticos con representación municipal. La queja fundamental de los interlocutores es la referente a la edificabilidad del ámbito, al haber sido acordada previamente por los propietarios y el consistorio, lo que supone una seria merma de eficacia y bondad del proceso participativo. No obstante, reconocen las mejoras adoptadas porque introducen cambios significativos, y proponen repartir mejor la edificabilidad para equilibrar las alturas y conseguir un aspecto más homogéneo y mayores condiciones de soleamiento. Éstas y otras demandas se incorporan en la memoria (Ayuntamiento, 2016) presentada al gobierno autonómico, que la aprueba definitivamente a finales de 2017 (BOCM, 2017), así como la normativa urbanística aplicable al año siguiente (BOCM, 2018). (Figura 4).

Figura 4. Edificios recreados en la propuesta aprobada «Nuevo Mahou-Calderón»



Fuente: [https://www.planur-e.es/pdf/12\\_Planur-e\\_Mahou%20Calderon.pdf](https://www.planur-e.es/pdf/12_Planur-e_Mahou%20Calderon.pdf)

El plan aprobado presenta diferencias significativas con respecto al propuesto en 2014 por los promotores: las alturas de las edificaciones se han limitado a magnitudes similares a las del entorno con la excepción de algunos hitos arquitectónicos de 12 plantas; la superficie del ámbito se reduce en un 5,2 %; el índice bruto de edificabilidad pasa de 1,0 a 0,76; la edificabilidad lucrativa disminuye en un 16%; el número de viviendas libres se rebaja un 34,7% y el 11,2% tendrán algún régimen de protección; las superficies dedicadas a equipamientos se amplían en un 34,7% y las zonas verdes en un 41,1%. (Tabla 1).

Tabla 1. Principales parámetros urbanísticos de los proyectos de 2014 y 2017

Parámetros	Proyecto de 2014	Proyecto de 2017
Superficie	204.216 m <sup>2</sup>	193.632 m <sup>2</sup>
Diseño arquitectónico	Dos rascacielos de 36 plantas, torres de 22 y bloques de 8	Manzanas cerradas de 8 plantas y excepcionalmente edificios de 12
Edificabilidad lucrativa (m <sup>2</sup> )	175.365	147.050
Índice bruto de edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	1,0	0,76
Número de viviendas	2000 libres	1.173 libres y 132 protegidas
Equipamiento (m <sup>2</sup> )	22.115	29.791
Zonas verdes (m <sup>2</sup> )	54.675	77.142
Solución para el tramo de la M-30	Soterramiento por los promotores	Recubrimiento por el Ayuntamiento

**Fuente: Elaboración propia de <https://sede.madrid.es/csv> con el código 0901e24081712a6**

Pero todavía se encuentran en los tribunales de justicia cuestiones sin resolver. Una de ellas pareciera aclararse en 2018, al derogar la Comunidad de Madrid por vía de urgencia la limitación de alturas de la ley regional del suelo. Pero Ecologistas en Acción, la Asociación Vecinal Pasillo Verde-Imperial, la asociación Señales de Humo y la Federación Regional de Asociaciones Vecinales de Madrid presentan un recurso de inconstitucionalidad contra la reforma de la ley.

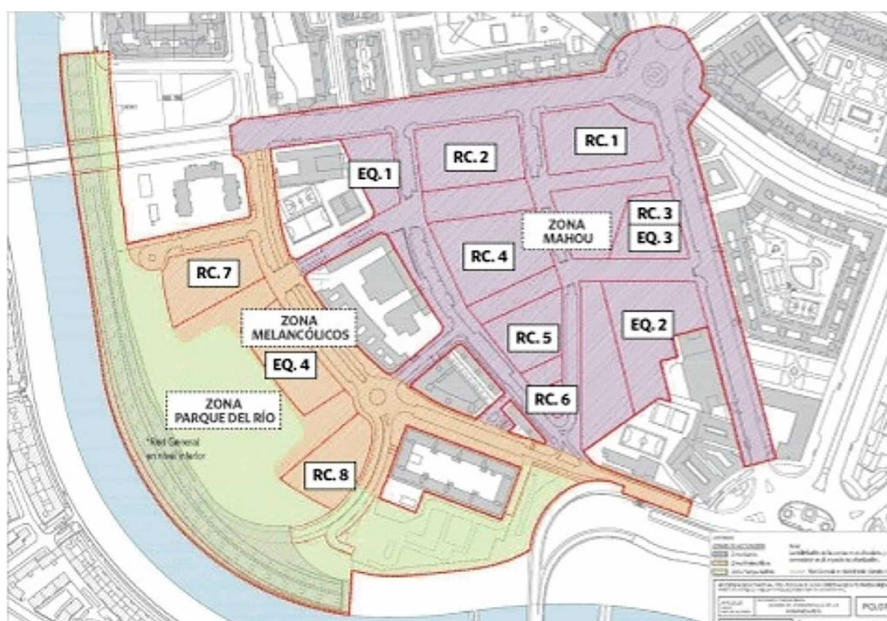
La segunda se refiere a la modificación del Plan General para cambiar la titularidad del suelo de La Peineta. La Comunidad de Madrid aprueba la modificación, pues si la cesión de los terrenos no se completara antes de finalizar 2016, el club podía exigir 200 millones de indemnización al consistorio por incumplimiento del convenio firmado entre ambos. Pero la asociación Señales de Humo denuncia la modificación ante el TSJM, que falla en 2018 en contra por falta de motivación y déficit de análisis y previsión de las necesidades de la ciudad, y por priorizar el interés privado al general. La sentencia está actualmente recurrida ante el Supremo por las dos administraciones. No obstante, el club ya derribó el estadio en 2011, comprado el suelo en 2017 e iniciado los primeros movimientos de tierra para construir el Wanda Metropolitano, que se inaugura en 2019.

### 3.3. LOS NUEVOS DUEÑOS DEL SUELO Y LOS PROMOTORES INMOBILIARIOS

El proyecto de reparcelación de los terrenos del ámbito se aprueba a mediados de 2019. Dos parcelas corresponden al Ayuntamiento en virtud de las cesiones obligatorias (las RC.3 y RC.6) y las restantes las ponen a la venta los propietarios del suelo. Fondos, promotores, socimis y cooperativas apuestan fuerte por hacerse con algunos de los terrenos de una de las pocas bolsas de

suelo a la venta dentro de la Almendra Central, una auténtica oportunidad para los inversores. El resultado ha sido el siguiente: las parcelas que corresponden a la cervecera las consiguen Ibosa (las RC.1 y RC.2) y Pryconsa (la RC.5) y con las del club de fútbol se queda Vivenio (la RC.4) y Azora (las RC.7 y RC.8)<sup>7</sup>. La superficie restante se destina a equipamientos (Figura 5).

Figura 5. La distribución de las parcelas (2019)



**Fuente:** <https://ecodiario.eleconomista.es/empresas-finanzas/noticias/10059959/08/19/Mahou-encarga-a-Colliers-la-venta-de-todos-sus-suelos-en-el-ambito-del-Calderon.html> (30-8-2019)

Aunque falta tiempo para el inicio de la construcción de los nuevos edificios, algunos propietarios del suelo se han lanzado ya a comercializar sus promo-

<sup>7</sup> Ibosa es una empresa de promoción y gestión inmobiliaria que adquiere la RC.1 por 70 millones de euros, y se asocia con el fondo estadounidense Greenoak para comprar la RC.2 por 70 millones. Pryconsa es la promotora inmobiliaria de la familia Colomer que consigue la RC.5 por 55 millones. Vivenio es una socimi del fondo holandés APG y Renta Corporación que se hace con la RC.4 por 82 millones. Azora es una gestora de viviendas que se asocia con la constructora CBRE GIP para comprar las RC.7 y RC.8 por 100 millones.

ciones. El proyecto en fase más avanzada es el «Residencial Zuarak Imperial» del grupo Ibosa. El complejo fue diseñado con antelación al tratarse de una promoción en forma de cooperativa, pues el grupo necesitaba acudir a la subasta del suelo con un porcentaje de ventas elevado. Ofrece en la RC.1 una urbanización con jardines, piscina, spa, gimnasio y solárium, y los precios de viviendas oscilan entre 260.000 y 720.000 euros.

También Azora y CBRE han lanzado el proyecto residencial «River Park» en sus dos parcelas, RC.7 y RC.8 donde se levantarán las torres de 12 plantas. La singular promoción cuenta con áreas ajardinadas, pista de pádel, piscinas, área infantil, sala comunitaria, *work space*, gimnasio, buzones inteligentes para compras, zona de lavado para mascotas y coches, zona de mantenimiento para bicicletas, espacios cardio protegidos, y el precio de las viviendas se encuentra entre 285 000 y 957 828 euros.

Por el momento, los precios medios de las viviendas de la cooperativa de Ibosa (4.914 euros/m<sup>2</sup>) y de la promotora Azora (5350 euros/m<sup>2</sup>) están convirtiendo la zona en una de las más caras de la capital, acercándose a los tradicionales distritos de mayores precios como son Salamanca, Chamberí y Centro<sup>8</sup>.

#### **4. CONCLUSIONES**

Se ha constatado que las operaciones de transformación urbana proyectadas en los últimos años en los bordes de la Almendra Central de Madrid responden a un modelo de urbanismo fundamentado en la colaboración de los agentes públicos y privados directamente implicados, en el que a la oportunidad política de los primeros se suma el negocio de los segundos. Se trata de prácticas especulativas en enclaves que prometen inversiones muy rentables, especialmente para los operadores privados interesados en el negocio inmobiliario y apoyado por un marco institucional que proporciona los instrumentos y mecanismos para su ejecución.

El caso del ámbito Mahou-Calderón presenta un valor añadido, al sucederse a lo largo del proceso dos administraciones municipales con distinta filosofía urbana. El consistorio progresista de 2015 cuestionará el proyecto conservador neoliberal, aunque el peso de las negociaciones heredadas limite las posibilidades para obtener un resultado conforme a su proyecto de gobierno. No obstante, la nueva administración incorpora modos de gobernanza participativa que permiten a los vecinos y colectivos sociales, contrarios al urbanismo anterior, aportar formulaciones más orientadas al servicio de la ciudadanía. En definitiva, se consigue rebajar los propósitos de un programa neoliberal que

---

8 El precio medio más alto del metro cuadrado se encuentra en los distritos de Salamanca (5890), Chamberí (5280) y Centro (5043).

<https://www.merca2.es/calderon-mahou-barrio-rico-madrid/> (21-12-2019).

antepuso la rentabilidad económica de los intereses privados al bien general durante los diez primeros años de vida de la operación urbana.

No está de más traer aquí unas palabras del arquitecto Enrique Bardají que deberían animar a reflexionar tanto a los que practican el urbanismo como a los responsables de la política y gestión de la ciudad:

Cuando la opinión pública sigue considerando al planeamiento urbano como un conjunto de complejísimo y oscuros procesos, algo estamos haciendo muy mal los profesionales del urbanismo. De algún modo deberíamos empujar para que acabe considerándose como normal que la transformación de la ciudad es una actividad NOBLE sometida al conocimiento y la reflexión, al criterio de las mayorías democráticamente elegidas, al respeto de las minorías, a unas leyes comprensibles y a una transparencia completa en los procedimientos (Bardají, 2018, 28).

Para finalizar nos permitimos hacer una breve reflexión acerca de las cuestiones que todavía están sin resolver en los tribunales de justicia. Por desgracia, la práctica de los hechos consumados, a los que nos tienen acostumbrados los gobiernos conservadores en este país, con toda seguridad saldrá triunfante. Sobre todo cuando el consistorio de la ciudad ha vuelto a manos de un gobierno, si cabe, más conservador.

## AGRADECIMIENTOS

Este trabajo se ha realizado dentro del Proyecto de Investigación PGC 2018-098209-b-i00 del Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades.

## BIBLIOGRAFÍA

- Arias, F. (2009). Megaproyectos urbanos madrileños. En F. Aguilera y J. M. Naredo (Eds), *Economía, poder y megaproyectos*, pp. 181-208. Madrid: Fundación César Manrique.
- Bardají, E. (2018). La ordenación urbana del ámbito «Mahou Calderón» (Madrid). *Planur-e: territorio, urbanismo, paisaje, sostenibilidad y diseño urbano*, (12). Recuperado de: <https://www.planur-e.es/articulos/ver/la-ordenacion-urbana-del-ambito-umahou-calderon-madrid>
- Brandis, D. y Rio, I. (1995). Las grandes operaciones de transformación urbana. El Pasillo Verde Ferroviario de Madrid. *Ería*, (37), 113-128.
- Brandis, D. (2017). Grandes proyectos de transformación urbana pendientes en Madrid. En M. Castañer et al. (Eds.), *Nuevos escenarios urbanos: nuevos conflictos y nuevas políticas*, pp. 151-168. Girona: Universidad de Girona/ AGE.
- Brandis, D. (2018). Grandes proyectos urbanos y desarrollos residenciales: del urbanismo de mercado a un nuevo modelo para Madrid. *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, Vol. 9 (198), 731-747.

- Pardo Abad, C. J. (2004). *Vaciado industrial y nuevo paisaje urbano en Madrid*. Madrid: Ediciones La Librería.
- Río, I. (2000). Planeamiento *versus* industria en las áreas centrales metropolitanas. La experiencia de Madrid en los últimos años. En V. González Pérez (Ed.), *Industria y medio ambiente*, pp. 159-169. Murcia: Universidad de Alicante/AGE.

## FUENTES DOCUMENTALES

- Ayuntamiento de Madrid (2016). Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 Área de Planeamiento Específico A.P.E. 02.27 «Nuevo Mahou-Calderón» Distrito de Arganzuela. Madrid: Ayuntamiento. Recuperado de [https://www.comunidad.madrid/transparencia/sites/default/files/expedientes/nuevo-mahou-calderon/01\\_Aprobaci%C3%B3n%20Inicial/01\\_Modificaci%C3%B3n%20de%20Plan%20General/11\\_011%20Memoria%20Modificaci%C3%B3n%20Puntual%20Plan%20General/ES\\_L01280796\\_2017\\_9024e4e80075469.pdf](https://www.comunidad.madrid/transparencia/sites/default/files/expedientes/nuevo-mahou-calderon/01_Aprobaci%C3%B3n%20Inicial/01_Modificaci%C3%B3n%20de%20Plan%20General/11_011%20Memoria%20Modificaci%C3%B3n%20Puntual%20Plan%20General/ES_L01280796_2017_9024e4e80075469.pdf)
- BOCM (2010). Resolución de 12 de enero de 2010, por la que se hace público el Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 29 de diciembre de 2009, por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, en el ámbito «Mahou-Vicente Calderón». (11). Madrid: Comunidad de Madrid. Recuperado de: [https://www.bocm.es/boletin/CM\\_Orden\\_BOCM/2010/01/14/2010-01-14\\_13012010\\_0219.pdf](https://www.bocm.es/boletin/CM_Orden_BOCM/2010/01/14/2010-01-14_13012010_0219.pdf).
- BOCM (2015). Aprobar definitivamente el Plan Parcial de Reforma Interior de desarrollo del Área de Planeamiento Remitido 02.21 «Mahou-Vicente Calderón», Distrito de Arganzuela, promovido por la Comisión Gestora del ámbito, de conformidad con lo establecido en el artículo 59.4, en relación con los artículos 57 y 67 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. (52). Madrid: Comunidad de Madrid. Recuperado de: [http://www.bocm.es/boletin/CM\\_Orden\\_BOCM/2015/03/03/BOCM-20150303-55.PDF](http://www.bocm.es/boletin/CM_Orden_BOCM/2015/03/03/BOCM-20150303-55.PDF)
- BOCM (2017). Acuerdo de 19 de diciembre de 2017, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, para la creación del APE 02.27, «Nuevo Mahou-Calderón», en el Distrito de Arganzuela. (306). Madrid: Comunidad de Madrid. Recuperado de: [https://www.comunidad.madrid/sites/default/files/doc/urbanismo/cma\\_urb\\_bocm-20171226-48.pdf](https://www.comunidad.madrid/sites/default/files/doc/urbanismo/cma_urb_bocm-20171226-48.pdf).
- BOCM (2018). Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 Área de Planeamiento Específico A.P.E. 02.27 «Nuevo Mahou-Calderón» Distrito de Arganzuela. (160). Madrid: Comunidad de Madrid. Recuperado de:

[https://www.bocm.es/boletin/CM\\_Orden\\_BOCM/2018/01/16/BOCM-20180116-55.PDF](https://www.bocm.es/boletin/CM_Orden_BOCM/2018/01/16/BOCM-20180116-55.PDF)