

# GENESIS Y REMODELACION DE UNA PARCELACION MARGINAL MADRILEÑA

## El Pozo del Tío Raimundo (Vallecas)

Ramón López de Lucio

Birth and bettering of an area of marginal development in Madrid: El Pozo del Tío Raimundo (Vallecas)

El Pozo del Tío Raimundo fue una parcelación periférica situada en Vallecas que se formó en el periodo 1940-1956; su remodelación total se emprende en 1976 y durará hasta el verano de 1986; sus características de operación pública, subvencionada, tipológica y funcionalmente compleja, la singulariza dentro de la historia de las promociones masivas de este último cuarto de siglo en la periferia madrileña.

El Pozo del Tío Raimundo, in Vallecas, was an area of marginal sub-suburban growth that came into being in the period between 1940-1956. The remodelling of the area was undertaken in 1976 and lasted till the summer of 1986. The fact that this initiative was subsidised, public, complex in both its typological and working aspects made of it a something unique among the mass development of the last twenty-five years on the Madrid outskirts front.

### 1. LA GENESIS DE LA PARCELACION MARGINAL: RESUMEN HISTORICO

La formación del Pozo del Tío Raimundo es arquetípica del proceso denominado «parcelación marginal» (1). A diferencia de las «parcelaciones periféricas» del periodo 1860-1936, verdadero

correlato proletario de los «ensanches» ortodoxos, las parcelaciones de posguerra se sitúan directamente fuera de la legalidad urbanística (que en dicho momento era el Plan de 1944 como instrumento supramunicipal de zonificación).

Mucho menos consolidadas en el sentido de su escasa o inexistente infraestructura de urbanización y de su más precaria edificación, a un paso del

Ramón López de Lucio es Arquitecto-Urbanista.

El redactor de este trabajo fue asesor urbanístico de la Asociación de Vecinos desde 1972 hasta 1981; durante este periodo redactó el borrador del Plan Parcial (nov. 1976) que luego tramitó y aprobó la Gerencia Municipal de Urbanismo (diciembre de 1977), el Estudio de Detalle de la primera fase (1978). La Modificación del Plan Parcial del Pozo (1980/81) contenía, a su vez, el Estudio de Detalle de la segunda fase. Los últimos dos trabajos se realizaron en colaboración con otros dos

Arquitectos de la Asociación, Jesús VIZMANOS, y Paco ADIEGO y con los que nombró el Ministerio (M.ª Angeles, PUENTES, Alfonso GRANE, Carlos MALDONADO y Miguel RENTA). En la modificación del Plan Parcial de 1980/81 colaboró en la urbanización exterior el Arquitecto A. VELEZ CATRAIN.

(1) Ver artículo de Ramón LOPEZ DE LUCIO en CIUDAD Y TERRITORIO, núm. 2-3, 1976, sobre las «formas de crecimiento» en Madrid.

chabolismo. Autoconstrucciones de muy inferior calidad a la propiciada por las técnicas, a menudo artesanales pero con cierto carácter urbano (uso del ladrillo visto y la teja), de las parcelaciones periféricas. Frente a la «urbanización del extrarradio» como respuesta imposible a un «ensanche», cuya renta de situación y cotas de inversión municipal elimina a los estratos más bajos del abanico social a las periferias urbanas, la simple división parcelaria sin rastros de inversión infraestructural en zonas teóricamente verdes o rústico-forestales, supone una situación de mayor marginalidad si cabe. Una verdadera construcción de la «otra ciudad» en la que ya se prescinde de los últimos vestigios de instrumentación técnica y profesional (planeamiento, urbanización, edificación).

En este marco y a la vez que numerosas zonas de la periferia que, irrisoriamente, habría de calificarse ya como «metropolitana», aparece el Pozo del Tío Raimundo junto con las Palomeras Bajas, Meseta de Orcasitas, etc.

El Pozo del Tío Raimundo ocupa el sector sureste de Entrevías, dentro del antiguo municipio de Vallecas, literalmente rodeada por los trazados de ferrocarril.

En 1956, fecha culmen del proceso parcelario, encontramos en Entrevías 4.318 *chabolas-casitas* distribuidas en siete núcleos, entre los que el más

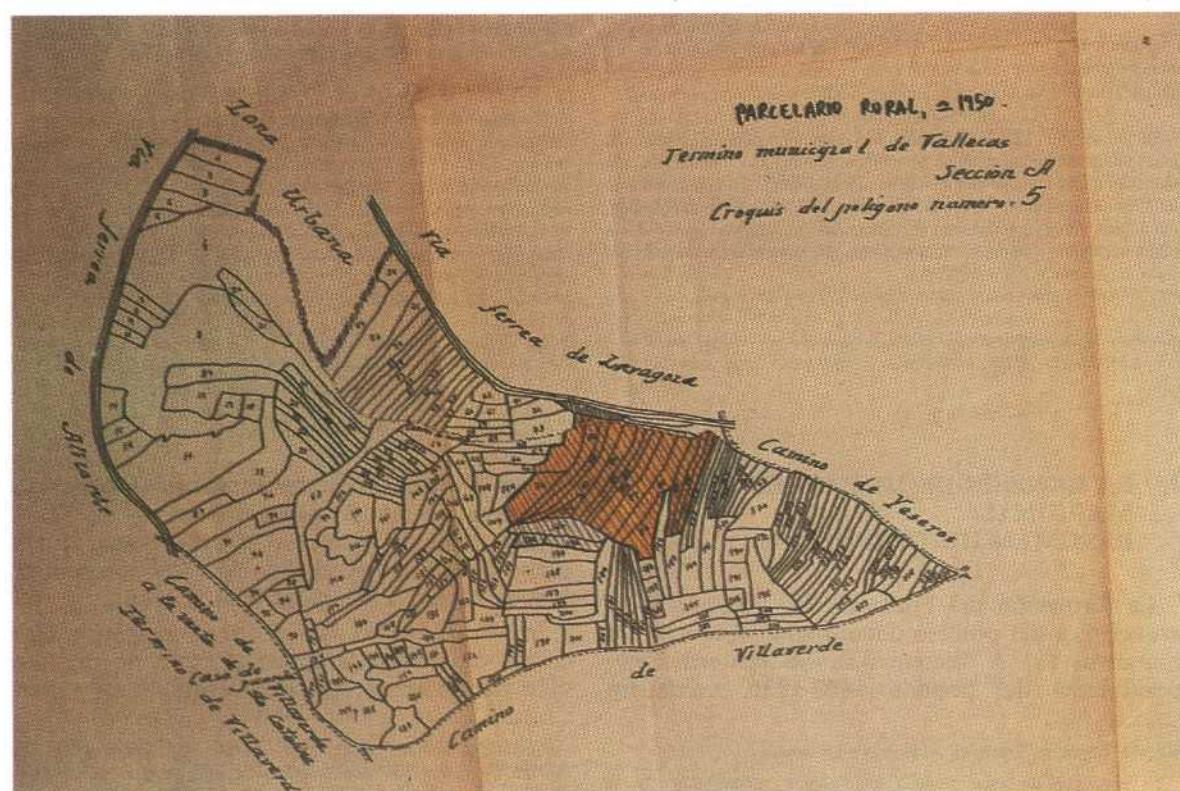
importante numéricamente es, con mucho, el Pozo del Tío Raimundo (2):

|                         | Viviendas |
|-------------------------|-----------|
| Pozo del Tío Raimundo   | 1.714     |
| Entrevías Viejo         | 834       |
| Entrevías Nuevo         | 860       |
| Ahijones                | 378       |
| Prado Lombardo          | 203       |
| Barrio Obrero (La Viña) | 239       |
| La Celsa                | 90        |
| Total                   | 4.318     |

Todos estos núcleos se han consolidado en la posguerra, a excepción del Entrevías Viejo, ciudad jardín marginal formada antes de 1936, aunque en los 50 degradada ya a formas similares a las del resto de los núcleos vecinos.

En concreto, el nombre del Pozo del Tío Raimundo parece obedecer a una primera casa edificada en 1925 por un tal Tío Raimundo, que, además, contrata la perforación de un pozo en su propiedad para poder abrevar las caballerías e irrigar las tierras. La segunda casa fue una taberna, establecida por un vallecano junto a un paso a nivel de la vía férrea y la tercera fue edificada por

(2) Datos tomados de la revista *Arquitectura*, núm. 58, octubre 1963, p. 3.



Parcelario rural de 1950. Situación del Pozo

**Decreto 23 agosto 1957 (Presid., B. O. 21 sept.) Asentamientos clandestinos.**

**Artículo 1.**—A partir de la publicación de este Decreto en el «Boletín Oficial del Estado», toda persona o familia que pretenda trasladar su residencia a la capital de la Nación dará cuenta al Gobernador Civil de la provincia, por conducto del Alcalde de su residencia, de quedarse para su alojamiento en Madrid de la vivienda adecuada.

Los Gobernadores de las distintas provincias comunicarán al de Madrid estos desplazamientos, con la indicación de los futuros domicilios, para su debida comprobación.

Art. 2.º A partir de la publicación del presente Decreto, las empresas de toda clase, industriales, comerciales o agrícolas, se abstendrán de contratar productores que no acrediten su residencia en Madrid con anterioridad a la fecha del mismo.

La Inspección de Trabajo vigilará el cumplimiento de lo anteriormente establecido, y, en su caso, pondrá a la Delegación provincial de Trabajo de Madrid las sanciones correspondientes.

En casos especiales, la Delegación Provincial de Trabajo podrá autorizar la contratación de no residentes siempre que las Empresas resuelvan la necesidad de su vivienda.

Art. 3.<sup>º</sup> La Comisión de Urbanismo de Madrid queda autorizada, de manera análoga a lo previsto en el artículo primero del Decreto del Ministerio de la Gobernación de 11 de agosto de 1953, para proceder al inmediato derribo de las cuevas, chabolas, barracas y construcciones similares realizadas, sin licencia en

*Decreto 23 agosto 1957, sobre asentamientos clandestinos*

un labrador del pueblo de Martos (Jaén) en 1927 (más tarde serán los oriundos de este pueblos los

(3) *Op. cit.*, *Arquitectura*, núm. 58, 1963, p. 4; CONSTANCIO DE CASTRO, en su artículo sobre «El Pozo del Tío Raimundo», aparecido en *Estudios geográficos*, Madrid,

más numerosos inmigrantes a El Pozo). En todo caso, en 1940 sólo existen cinco construcciones.

«La corriente migratoria empezó hacia el año 1942, tomó gran incremento en los años 1952 y 1953, alcanzando su momento cumbre, sobre todo, en los años 1955 y 1956, terminándose prácticamente en el año 1957 (Decreto 22-8-1957 sobre asentamientos clandestinos), por una prohibición tajante de edificar en el barrio» (3).

| Fechas     | N.º de chabolas |
|------------|-----------------|
| 1940 ..... | 5               |
| 1947 ..... | 9               |
| 1950 ..... | 36              |
| 1952 ..... | 64              |
| 1966 ..... | 1.714           |

El parcelario agrícola inicial estaba formado por largas, y en su mayor parte estrechas, tiras de terreno perpendiculares al trazado de la línea ferroviaria a Zaragoza. Esta forma explica que las calles se trazaran en la misma dirección y a muy escasa distancia unas de otras y que las conexiones transversales sean mucho más escasas e irregulares. Sin embargo, al parecer no fueron los propietarios agrícolas iniciales los que parcelaron y vendieron, sino intermediarios especulativos: los hermanos Santos y Parcesol serían los más importantes. Las calles trazadas son estrechas: entre 6 y 8 metros, a excepción de Esteban Carros, que tiene 15,50. Las parcelas son asimismo pequeñas y se

número 83-84, 1961, llega a distinguir tres fases: la inicial, de 1947 a 1952; la de crecimiento, de 1953 a 1954, y la culminación y detención del proceso, de 1955 a 1956.



Propiedades de la GMV y proyecto inicial del nudo del Cuarto Cinturón. (MOPU 1970)



El estado del Pozo al comienzo de la remodelación. Al fondo Palomeras Bajas y a la izquierda Entrevías

subdividirán todavía más en el proceso edificatorio (unos 15 metros de fondo tipo y 4 a 8 de fachada).

En todo caso, la parcelación no conllevaba ningún tipo de urbanización: las calles eran de tierra, no había servicios de agua ni alcantarillado y no los habrá hasta el final de la década de los 60; la electricidad existirá a partir de 1957. E incluso la parcelación y subsiguiente asentamiento de familias inmigrantes no supuso, al parecer, modificaciones en el Registro de la Propiedad. Así, cuando el Ministerio de la Vivienda se plantea más tarde la expropiación del suelo, será a los propietarios intermediarios a los que expropie y no a aquellas familias cuyo único y precario título de propiedad serán los recibos de los plazos mensuales mediante los cuales se pagaba el suelo.

No obstante, el proceso parcelatorio supuso una importante revalorización del suelo. Según los datos aportados por los trabajos reseñados más arriba, si en 1925 el pie cuadrado valía 0,15 pesetas, en 1940 había subido a 0,40 pesetas, para elevarse algunos años después a 1,50 pesetas, llegando a venderse en el año 1956 a 9 pesetas y más tarde hasta 14 pesetas el pie.

Las *construcciones* se realizarán inmediatamente después de conseguida la parcela y serán *ilegales* por partida doble:

– Por realizarse sobre suelo calificado como «no edificable» (zona verde) en el Plan General de 1944.

– Por no contar con licencia municipal de edificación, y mucho menos con proyecto técnico o con cédula de habitabilidad.

Según tamaños de parcela y posibilidades económicas, se levantarán edificaciones que oscilan desde el chabolismo puro hasta versiones periurbanas de la vivienda rural manchega: ladrillo, teja curva o uralita, cemento y yeso serán los materiales habituales. Y los fines de semana los momentos en los que «aparecen» estas construcciones, levantadas al parir de la necesidad y de una *tolerancia represiva* que acabará imponiéndose a partir de 1957.

## 2. LA SITUACION DEL BARRIO EN 1976 Y LA PRIMERA URBANIZACION ELEMENTAL

En 1956 la recién creada Comisaría General para la Ordenación Urbana de Madrid, dependiente del Ministerio de la Vivienda, presidida por don Luis Valero Bermejo, elabora un «Plan de Erradicación del Chabolismo».

La situación parece que va a cambiar:

– Se prohíben totalmente las nuevas construcciones y se derriban sistemáticamente las construidas a partir de esa fecha.

– Se inician los expedientes de expropiación del suelo con los antiguos propietarios. Se recogen por Comisaría muchos de los «papeles» que tienen los pobladores.

– Se promete el derribo y *realojamiento* en el plazo de dos años.

– Los contratos de compra de parcelas, los recibos, etc. pasan al Ministerio, con la promesa por parte de éste de que en dos años el problema estará solucionado.

- Se realiza por el Ministerio de la Vivienda un censo de población, que arroja la cifra de 1.975 familias residentes en El Pozo.

De 1956 a 1963 se van a construir por la iniciativa pública en la zona de Entrevías 3.440 viviendas desglosadas así:

|   | Viviendas |
|---|-----------|
| Poblados Dirigidos, primera y segunda fases ..... | 2.114     |
| Poblado Mínimo .....                              | 576       |
| Poblado de Absorción .....                        | 750       |

Se eliminan unas 1.000 chabolas (1.200 familias) en los núcleos de Ahijones, Prado Lombardo y la Viña, pero, sin embargo, este Plan no afecta prácticamente al Pozo.

El *Plan General de 1963* da una nueva ordenanza para la reconstrucción en altura de Entrevías Viejo. Restan los núcleos de Entrevías Nuevo, Pozo y la Celsa. A la vez que proyecta un nudo de enlace ratificado y rectificado por el proyecto de Red Arterial de 1972, entre el cuarto cinturón y la avenida de Entrevías que supone la práctica desaparición del barrio. A la vez que califica el resto de terrenos del Pozo como «Zona rústica forestal», lo que supone la imposibilidad jurídica de realizar nuevas construcciones y de ampliar o mejorar las existentes.

Las construcciones en el Pozo, sin aumentar numéricamente, se van mejorando y ampliando de acuerdo con las posibilidades económicas de sus moradores.

Las infraestructuras de urbanización se van a hacer esperar mucho más, a excepción de la *energía eléctrica* que, ante la negativa de Unión Eléctrica Madrileña a suministrar fluido a las viviendas, se va a organizar cooperativamente por la propia población residente. En 1957, se constituye la Cooperativa Eléctrica del Pozo que recibe energía de la U.E.M. en un transformador a la entrada del barrio y se encarga de su distribución en baja tensión.

- El *agua* no se distribuye a las viviendas hasta 1969. Entre 1969 y 1973, entre el 80 por 100 y el 90 por 100 de las viviendas contarán con agua. Las acometidas se gestionan por la *Asociación de Vecinos* (constituida oficialmente en septiembre de 1969) y el costo de las obras se satisface por los mismos vecinos.

- Asimismo, tampoco existe *alcantarillado* hasta 1969. Hasta ese momento se alternan los pozos negros -a veces en inmediata cercanía con los pozos suministradores de agua limpia- con los regueros de agua sucia en el centro de las calles de tierra. Va a ser también la ya citada Asociación de

Vecinos la que gestione, junto con el agua, la instalación en las calles del Pozo de este servicio que también será costeado por los moradores.

- Hasta 1968 no existe en el Pozo ninguna calle pavimentada. En esta fecha, coincidiendo con la consolidación de la Asociación de Vecinos, se va a comenzar la pavimentación primaria del barrio. Se realizarán varias fases; en octubre de 1976, cuando ya se está redactando el nuevo Plan Parcial (4), se están arreglando las calles Tomateros, Carmen Mosqueda, Julián Jiménez, Julita García, María Soria, Pérez Chicano, K, L, Pilar de Zaragoza y Martínez Labernia. Quedaban todavía sin pavimentar otras cinco y algunos enlaces (Angel Laso, Flores Menéndez, Cabo Tarifa, Cabo Creus y Sur).

- La situación de los *equipamientos* en 1976 es igualmente deficiente. No hay ningún centro de Enseñanza Media ni Profesional en el barrio; sólo existen dos aulas de enseñanza básica pertenecientes a la Fundación benéfico-docente Santa María del Pozo. El barrio carece de todo tipo de servicios médicos. El ambulatorio más cercano de la Seguridad Social es el de Rodríguez Marín, en el Puente de Vallecas (3/4 de hora a pie), supersaturado y lejano.

En la zona de Entrevías funciona un pequeño consultorio privado con el que muchos vecinos del Pozo tienen «igualas».

En resumen, la *situación en 1976* refleja un barrio inicialmente cuasi chabolista en proceso de consolidación y mejora dentro de los parámetros inicialmente definidos por las parcelaciones que lo originan. El número de familias, según un nuevo Censo realizado por la Asociación de Vecinos es de 1974 con 7.983 habitantes en total (media de 4,26 habitantes por familia).

Sin embargo, esta consolidación de hecho no se corresponde con las decisiones del *planeamiento oficial* (Plan General del A.M.M. de 1963) que, en buena medida, sigue la tónica del de 1944 y considera estas parcelaciones marginales como de saludable erradicación, a veces, como es el caso aquí, por métodos tan expeditivos como es el de prever grandes infraestructuras viarias sobre ellas. En concreto, el proyecto de Cuarto Cinturón que, en desarrollo del Plan 1963, elabora el M.O.P. en 1970, contempla un amplísimamente dimensionado núcleo de conexión entre la avenida de Entrevías y dicho Cinturón que afecta a la práctica totalidad del barrio (ver nota 4).

Es en este momento cuando por primera vez el barrio, a través de su Asociación de Vecinos, se plantea oponerse frontalmente al proyecto del Ministerio -que por supuesto no contemplaba el realojo- y exigir un Plan que ofrezca viviendas a todos los habitantes del barrio.

Se realizan durante años gestiones con el Minis-

(4) La modificación de la situación jurídica creada desde 1944 y agravada entre 1963/1972 va a ser una confrontación en la cual es absolutamente esencial la energía y el apoyo popular a la Asociación de Vecinos. Así, después de una dura pelea, se consigue la supresión del nudo de la red arterial, que se simplifica y se traslada hacia el sur, permitiendo la supervivencia -al menos como suelo operativo- de una parte sustancial del barrio. Para el

análisis detallado de todo este episodio jurídico/técnico/político, es de gran ayuda el libro aparecido en 1986, con el título *Llamarse Barrio: El Pozo del Tío Raimundo*. Lo publica la propia Asociación de Vecinos (y aquí no puede excusarse el subrayar destro de ésta la personalidad y el coraje de muchos de sus miembros y, en particular, de Miguel Ángel Pascual, su presidente).



## ESTATUTOS DE LA ASOCIACION DE VECINOS DEL POZO DEL TIO RAIMUNDO

### CAPITULO I

#### DE LA DENOMINACION, DOMICILIO Y FINES DE LA ASOCIACION

Con carácter de Sociedad Civil, se constituye la Asociación de vecinos que se denominará del "POZO DEL TIO RAIMUNDO", que tendrá un ámbito de actuación territorial limitado al Barrio de Madrid, conocido por Pozo del Tio - Raimundo (Pozo Viejo).

#### Art. 2º.-

La Asociación cuyo nombre queda determinado en el artículo anterior, como sujeto de derecho y para el cumplimiento de sus fines, tiene la personalidad que le confieren las Leyes, como responsable de las obligaciones que - contraiga en todo clase de actos y contratos de tráfico civil, tales como la adquisición, enajenación y gravámenes de bienes muebles e inmuebles propios para el desarrollo de sus fines y para la gestión de los intereses - generales de sus asociados.

#### Art. 3º.-

Serán fines de la Asociación de vecinos del Pozo del Tio Raimundo, todos - aquellos relacionados con la defensa general de los intereses de sus asociados en cuanto al problema de la situación urbanística del barrio, tal como calles, alcantarillado, agua, basuras, etc., así como presentar propuestas de solución a las Autoridades competentes.

#### Art. 4º.-

El domicilio de la Asociación radicará necesariamente en Madrid, en su Barrio del Pozo del Tio Raimundo y provisionalmente en la Calle de Najarra, nº 50 de aquella barriada.

### CAPITULO II

#### DE LOS SOCIOS

#### Art. 5º.-

Podrán ser socios de esta Sociedad civil todos los vecinos de la Barriada - del Pozo del Tio Raimundo, tengan o no tengan título de propiedad, sobre la vivienda que ocupen.

#### Art. 6º.-

Los miembros de esta asociación deberán tener como mínimo la edad de veintiún años.

#### Art. 7º.-

La admisión de los socios es facultad de la Junta Directiva de esta Asociación, que decidirá en plazo no superior a quince días la procedencia de la admisión, según las condiciones establecidas en los artículos precedentes.

La Junta Directiva estará obligada a declarar procedente la admisión de todos aquellos que, habiéndolo solicitado en forma, cumplen con los requisitos establecidos en estos Estatutos. Solamente será facultativa la admisión por la mencionada Junta Directiva, cuando el socio presunto lo hubiere sido ya anteriormente de esta Asociación, siendo expulsado de la misma en la forma reglamentaria.

#### Art. 8º.-

Todos los socios tendrán igualdad de derechos desde el momento de su admisión siempre que estén al corriente en el pago de sus cuotas, cumplen con lo establecido en estos estatutos y no hayan sido sancionados.

#### Art. 9º.-

Los miembros de esta Asociación tendrán derecho a:

- asistir a las Juntas Generales con voz y voto
- ocupar los cargos para los que sean nombrados
- disponer de los servicios y beneficios que la asociación pueda facilitarles.
- participar en las actividades comunes y beneficiarse de sus resultados.
- fiscalizar las cuentas

*Estatutos de la Asociación de Vecinos del Pozo del Tio Raimundo*

terio de Obras Públicas, de Vivienda y con el Ayuntamiento, sin ningún resultado positivo. Al fin, en 1975, «después de una masiva Asamblea de Vecinos, el Ayuntamiento aprueba la elaboración

de un Plan de Ordenación para el Pozo del Tio Raimundo. Paralelamente al M.O.P. en 1976 modifica el proyecto inicial de nudo, desplazándole ligeramente al Sur y eliminando dos de las

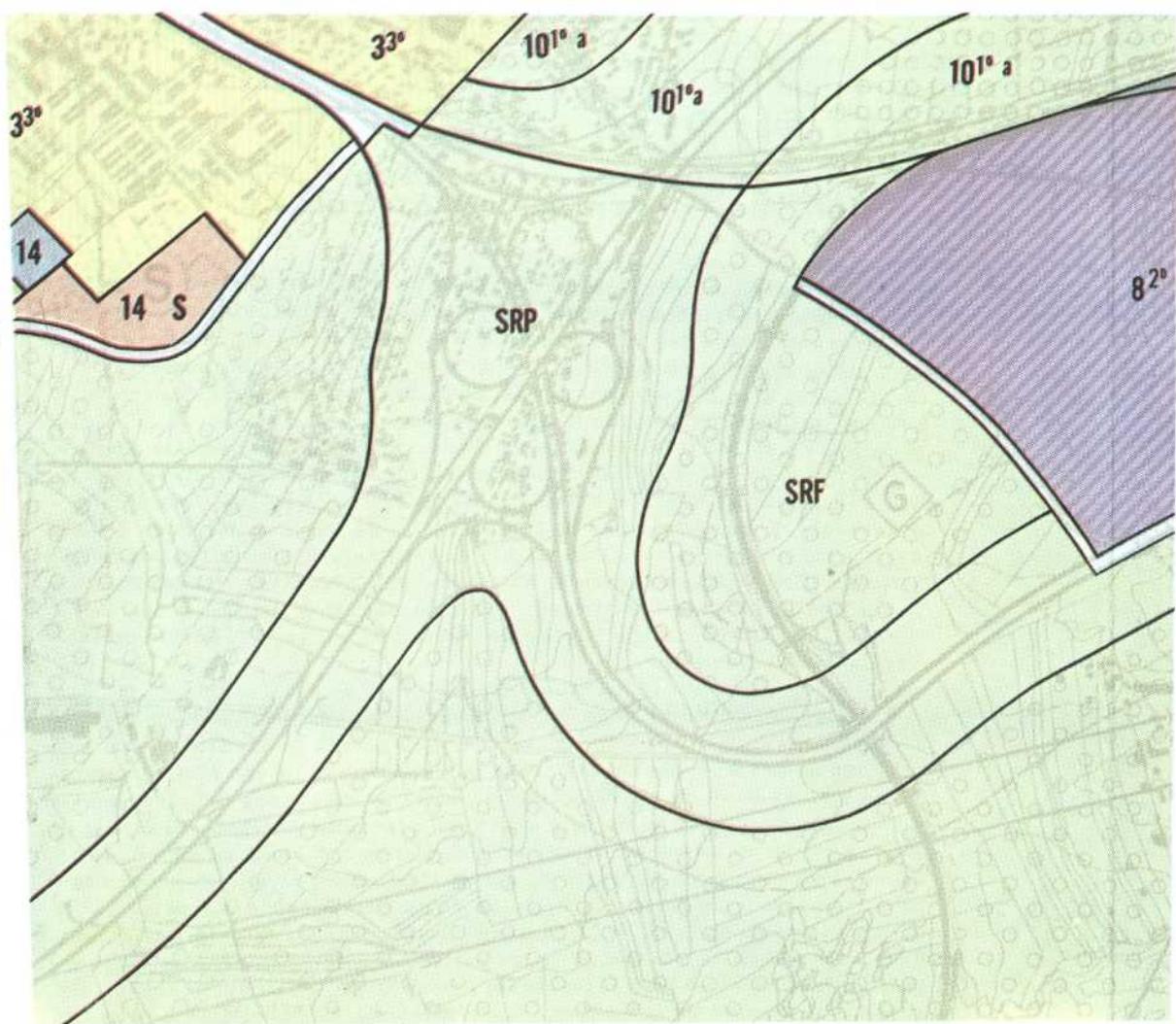
# EL PLAN DEL POZO

acuerdos firmados  
por los organismos oficiales

En Madrid, a día 13 de diciembre de 1.977, y para tratar la resolución de problemas concernientes a la realización y ejecución del Plan de Viviendas del Pozo del Tío Raimundo, se reunieron las siguientes personas, todas ellas en ejercicio de sus cargos: El Sr. Director General de la Vivienda, Don Manuel Díaz; el Sr. Subdirector General de Construcciones del Instituto Nacional de la Vivienda, Don José Luís Mas; el Sr. Delegado Provincial de la Vivienda, Don Carlos Tutor; el Sr. Gerente Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid, Don Valentín Barriga; el Sr. Presidente de Viviendas Sociales de Madrid, S.A., Don José Rubio Albaracín; y una delegación de la Asociación de Vecinos del Pozo del Tío Raimundo, compuesta por Don Miguel Angel Pascual Molinillo; Don Sergio Tostado, Don Víctor Montero de Espinosa; Don Juan Cruz Ureña; Don Francisco Fernández; Don Pedro García Oviedo; Don José Luís Martín Palacín, acompañados por Don Ramón López de Lucio, arquitecto de la Asociación de Vecinos.

En relación con el Pozo del Tío Raimundo se ha realizado un plan de remodelación total, aprobado ya en el Ayuntamiento de Madrid, y pendiente ahora de una aprobación definitiva por el Pleno del Área Metropolitana. Dicho plan se basa en el realojamiento sobre los terrenos del mismo barrio de los ocupantes de éste, y dadas las presuntas irregulares circunstancias y procedimientos con que se efectuó tanto la venta parcelada de unos terrenos rústico-forestales, que se destinaron a vivienda, como la posterior ejecución de la expropiación de dichos terrenos por parte de la desaparecida Comisaría de Urbanismo, la realización de este proyecto de remodelación ha requerido un tratamiento especial en algunos puntos; principalmente en el necesario cambio de calificación de los terrenos, de rústico-forestales a edificables, supeditada esta edificabilidad a la realización exclusiva de este plan; en segundo lugar, en la forma como se apor tarán gratuitamente los terrenos, sin repercusión en el costo de la vivienda, según más adelante se concretará, en relación con los acuerdos adoptados.

Acuerdo primero. - En relación con los terrenos necesarios para la realización del Plan que se detallan en la memoria y planos de la misma, el Gerente Municipal de Urbanismo, manifiesta que con conocimiento de la Alcaldía - Presidencia se propondrá al Ayuntamiento Pleno, la cesión gratuita, sin que su costo repercuta en el precio de las viviendas que han de construirse para los habitantes del barrio. Únicamente serán objeto de cesión onerosa los terrenos destinados a usos industriales también especificados en el Plan. Los terrenos que se destinan a uso comercial serán cedidos mediante derecho de superficie u otra forma jurídica que se arbitre y que faculte para el uso comercial según la reglamentación que se articulará en el futuro, que impida cualquier modificación de los fines o cualquier fórmula de especulación posterior con dichos terrenos.



Plano de las Ordenanzas Municipales sobre el uso del suelo y edificación. 1972

cuatro "hojas de trébol" primitivas» (5). Este nuevo proyecto, aunque afecta a la parte sureste del barrio, hace posible la solución del problema de remodelación y realojamiento *in situ*.

### 3. EL PLAN PARCIAL DE 1976/1977: REMODELACION INTEGRAL Y REALOJAMIENTO COMO OBJETIVOS

El Plan General de 1963 calificaba los terrenos que ya entonces ocupaba el Pozo como «rústico forestal» y viario arterial (Cuarto Cinturón), como ya se ha señalado. El Plan Parcial debía tramitarse, pues, como Modificación del Plan General de 1963 (6).

El primer problema -la disponibilidad de suelo- se ha solventado con la nueva disposición del nudo Entrevías/Cuarto Cinturón; de las 38 hectá-

reas que comprende el polígono casi la cuarta parte (8,91 hectáreas) están afectadas por dicho dispositivo viario. Además unas 3 hectáreas quedan sin afectar por el viario pero separadas del resto del polígono y, por tanto, sólo utilizables para algún uso marginal (se acaban calificando como zona deportiva). Restan así algo más de 26 hectáreas para alojar las viviendas; el número total de éstas se establece -tras actualizar el antiguo Censo e incluir el Poblado de la Alegría, núcleo gitano de infraviviendas oficiales- en 2.020. Con lo que la densidad semibruta se eleva a 77,60 viv./Ha.

La opción de una rehabilitación de las viviendas existentes no parece posible porque:

- Una importante porción del barrio (el sureste) queda afectada por el Cuarto Cinturón.
  - Los tamaños de parcela y calidad de las construcciones son muy dispares (7).

(5) *Plan Parcial del Pozo del Tío Raimundo*, Madrid, noviembre 1976, propuesta inicial a G.M.U.

(6) Y además debía suponer el olvido de un Plan Parcial anterior existente en la «Gerencia Municipal de Urbanismo. Plan que reserva la mayor parte del barrio a la iniciativa privada, concentrando a los vecinos en bloques de vivienda social, si

equipamientos y situados junto a la autopista» (véase libro citado en la nota 4, página 987). En este momento crucial es alcalde el señor Arespacochaga.

(7) En el texto del Plan Parcial de 1976/77 se puede leer: «las viviendas en su gran mayoría son de escasa superficie, cimentación nula o mínima, endeble y poco aislantes sus muros.

LEYENDA  
ORDENANZAS



## Edificación abierta



## Industria en general



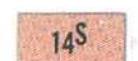
### Zonas verdes grado 1.<sup>º</sup> a



Suelo rústico  
de protección  
Zones verdes  
(Protección red  
arterial) grado 1.<sup>o</sup> a



## Especial



Especial  
deportiva



## Suelo rústico forestal

- Los vecinos, después de vivir veinte años en condiciones subestándar apuestan decididamente a la remodelación total.

Despejada esta cuestión de principio aparece como hipótesis básica la *renovación completa del barrio* instrumentada a través de un Plan Parcial que realizará la zonificación de detalle (8).

La disposición de los volúmenes se relegará a Estudios de Detalle posteriores que coincidan con las fases de ejecución.

Los *Objetivos Generales* del Plan Parcial se pueden resumir en los puntos siguientes:

- Ofrecer una vivienda a cada una de las familias residentes en aquel momento en el barrio, que responda a sus necesidades y, en la medida de lo posible, a sus deseos.
- Conservar y potenciar la comunidad social existente, evitando tanto su disgregación como su desarraigo.
- Mejorar los niveles de todas las infraestructuras y dotaciones básicas.
- Solucionar definitivamente y por la vía de la ejecución física concreta (la construcción del barrio), la amenaza todavía subyacente pese a su modificación formal, del cuarto cinturón.
- Realizar una *renovación completa* de la zona, por las razones apuntadas arriba.

exteriores y cubiertas. Esto produce problemas casi constantes de humedades así como condiciones térmicas muy poco favorables. En suma, estas viviendas revelan su carácter de autoconstrucción y provisionalidad y, aunque constantemente mejoradas por sus

A su vez, los *criterios básicos del Plan*, reflejo de los objetivos anteriores son:

- La máxima conexión posible con el barrio de Entrevías, ya consolidado, y que era la única alternativa posible de producir una cierta continuidad urbana al Pozo.

- Máxima protección frente a las posibles agresiones (ruidos, etc.) del cuarto cinturón.

- Conseguir una gradación de alturas, tipologías edificatorias y tamaño de viviendas que respondiera a las necesidades y deseos de la población, a la vez que se alejara lo más posible de la típica imagen sobredensificada y agobiante típica de la edificación pública y privada de barrios «baratos».

- Conservar la direccionalidad del viario existente como forma de facilitar la ejecución de las distintas fases de la renovación, a la vez que apoyar en lo posible la memoria colectiva del viejo asentamiento.

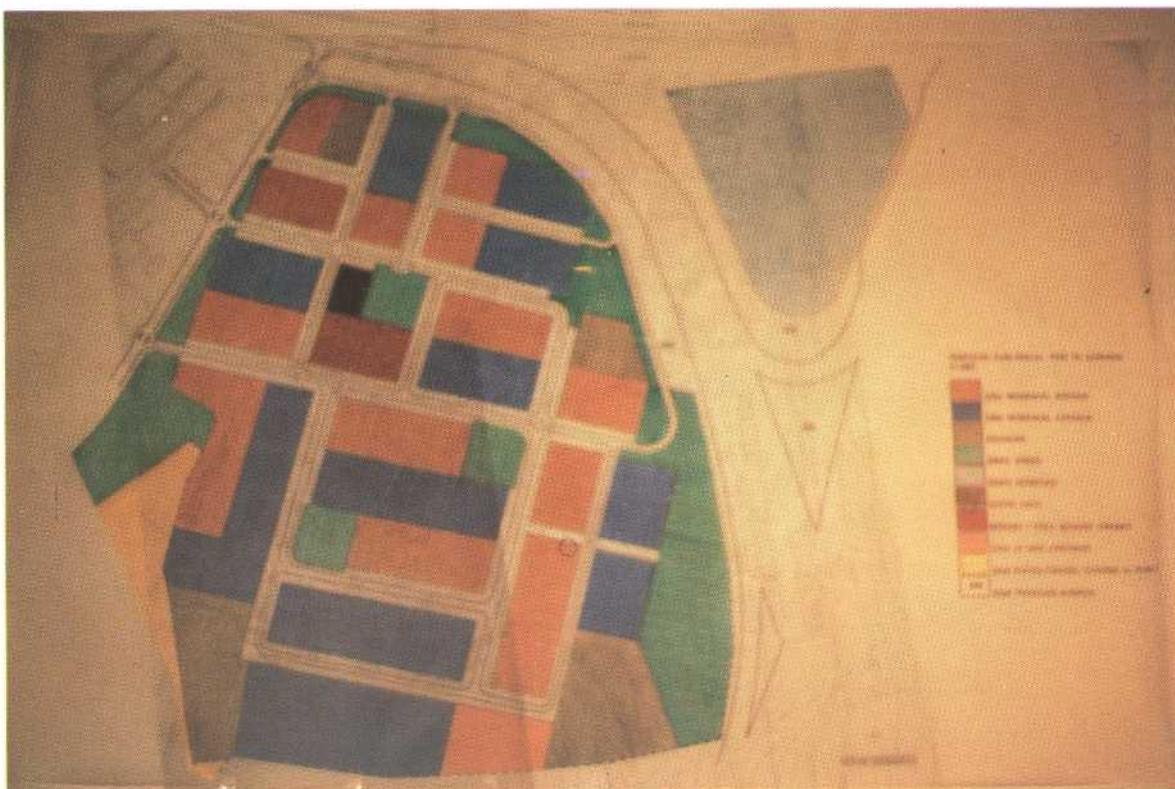
- Diseñar un sistema principal de tráfico rodado y peatonal integrado.

- Plantear zonas verdes de tamaño reducido y disperso, dada la inmediatez del parque de la ronda sur de Entrevías.

Estos objetivos y criterios se pueden estudiar de forma más concreta en la propia Memoria del Plan Parcial inicial y en el libro reseñado en la nota 4.

moradores a lo largo de más de dos decenios, presentan problemas básicos insolubles en una amplia medida», *op. cit.*, p. 1976.

(8) Se aplican los estándares de la ley de 1975, ya que todavía no están en vigor los del anexo del Reglamento de Planeamiento



Pozo del Tío Raimundo. Zonificación del Plan Parcial de 1976/77

Azul: residencial extensiva. Naranja: residencial intensiva. Verde: zonas verdes. Gris: equipamientos escolares

El Plan Parcial opta por una solución muy sencilla y fácilmente instrumentable por fases: se plantea una *retícula* no isoforma que recoja alguna de las vías principales preexistentes (9).

Se trata de *redimensionar* las manzanas, en su mayor parte muy estrechas (entre 20 y 30 metros) y excesivamente largas (muchas superan los 150 metros) y adecuarlas al tipo de construcción prevista, los bloques de vivienda colectiva como solución mayoritaria.

El Plan Parcial prevé 12 manzanas de tamaños variables y anchura nunca inferior a los 45 metros. La estructura básica está constituida por un doble circuito conectado con Ronda del Sur y con la nueva circunvalación del barrio.

Precisamente las calles de ese esquema son antiguas vías -redimensionadas- del Pozo clásico y una de ellas, Virgen de Guadalupe, conecta con el viario del inmediato poblado de Entrevías (calle Martos). Los distintos tamaños y orientaciones de la trama responden precisamente al interés de *mantener al máximo el viario preexistente*, lo que ha sido una ventaja muy considerable a la hora de la reconstrucción por fases.

(9) En concreto: Padre Poveda, Cabo Machichaco, Laredo, Esteban Carrós, Virgen de Guadalupe, Antonio Sanzano y parte de las calles Najarra y Enrique de la Torre.

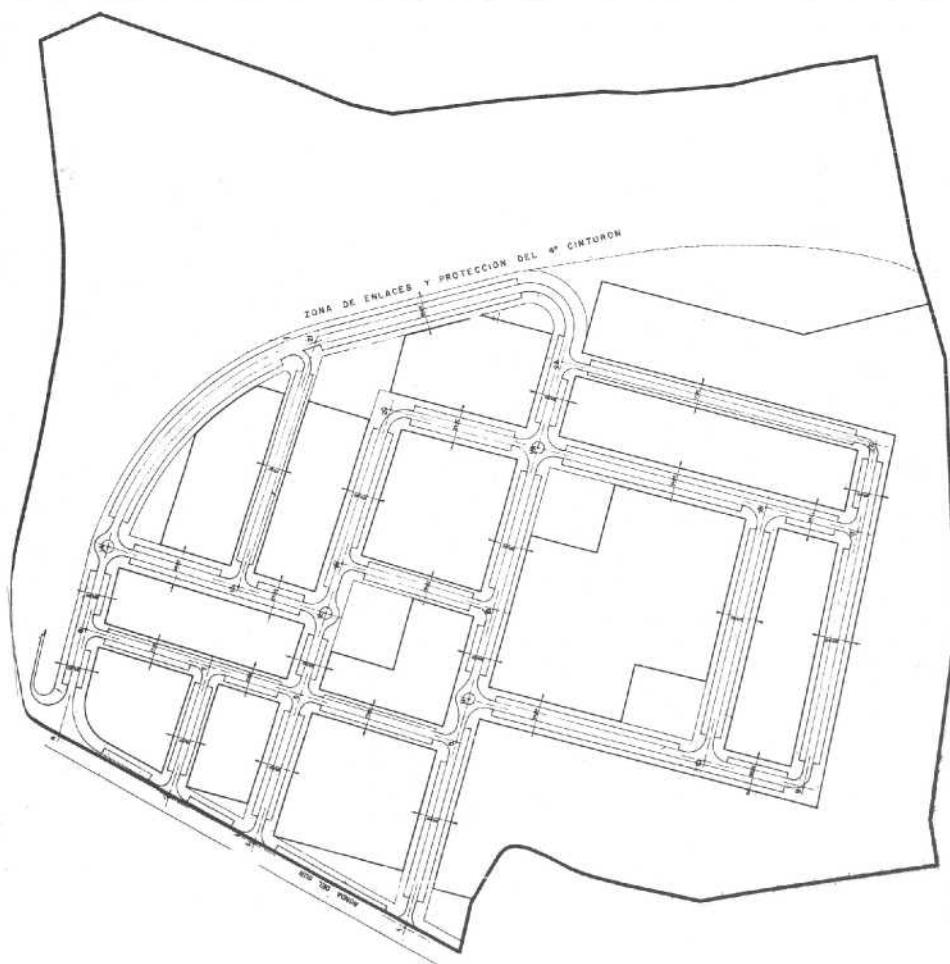
|                                |                                     |
|--------------------------------|-------------------------------------|
| SUPERFICIE TOTAL DEL POLIGONO  | 383.054,00 m <sup>2</sup>           |
| VOLUMEN TOTAL DEL POLIGONO ... | 691.789,94 m <sup>3</sup>           |
| COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD  |                                     |
| BRUTA .....                    | 1,80 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> |
| OCCUPACION TOTAL DEL POLIGONO  | 78.675,24 m <sup>2</sup>            |
| INDICE DE OCCUPACION DEL       |                                     |
| POLIGONO .....                 | 20,53%                              |
| NUMERO TOTAL DE VIVIENDAS..... | 2.020 viv.                          |
| RELACION VIVIENDAS POR         |                                     |
| HECTAREA.....                  | 52,73 viv./ha.                      |
| NUMERO TOTAL DE HABITANTES     |                                     |
| (4,2 ha./viv.).....            | 8.484 ha.                           |
| RELACION HABITANTES            |                                     |
| POR HECTAREA .....             | 221 hab./ha.                        |

#### Resumen de datos del Plan Parcial

La dimensión de las calles es constante: 24 metros, lo que permite alojar dos aceras arboladas de 4,50 metros, dos bandas de aparcamiento en batería también de 4,50 metros y una calzada prevista de dirección única de 6 metros.

La *zonificación* recoge cinco zonas:

- *Residencial intensiva*, con 2,394 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela interior a alineaciones y tolerancias de bloques en altura (hasta 12 plantas).



Viario del Plan Parcial de 1976-77

- *Residencial extensiva*, con  $1,39 \text{ m}^2/\text{m}^2$  y cuatro plantas de altura máxima.

- *Zonas verdes*, dado que el barrio está en inmediata proximidad al Parque de Entrevías se han previsto tres pequeñas plazas ajardinadas (en torno al cuarto de hectárea).

- *Zonas de equipamiento escolar y cultural*.

- *Zona cívico-comercial*, media hectárea, formando unidad con una de las zonas verdes, en el baricentro del barrio.

- *Zona deportiva*, situada en el lazo de unión de la autopista y la avenida de Entrevías.

Respecto a las *tipologías edificatorias* el Proyecto se basa en una *postura ecléctica* que permite desde las torres en altura (en las áreas de tipo residencial intensiva) a los bloques bajos y viviendas unifamiliares en hilera (En residencial extensiva). Se ha querido mantener esta mezcla para permitir, al menos en parte, el mantenimiento de las formas y paisajes originarios.

Finalmente, las 2.020 viviendas construidas se repartirán de esta manera:

- Torres, 528 viviendas.
- Bloques convencionales de cuatro plantas, 1.000 unidades.
- Dúplex en cuatro plantas, 238 unidades (11,78 por 100) (10).

(10) En esta tipología, el dúplex bajo cuenta con un pequeño patio-jardín privado. Y el superior con amplias terrazas con

- Unifamiliares en hilera, 255 unidades (12,62 por 100).

La existencia de viviendas unifamiliares, aunque sea en una discreta proporción, confiere al nuevo barrio una amplitud y escala absolutamente diversa a otras operaciones de realojamiento coetáneas.

El *comercio* se sitúa en las plantas bajas de todas las torres y de alguno de los bloques de cuatro plantas tratando de reforzar el carácter más urbano del doble circuito que estructura el barrio.

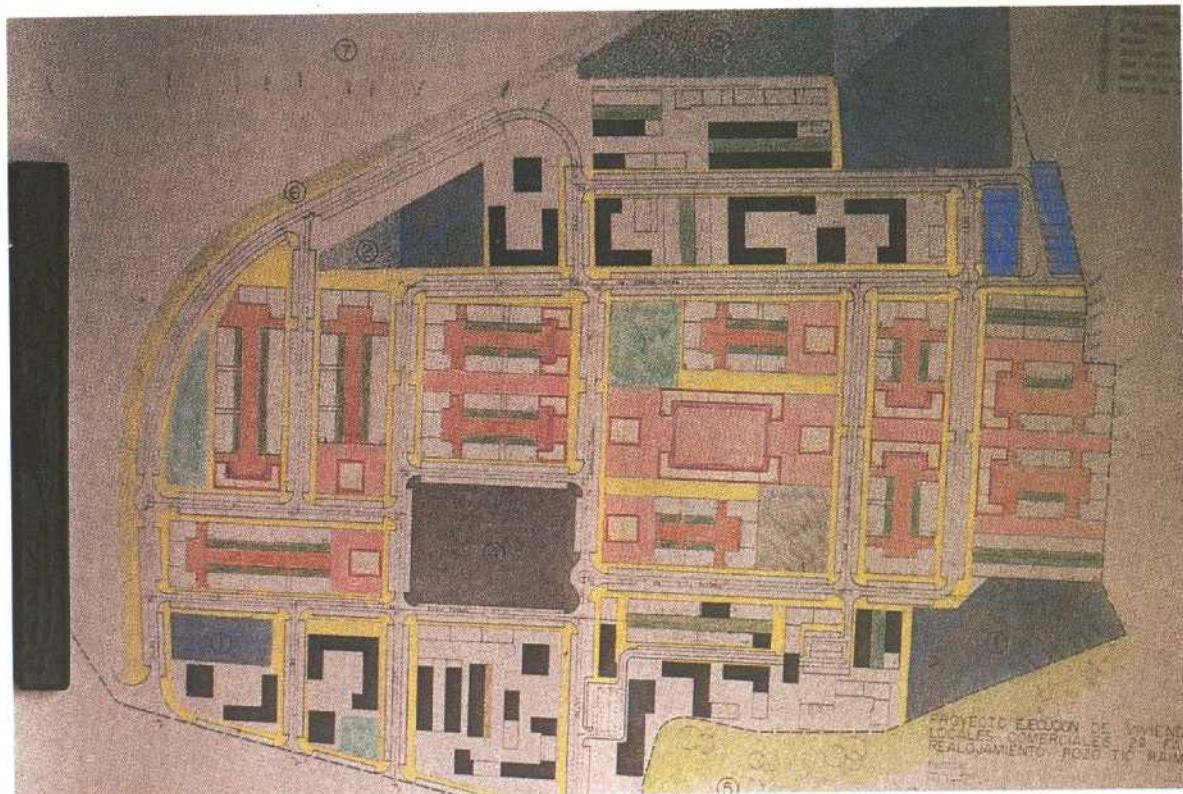
En resumen, el Plan Parcial propone un trazado y unas tipologías edificatorias de gran flexibilidad y diversidad, características que no parten tan sólo de un objetivo de diseño sino de la aceptación a las múltiples preexistencias y a las variadas demandas de la población.

#### 4. LA PRIMERA FASE DE LA ACTUACION: EL ESTUDIO DE DETALLE DE 1978 Y LA CONFIGURACION DE LAS ZONAS ESTE Y OESTE

En 1978, con el Plan Parcial aprobado, va a comenzar la reedificación del Pozo. Despues de numerosas gestiones el I.N.V., a través de VISOMSA («Viviendas Sociales de Madrid, S. A.») va a acometer la financiación del proyecto.

Puesto que el suelo es de propiedad pública el

orientaciones contrapuestas. Se consigue casi un 25 por 100 de viviendas bajas con jardín o amplios espacios abiertos.



Esquema de remodelación del Pozo

Negro: bloques de primera fase. Gris: equipamientos escolares, centro cívico-comercial y zona industrial. Color: manzanas de segunda fase



Primera fase de actuación. Bloques de diez y cuatro plantas. En primer término construcción de la parcelación marginal original

mecanismo de actuación será muy sencillo: canje de cada casita o chabola ocupada por una familia por una vivienda nueva. La entrada de un 5 por 100 se puede amortizar mediante el precio de expropiación de la vivienda antigua y el resto del costo de construcción será aplazado en condiciones extremadamente ventajosas para la población (11).

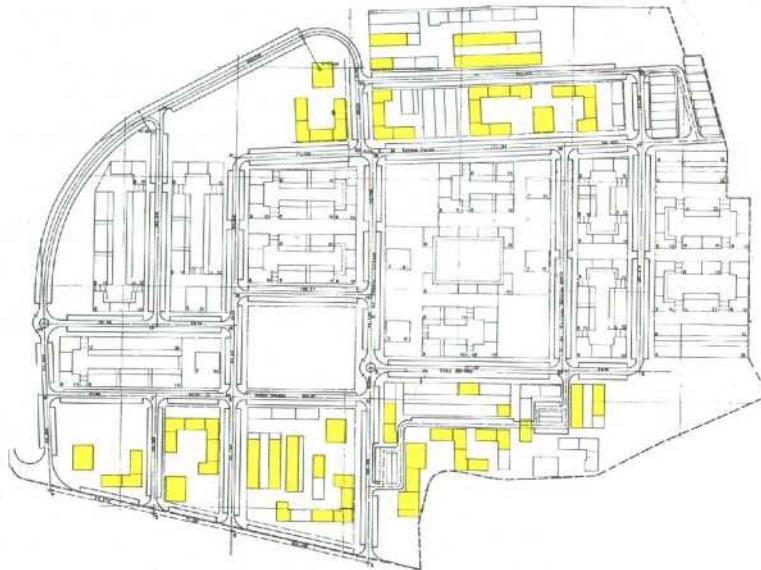
Aunque de hecho la edificación se va a dilatar desde 1978/79 hasta 1985/86, con múltiples subfases, desde el punto de vista de la formalización del barrio sólo van a existir dos etapas en base a sendos documentos de ordenación.

El primero es un Estudio de Detalle redactado en julio de 1978. Ordena las zonas Este y Oeste del barrio (de Padre Poveda y Cabo Machichaco a Ronda Sur y de Esteban Carros al límite del barrio marcado por el viario arterial).

Se prevén 955 viviendas, con la siguiente composición:

- En torres de 10 plantas: 288 (30,2 por 100).
- En bloques convencionales de cuatro plantas: 528 (55,2 por 100).
- Unifamiliares en hilera: 139 (14,6 por 100).

(11) En mensualidades crecientes durante 30/35 años con un interés entre el 4 y 5 por 100 y una parte significativa sin interés.



Primera fase. Ubicación de las construcciones

En esta primera fase la composición de volúmenes está supeditada en gran medida a la disponibilidad de suelo vacante. De hecho, de las 955 viviendas de la fase, 659 (casi un 70 por 100) estaban localizadas sobre suelo libre. Incluso la distribución de tipologías estuvo marcada por la necesidad de albergar a un máximo de familias en esta primera subfase, dado que, lógicamente, cuanto mayor fuera dicho número menor sería el tiempo total que duraría la operación de realojamiento y, por tanto, el estado de obras en el barrio. Así, de las cinco torres contenidas en la primera fase, cuatro de ellas se pudieron comenzar a edificar de inmediato. A veces, se edificó a distancias inverosímiles de las casitas primitivas, pero, pese a ello, no se registró ningún accidente grave.

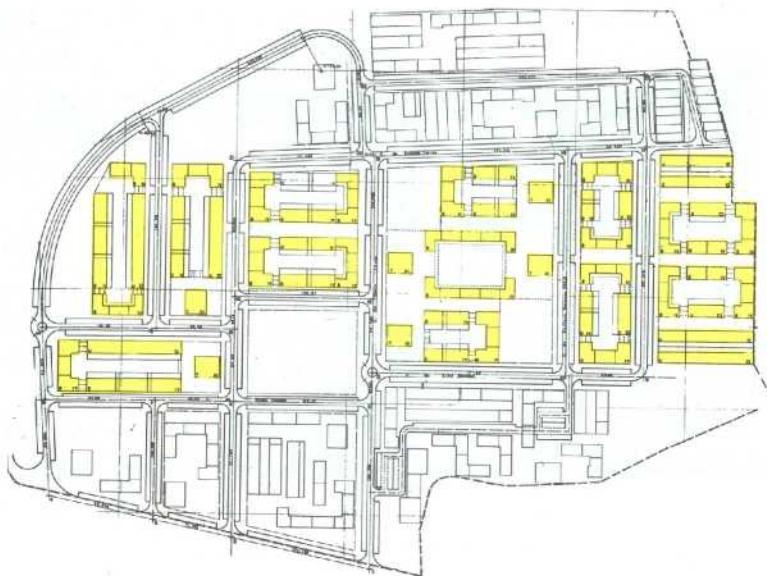
En estas condiciones, las leyes de composición estaban muy condicionadas por la azarosa geometría de los solares libres. Pese a ello, se intentó la configuración de espacios semicerrados (ámbitos de juego infantil y de iluminación de las viviendas) y el apoyo de las vías principales mediante la localización de torres con plantas bajas comerciales.



Primera fase. El entronque de la Ronda Sur con la avenida de Entrevías. A la derecha bloques de 10 y 14 plantas



Primera fase. Calle secundaria con bloques de cuatro plantas y viviendas unifamiliares en hilera



Segunda fase. Ubicación de las construcciones

## 5. LA SEGUNDA FASE DE LA ACTUACION: LA MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DEL POZO (1980/81) Y LA CONFIGURACION DE LA ZONA CENTRAL DEL BARRIO

Las condiciones de actuación en la segunda fase son mucho más favorables. Se actúa sobre una zona totalmente consolidada del barrio, pero que ha sido posible desalojar por completo en base a las viviendas construidas en la primera etapa.

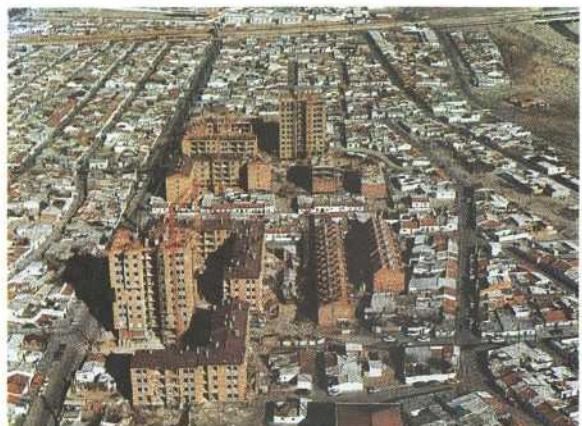
Esta circunstancia hace posible la introducción de un diseño más voluntarista y menos marcado por las preexistencias; no obstante, no se puede olvidar que la red viaria –que define la geometría básica de las manzanas– ha venido impuesta en gran medida, como se comentaba más arriba, por los trazados primitivos.

El Estudio de Detalle de esta fase se tramita como modificación del Plan Parcial inicial para poder solventar algunos problemas detectados en la fase anterior:

– Elevar la ocupación del suelo para el conjunto de las manzanas residenciales al 45 por 100 (en el Plan Parcial se estimaba esta cifra para las zonas extensivas, pero se descendía al 35 por 100 en las intensivas).

– Hacer correcciones de detalle del viario.  
– Posibilitar la existencia de locales comerciales en algunas plantas bajas de las zonas extensivas.  
– Reducir la separación de los edificios a un medio de su altura si la proyección ortogonal de sus fachadas es igual o inferior a 12 metros (de acuerdo con las Ordenanzas Municipales de 1972).

– Introducir una pequeña zona industrial que resuelva la localización de los talleres y almacenes existentes en el barrio y que por sus dimensiones y requerimientos espaciales no es posible alojar en los bajos comerciales.



Primera fase. Actuación en la zona este

Desde el punto de vista de las tipologías edificatorias se introducen varias novedades:

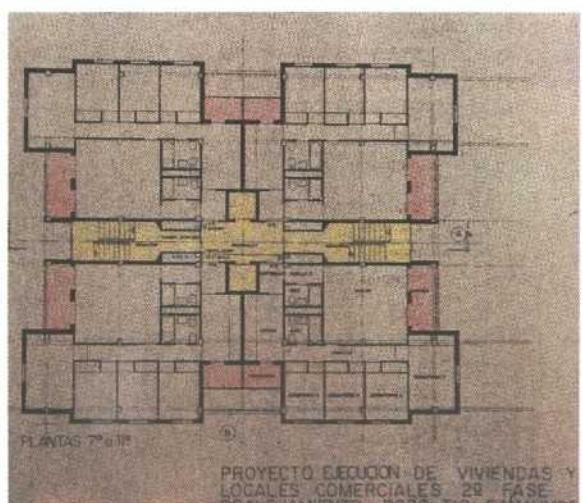
– Se eleva a 11 plantas la altura de las torres, aumentando su sección a partir de la planta octava, lo que permite alojar viviendas de cuatro dormitorios.

– Se diseña un bloque de cuatro plantas, formado por dos dúplex superpuestos; el inferior cuenta con patio privado, al igual que las viviendas unifamiliares; el superior cuenta con dos terrazas y la posible utilización del bajo cubierto.

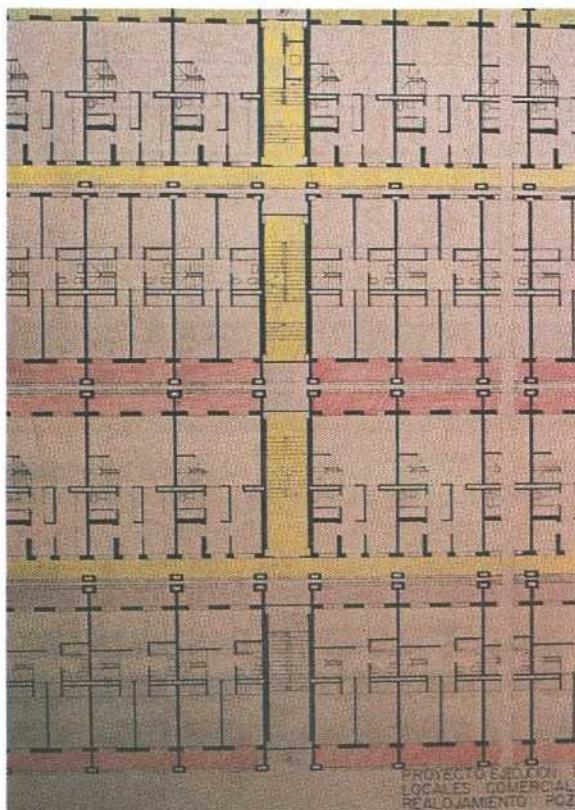
– De esta manera, el porcentaje de alojamientos que goza de patio privado se eleva al 22 por 100, incluyendo los dúplex inferiores de la tipología anterior y las unifamiliares en hilera convencionales.

– Consecuentemente, disminuye a un 23 por 100 el número de viviendas en torre.

Se diseña una *agrupación tipo* de anchura fija (45,40 metros) y longitud variable (entre 78 y 100 metros). Esta agrupación está constituida por dos filas de viviendas dúplex y/o unifamiliares en hilera con los patios privados hacia el interior de la manzana. El espacio comunitario entre patios privados (juegos infantiles y estancia semiprivada) se eleva a 12 metros.



Segunda fase. Tipologías de edificación. Bloques de 11 plantas



Los testeros de esta agrupación se pueden conformar de distintas maneras:

– Mediante un bloque en U de cuatro plantas y distribución convencional, que, a la vez, puede tener plantas bajas comerciales.

– Mediante una torre situada de forma simétrica en el eje de la composición, siempre con bajos comerciales y con espacios libres pavimentados con carácter público.

El diseño planteado trata de conseguir varios objetivos:

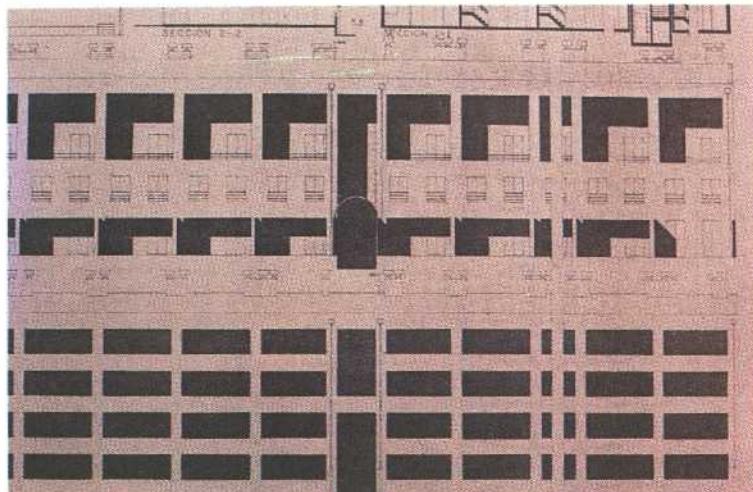
– Un incremento de los *bloques de cuatro plantas*, que son los que más aceptación tuvieron en la primera fase, y de las *viviendas con patio privado*.

– Una *máxima ocupación del suelo* y la clara adscripción del suelo vacante a los dominios públicos, colectivo o comunitario y privado.

– Una clara *definición volumétrica y funcional de las calles y plazas públicas*, a la vez que una definición no menos precisa de los espacios libres comunitarios adscritos a una determinada colectividad de viviendas.

– *Máxima definición formal de los espacios libres* a conseguir mediante una clara definición material de las escasas zonas verdes y zonas sin pavimentar. Prácticamente la totalidad del espacio público tendrá un tratamiento «duro» (pavimentado con árboles situados en alcorques clásicos).

Una alta proporción del espacio colectivo o comunitario se dispondrá de idéntica manera, relegando las zonas verdes a jardinerías altas y las



Segunda fase. Tipologías de edificación. Bloques de cuatro plantas con viviendas dúplex superpuestas

zonas de arena a recintos bien diferenciados y arbolados perimetralmente.

La forma concreta de conseguir tales metas se consigue mediante la agrupación tipo de la siguiente forma:

– El entorno de la agrupación tipo es un sistema de calles (pocas veces de espacios peatonales) con sus correspondientes aceras arboladas.

– El espacio público se «ensancha» al pie y en derredor de las torres con plantas bajas comerciales.

– El espacio comunitario se puede delimitar perfectamente mediante las jardinerías altas y un dispositivo de puertas metálicas opcionales. Este espacio, como se decía, será, asimismo, básicamente pavimentado, a excepción de los recintos de juegos infantiles.

– Los portales de acceso a galerías y/o cajas de escaleras tienen siempre (12) acceso desde el espacio público exterior (sistema de aceras, etc.) y podrá disponer de acceso secundario a los espacios comunitarios.

– Se formalizan tres *espacios singulares* incluidos en la manzana central, que es la más extensa:

- Un *jardín* de 1/4 de hectárea, tratado de manera paisajística y centrado por una zona de agua y una pradera pisable a su derredor.

- Una *plaza* bordeada de porches y locales comerciales y apartada de los sistemas de tráfico rodado.

- Un *auditorio* abierto, con graderío de obra y posibilidad de representaciones, asambleas, espectáculos, etc.

– Además se reserva una manzana de aproximadamente 3/4 de hectárea para equipamientos sociales diversos (jardín de 1/4 de hectárea, posible mercado, ambulatorio, club social, etc.).

## 6. EPILOGO

Como decía hace algún tiempo (13), «la remodelación del Pozo es un producto íntimamente ligado

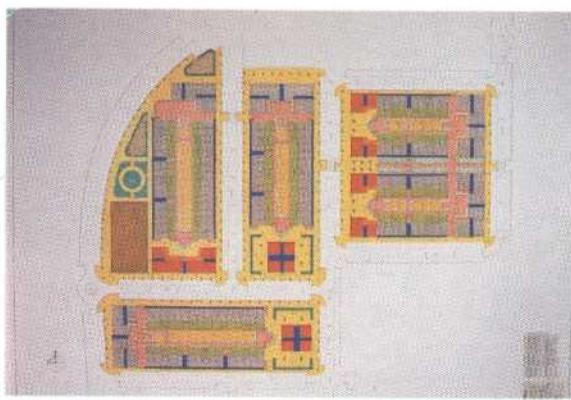
(12) Excepto en los bloques de cuatro plantas de los testeros.  
(13) Entrevista a Ramón LOPEZ DE LUCIO, publicada en

Amarillo y rosa:  
Sistemas de aceras y zonas  
peatonales públicas.

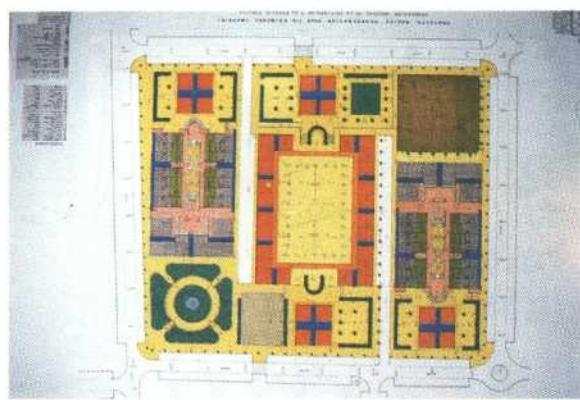
Marrón:  
Espacios libres de uso y  
conservación colectivos  
(comunidades de man-  
zana).

Verde oliva:  
Patios privados.

Verde claro:  
Zonas de verde público



Segunda fase. Régimen de propiedad y uso del suelo en varias manzanas del sector sureste



Segunda fase. Régimen de propiedad y uso del suelo



Segunda fase. Espacio libre interior de las manzanas tipo (régimen de uso y conservación colectivos de manzana)



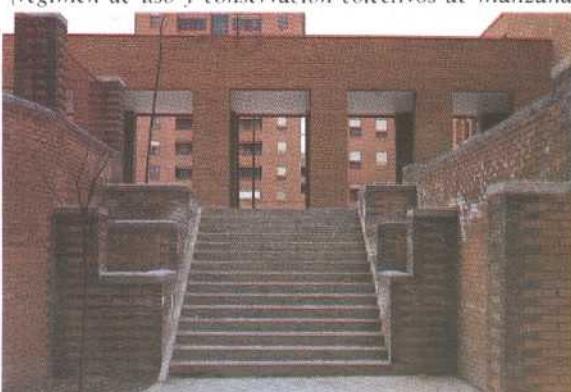
Segunda fase. Acceso este a la plaza porticada



Segunda fase. Espacio libre interior de las manzanas tipo (régimen de uso y conservación colectivos de manzana)



Segunda fase. Acceso suroeste a la manzana central



Segunda fase. Acceso oeste a la plaza porticada



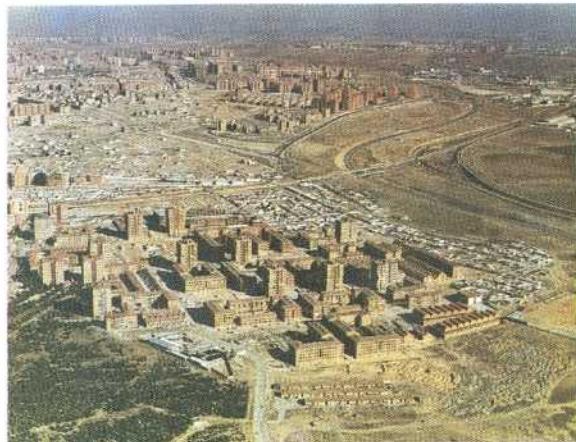
Imágenes de contraste y conjunto: bloques altos, bloques de cuatro plantas y casitas originarias a desaparecer



Segunda fase. Plaza peatonal con porches

a sus muy peculiares circunstancias geográficas, sociopolíticas y disciplinares». Se podría concluir que es irrepetible la experiencia de las grandes remodelaciones de barrios semichabolistas ocurridas en el primer tramo de la transición (Pozo, Orcasitas, Palomeras Sureste, Zofío, etc.). De la misma manera que lo son las experiencias de los *hofe* en la Viena roja o de las *siedlung* en la Alemania de Weimar.

El volumen de la iniciativa pública, los mecanismos de consecución de suelo, las especialísimas condiciones de financiación, las concretas articulaciones entre Asociaciones Vecinales, Administración pública y grupos profesionales son todos ellos específicamente diferenciados.



En concreto, desde el punto de vista de los resultados formales, la génesis del Pozo actual obedece a íntimas ligazones con las características del Pozo anterior, relaciones no explícitas, pero básicas: la pervivencia de parte de la trama urbana, la experimentación en torno a mezclas tipológicas que pocas veces suelen presentarse asociadas, las urgencias del proceso y las peculiaridades de las formas de adjudicación y selección, etc.

En pocas palabras: el Pozo reconstruido es difícil de juzgar fuera de su contexto. Su situación, dimensiones, opciones formales obedecen a requisitos de mucha mayor complejidad que los habituales en las promociones de vivienda masiva, y desde esa perspectiva debería ser juzgado en el futuro.