

# Lecturas históricas del plano de Madrid

RAFAEL MAS  
HERNÁNDEZ

El plano de la ciudad mantiene sus rasgos básicos a través del tiempo. Tramas generadas en el pasado perduran hasta hoy merced al trazado inalterado de las calles y a la durabilidad del plano parcelario. Tan sólo en casos contados no se cumplen tales enunciados y para ello deben concurrir circunstancias muy señaladas, como guerras, incendios, terremotos, bombardeos o actuaciones decididas de los poderes públicos. Semejantes supuestos no son muy abundantes en Madrid, con lo que el principio general mantiene su validez. Conservando los planteamientos vigentes en el momento de su creación, las calles y las manzanas del plano madrileño nos incitan a su lectura, rica en detalles. Proponemos aquí una mirada sumaria del plano madrileño, que evidencie los grandes rasgos distintivos de su urbanización.

Nos aproximaremos al plano con una perspectiva genética, atendiendo a las coordenadas explicativas de un determinado tipo de trama, poniendo más énfasis en los agentes responsables de la urbanización que a las propias calidades o características formales del plano. En otras palabras, se analiza cómo el plano se origina, en base a qué iniciativas y en qué contexto urbanístico surge el pedazo de ciudad, sin perder de vis-

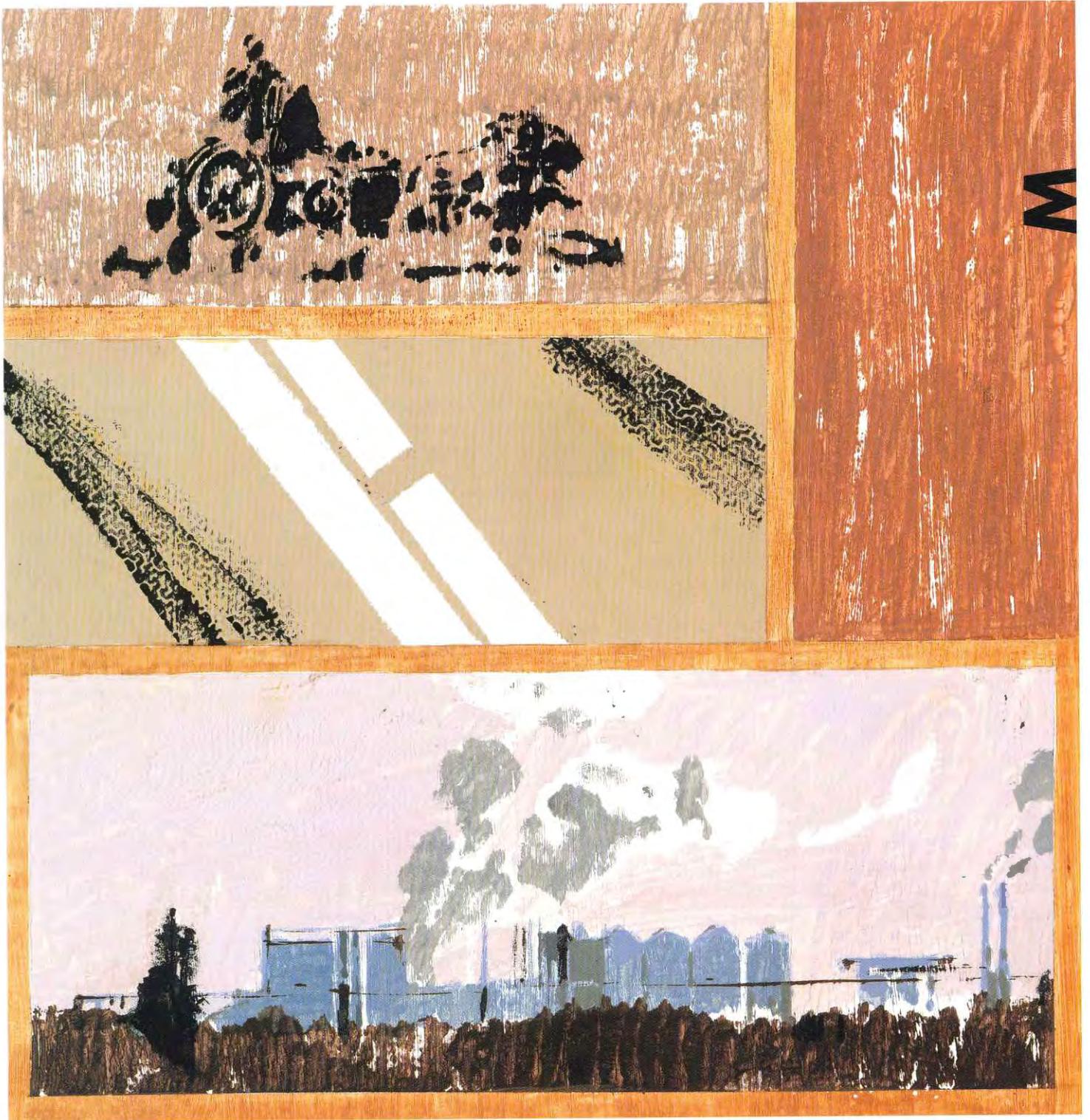
ta, eso sí, su propia singularidad morfológica. Con tales presupuestos, esa microhistoria del plano urbano madrileño reposa en la fase del cambio de uso del suelo, entroncado así con las estructuras agrarias y periurbanas de los antiguos alrededores de la ciudad e introduciendo sus peculiaridades territoriales.

La propuesta se acota en un marco restringido, de acuerdo a evidentes limitaciones. En primer lugar, el marco temporal. Nos referiremos en especial a la ciudad creada desde mediados del pasado siglo hasta la gestada con posterioridad a la aplicación efectiva de un planeamiento urbanístico vinculante, datable en torno al período 1940-1960. El límite final coincide con el definitivo encauzamiento de las iniciativas privadas en la creación de la ciudad dentro de unas vías que conducen a unos resultados morfológicos estereotipados y cada vez más lejanos de las estructuras territoriales originales. Y el arranque se origina en la propia dinámica histórica del crecimiento urbano, centrándonos en el espacio exterior al antiguo recinto amurallado, quedando el casco viejo de la ciudad fuera de nuestros objetivos. Del marco temporal elegido resulta un determinado ámbito urbano, que coincide con el cogollo del municipio ma-

drileño, con la salvedad del casco antiguo.

Otra limitación reposa en la necesidad de argumentar sobre casos aislados, que pueden considerarse ejemplares, pero que no agotan la totalidad del territorio. La síntesis que planteamos reposa sobre un número determinado de monografías, que cubren el espacio urbano de un modo desigual, con lo que algunas zonas pueden llegar a aparecer con trazos muy poco definidos, en tanto que otros ámbitos, los mejor estudiados, están mucho mejor perfilados.

Si para toda ciudad una reflexión como la planteada puede conducir a resultados fecundos, en el caso de Madrid concurren circunstancias especiales que enriquecen el análisis, aunque también pueden llevar a la confusión acerca de la generalidad de los procesos detectados. Madrid puede compararse perfectamente con toda gran ciudad española con fuerte crecimiento espacial desde el siglo pasado, pues las coordenadas básicas de tipo socioeconómico o legal son las mismas, pero en ella se acentúan determinados fenómenos vinculados a la gran promoción territorial como consecuencia del hecho de la capitalidad. La condición de capital no sólo ha supuesto la presencia de un poder central muy potente y con gran



trascendencia territorial, sino que al calor de ese poder Madrid, la ciudad y su entorno, ha estado en el punto de mira de buena parte de la élite económica nacional, como un lugar de inversión o de residencia temporal o permanente.

En consecuencia, un capítulo inicial versa sobre la traducción en el territorio del poder central madrileño y la capitalidad, considerada desde sus inicios, con referencia al papel de la monarquía absoluta, la constitucional y la presencia en la ciudad del aparato administrativo del Estado. Sólo después de haber enfatizado la relevancia de lo capitalino se aborda la consideración del plano creado por los procesos de crecimiento tutelado de un modo determinante por la iniciativa privada.

## La impronta territorial de la capitalidad

Son varias las consecuencias territoriales de la capitalidad en Madrid. Las más aparatosas y evidentes son las derivadas del alto grado de poder acumulativo por la monarquía absoluta. Pero también ha resultado muy trascendente el filtro parlamentario de la monarquía constitucional sobre el patrimonio heredado, con resultados contrastados. Y existe otra vertiente menos llamativa, la vinculada al conjunto del aparato administrativo y burocrático del Estado, responsable de una sorda, pero eficaz labor de acomodo en el ámbito urbano, bien reconocible en el plano actual.

### Las grandes fincas de la monarquía absoluta

Sin ningún género de duda, la labor de los Austrias y los primeros Borbones es la responsable de la impronta más clara en el plano madrileño, por encima de cualquier otro agente. Y de su legado, lo más llamativo consiste en las antiguas posesiones regias de El Pardo, la Casa de Campo y el Retiro, hoy enquistadas en la trama de la ciudad.

La finca de El Pardo, con una super-

ficie en torno a las 15.000 Has, funciona hoy como un referente de carácter regional, a modo de unión de la ciudad y la campiña madrileña con la peana de la Sierra y constituye un medio de alto valor natural, por la conservación de un encinar adhesionado centenario y una fauna estimable, dado su tradicional carácter de cazadero controlado. Dado su gran tamaño, El Pardo es también un notable obstáculo al crecimiento urbano periférico y a las vías de comunicación. La Casa de Campo, con sus cerca de 1.500 Has, cumple un cometido más urbano, concentrando múltiples actividades de ocio organizado y masivo, que se yuxtaponen a su cometido inicial de gran parque urbano basado en su valor forestal. Por fin, el Retiro, ubicado casi en el centro de la actual aglomeración, constituye, con sus 100 Has de superficie un espacio de alto valor simbólico, representativo como jardín histórico y sede de actividades culturales y de ocio destinadas al gran público. Las tres fincas unidas constituyen el soporte de la red madrileña de espacios verdes y suponen un conjunto forestado que tiene difícil parangón en cualquier capital europea, confiriendo al plano madrileño su mayor singularidad.

Antes de comentar cómo las fincas reales se convirtieron en espacios públicos, durante el período constitucional, reseñaremos el modo en que las fincas regias se originaron, pues resulta muy esclarecedor de las relaciones del poder territorial en la versión absolutista de la capitalidad.

Se ha insistido poco en ello, pero la creación de los fondos regios desbarató en buena medida la estructura de la propiedad territorial de los alrededores de la ciudad antigua, violentando opciones previas de usos del suelo que particulares o instituciones habían llevado a cabo.

La operación del Retiro fue rápida, pues bastaron cinco años, entre 1637 y 1641, para adquirir las fincas precisas para la creación (Brown/Elliot, 1985). Eran predios rústicos, pues se ubicaban

fuera de la cerca primitiva. Más lenta resultó la compra de los terrenos para la Casa de Campo. Comenzando con una adquisición en 1562, a lo largo del siglo XVI se realizaron otras 89; pero la posesión no se completaría hasta las 50 transacciones efectuadas en el siglo XVIII, que permitieron compactar el coto redondo, hecho evidente con la tapia que se concluye en 1748 (Herrero, 1978).

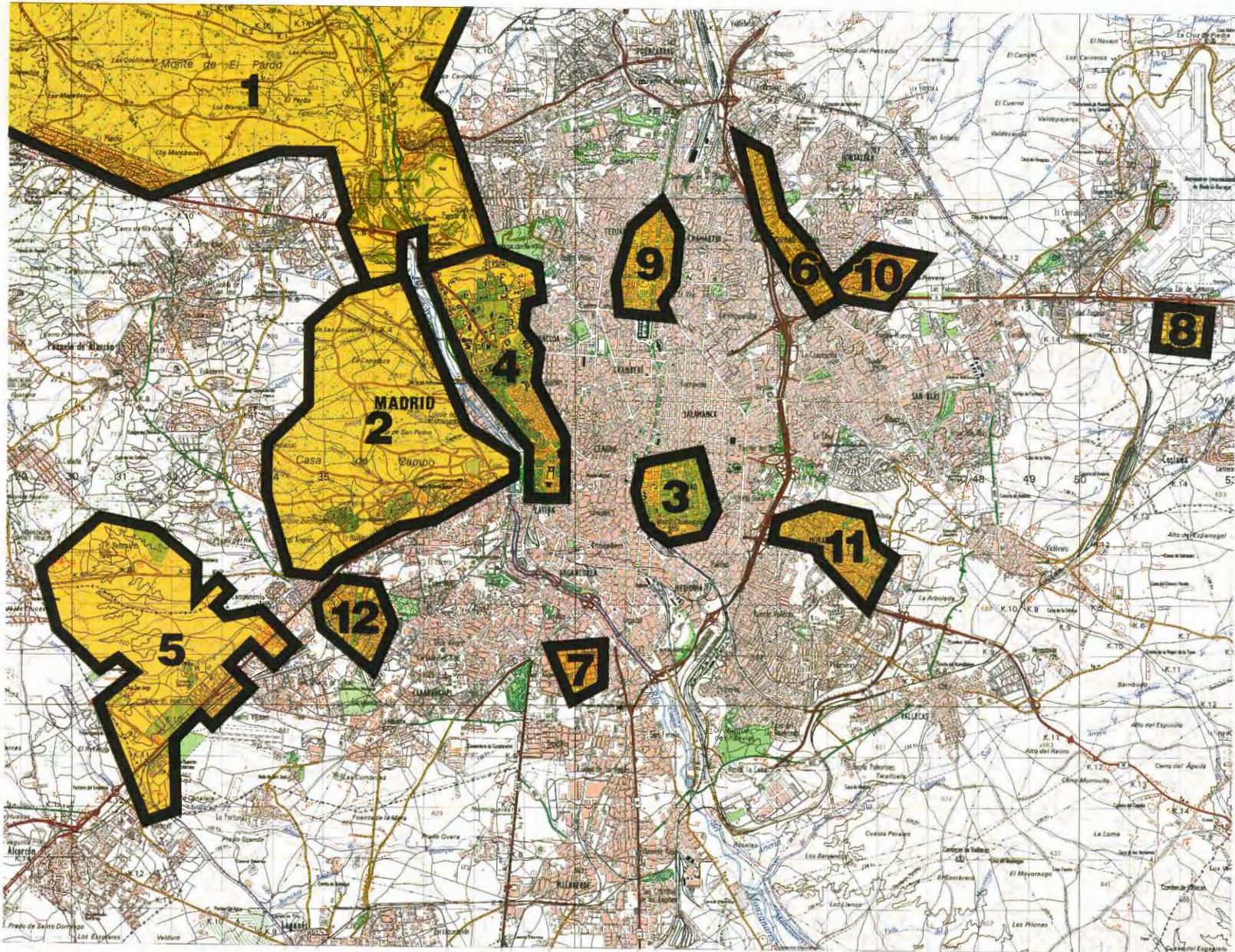
El detalle de las compras pone de relieve que se operaba sobre un terrazgo muy dividido, en el que un elevado número de propietarios poseía un número mayor de fincas, cuyo tamaño medio oscilaba en torno a 1 Ha (1). Esa división del terrazgo es una de las constantes de la periferia madrileña, como más adelante se comprobará.

Las compras se efectuaron a precio de mercado, alcanzando a mediados del siglo XVIII los 500 reales/fanega (2), por lo que no cabe considerarlas lesivas desde el punto de vista monetario, pero tenían el carácter de forzosas. La obligatoriedad de las ventas tuvo como consecuencia la desarticulación de algunos patrimonios rústicos, que pudieron verse privados de sus casas de labor, o de una porción extensa de sus tierras de pan llevar; cuando ello coincidía con tierras poseídas por vínculos y mayorazgos, situación harto frecuente, se reducía a algunos titulares a un obligado cometido pasivo de percepción de rentas, dificultando la mejora agrícola.

También el ocio periurbano privado cedió a las exigencias del recreo regio. Tanto en el Retiro como en la Casa de Campo quedaron subsumidas un buen número de «quintas» privadas, casi siempre de propiedad nobiliaria; una de ellas, pertenece al linaje de los Vargas, fue precisamente el origen de la Casa de Campo.

(1) En realidad, 2 ó 3 fanegas. La fanega del marco de Madrid equivalía a 3.424 m<sup>2</sup>.

(2) Para las 3.297 fanegas de la Casa de Campo resultó un costo de millón y medio de reales (Herrero, 1978).



1. Monte de El Pardo.
2. Casa de Campo.
3. Retiro.
4. Moncloa, Florida y Palacio Real.
5. Dehesa de los Carabanchales.
6. Ciudad Lineal.
7. Barrio de Usera.
8. Colonia Llorente.
9. Prolongación de la Castellana.
10. Parque Conde de Orgaz.
11. Moratalaz.
12. Poblados A y B de Carabanchel.

La imagen de unas propiedades reales obtenidas a costa del menoscabo en las actividades consolidadas de múltiples particularidades se acrecienta en el mayor de los cazaderos reales, el monte de El Pardo. No se trata sólo de las consabidas servidumbres cinegéticas que se imponía a los moradores de los pagos y pueblos cercanos al coto real, sino que la finca supuso un verdadero conflicto institucional entre el monarca y el municipio madrileño.

El cazadero real, ya existente en el siglo XV, estaba rodeado de tierras comunales de Madrid, empleadas para fines agrícolas, selvícolas y ganaderos. Y cuando El Pardo adoptó su configuración final, a mediados del siglo XVIII, fue a través de una serie de medidas de fuerza de la Corona contra el Ayuntamiento, poniendo de relieve la colisión de intereses entre las administraciones públicas en la capital y la jerarquía existente entre ellas.

Hernando Ortego ha historiado correctamente el proceso de adquisición. La tapia de 100 kilómetros de longitud es levantada por las tierras municipales en 1749, a modo de primer aviso de compra. Le sigue luego un vidrioso debate que ponía en duda la titularidad municipal de las tierras, que concluyó con la llegada de Carlos III al trono. Una vez reconocida la titulación municipal, las tierras se tasaron en 1763 a 250 reales/fanega. Pero el abono del importe también fue regulado por la Corona, de modo que el municipio solamente dispuso de la suma obtenida por El Pardo a medida que justificaba ante la Hacienda real el gasto en bienes de naturaleza equivalente a los adquiridos por la Corona. El municipio compró con el dinero obtenido nuevos pastizales, pero vio malbaratada la lógica territorial de sus dehesas carniceras en aras del acotamiento de un cazadero real.

### **Evolución de las grandes fincas reales en los siglos XIX y XX**

En el ámbito general de una limitación del poder de los monarcas a través

del marco constitucional, la transferencia de la titularidad de las grandes fincas reales de Madrid se ha producido en fechas muy señaladas, coincidiendo con importantes virajes políticos, que afectaron inclusive a la misma naturaleza del Estado. Ello es buena prueba de la alta significación simbólica de las fincas en un plano general y de su carácter polémico en el ámbito local.

El Retiro y la Casa de Campo fueron transferidos al Ayuntamiento de Madrid en fechas tan señaladas como 1866, en pleno cambio liberal, y 1931, una vez proclamada la segunda República. En ambos casos, las fincas se cedieron bajo la condición de inalienables en el futuro y la premisa obligatoria de ser destinadas al recreo público. También una parte de El Pardo se abrió al público con motivo de la restauración monárquica postfranquista. Lo llamativo de las transferencias no puede hacernos olvidar que el proceso en su conjunto tuvo importantes variaciones de detalle y que todavía no está finalizado por completo, como lo prueba la prohibición de tránsito en la mayor parte del monte de El Pardo, en manos del Patrimonio Nacional.

Mediado el siglo XIX se fraguó una parte sustantiva del cambio. El propio Real Patrimonio no pudo sustraerse a la tónica desamortizadora del momento y puso en venta suelo en los bordes de la ciudad, segregándolo de algunas de sus fincas. Las primeras enajenaciones de parte de la Montaña del Príncipe Pío se regularon en 1855, gestándose el actual barrio de Argüelles (Ruiz, 1977). Y en el proceso de cesión del Retiro, se acabó por parcelar su banda occidental, con plano y normas de 1865 (Capote, 1976). Por impedimentos legales, los terrenos se cedieron en régimen de enfiteusis y sólo después de la ley de 18 de diciembre de 1869 pudieron ser vendidos en plena propiedad bajo el concepto de «Bienes Nacionales».

Las barriadas de Argüelles y del Retiro son las urbanizaciones más llamativas de la crisis sufrida en el patrimonio fundiario de la monarquía ante los em-

bates del liberalismo. Una vez se hubo deslindado, con las leyes de 1865 y 1869, entre lo perteneciente al Patrimonio de la Corona y lo que pasaba al Patrimonio del Estado, bastantes propiedades reales pasaron al régimen general desamortizador con prontitud, como ocurrió con los terrenos de la huerta y olivar de Atocha, vendidos a partir de 1884.

En términos globales, desde la limitación liberal del XIX al libre disfrute por parte de los monarcas de las fincas urbanas y periurbanas de Madrid hasta el presente, ha habido una administración variable de las mismas, realizada con criterios cambiantes, a veces vinculados a las necesidades colectivas de suelo urbano, pero también muy dependientes de los referentes políticos del gobierno central o municipal del momento. Hasta qué punto la capitalidad ha influido en la administración pública de las antiguas fincas regias puede ayudar a ponerlo de manifiesto el análisis de lo ocurrido en algunas de ellas.

Por ejemplo, la finca de la Moncloa, situada entre el barrio de Argüelles y la posesión de El Pardo. Por la legislación desamortizadora, pasó a propiedad del Patrimonio del Estado en 1866. Por su posición, la finca constituía un elemento clave en la expansión de la ciudad, algunas de cuyas barriadas lindaban literalmente con sus tapias a comienzos del presente siglo. Y la Moncloa acabó insertándose por completo en la ciudad. Primero fueron las cesiones de suelo para completar el barrio de Argüelles, luego construcciones singulares, como la cárcel Modelo, Instituto Rubio, Asilo de Santa Cristina, Casa de Velázquez, y se acabó, en 1924, por la cesión global de los terrenos para la Ciudad Universitaria, formando el actual «campus» principal de la Universidad Complutense (Chías, 1986). En la medida en que lo principal de la asignación de los nuevos usos estaba completada antes de 1931, la responsabilidad del cambio de la finca cabe asignarla a las clases rectoras de la Restauración.

Con la urbanización de la Moncloa no se solucionaba por completo el problema de la accesibilidad implícito en la conjunción de las fincas regias de la Casa de Campo, El Pardo y la propia Moncloa. En una perspectiva actual, el crecimiento urbano ha repercutido en segregaciones múltiples de los antiguos fundos, reajustes que se encaminan a usos del suelo diferenciados y que tienen un carácter aleccionador al haberse llevado a cabo en coyunturas políticas diferentes y por instancias públicas distintas.

Centremos primero nuestra atención en un equipamiento deportivo no muy abundante en nuestras ciudades, como son los campos de golf. De modo ejemplar, los dos primeros campos madrileños se ubicaron en antiguas fincas reales. La primera segregación se produjo sobre El Pardo, cuando en 1904 el Patrimonio cedió 233 hectáreas al Real Club de la Puerta de Hierro. Por su lado, el Ayuntamiento, segregó en 1932 una porción de la recién adquirida Casa de Campo, cediéndola a la Real Sociedad Hípica Española Club de Campo, con cláusula de reversión a los 50 años (3).

Las condiciones de traspaso han resultado ser muy relevantes, pues el Ayuntamiento socialista decidió utilizar la cláusula mencionada en 1982, abriendo la posibilidad de pertenecer al club a un notable número de ciudadanos. En el caso de El Pardo se aplicó un «tipo de arrendamiento por 30 años renovables, reservándose el Patrimonio Nacional la propiedad del suelo y el derecho a rescindir el contrato una vez concluido el período» (Valenzuela, 1975, 49). Y resulta obvio que el Patrimonio Nacional nada hizo en 1989, cuando vencía el arrendamiento del Club Puerta de Hierro

(Valenzuela, 1980, 1907), que continúa teniendo un acceso en extremo restringido y un tono claramente elitista.

En el mismo orden de cosas, resultan muy llamativas las segregaciones de El Pardo destinadas a tejidos residenciales de alta calidad. Aquí resulta imprescindible tener presente la coyuntura política del primer franquismo, años 1947 y 1948, para entender que el patrimonio Nacional vendiera suelo público en un proceso opaco y a bajo precio a inmobiliarias que levantaron barriadas encaminadas a albergar a la élite económica y política del momento. Las urbanizaciones de la Florida y Ciudad de Puerta de Hierro son los resultados finales de la práctica territorial sesgada de los mentores del Patrimonio Nacional de aquellos años.

He aquí, pues, una muestra de la veracidad de la actuación de los agentes que han administrado el Patrimonio público de suelo. En una combinación múltiple de organismos, corrientes políticas y grupos de poder, se genera un territorio contrastado, con barriadas y equipamientos deportivos de diferente signo. Una relación cambiante, que sólo en la capital de un país con una historia política muy atormentada puede llegar a ser posible.

### Otras consecuencias de la capitalidad

Al margen de las grandes fincas ya estudiadas, la capitalidad ha supuesto otras consecuencias para el tejido urbano. En casi todas ellas prima el concepto de ejemplaridad, en el sentido de que la primera ciudad del país actúa a modo de símbolo de las restantes. Y en ello han reposado intervenciones urbanas claramente más extendidas en la nación o a exaltar los valores capitalinos, casi siempre en coyunturas absolutistas. Por otro lado, el valor simbólico se ha extendido también a los órganos principales del aparato administrativo y burocrático del Estado, que han reivindicado una ubicación adecuada y con suficiente poder representativo. Entre

las diferentes esferas de poder, la militar ha sido muy trascendente de cara al plano, en especial durante la fase expansiva de mediados del siglo XIX.

El urbanismo dieciochesco dejó en el plano madrileño algunas trazas de no poco interés, siendo inspiradas siempre por la voluntad del monarca de turno. Un elemento clave, no siempre destacado en sus justos términos, es la red periférica de paseos creada durante el reinado de Fernando VI; vías como los paseos de las Delicias, Acacias o Embajadores buscaban el enlace con el río y facilitar las salidas de la ciudad hacia el Real Sitio de Aranjuez, pero implicaban también una noción de orden y regularidad nada frecuente en la ciudad española contemporánea. Se ha insistido más en el complejo de reformas urbanas iniciado en Madrid por Carlos III al acceder al trono. De su actividad ha trascendido al plano la traza del paseo del Prado, que combinaba embellecimiento con comodidad e higiene. Carlos III actúa primero en Madrid porque le resulta el medio más cercano y mejor conocido, pero el concepto de paseo salón irradia al resto de las ciudades españolas en poco tiempo (Sambricio, 1982).

La idea de la capitalidad bulle constantemente en el ideario municipal madrileño del XIX, así como un mimetismo muy claro con respecto a París, espejo en el que se miran los ayuntamientos oligárquicos de la Restauración. De tal actitud permanece en el plano el trazado del Paseo de la Castellana, conseguido merced a expropiaciones costosísimas. La Castellana buscaba prolongar el peculiar escaparate social que implicaba el Paseo del Prado y dar una proporción adecuada al eje viario central del espacio burgués decimonónico.

Otro momento histórico de exaltación de la capitalidad madrileña lo constituyó el primer franquismo, una vez superado el primer rechazo hacia la ciudad, dada su actitud en el conflicto civil. Llegó a diseñarse una «fachada imperial» de la ciudad, en el barrio de Argüelles, organizada en base a planteamien-

(3) En realidad la Real Sociedad Hípica del Club de Campo también tomó arrendada una porción, colindante, de El Pardo, pero la mayor parte de sus instalaciones radicaban en el sector procedente de la Casa de Campo.

tos políticos de gran claridad (Diéguez, 1985) y de la que apenas se conserva algún elemento encerrado en una glorietta y un peculiar paisaje de graves fachadas escurialenses. Pero de mayor calado fue el planeamiento de barrios para las clases acomodadas, que también se concibieron en parte como elementos clave de Madrid como capital del Estado. Muy tributaria a este concepto resulta ser la prolongación de la Castellana, diseñada con notable holgura superficial. En general, la intensa actuación urbana del franquismo en Madrid tuvo muy presente la noción de escaparate nacional que la capital representaba y en tal sentido difundía las mejores realizadas en ella a través de sus medios propagandísticos, como por ejemplo el NO-DO.

La Administración Central del Estado no ocupa un lugar en la ciudad de un modo neutro, sino que presiona con fuerza diversa en pos de unas instalaciones adecuadas. Y la presión ha sido mayor a medida que se iba incrementando el número de funcionarios y la complejidad de las tareas burocráticas y administrativas. Antes de comentar en conjunto la implantación de los principales brazos de la Administración Central, los Ministerios, merece una glosa especial lo acaecido con uno de ellos a mitad del siglo XIX en la Puerta del Sol.

La reforma de la Puerta del Sol, llevada a cabo entre 1853 y 1862 por el Estado con un elevado costo económico, se justificaba en lo sustancial por razones de capitalidad. En palabras del ministro de Gobernación en 1856 Patricio de Escosura la ciudad de Madrid:

«tiene dos entidades...: una como población por sí misma importante; otra, y es la más alta, como asiento del Trono, residencia de las Cortes, y centro del Gobierno constitucional de la Monarquía. Aplicar, por tanto, las reglas generales en materia de edificación a un pueblo con evidencia excepcional, no sería atinado; y de ahí... que la equidad requiera que el Estado tome a su cargo

la realización de una empresa que en beneficio general refluye» (Quirós, 1985, 959).

La reforma contemplaba también razones de orden público, como expresaba de modo palmario el arquitecto Peyronnet en 1856:

«la importancia del edificio del Ministerio de la Gobernación... puesto principal del servicio militar, exigen imperiosamente el que se piense en conciliar la facilidad de despejar las avenidas, dejando en cuanto sea posible líneas corridas y vías expeditas para el manejo de las armas» (Quirós, 1985, 962).

Resulta esclarecedor comprobar que el espacio urbano de la Puerta del Sol, lugar central dentro del discurso del casticismo madrileño, haya sido generado bajo unos presupuestos tan crudos y descarnados.

La ubicación de los diferentes Ministerios, al igual que los órganos representativos del poder legislativo y judicial, habrá supuesto una notable cantidad de literatura oficial, que permanece inédita por lo general. No obstante, su propio emplazamiento permite que afloren algunas reflexiones de posible interés. Al igual que lo sucedido en la mayoría de las ciudades españolas, el proceso desamortizador decimonónico propició que los entes oficiales ocuparan un buen número de edificios, que ni siquiera llegaron a ser subastados. Este tipo puede ser considerado como la primera generación de Ministerios, enclavados en las principales arterias del casco; pero inclusive en esta serie de inmuebles se halla alguna que otra relación específica de mezcla de lo local con lo estatal (4).

(4) Así ocurrió con el palacio de Buenavista, responsable de una manzana de gran tamaño en la plaza de Cibeles. Perteneciente a la duquesa de Alba, el palacio fue adquirido por el municipio madrileño para regalárselo a Godoy, cuando era el todopoderoso Príncipe de la Paz. Caído en desgracia el valido, el inmueble pasó al Estado, instalándose allí largo tiempo las dependencias del Ministerio de la Guerra (Fernández de los Ríos, 1876).

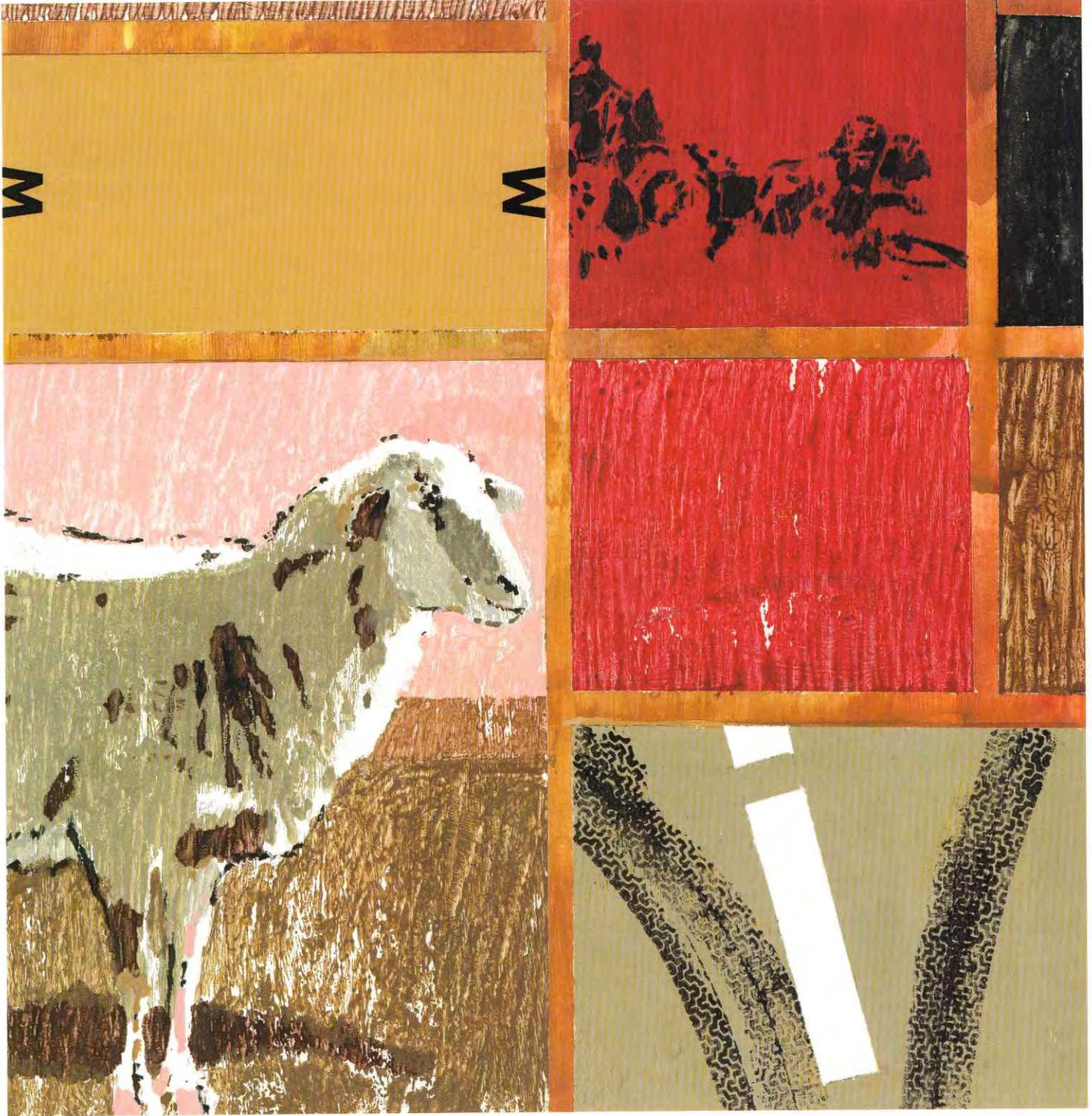
Los Ministerios salen del casco durante la Restauración, a la vez que crece la propia ciudad. Pero su instalación no fue fácil, dado que el propio Estado había vendido con gran premura la mayor parte del suelo que poseía en los alrededores. De tal modo que la creación de un Ministerio tan emblemático como Fomento supuso en 1897 la mutilación parcial del Jardín Botánico y la creación de un nuevo viario (5). Salvo este caso, la segunda generación de Ministerios aparece en una manzana específica, junto a la Castellana, en un conjunto previsto durante la Dictadura de Primo de Rivera, diseñado en el período republicano y concluido en los primeros años del franquismo.

Los denominados, todavía hoy, Nuevos Ministerios se ubican en el solar del antiguo Hipódromo, que ocupaba terrenos expropiados a comienzos de la Restauración de acuerdo al interés público que presumiblemente tenía entonces la cría caballar (Mas, 1989). En realidad, la instalación de los Ministerios tuvo que esperar a que se encontrara nuevo acomodo a las instalaciones hípcas, que se halló en los terrenos de El Pardo, el actual hipódromo de la Zarzuela.

Los últimos Ministerios hallan su lugar en la zona privilegiada del planeamiento franquista, la ya mencionada prolongación de la Castellana. Aunque no se individualicen en la trama regular del conjunto de la barriada, su presencia refuerza el antes señalado carácter del planeamiento del crecimiento Norte de la ciudad.

Dentro de la Administración Pública lo militar merece un tratamiento específico. Así, al menos, se concluye del repaso histórico del territorio madrileño que intentamos realizar. Y el protagonismo militar en la capital fue especialmente señalado en el siglo XIX, cuando el crecimiento de la ciudad tomó opciones decisivas y el peso de lo militar era altísimo en el con-

(5) El antiguo edificio de Fomento está ocupado hoy por el Ministerio de Agricultura, junto a la glorietta de Atocha. La calle creada fue la cuesta de Claudio Moyano.



junto de la sociedad. A pesar de que el asunto no haya merecido abundante bibliografía (6), se pueden adelantar algunas reflexiones al respecto.

La relevancia de Madrid como plaza militar no pudiera parecer mucha en un plano estratégico territorial, por su posición central, pero era elevada en la medida en que la ciudad albergaba a los principales órganos y símbolos del poder del Estado. En cualquier caso, el estamento castrense era numeroso en la capital y hacía sentir con fuerza sus opiniones y necesidades. De todos modos, Madrid no tenía en el XIX la categoría de «plaza fuerte», apenas existían murallas dignas de tal nombre y las necesidades más urgentes se vinculaban a la disponibilidad de espacio para maniobras de la numerosa guarnición acuartelada. De ahí se derivaron importantes decisiones territoriales en el siglo pasado, que todavía se reconocen en el plano actual.

Las actividades militares en las afueras de la ciudad eran práctica generalizada en el siglo XVIII, según lo demuestra la cartografía. Sólo en el año de 1767 constan tres grandes paradas militares en los extramuros, eso sí, en fechas estivales en las que los campos estaban libres de cultivos (Sambrić, 1991, 1, 210-3). A comienzos del XIX se dispuso de un terreno específico, el denominado Campo de Guardias, de reducido tamaño y que a mitad de siglo tuvo que ceder su uso, al quedar incluido en el sistema de aprovisionamiento de agua potable para la ciudad (7). De ahí se de-

(6) La carencia es bastante general, pues las facetas de lo militar resaltadas en el análisis urbano se han limitado a las formales de la cartografía histórica o a las cuestiones de las murallas y servidumbres edificatorias en las «zonas polémicas» de las plazas fuertes. Es llamativo que la ausencia de información detallada sobre las instalaciones militares sea notable en un repertorio tan magnífico como el Diccionario de Pascual Madoz (Quirós, 1991).

(7) Son las actuales instalaciones del Canal de Isabel II en la calle de Bravo Murillo. El gran tamaño de la manzana se debe a la existencia del primer depósito de agua (Hauser, 1979).

rivó una fuerte presión hacia los terrenos de los Propios municipales, que estaban sumidos en una notable decadencia.

De acuerdo a las quejas emitidas por el Administrador de propios 1850 la caballería practicaba en la dehesa de los Carabancheles, por entonces arrendada como pastizal (8). Pronto se dilucidó el conflicto, pues las Cortes Constituyentes de 1854 decidieron la adscripción de la dehesa al Ministerio de la Guerra, sancionándose finalmente la decisión por Real Orden en 1855 (9). El proceso de transferencia finalizó en 1862, cuando se escrituró bajo la forma de permuta. Esta implicaba una valoración muy desigual del territorio, favoreciendo al Ministerio de la Guerra y perjudicando al Ayuntamiento, que expropiaba parcialmente el jardín del palacio de Buenavista para la ampliación del Paseo de Recoletos (Mas, 1992, 56) (10).

Pero la enorme dehesa de los Carabancheles, de 1.138 Has, en el año 1862,

(8) Las prácticas militares, según el Administrador relataba el 19 de mayo de 1850 «perjudican notablemente a la posesión, no sólo porque se destruyen los pastos y retama en el día existentes, sino porque siendo la tierra de muy poca miga, se arrasará en términos de no producir pasto en algunos años; y como estos ejercicios tengo entendido se repetirán con alguna frecuencia, y los arrendatarios reclamarán daños y perjuicios...», Archivo de Villa, Corregimiento, 2-275-83.

(9) La R. O. de 21 de diciembre de 1855 declaraba a la dehesa exceptuada del camino desamortizador previsto en la ley Madoz y establecía en su artículo 3.º que «la citada dehesa será entregada al Ministerio de la Guerra en la misma forma que lo están otras fincas del Estado con objeto de que exclusivamente se destine una parte a campo de tiro y campo de experiencias del cuerpo de Artillería y la otra a campo de instrucción de las distintas armas del Ejército y Milicia Nacional».

(10) La R.O. de 21.XII.1855 mandaba que «el Gobierno abonase al Ayuntamiento el 80% de su tasación aumentando un décimo», de lo que resultaba un valor de 593.991 reales, según tasación conjunta de 1856. Como los 4.855 m<sup>2</sup> del jardín del palacio de Buenavista se tasaron en 1.451.964 reales, el Ayuntamiento tuvo que abonar al ramo de Guerra la diferencia en metálico. Archivo Histórico de Protocolos de Madrid (AHPM), 27.940, año 1862.

quedaba muy lejana de la capital y se necesitaba otro campo de maniobras para las marchas cotidianas. Para ello se tuvo que tomar en arriendo la dehesa de Moratalaz. El arrendamiento sistemático de la dehesa duró desde 1862 hasta los años 50 del presente siglo.

La ocupación para fines militares de ambas dehesas es un buen ejemplo de las necesidades territoriales del ejército en Madrid a mitad del XIX, y la misma idea se saca de la documentación contemporánea, en especial del proyecto de Ensanche de Castro. La atención «prioritaria» (Bonet, 1978, XXVII) de Castro hacia lo militar no se vio seguida de una localización precisa de los cuarteles en los emplazamientos previstos, pero es evidente que durante la Restauración un gran número de edificios militares se instaló tanto en el Ensanche como en el Extrarradio. Y más recientemente las instalaciones militares han seguido proliferando en las localidades cercanas a la capital, afirmando su papel estratégico. Pero limitándonos a la glosa del plano de la capital, las opciones territoriales tomadas en el XIX han generado tramas más potentes que las variaciones de detalle derivadas del cierre actual de algunos cuarteles (11).

El prolongado uso militar de Moratalaz puede pensarse que haya contribuido a retrasar su edificación. Por supuesto, también sus dueños, pertenecientes a la nobleza titulada, pudieron estar interesados en retrasar la urbanización de cara a obtener un mejor precio. Pero seguramente no fuera despreciable la presión militar para prolongar los arriendos. Sea como fuere, la antigua dehesa ha dado paso a un barrio completo, de plano bien individualizado y de cons-

(11) La tendencia a la urbanización de algunos antiguos cuarteles, facilitada con la agilidad que le proporciona desde 1984 la Gerencia de la Infraestructura de la Defensa (Mas, 1989 b), ha supuesto la aparición de tramas residenciales en ciertos casos. Son interesantes en sí mismos (la Remonta, los Docks), pero su trascendencia en el plano se limita a escasas manzanas.

trucción rápida y uniforme, realizada a cargo de una de las principales inmobiliarias madrileñas, Urbis, S. A. (Gavarrón, 1979).

En lo que a la dehesa de los Carabancheles no ha lugar a las conjeturas, pues la evidencia es fortísima. Constituye en la capital la propiedad pública de origen no real de mayor superficie. Y con el tiempo se ha convertido en un gran complejo militar, que al presente incluye cuarteles, aeródromo, viviendas, club deportivo... y muchos terrenos. Y en la actualidad, sobre el suelo no ocupado de la dehesa parece primar su posible valor de cambio frente al valor de uso que tenía un siglo atrás. Al hilo del protagonismo adquirido por el Ministerio de Defensa en el mercado de suelo urbano en los últimos años (Mas, 1990) y de las competencias urbanísticas que ha asumido la Comunidad de Madrid, sobre la dehesa se cierne, con la nueva denominación de Campamento, una gran operación de cambio de uso. Resta por comprobar lo que el futuro deparará, pero hoy por hoy la Comunidad de Madrid concibe a Campamento como «un lugar privilegiado y único en la estructura metropolitana» para «la definición de un nuevo foco terciario que reproduzca condiciones de centralidad similares al actual» (Consejería de Política Territorial, 1991, 199) (12).

## Las consecuencias formales del proceso privado de urbanización

Una manera de analizar el plano urbano es comprobando en qué medida conserva rasgos del molde fundiario rústico en el que se ubicó. Es un modo de pulsar el grado de control ejercido en el proceso de crecimiento urbano, entendiendo que una mayor perduración

(12) El suelo previsto para la operación Campamento alcanza las 798 Has de superficie, en coto redondo.

de las estructuras territoriales agrarias —caminos, acequias, lindes, construcciones...— implica una presencia más acusada de los procesos espontáneos de crecimiento. A su vez, la experiencia parece indicar que un control débil produce resultados urbanísticos pobres, habida cuenta de la tendencia común de los promotores privados al máximo aprovechamiento del suelo y a la mínima dotación de servicios colectivos. Al contrario, la plena desaparición masiva de los rasgos del entramado rural suele coincidir con la aplicación efectiva de una normativa urbanística determinada.

El ejercicio no es sólo una mera cuestión formal, a modo de exaltación de las trazas espaciales, sino que desborda al ámbito socioeconómico. Detrás de una estructura agraria está toda una formación social, al igual que ocurre en el proceso de cambio de uso hacia lo urbano. De un modo colateral, en el proceso de crecimiento también se hacen evidentes relaciones de tipo político, con lo que el empeño puede acabar siendo considerado como una síntesis de buena parte de la complejidad que encierra una ciudad.

Con las limitaciones indicadas al comienzo del artículo, y en la medida que el crecimiento de Madrid permite identificar las zonas centrales como las más antiguas y las periféricas como las más recientes, se hace a continuación una glosa individualizada de la ciudad por partes.

### El primitivo municipio de Madrid

El municipio madrileño existente a mitad del XIX coincide en lo sustancial con los actuales distritos centrales de la ciudad, entendiendo por tales los rodeados por la circunvalación de la M-30. Es un ámbito relativamente reducido, con fuerte carga histórica y urbanizado en su mayor parte antes de la guerra civil. En su interior se ha llegado a unos resultados formales contrapuestos, como consecuencia de la diferencia en el planeamiento urbano, a pesar de partir de una estructura agraria uniforme.

Las tierras del extramuro madrileño

presentaban a mitad del siglo XIX una serie de rasgos claros, que pueden resumirse (13) en:

- Parcelación extrema, con predominio de fincas de tamaño pequeño, inferior a las dos hectáreas.
- Escasa presencia de fincas de gran tamaño, reducidas a contados cotos redondos.
- Notable concentración de la propiedad, con valores de Gini superiores a 0,60, gracias a que algunos grandes propietarios acumulaban un elevado número de pequeñas fincas dispersas.

Tales características eran, por lo que sabemos, heredadas. Se ha comprobado que desde los siglos XV y XVI se vinculaban lotes de pequeñas fincas dispersas, por la vía de los mayorazgos y la propiedad eclesiástica. Esos conjuntos de fincas se mantuvieron largo tiempo íntegros y no entraron en el mercado libre hasta comienzos del XIX y fueron adquiridos en bloques por parte de los campesinos acomodados e inversores urbanos. Es decir, que la conformación de la mayor parte de las fincas procedía de época bajomedieval (Mas, 1992).

Las posibilidades de modificar el mosaico parcelario no fueron muchas a lo largo del siglo XIX. La compra de las fincas limítrofes para engrandecer la tierra propia sólo fue llevada a cabo por los titulares de los mayores cotos redondos, el del marqués de Perales en particular; los restantes propietarios rústicos de comienzos de siglo parecían conformarse con las rentas de la tierra o las posibilidades existentes de llevar en arrendamiento tierras de propiedad ajena pero cercanas a la propia, práctica ésta muy extendida. Se produjeron algunas permutas para compactar las propiedades, pero desde 1840 se tropezaba con una valoración periurbana del suelo, que primaba la posición con

(13) Resumimos aquí la elaboración realizada por nosotros mismos y otros autores (Canoza, 1987, Ramos, 1986) de un catastro de 1865 que abarcaba todo el municipio.

referencia a infraestructuras y usos no agrarios frente al potencial agrícola de las tierras.

Los mayores resultados de cara a la concentración del parcelario se produjeron con algunos usos periurbanos. En concreto, las casas de campo o «quintas» creadas en la primera mitad del XIX. Lograron tener unas dimensiones entre las 10 y las 25 hectáreas, conseguidas gracias a una prolija labor de compra de fincas colindantes a dueños diferentes. Sin embargo, el número de «quintas» en el término madrileño no era muy alto, quizás debido a la escasez de pozos, con lo que su labor concentradora fue escasa.

Otro obstáculo para la transformación del parcelario rural era la escasa actividad del mercado de tierras periurbanas. Una vez se logró adquirir las fincas a los propietarios privilegiados del Antiguo Régimen, la mayor parte de los patrimonios rústicos permanecieron en el seno de los grupos familiares, acudiendo muy poco al mercado. El mismo carácter inercial de la propiedad territorial se sumó a las expectativas generadas en el crecimiento periurbano a partir de los años 40 —creación de Chamberí, proyecto de Ensanche de 1846— para favorecer una actitud cauta ante la venta de unas tierras que se esperaba aumentaran de precio en el futuro.

En realidad, en el XIX se configuró un verdadero «bloque de poseedores del suelo periférico», que fue el gran beneficiado de la expansión de la ciudad. Lo constituían en su mayor parte los compradores de tierras vinculadas de comienzos de siglo, es decir campesinos acomodados, tahoneros, industria-

(14) Resulta difícil determinar si los adquirentes de tierras periféricas a comienzos de siglo con una actividad profesional extraña al mundo rural compraban con una intención especuladora de cara al futuro o lo hacían confiados en el valor de uso de la tierra y por su propia inclinación campestre. Nuestra opinión, apoyada en los bajos precios pagados, se inclina más hacia la segunda opción.

les y clases pudientes con vocación ruralizante (14). La burguesía especuladora apenas encontró un resquicio en los años 40 y 50 por las ventas de los propietarios con menor capacidad económica o aprovechándose de la clara tendencia a la venta que seguía a los repartos de tierras como fruto de herencias o reclamaciones judiciales (15). La actitud más común, en especial entre los grandes propietarios, fue la de una venta parcial y matizada del patrimonio en los momentos de mayor demanda y alza de precios, como el inicio del Ensanche de 1860, para consolidar su capacidad económica y posición social, confiriendo la máxima longevidad posible a sus patrimonios de suelo periférico.

Un caso paradigmático de control del suelo periurbano lo proporciona la familia Erice Urquijo. Apoyándose en compras de fines del XVIII y comienzos del XIX, hechas por familiares suyos acomodados, el grueso de las tierras se concentró (16) en 1872 en dos sobrinas del banquero Estanislao Urquijo Landaluze, las hermanas Erice Urquijo. Ambas ramas familiares se ennoblecieron durante la Restauración e hicieron de la administración de las fincas periféricas una fuente básica de sus ingresos hasta bien entrado el siglo XX. Una muestra de hasta qué punto se matizaba el territorio puede darla que el padre de las herederas, Martín Francisco de Erice, parcelara en 1862 suelo en la barriada de

(15) La disgregación de los patrimonios de tierra periférica entre 1830 y 1860 se basaba casi siempre en repartos igualitarios a múltiples herederos, ventas forzadas por pleitos judiciales y ventas masivas ante las primeras subidas de precios.

(16) Para llegar a la mayor concentración del mayor patrimonio de tierras del término, tuvieron que acumularse dos legados de sendos matrimonios sin hijos, y en uno de los casos la viuda renunció a la herencia contra una renta vitalicia (50 reales diarios en el año 1849). También hubo en la serie una dilación temporal, cuando Antonio Landaluze Ugarte legó sus tierras a las hijas de su sobrina, las referidas Erice Urquijo. AHPM, 25.602.

Tetuán, apoyándose en el borde exterior del municipio madrileño (17), con precios desde 0,8 ptas./m<sup>2</sup>. Pero al poco de crear suelo urbano más allá de los confines de la ciudad, Erice vendía en 1864 algunas fincas completas en lo que sería luego el barrio de Salamanca, a un precio de hasta 38 ptas./m<sup>2</sup>, obteniendo un importe total superior a los dos millones de pesetas.

Actitudes como la precedente no son aisladas, sino que hay muchas trayectorias coincidentes. Aunque la propiedad de tierras periféricas no era un bloque sin fisuras, y siempre se estaba abierto a vender ante una oferta muy ventajosa, predominaba el sentido de la inversión patrimonial de tipo familiar a largo plazo. Incluso la inversión en fincas aisladas tardaba décadas en rendir fruto.

Citemos dos casos destacados. Un inversor donostiarra, Carlos Eizaguire, adquirió en 1852 una tierra de 18 Has, al norte de la ciudad (18), pero lejos de cualquier vía urbanizada. En 1905 la finca estuvo a punto de ser donada a una sociedad benéfica para levantar una barriada obrera, pero los desmontes requeridos tenían excesivo costo (Barreiro, 1992, 45). Por fin, en 1918 el suelo es aportado a cambio de acciones de una inmobiliaria creada para desarrollar una barriada en los contornos (Galiana, 1987). Y todavía en 1991, un Carlos Eizaguirre figura como consejero de una de las mayores inmobiliarias nacionales, METROVACESA, continuadora de la sociedad de comienzos de siglo. En un ciclo más corto, una tierra que el conde de Romanones adquirió en 1905 por la vía hipotecaria, situada junto a la Castellana, fue aportada a cambio de acciones en 1946 a una sociedad, EMPESA, que llegó a tener la cuarta parte de la edifi-

(17) La tierra parcelada, de 4,8 Has de superficie, se apoyaba en la carretera de Francia, actual calle de Bravo Murillo. La finca pertenecía al término de Chamartín de la Rosa y se describía como «la segunda pasado el término de Madrid». AHPM, 28.100.

(18) AHPM, 26.106.

cabilidad del polígono terciario de AZCA (Espiego/Mas, 1985) (19).

La tendencia conservadora del bloque de propietarios dificultaba la gran promoción territorial, pero los resultados formales obedecen también en gran medida a la normativa urbanística instrumentada para el crecimiento de la ciudad. En el antiguo municipio de Madrid hubo un claro antagonismo entre dos territorios, Ensanche y Extrarradio. Para el primero, delimitado en 1860, hubo una rígida previsión de alineaciones y servicios urbanos, elementos que faltaron por completo en el segundo.

En consecuencia, en el Ensanche los restos de la antigua trama rural son muy escasos. Algún tejido de arrabales previos, como Chamberí o Peñuelas, unos caminos que se convierten en calles (Pinar, López de Hoyos) y poco más. Las calles particulares y pasajes que perpetúan vías o fincas antiguas son muy pocas y se ubican en zonas donde hubo parcelaciones baratas, las menos frecuentes en el Ensanche (20). Incluso grandes labores de promoción, como la del marqués de Salamanca, quedan difuminadas dentro de la regularidad del callejero y sólo se aprecian en el detalle del plano parcelario, en el que también se llega a observar algunos restos de caminos, canales o lindes rústicas (Mas, 1978).

Todo lo contrario ocurrió en el Extrarradio. Como se señalaba en 1929:

«... en esta zona bastaba la existencia de una vía de tráfico o de una pequeña planicie, difícil de hallar, dada su topografía, para que se iniciara un poblado

(19) En la actualidad, la sociedad es propiedad, al 100%, de otra destacada inmobiliaria, Vallehermoso, S. A.

(20) De excepcional cabe considerar el interior de una manzana en la calle Cavanilles, en el barrio de Pacífico, donde la trama rústica original transformada en vivienda popular, se conservaba en 1979 con la topografía original, por encima de la rasante (Mas, 1979 b).



*El barrio de Usera en 1991.*



*La prolongación de la Castellana en 1991.*



Fotograma de Aluche en 1991.



Parque del Conde Orgaz.

que iba creciendo sin trazado ni más Ordenanzas que algunas de las relacionadas con la higiene y seguridad. Los acuerdos de vecinos constituían bases únicas de alineaciones y rasantes; los servicios urbanos en general eran instalados por los mismos propietarios del núcleo en formación.... El resultado ha producido grandes perjuicios, pues Madrid se rodeó de una cintura formada por grupos en que las vías son angostas, con trazados incomprensibles y sin los indispensables servicios de pavimentación, desagües ni alumbrado; con edificaciones pobres...» (Ayuntamiento, 1929, 28).

Aunque la reforma del viario original ha sido general en el Extrarradio desde los años 40, en la actualidad todavía se perciben los datos fundamentales en el plano. El trazado de las calles no es uniforme, pues se adaptó a matrices rústicas de forma y tamaño variable. Los atisbos de regularidad en el plano suelen responder a la existencia de predios de tamaño considerable, que eran poco abundantes. Y de un modo excepcional, se llegó a una cuadrícula sobre una base de pequeñas fincas rústicas, cuando sus propietarios se pusieron de acuerdo en las alineaciones para crear el barrio de la Guindalera (Mas, 1979 a).

#### Los municipios anexionados entre 1947 y 1954

La serie de municipios anexionados por Madrid hace unos cuarenta años forma el grupo de los distritos periféricos del macromunicipio actual. Debido a su urbanización más reciente, la impronta formal de las nuevas fórmulas urbanísticas es aquí mucho más abundante, aunque también hay numerosos rastros de una fuerte supeditación a la trama rural previa.

Las diferentes monografías existentes (Alvarez, 1991; Canosa, 1990; Moreno, 1983; Río, 1984; Sánchez, 1991) delinean un panorama de la propiedad rústica decimonónica no muy diferente al reseñado para el primitivo municipio. Se comprueba la trituración del

parcelario y la dispersión consiguiente de los patrimonios rústicos. Lo mismo ocurre con el contraste entre pequeña y gran propiedad. Una nota distintiva radica en la mayor abundancia de grandes fincas; en ellas se comprenden antiguas pertenencias de Ordenes Militares (Moratalaz), quintas periféricas de creación antigua (Carabancheles, Alameda de Osuna) y propiedades agrícolas obtenidas en desamortización (Coto de Corralejos, propios de Vallecas).

Las razones del paralelismo se han investigado menos, pero parecen reposar en los mismos argumentos apuntados: el clero y los vínculos ya poseían en el Antiguo Régimen tierras dispersas de pequeñas fincas, que fueron adquiridos en bloque por la propiedad campesina a lo largo del XIX.

En lo referente a la titularidad de las tierras, es evidente una mayor perduración temporal de la propiedad campesina frente a la inversión burguesa urbana, aunque ello implicara algunas veces a grandes propietarios rústicos afincados en Madrid ciudad. En realidad, las estrategias vinculadas a los cambios de uso tienen una fuerte rigidez territorial, dependiendo de la cercanía a la mancha edificada del municipio central y a las vías de comunicación. En los ámbitos más centrales o mejor comunicados hay inversiones burguesas desde los inicios de la Restauración, y aún antes, en tanto que la propiedad campesina se ha conservado muy bien en los ruedos de algunos antiguos pueblos, como Fuencarral, Hortaleza y Vallecas. Por lo demás, la propiedad histórica del XIX ha perdurado hasta el presente en el suelo no urbanizable, como lo demuestra el catastro de 1988 (Mas/Mata, 1991).

Los resultados formales no supusieron novedad alguna en los sectores primeramente urbanizados. Dado que el caserío crecía con muy poco control a lo largo de las carreteras de salida, los suburbios de Tetuán, Puente de Vallecas o Carabanchel tienen idénticas coordenadas formales a las de Cuatro Caminos

o Prosperidad, sólo que afectando a un espacio muy superior. Y lo mismo vale para la urbanización marginal de postguerra, con Palomeras, al este, y Orcasitas, al sur, como espacios más señalados. Aunque Palomeras y Orcasitas han cambiado por el Plan de Remodelación de Barriadas de Madrid, el peso del suburbio periférico sigue siendo considerable en el plano de la ciudad.

Como en el extrarradio, la urbanización descontrolada sobre el parcelario rural propició que las calles siguieran la orientación marcada por el molde agrario, de lo que derivó una trama irregular. Y de nuevo, las fincas rurales de gran tamaño se parcelaron en forma regular, como ocurrió en la colonia Llorente, en la carretera N-II, lotificada por una familia campesina acomodada de Barajas (Canosa/Rodríguez, 1985).

Hasta la vigencia de la Ley del Suelo de 1956, cualquier intento de llevar a cabo una promoción unitaria de gran tamaño sobre un parcelario rural tan fragmentado como el madrileño generaba problemas considerables, puesto que había que soldar muchas parcelas pertenecientes a dueños diferentes. Con todo, algunos empeños en tal sentido destacan con luz propia.

El plano más singular de la periferia es, sin duda, la Ciudad Lineal, promovida por la Compañía Madrileña de Urbanización, sociedad fundada por Arturo Soria y Mata en 1894. No le resultó fácil a Soria adquirir los terrenos, pues el dinero disponible era escaso y la opción expropiadora que le confería la concesión ferroviaria sólo valía para el espacio inmediato a las vías del tranvía. Fue decisivo el apoyo de los jesuitas, que le permitieron disponer de un buen trozo de la barriada con la sola promesa de compra. Y también influyó en la baratura de las adquisiciones lo poco creíble que resultaba el proyecto, dada la ausencia completa de construcciones en sus alrededores. En conjunto reunió casi 180 Has, procedentes de 48 fincas y 26 dueños distintos (Mas, 1989 c).

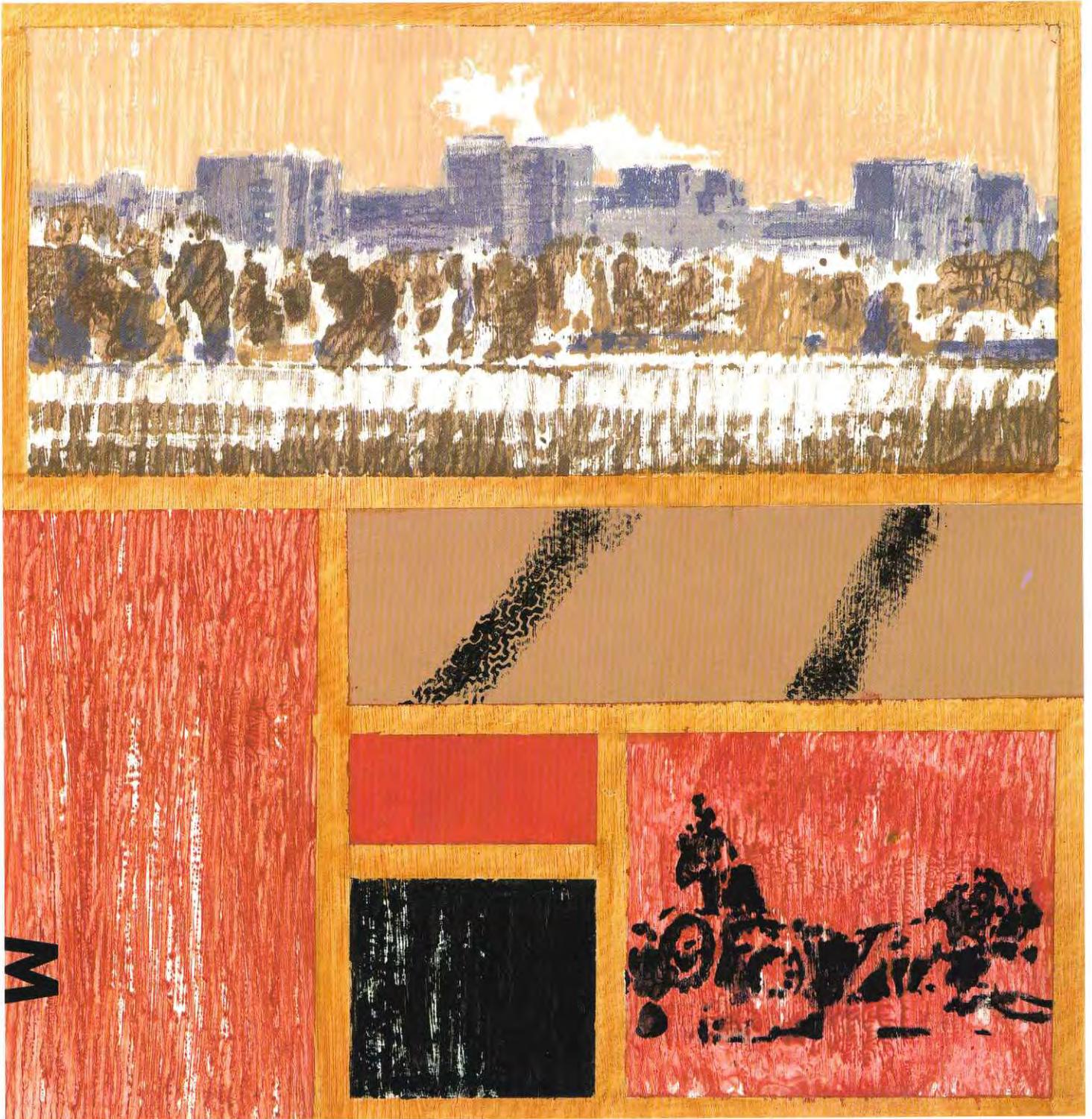
La excepcionalidad de la Ciudad Li-

neal se aprecia mejor si se compara al conjunto de barrios jardín que proliferaron en el primer tercio del presente siglo. A pesar de que disponían, en proporción acusada, de los beneficios económicos de las Leyes de Casas Baratas, la mayor parte de las promociones se quedaron en un tamaño medio o reducido, pues se acomodaron también al molde rústico, con la adquisición de un número corto de fincas (Barreiro, 1992). La trama de la ciudad jardín se distingue, pero sólo a una escala muy detallada.

Al sur del Manzanares, dentro del tejido del suburbio histórico, se reconoce una pequeña trama regular. Es el barrio de Usera. La estrategia territorial de Marcelo Usera se llevó a cabo desde los años 20. Partiendo de una pequeña propiedad familiar, la aumentó con permutas, complementadas con una pequeña prima, con tierras en Carabanchel y Villaverde. Algunas fincas compradas fueron abonadas a precios intermedios, que le dejaban ulteriores posibilidades de beneficio. Aunque construyó parte de su barriada, la mayoría del suelo fue vendido en lotes. En síntesis, para lograr una barriada regular de unas 20 Ha, Usera tuvo que desarrollar tacto y prudencia en las compras de suelo y confiar en el negocio combinado del suelo y las edificaciones (Miner, 1980).

Pero la mejor estrategia para lograr un espacio amplio en un parcelario tan triturado como el madrileño requiere de una labor continuada a lo largo de un lapso considerable de tiempo. Y una buena muestra de una secuencia histórica de acaparamiento de tierras y posterior urbanización la proporciona lo realizado por el grupo Cavero en el noroeste de la ciudad.

El origen de la familia Cavero en Madrid se remonta a 1857, con la unión matrimonial de un miembro del tronco aragonés de los Cavero, con Natalia Urzaiz, hija de un capitán de navío gallego y una hacendada cubana. Con el dinero de las dotes matrimoniales, que ascendía a tres millones de reales en 1857 y procedía de la venta de dos haciendas en Cu-



ba y de títulos de deuda pública francesa, se invirtió en Madrid: dos casas en la ciudad y una hacienda rústica en Canillas, que ya en 1862 sumaba 315 Has de tierras labrantías (21). Los herederos directos se ennoblecieron por vía matrimonial, manteniendo su posición rentista, sin vender las tierras, al margen de alguna parcelación con fines urbanos.

Los nietos del matrimonio Cavero-Urzaiz acabaron agrupando de nuevo el patrimonio territorial, al aportarlo en 1934 a cambio de acciones en el acto de creación de la «Compañía Urbanizadora del Coto». La CUC funciona desde entonces como una inmobiliaria familiar muy versátil, comprando terrenos en la zona y vendiéndolos con destinos múltiples. Su promoción más destacada es la urbanización de lujo «Parque Conde de Orgaz». La posición de la CUC es todavía hoy muy sólida, desarrollando suelo en el mismo sector, notablemente encarecido en la actualidad (22).

Como es lógico, las fincas de gran tamaño han favorecido la masividad de los usos urbanos. Ya se ha indicado con anterioridad el devenir de la dehesa de Moratalaz y la urbanización regular de la colonia Llorente. Pero los ejemplos no son mucho más abundantes. La

(21) AHPM, 27.940. Parecía clara la idea de la compacidad territorial. De hecho, un hermano soltero de Natalia, Antonio Urzaiz, cuando era requerido para vender fincas para el cementerio de la Elipa, manifestaba en 1877: «... al hacerse por mí los convenios de compra expresados ha sido en junto y bajo la base de formar una masa de terrenos de alguna importancia... Me agrada más que el Ayuntamiento aceptase la adquisición de la totalidad de las tierras... prefiero no vender ninguna o venderlas sin exclusión de un solo trozo siquiera...» Archivo de Villa, Secretaría, 7-64-22.

(22) En una de las pocas ampliaciones de suelo urbano del Plan de Ordenación Urbana de 1985, el Plan Parcial I-1, entre el Parque Conde de Orgaz y el Campo de las Naciones, la CUC posee todo el suelo, con una edificabilidad total de 470.430 m<sup>2</sup>, en su mayor parte residencial (Comunidad, 1990, vol. 2). Un cálculo muy conservador del precio de repercusión del suelo arroja una valoración global de 25.000 millones de pesetas.

quinta de la Elipa fue parcialmente ocupada por el cementerio y algunas grandes fincas de Villaverde fueron expropiadas después de la guerra civil con destino industrial en Villaverde (Río, 1984). Otras grandes fincas, como las de los Fernández de Córdoba (Mas/Mata, 1991), procedentes de los propios de Vallecas (Sánchez, 1991), no han sido alcanzadas todavía por la mancha urbana.

El primer embate serio a la trascendencia de la estructura de la propiedad territorial en las afueras de Madrid llega de la mano de la aplicación parcial del Plan de 1941-46. La Comisaría General para la Ordenación Urbana de Madrid y sus alrededores expropió mucho suelo, compró terrenos a grandes propietarios y permutó tierras con ellos (Canosa, 1990). Los grandes paquetes de vivienda social de los años 50 y 60, como San Blas y Orcasitas, están en suelo adquirido por la Comisaría. Pero también la labor pública de suelo en apoyo de los promotores privados está detrás de los planos regulares de las barriadas de Banús, como la Concepción y Mirasierra (23).

Una norma de alcance estatal, como es la Ley del Suelo de 1956, incorporó unos determinados principios urbanísticos, como la reparcelación y sistemas de actuación determinados, como las Juntas de Compensación, que difuminan en gran medida el peso de la estructura territorial previa. Con su puesta en práctica, las fincas rústicas ven desaparecer sus linderos históricos ante los nuevos límites indicados en el planeamiento parcial urbano. Y los grandes

(23) En el barrio de la Concepción el apoyo llegó a través de una permuta (Canosa, 1990, II, 378). Para Mirasierra, Juan Banús se acogió a la posibilidad de expropiación forzosa que proporcionaba la Ley de Viviendas Bonificables de 25-XI-1944; en 1947 aducía ante Comisaría la «necesidad que tiene de expropiar al solicitar una cierta garantía de poder llevarlo a efecto para seguir invirtiendo en la adquisición de terrenos» (Alvarez, 1991, I, 238).

propietarios podrán imponer sus criterios a los pequeños, siempre que posean un mínimo del 60% del ámbito territorial sujeto a planeamiento.

La primera Junta de Compensación de propietarios de terrenos en Madrid, según indica Miner (1990, 192) se constituyó en diciembre de 1958, en los denominados poblados A y B de Carabanchel. Una actuación conjunta de los dueños del suelo, acabó generando en 195 Has la llamada ciudad parque Aluche, donde actuaron 62 promotores distintos, construyendo un total de 29.834 viviendas (Arranz, 1990). Su plano homogéneo suponía la novedad de una gran barriada levantada en Madrid sobre un mosaico de pequeñas fincas rústicas y gestada sin el improbable esfuerzo de un promotor privado y sin la iniciativa o el apoyo explícito del sector público.

En la medida que la aplicación de la normativa urbanística se ha generalizado en las últimas décadas, la relación propuesta en este trabajo tiene cada vez menos importancia. El suelo rústico periurbano es adquirido hoy por las inmobiliarias valorando su situación general y no su posición y características concretas, pues las reparcelaciones finales igualarán vaguadas con otros y bordes de carretera con el interior de los polígonos. Inclusive es frecuente que la labor expropiatoria del sector público se entienda como un paso previo a la venta de la edificabilidad resultante a los promotores finales del espacio edificado.

La primacía de la norma urbanística acaba generando un plano más racional y más acorde a las necesidades técnicas detectadas en cada momento, anulando los rasgos formales más aparentes de la influencia de la propiedad del suelo suburbano. Sin embargo, las relaciones, más importantes y más sutiles, de la propiedad del suelo como limitante y controlador del crecimiento no llevan camino de ser atenuadas, a la luz de la experiencia madrileña reciente, pues coyunturas económicas y políticas cambiantes y episodios de planeamiento diferentes permiten pensar que

la acaparación de suelo periférico es básica en la actitud de los agentes urbanos y resulta trascendente de cara al crecimiento final. Pero ésta es otra historia, más difícil de verificar y que se refiere sobre todo al ámbito metropolitano, de escala geográfica y secuencias temporales distintas a las aquí consideradas. ■

**Rafael Mas Hernández**  
 Profesor Titular  
 de Análisis Geográfico Regional.  
 Universidad Autónoma de Madrid.

### Bibliografía

- ALVAREZ ORELLANA M. F. *La dinámica urbana de la periferia noroeste de Madrid*. Madrid. Universidad Complutense de Madrid, Departamento de Geografía Humana, 2 vols. (tesis doctoral) (1991).
- ARRANZ LOZANO M. *El papel de la propiedad en el desarrollo espacial de Madrid: sector SW (distrito de Latina)*. Madrid, Universidad Complutense de Madrid, 463 p. (Colección Tesis Doctorales) (1990).
- AYUNTAMIENTO DE MADRID. *Información sobre la ciudad. Año 1929. Memoria*. Madrid, imprenta y litografía municipal. 192 p. (1929).
- BARREIRO PEREIRA P. *Casas baratas. La vivienda social en Madrid. 1900-1939*, Madrid, Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, 460 p. (1992).
- BONET CORREA A. Estudio preliminar. Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid: *Plan Castro*. Madrid, COAM, LXV p. (1978).
- BROWN J., ELLIOT J. *Un palacio para el rey. El Buen Retiro y la corte de Felipe IV*. Madrid, Alianza Editorial, 2.ª ed., 319 p. (1985).
- CANOSA ZAMORA E. La periferia norte de Madrid en el siglo XIX: cementerios y barriadas obreras, *Anales del Instituto de Estudios Madrileños*, XXIV, pp. 515-533 (1987).
- CANOSA ZAMORA E. *La promoción inmobiliaria en la periferia noreste de Madrid*. Universidad Autónoma de Madrid, Departamento de Geografía, 2 vols. (tesis doctoral inédita) (1990).
- CANOSA E., RODRIGUEZ I. Urbanización marginal en la periferia noreste de Madrid, *Ciudad y Territorio*, 66, pp. 11-41 (1985).
- CAPOTE C. El barrio del Museo en Madrid. *Estudios Geográficos*, n.º 144, pp. 319-350 (1976).
- COMUNIDAD DE MADRID. *Madrid, región metropolitana. Actuaciones y estrategias*. Madrid, Comunidad de Madrid, 2 vols. (1990).
- CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL. *Madrid, región metropolitana. Estrategia Territorial y Actuaciones*, Madrid, Comunidad de Madrid, 223 p. (1991).
- CHIAS NAVARRO P. *La Ciudad Universitaria de Madrid*. Madrid, Universidad Complutense, 341 p. (1986).
- DIEGUEZ PATAO S. *El barrio de Argüelles y la fachada representativa*. En Antonio Bonet Correa (coord.). *Urbanismo e historia urbana en el mundo hispano*. Segundo simposio 1982, Madrid, Universidad Complutense de Madrid, tomo II, pp. 1.355-1.366 (1985).
- ESPIAGO F. J., MAS R. El centro comercial AZCA, Madrid. En Antonio Bonet Correa (coord.). *Urbanismo e historia...* op. cit., tomo II, pp. 1.367-1.385 (1985).
- FERNANDEZ DE LOS RIOS A. *Guía de Madrid, manual del madrileño y del forastero*. Madrid, La Ilustración Española y Americana, 813 p. (edición facsimilar de Abaco Ediciones, 1976) (1876).
- GALIANA MARTIN L. La Compañía Urbanizadora Metropolitana. Su labor en el Madrid de preguerra. *Ciudad y Territorio*, enero-marzo, pp. 43-54 (1987).
- GAVARRON CASADO L. Moratalaz. En Autores Varios: *Madrid*, Espasa-Calpe, vol. III, pp. 901-920 (1979).
- HERNANDO ORTEGO F. J. Control del espacio y control del municipio. Carlos III y el Pardo. En Equipo Madrid. *Carlos III, Madrid y la Ilustración. Contradicciones de un proyecto reformista*. Madrid, Siglo XXI, pp. 49-76 (1988).
- HAUSER P. *Madrid bajo el punto de vista médico-social*. Madrid. Editora Nacional, 2 vols. (reedición del original de 1902), I, 549, p. II, 378 p. (1979).
- HERRERO PALACIOS M. Casa de Campo. En Autores Varios: *Madrid*. Madrid. Espasa-Calpe, vol. I, pp. 341-360 (1978).
- MAS HERNANDEZ R. El plano parcelario del sector nordeste del Ensanche de Madrid. *Ciudad y Territorio*, abril-junio, pp. 25-48 (1978).
- MAS HERNANDEZ R. Los orígenes de la propiedad inmobiliaria en el Exrarradio Norte de Madrid. *Ciudad y Territorio*, enero-marzo, pp. 77-86 (1979 a).
- MAS HERNANDEZ R. Pacífico. En Autores Varios: *Madrid*. Madrid. Espasa-Calpe, pp. 461-480 (1979 b).
- MAS HERNANDEZ R. Crecimiento espacial y mercado del suelo periférico en los inicios de la Restauración. En A Bahamonde, L. Otero (eds.). *La sociedad madrileña durante la Restauración*. 1876-1931. Madrid. Comunidad de Madrid, vol I, pp. 103-135 (1989 a).
- MAS HERNANDEZ R. Dinámica actual de los espacios urbanos. En Asociación de Geógrafos Españoles. *XI Congreso Nacional de Geografía*. Madrid 25-29 septiembre 1989. Madrid. AGE/Universidad Complutense de Madrid, vol IV, pp. 201-245 (1989 b).
- MAS HERNANDEZ R. La Ciudad Lineal como promoción inmobiliaria. *Anales del Instituto de Estudios Madrileños*, XXVII, pp. 381-404 (1989 c).
- MAS HERNANDEZ R. Mayorazgos, quintas y longueros en los alrededores del antiguo Madrid. *Historia urbana*, n.º 1, pp. 55-70 (1992).
- MAS R., MATA R. Propiedad rústica y promoción inmobiliaria en el municipio de Madrid. En Asociación de Geógrafos Españoles. *XII Congreso Nacional de Geografía. Sociedad y Territorio*. Valencia. Universitat de Valencia, pp. 543-551 (1991).
- MINER OTAMENDI J. M. *En el Madrid de los años 50*. Madrid. Gráficas Nilo, 213 p. (1980).
- MORENO JIMENEZ A. *Carabanchel. Recuperar el espacio vivido*. Madrid. Junta Municipal de Carabanchel, 241 p. (1983).
- QUIROS LINARES F. Política y especulación en la reforma de la Puerta del Sol (1853-1862). En Antonio Bonet Correa (coord.). *Urbanismo e historia urbana en el mundo hispano*. Segundo simposio 1982. Madrid. Universidad Complutense de Madrid, tomo II, pp. 957-968 (1985).
- QUIROS LINARES F. *Las ciudades españolas a mediados del siglo XIX. Vistas de ciudades españolas de Alfred Guesdon. Planos de Francisco Coello*. Valladolid. Ambito Ediciones, 315 p (1991).
- RAMOS RIESGO P. *Orígenes de la propiedad urbana en el Sur de Madrid*. Memoria de licenciatura inédita. Departamento de Geografía de la Universidad Autónoma de Madrid (1986).
- DE RIO LAFUENTE I. *Industria y residencia en Villaverde. Génesis de un paisaje urbano en la periferia de Madrid*. Madrid: Universidad Complutense, 487 p. (1984).
- RUIZ PALOMEQUE E. El barrio de Argüelles. *Revista Internacional de Sociología*, n.º 23, pp. 381-342 (1977).
- SAMBRICIO C. El urbanismo de la Ilustración: 1750-1814. En Autores Varios. *Vivienda y urbanismo en España*. Madrid. Banco Hipotecario de España, pp. 137-157 (1982).
- Sambricio C. *Territorio y ciudad en la España de la Ilustración*. Madrid. Ministerio de Obras Públicas y Transportes, 2 vols., I-601 p, II-256 p (1991).
- SANCHEZ JIMÉNEZ M. F. *Vallecas: la propiedad inmueble en el siglo XIX*. Universidad Autónoma de Madrid. Departamento de Geografía; 155 p. (memoria de licenciatura, inédita) (1991).
- VALENZUELA RUBIO M. Segregación y cambio funcional en un espacio forestal suburbano (El Pardo). *Anales del Instituto de Estudios Madrileños*, XI, pp. 27-63 (1975).
- VALENZUELA RUBIO M. Puerta de Hierro. En Autores Varios: *Madrid*. Madrid. Espasa-Calpe, pp. 1901-1920 (1980).