

La formación del espacio industrial en Madrid: procesos y paisajes

El proceso industrialización de Madrid ha generado un paisaje poco reconocido por los madrileños. Algunos de los motivos que explican esta falta de consideración acerca de los espacios de producción son probablemente comunes a ciudadanos de otras partes de España, dado que se perciben como espacios «feos», generadores de contaminantes, con baja calidad ambiental y de espacio construido, etc. Otros son de componente marcadamente local. En áreas con más larga tradición industrial se reivindica esa base industrial como el principal elemento que sustenta la economía regional o local. Se reconocen los espacios industriales porque han dado lugar a complejos arquitectónicos de notable calidad y porque su evidente imbricación con los factores clásicos de localización –los cursos de agua en la región barcelonesa, el mineral y los puertos de mar en la asturiana...– permiten aprehender las características geográficas de la implantación industrial. En el caso de Madrid estas relaciones no son tan directas.

La incipiente industrialización madrileña de la segunda mitad del siglo XIX deja como principal vestigio una temprana segregación funcional del espacio urbano que todavía hoy perdura. Se trata de una industria de base urbana, dedicada a la provisión de productos de primera necesidad (gas, harinas, jabón, curtidos, hielo...) y de materiales de construcción (yeso,

madera), espacialmente concentrada en las afueras de la ciudad, en su mayor parte en la zona sur, y organizada alrededor de líneas férreas, estaciones y caminos de entrada a la ciudad. Esta inicial vocación del espacio periurbano sur es asumida por el Proyecto de Ensanche de Carlos M.^a de Castro, quedando configurado como espacio de almacenaje y factorías. El área así diseñada va ocupándose lentamente por usos heterogéneos, residencia, actividades fabriles de corte tradicional e industrias más modernas, de tal forma que en el primer tercio del siglo XX destaca no tanto por su peso industrial como por su particular morfología, tan distinta de los otros sectores del Ensanche.

A partir de los años 40 se inicia un forzado proceso de industrialización, muy dirigido por los poderes públicos, con el objetivo de reforzar la base económica de la capital del Estado. Las pautas de la localización industrial del área de Madrid quedan prefiguradas desde esa etapa. Se condiciona la implantación industrial mediante la localización de factorías y polígonos de promoción pública en función del trazado ferroviario y junto a las carreteras nacionales, que constituyen el principal factor de localización de la industria madrileña. Las once empresas que el Instituto Nacional de Industria instala junto a las carreteras de Andalucía, de Barcelona y de Francia, junto con los polígonos de promoción pública que les

sirve de apoyo, dirigidos fundamentalmente a la implantación de pequeña y media industria de transformación, constituyen así la base para la extensión del proceso de industrialización al área metropolitana. Durante los años sesenta y setenta, siguiendo el trazado radial de las principales carreteras, se procure el mayor crecimiento industrial de Madrid, tanto en términos del espacio ocupado como por el empleo industrial, que alcanza la cifra máxima de 450.000 trabajadores (R. Méndez, 1986). La crisis económica de fines los setenta corrige ese desarrollo tentacular propiciando la ocupación, mediante un tejido de pequeñas industrias, de los espacios entre las carreteras nacionales al Este y Sur de Madrid, conformando definitivamente el arco industrial madrileño.

Las principales características del sector industrial madrileño vienen a confirmar la especificidad del paisaje resultante, si se compara con el de otras regiones españolas. Su diversificación sectorial, con predominio de sectores de transformación y con escasa presencia de la industria básica, explica ese paisaje menos rotundo, menos contaminante y más homogéneo en cuanto a los contenedores de la actividad. La fuerte concentración de empleos y número de establecimientos en el municipio de Madrid (52% de los establecimientos y el 45% del empleo regional) tiene consecuencias sobre el espacio productivo que resulta a veces amena-

zado pues en virtud de su centralidad tiene amplias expectativas de reconversión en otros usos, variables en función de la coyuntura del mercado inmobiliario. La distribución entre grande, media y pequeña industria (con un 35%, 24% y 41% del empleo respectivamente) más equilibrada que en la mayor parte de las regiones españolas da lugar en la región de Madrid a unos espacios diversos. Así, contrasta el paisaje de algunos municipios que, bien por su más temprano proceso de industrialización o bien por su cierta especialización en determinados sectores, tienen una presencia mayor de grandes fábricas (en Aranjuez, Alcalá de Henares, Collado-Villalba, Getafe, San Sebastián de los Reyes y Villarejo de Salvanes en los que la gran industria concentra más del 50% del empleo industrial), con aquellos de reciente implantación a base de muy pequeña industria (Fuenlabrada, Humanes, etc.). Entre ambas situaciones, hay municipios con un tipo de implantación mixta, en los que a la existencia de grandes industrias de antigua implantación —que reúnen valores cercanos al 40% del empleo industrial— se yuxtapone una estructura de pequeñas y medianas empresas que se asientan sobre clásicos polígonos industriales (San Fernando de Henares, Leganés, Torrejón de Ardoz, Leganés). Esa menor percepción de la industria madrileña y de su espacio es en parte consecuencia del fuerte peso que tiene en la economía regional el sector servicios (75% del PIB). Sin embargo, no hay que perder de vista la importancia industrial de Madrid, como segunda aglomeración del país, con un 12% de la producción industrial total.

En relación con los datos que se acaban de referir, la ocupación del suelo por parte de la actividad industrial es significativa y ha contribuido a conformar unos paisajes bien diferenciados. En el área metropolitana, los grandes conjuntos residenciales de bloque abierto, los polígonos o áreas industriales y las fincas con aprovechamiento agrario

constituyen los principales elementos de un espacio cuya génesis y características no es todavía bien conocida. El objetivo de este artículo es mostrar, mediante el análisis de una serie de ejemplos representativos, *la diversidad del espacio industrial metropolitano*, que es fiel reflejo de los tiempos, los agentes y el marco urbanístico que los han gestado y que los transforman. Los datos que se aportan en este trabajo sobre el proceso de formación del espacio industrial vienen a corroborar y/o matizar algunas de las ideas ya señaladas por otros autores que se han ocupado del paisaje urbano desde esa perspectiva (R. Mas, Moisés Llorden, Vilagrasa, Sorribes).

Los inicios de la promoción inmobiliaria de suelo industrial y el papel de la Administración

El estudio que se ha realizado tiene como punto de partida el momento en que se toma la decisión política de convertir a la capital del Estado en un centro industrial. Ya se ha señalado más arriba cómo mediante la instalación de grandes factorías públicas se condiciona la localización de la industria. A través del Plan General de Madrid de 1946, por medio de la calificación de suelo para uso industrial, se determina igualmente su implantación. La influencia que desde este primer momento existe entre el planeamiento urbano y la industria será una constante en el proceso de formación del espacio de actividad, tan importante o más en el área metropolitana que en el municipio de Madrid. Se ha constatado así como la calificación de suelo constituye el punto de partida para el desarrollo de iniciativas de promoción inmobiliarias de suelo industrial, iniciativas que por un período muy largo de tiempo se caracterizan por su bajo grado de organización. A diferencia de lo ocurrido en otros sectores en donde desde el siglo

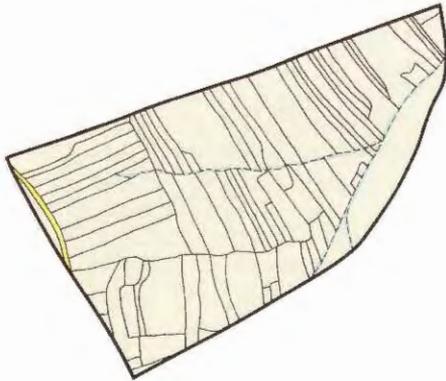
XIX se aprecia una dinamización del mercado de suelo con vistas de su cambio de uso, en materia de suelo industrial esta tendencia se inicia una vez se ha producido su calificación por el planeamiento urbano.

La primera experiencia en Madrid de promoción inmobiliaria de espacio de actividad, como parcelación para el establecimiento de un conjunto de empresas en un mismo espacio urbanizado, es realizada por la Administración a finales de los años 40. Las actuaciones públicas han continuado con carácter esporádico y con resultados que en casi nada se asemejan a los de la política de vivienda.

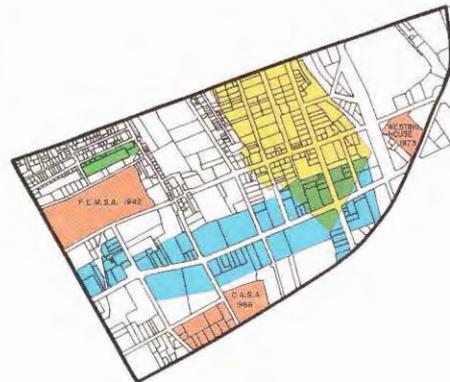
Los objetivos generales de conseguir un crecimiento ordenado del espacio urbano a través del planeamiento y la contención de la especulación ejercida por los propietarios del suelo llevan a la Administración, a fines de los años cuarenta, a intervenir directamente en el proceso de desarrollo urbano. Se realiza una política de vivienda basada en un patrimonio público de suelo y la urbanización pública de las actuaciones, en la idea de que ello serviría para controlar la oferta general de suelo urbanizable. La política de preparación de suelo industrial no responde evidentemente a esos objetivos sino al más general de desarrollar las acciones propuestas por el Plan General, pero, sin embargo, se utilizan las mismas técnicas de intervención. La precariedad de sus resultados salta a la vista comparando las 100 hectáreas que se expropiaron para suelo industrial con las 3.000 que gestiona en los años cincuenta la Comisaría General para la Ordenación Urbana de Madrid y sus Alrededores, órgano encargado del cumplimiento del Plan General de Madrid y de la preparación de suelo urbanizado. Del total de las zonas industriales previstas por el Plan, sólo se desarrollaron dos: la zona industrial de transición de Canillejas y la zona industrial de carácter exclusivo de Villaverde. El retraso de las restantes coincidió con un cambio de planeamiento a princi-

Figura 1. Polígono de Canillejas. Madrid

a. Estructura Parcelaria. S. XIX



b. Promoción Inmobiliaria



c. Usos de Suelo



Fuente: Topografía Catastral de España. Ayuntamiento de Canillejas (Hojas kilométricas 1870). Escala original 1:2000. Información proporcionada por Elia Canosa Zamora.

Fuente: Registro de la Propiedad (datos obtenidos por Elia Canosa, Rafael Más y Cristina Sanabria).

Fuente: Oficina Municipal del Plan, Ayuntamiento de Madrid.

pios de los sesenta, que conlleva modificaciones en el sistema de gestión urbanística, de tal forma que zonas industriales que contaban con proyectos de expropiación, acabaron siendo desarrolladas por agentes privados, con claras repercusiones en la morfología y características del espacio industrial resultante. La inexistencia de un sector inmobiliario profesional, al igual que ocurrió en el área metropolitana posteriormente, provocó una ralentización en la ocupación del espacio industrial, la creación de infraestructuras y urbanización desordenadas y la generación continua de plusvalías por la intervención de numerosos intermediarios.

Frente al polígono de Villaverde, paradigmático de lo que supone la promoción unitaria de suelo industrial, con una ordenación y urbanización adecuada, con un parcelario regular que no

permite adivinar ninguna de las trazas del espacio rústico al que se superpone, el caso de Canillejas resulta interesante por la multiplicidad de iniciativas que concurren y que configuran un paisaje bien característico.

Cuando en 1948 la Comisión de Urbanismo de Madrid encarga a la Comisaría General para la Ordenación Urbana de Madrid el proyecto de urbanización de la zona industrial de Canillejas, ya había habido en la zona varios desarrollos que marcaban el carácter mixto de residencia e industria de este sector. Desde el siglo XVIII, la carretera de Aragón —que constituye el límite Norte del polígono— estaba vinculada al crecimiento de la capital como espacio de esparcimiento, primero de las clases burguesas con toda una serie de quintas de recreo y para las clases populares desde fines del siglo XIX, habida cuenta la proliferación

de ventas y ventorros en el sector; entrado el siglo XX, como eje propiamente urbano, con parcelaciones que en general tenían un carácter marginal.

En la zona donde se implantaría posteriormente el polígono industrial, las parcelaciones que vamos a comentar van a tener una incidencia clara en la morfología final del polígono. La estructura parcelaria rústica del siglo XIX (figura 1.a), a base de longueros, se modifica en un primer momento por medio de lotificación que realiza la Compañía Madrileña de Urbanización en la primera década del Siglo XX (figura 1.b). Esta es una de las barriadas que realiza la CMU al margen de su conocida Ciudad Lineal, basadas en la parcelación de extensiones variables de terreno (4-17 Ha.), con una infraestructura que se limitaba a las calles de acceso a las parcelas y a los tranvías que la propia

Compañía ponía a disposición de los residentes. Las calles trazadas (Miguel Yuste, Valentín Beato, Albasanz y R. González) y el pequeño tamaño de las parcelas (400 m²) se reconocen con facilidad en el plano actual. Junto a ésta, otras dos promociones, la realizada a partir de 1928 por Eduardo Forgas Prat en torno a la C/ Sta. Leonor a base de pequeñas naves o talleres con residencia familiar y la promoción residencial Colonia Ntra. Sra. de Covadonga de SACONIA de 1950, explican el tamaño medio menor de las parcelas del sector Norte del polígono. El carácter mixto del sector se advierte desde los años cuarenta en que la Fábrica Española de Magnetos SA (FEMSA) se instala al Sur de la Colonia Ntra. Sra. de Covadonga, sobre una gran parcela de 67.000 m² que se consigue agrupando un total de 15 fincas (compradas a particulares y a la CMU) y que destaca frente a la fragmentación parcelaria de las promociones comentadas. Es significativo el hecho de que este sector NW del polígono refleja cómo el trazado del viario actual sigue las líneas marcadas por la estructura del parcelario rústico.

La actuación de la CGOUMA se sitúa al Sur de las promociones comentadas. El objetivo de la intervención era, en sintonía con parte de las actuaciones de este organismo, regularizar las manzanas del sector y crear la infraestructura de urbanización que garantizara el aprovechamiento del mismo. Se interviene así en una banda horizontal en la que se abre la calle Julián Camarillo, a la que da el frente de las parcelas industriales. Son parcelas claramente mayores que las más antiguas, tal como se aprecia en el parcelario actual (figura 1.c).

El proceso de obtención de suelo por la CGOUMA en este sector resulta difícil de estudiar pues no se realiza la agrupación del total de las fincas expropiadas, sino que se va expropiando, agrupando y reparcelando por grupos. La obtención del suelo se realizó entre 1949 y 1955, alcanzando una superficie total de 20 hectáreas. Las fincas expro-

piadas tenían un tamaño variable, entre 100 y 20.000 m², y el carácter de sus propietarios en relación con el desarrollo que ya tenía el sector era variado. Junto a los pequeños propietarios de parcelas procedentes de la CMU, aparecen algunas sociedades y grandes propietarios, como Cesar Cort Botí o Tatiana Pérez de Guzmán el Bueno. El precio medio pagado por los terrenos fue de 45 pts./m² y el gasto de urbanización fue de 90 pts./m², de lo que resulta un valor total de 135 pts./m². Los datos parciales disponibles acerca de los precios de adjudicación de las parcelas industriales (un 15 o 20% por encima del coste del solar) y el hecho de que casi el 50% del polígono se permutara a propietarios expropiados en otras zonas de la ciudad o bien se cediera a organismos oficiales, permiten pensar en el escaso interés de este tipo de operaciones de iniciativa pública desde el punto de vista financiero, a diferencia de lo que ha ocurrido muy posteriormente.

A pesar de que el proceso de adjudicación de parcelas fue bastante rápido, no puede decirse que hubiera una gran presión por parte de la demanda. Las subastas solían realizarse a petición de las propias industrias, a las que normalmente acudía un único postor, y el remate en numerosas ocasiones coincidía con el valor de tasación. La utilización por los adjudicatarios de las 44 parcelas industriales fue muy variada y remite el escaso control por parte de la administración. Dejando aparte el caso de los que obtenían el suelo en permuta, se detectan tres tipos de estrategias desarrolladas por los adjudicatarios: empresas industriales que con posterioridad a su instalación destinan parte de sus terrenos a la construcción y venta de naves, y sociedades inmobiliarias que se benefician de la urbanización pública.

El estudio de los precios en el sector muestra una dinamización general en relación con su centralidad creciente, más acusada en el período 1955-65 que en los diez años precedentes. De los datos disponibles parece deducirse que

no existe un funcionamiento diferente en la operación realizada por CGOUMA y las compraventas que se estaban realizando en el espacio cercano por otros agentes. Es decir, parece que la Comisaría compró y vendió a precios medios de mercado en el área, que si incidió a la alza en el precio del suelo fue más en relación con las mejoras de infraestructuras y urbanización realizadas, y que los mayores beneficios los realizaron los propietarios que pudieron mantener el suelo por más tiempo. En este sentido, cabe destacar la actuación de un industrial establecido en el polígono, Juan Abelló, el cual además de comprar parcelas a la CGOUMA para instalar su industria, adquiere toda una serie de parcelas entre 1954 y 1960, que revende diez años después diez veces por encima de su valor inicial.

La transformación que desde esas fechas hasta la actualidad ha experimentado el polígono de Canillejas, fundamentalmente como consecuencia de su situación central en la ciudad de Madrid, le convierten en un espacio diferente a las restantes zonas industriales del conjunto metropolitano. Existe una mayor diversidad de usos (figura 1.c) y una ocupación mucho más intensiva de las parcelas, posibilitada por las sucesivas ordenanzas urbanísticas.

El planeamiento urbano y la formación del espacio industrial metropolitano

En la década de los sesenta y los primeros años de los setenta se produce la ocupación del espacio metropolitano. Algunos autores han restado importancia a la influencia del planeamiento en la distribución espacial de la industria (Méndez, 1986), alegando razones como el fracaso de los planes de descongestión de Madrid que fueron incapaces de frenar los flujos migratorios hacia Madrid, la invasión en el Área Metropolitana de muchos suelos dedicados a

cultivos de secano, regadío o uso forestal —transgrediendo el planeamiento— por el uso industrial, o la incongruencia en el propio término de Madrid entre el planeamiento y la realidad a resultas de la cual, a mitad de los setenta, el 50% del suelo calificado industrial se encontraba vacante, mientras que una buena parte de la industria estaba implantada en zonas no calificadas. Sin embargo, se siguen encontrando muchos motivos para resaltar la incidencia del planeamiento urbano en la configuración actual del espacio industrial metropolitano. El Plan General del Área Metropolitana de Madrid de 1963 pretende, ante el gran crecimiento registrado por la capital, extender las funciones urbanas a la región central, estableciendo polos de descentralización para la gran industria a considerable distancia de Madrid, reforzando el papel terciario del casco y reservando el área metropolitana el papel de asiento residencial y de la industria de transformación. De esta forma quedaron diseñadas unas manchas en las que se localizaría la industria, concretadas en los respectivos planes generales de los distintos municipios del área metropolitana. La ampliación de las zonas calificadas en estos planes municipales con respecto al plan del área metropolitana (de 375 a 1.483 hectáreas según los datos aportados por Méndez) ha marcado de forma incontrovertible el futuro de estas zonas. Dos son los motivos que explican el sobredimensionamiento del espacio industrial. Por un lado, el desfase temporal entre el PG de 1963 y los planes municipales que obliga a incluir en éstos los crecimientos que se habían ido produciendo; por otro, el hecho de que, bajo la óptica municipal, era beneficioso este crecimiento industrial por encima de lo previsto. Pero, en un contexto en que la promoción inmobiliaria de suelo industrial no estaba organizada, el gran tamaño de los sectores calificados imposibilitó la gestión unitaria de las actuaciones y así condicionó su evolución. La fragmentación de las opera-

ciones de promoción, siempre consentida por los poderes municipales, ha dado lugar a un espacio desordenado y con graves deficiencias de urbanización, ocupado lentamente y con participación de numerosos agentes que desarrollan todo tipo de estrategias respecto al suelo industrial. Consecuencia también de este sobredimensionamiento, aunque a más largo plazo, es la existencia de unas reservas de suelo calificado casi hasta la actualidad, terrenos que se han ido ocupando a medida que surgen las necesidades, reconociéndose distintas tipologías que explican la diversidad de estos espacios de actividad.

Pero el Plan no sólo provocó todos esos efectos en los municipios metropolitanos, sino que indirectamente incidió en los restantes, de los que una buena parte no contaba todavía en el año 1975 con plan general aprobado. El menor control urbanístico posibilitó formas de implantación y tipologías constructivas distintas, y una producción más rápida del suelo industrial.

El panorama descrito no debe hacer nos pensar en unos espacios industriales radicalmente distintos en el área metropolitana y el resto de los municipios. Fue general la falta de consideración e incomprensión de la Ley del Suelo en lo que se refiere a la gestión municipal; el desarrollo urbanístico en muchas ocasiones se realizó al margen de la ley y los planes parciales modificaron a menudo las previsiones de los planes generales. Buena muestra de esta confusión es en casi todos los municipios que formaban parte del área metropolitana y que tenían su plan general aprobado, durante la década de los sesenta y hasta mitad de los setenta, se estaban produciendo simultáneamente varios tipos de ocupación industrial, todos ellos más o menos permitidos por las corporaciones municipales. Así junto a los polígonos calificados y desarrollados de acuerdo con lo establecido por la Ley del Suelo, se ocuparon espacios también calificados pero sin plan parcial ni proyecto de urbanización, tan

sólo por medio de licencia municipal para cada parcela. Más aún, fue común el desarrollo de conjuntos claramente marginales y de instalaciones de empresas dispersas sobre suelo rústico. Consideramos el polígono de Valportillo en Alcobendas un excelente ejemplo de la forma de actuar en estos años.

Desde fines de los años 50 se van instalando, apoyadas sobre la antigua carretera de Francia y al Sur del casco urbano de Alcobendas, una serie de industrias sobre parcelas rústicas que edifican casi en su totalidad. Este sector va de una manera poco organizada perfilándose como un espacio industrial. El Plan General de 1968, que desarrolla y amplía la zonificación propuesta por el del Área Metropolitana de 1963 para esta zona, legaliza este tipo de ocupación y califica como industrial un gran triángulo de aproximadamente 240 hectáreas, cuya ordenación no se realiza de forma conjunta, sino por medio de distintos planes parciales que sirven para perpetuar la desorganización que de partida existía.

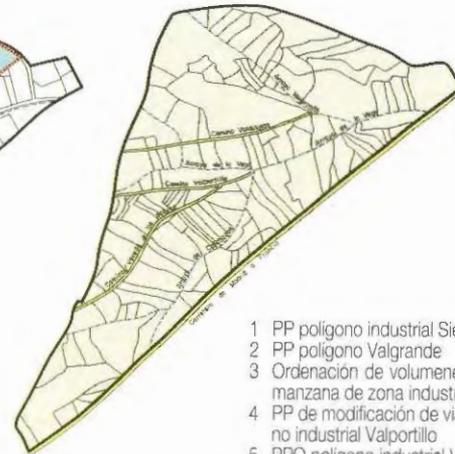
En la figura 2.a se aprecia como en la década de los setenta se desarrollan siete iniciativas distintas de planeamiento, que a pesar de su considerable tamaño (entre 10 y 40 hectáreas cada una) sólo cubren dos terceras partes de la superficie total del polígono. Los cuatro planes parciales del sector meridional son los más tempranos, con aprobación entre 1972 y 1974, y los promotores (parceladores locales) coinciden en varios de ellos. Se incorporan a estos planes parciales toda una serie de edificaciones industriales preexistentes, realizadas algunas con licencia municipal y otras sin ella, y que modifican las alineaciones que establecía para la zona el Plan General. Al norte de este conjunto, el plano nos demuestra una gran mancha blanca que se corresponde con la implantación de toda una serie de empresas que obtuvieron licencia municipal durante los años setenta sin necesidad de desarrollar un plan de ordenación conjunto. Más al norte, las

iniciativas de promoción se retrasan algo en el tiempo y son de carácter distinto pues se llevan a cabo por grandes empresas (bancarias o industriales). Frente a los promotores de los planes parciales que acabamos de comentar, que rápidamente parcelan y venden el terreno, se observa que la gran empresa desarrolla estos planes sin que quede claro su futuro. Así, el Plan Parcial Siete Chimeneas fue promovido por OBRASCON-Banco de Bilbao para instalar unas oficinas en la zona. El hecho de que no fueran incluidas una serie de parcelas ya construidas que reducían la edificabilidad del conjunto determinó su desestimación por la COPLACO, ante lo cual los promotores solicitan su renuncia al plan parcial y su deseo de acogerse al artículo de las Ordenanzas Municipales sobre edificación en parcela unitaria sin previo plan parcial. El Plan Parcial Polígono Valgrande, promovido por Antibióticos, S.A., muestra la actitud cambiante de la empresa respecto de la implantación industrial. Desde que se inicia el proceso en 1975, Antibióticos SA retrasa su instalación hasta que en 1985 divide y vende la parcela a una empresa inmobiliaria.

Resultado de este complejo proceso es la caótica situación infraestructural del polígono a fines de los setenta. Gran parte de las industrias no posee agua potable y un gran número de ellas se abastece de pozos contaminados. El enganche con la red municipal, que se ha hecho a voluntad por los industriales, no alcanza a la totalidad del polígono. La mayor parte de las industrias vierten sin depuración a un pequeño arroyo. La infraestructura viaria está realizada parcialmente. Además de los efectos que todo ello genera a nivel de funcionamiento, queda claro que esta desorganización en cuanto a la formación del espacio favorece la permanencia de rasgos físicos o hitos más antiguos en el paisaje industrial (figura 2.b). La red de caminos y los arroyos constituyen la base de la organización viaria actual del

Figura 2. Polígono Valportillo de Alcobendas

a. Sectores de Planeamiento 1970-80 b. Plano Catastral 1950-1960

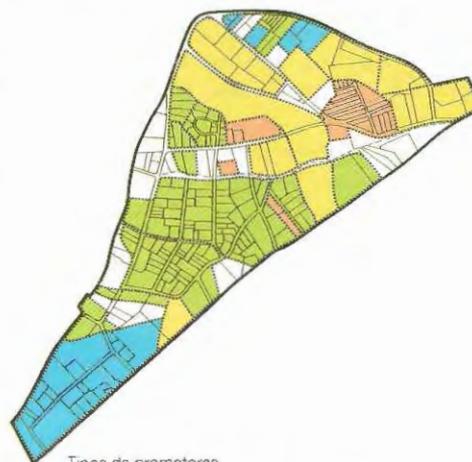


- 1 PP polígono industrial Siete Chimeneas
- 2 PP polígono Valgrande
- 3 Ordenación de volúmenes y rasantes en manzana de zona industrial
- 4 PP de modificación de viario en el polígono industrial Valportillo
- 5 PPO polígono industrial Valportillo
- 6 PPO polígono industrial Vereda de los pobres
- 7 PPO Arroyo Calabozos

Fuente: Planes Parciales. Ayuntamiento de Alcobendas.

Fuente: Polígonos Catastrales. Ministerio de Economía y Hacienda.

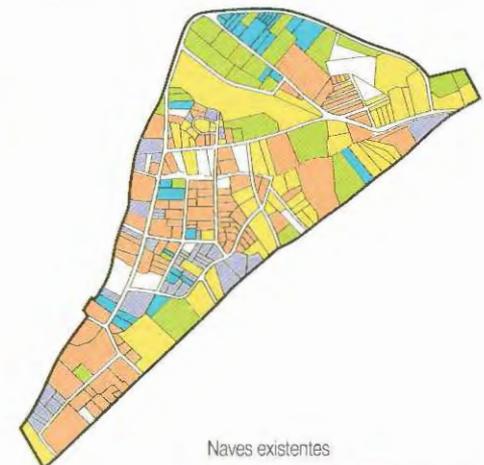
c. Principales operaciones de promoción de suelo industrial



- Tipos de promotores
- Propietarios rústicos
 - Empresa industrial / comercial / bancaria
 - Personas físicas
 - Promotor profesional

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Registro de la propiedad.

d. Proceso de ocupación del espacio industrial



- Naves existentes
- En 1972
 - En 1977
 - En 1983
 - En 1986
 - En 1991

Fuente: Comunidad de Madrid: La Evolución de la Implantación Industrial en la Comunidad de Madrid. 1988 y trabajo de campo.

polígono y las parcelas rústicas se han transformado sin cambios en sus formas en parcelas industriales, especialmente en el sector central. Llegados los años ochenta, en el proceso de revisión del plan general se opta por reconocer los trazados y alineaciones «de facto» y se legalizan situaciones de desajuste; se establecen determinaciones en cuanto al trazado viario y a la mejora de la urbanización. El gran tamaño obliga una vez más a fragmentar las actuaciones de forma tal que a mediados de los ochenta se realizan seis planes de reforma interior.

El proceso de promoción inmobiliaria en el polígono Valportillo presenta una complejidad similar a la existente en la mayoría de los grandes polígonos de los años setenta en la Comunidad de Madrid. Se han detectado más de treinta iniciativas principales, de las cuales se deriva otro gran número de actuaciones. Con el fin de tipificarlas se ha realizado la figura 2.c, en la cual se distinguen las más importantes, clasificadas atendiendo al carácter del agente que realiza el cambio de uso del suelo (de rústico a industrial). A final de los años cuarenta, se inicia la adquisición de tierras por nuevos agentes en el sector, pero no con vistas a su conversión en suelo industrial sino probablemente como compras de terreno periurbano pensando en un posterior cambio de uso a medida que se produjera el crecimiento de la capital. Este es el caso de Edificaciones Padilla que desde los años 40 compra parcelas rústicas cercanas a la carretera de Francia, en la parte más meridional del polígono. Veinte años después y una vez que el planeamiento municipal plantea el cambio al uso industrial, la compañía, a través de dos inmobiliarias (Firum y Díaz Alfonso, S.L.) va vendiendo parcelas industriales. Cabe pensar, a la vista de que el plan parcial para el desarrollo de este sector no lo realizó esta inmobiliaria sino un promotor que le había comprado parte de su propiedad y de que todavía conserva terreno sin promocionar, que esta inmobiliaria entró coyunturalmente y sin demasiado

interés en el negocio de promoción de suelo industrial.

La calificación de suelo ocasiona también la rápida promoción del suelo por algunos de los propietarios rústicos (la familia López Gibaja construye en 1970 un conjunto de naves para alquiler). No constituye, sin embargo, la actitud generalizada entre los antiguos propietarios del suelo, que en su mayor parte prefieren vender –poco después de la aprobación del plan general– a promotores, que son los que ejecutan la urbanización y posterior venta de parcelas industriales. Es excepcional que los antiguos propietarios conserven el suelo por mucho tiempo, pero cuando lo han hecho han sabido aprovechar coyunturas alcistas rentabilizando ampliamente la operación, como lo demuestra la aportación realizada por los Hnos. Gómez Brañas a la inmobiliaria RUNIN para el desarrollo de un minipolígono de pequeñas naves que venden en pleno «boom» inmobiliario de fines de los ochenta.

Las más importantes operaciones de promoción inmobiliaria las realizan cinco o seis agentes, que actúan como personas físicas, independiente o conjuntamente, y que se encargan de parcelar entre 1970 y 1975 la parte central del polígono. Destaca la familia Fuertes Campelo, Germán Gervás, Fernando Martín Borregón, Antonio San José Calderón, José Félix García Rodrigo. Compran suelo rústico a lo largo de los años sesenta, desarrollan el planeamiento parcial a principios de los setenta y venden parcelas industriales de tamaño medio hasta los primeros ochenta. Algunos de ellos dejan de actuar una vez rematan la promoción y otros continúan promoviendo suelo industrial, no sólo en este municipio sino también en otros cercanos. Así Germán Gervás, promotor del plan parcial Polígono Valportillo a principios de los sesenta, actúa en San Sebastián de los Reyes a fines de los ochenta, promoviendo el Polígono Industrial Norte.

Otra parte importante de la promoción en el polígono de Alcobendas es realizada por grandes empresas industriales, hecho éste que no suele ser tan frecuente. Es decir, la gran empresa que se instala en los sesenta y principios de los setenta es más habitual que lo haga comprando suelo rústico en determinados municipios del área metropolitana (Alcalá de Henares, Arganda) que comprando suelo calificado que requiere ser desarrollado urbanísticamente. La actuación de las empresas industriales se concentra en la parte septentrional del polígono, distinguiéndose dos tipos de implantación. Por un lado, la temprana instalación de empresas industriales en la cercanía al casco, y, por otro, cuatro actuaciones de grandes empresas, tres de ellas de la rama farmacéutica: Elquiber, que compra a mediados de los sesenta cuatro fincas rústicas con una superficie total de 15 hectáreas; Antibióticos SA, que adquiere a principios de los setenta 9 hectáreas; IBYS, S.A., que en las mismas fechas reúne cinco hectáreas; finalmente, el Banco de Bilbao, que cuenta con cuatro hectáreas desde principios de los setenta. Mientras que Elquiber y el Banco de Bilbao todavía se mantienen en el polígono, las otras dos compañías, coincidiendo con el inicio de la coyuntura inmobiliaria alcista de mitad de los ochenta, dividen y venden el terreno que nunca llegaron a ocupar. Antibióticos SA vende a la inmobiliaria NEINVER a fines de 1986, la cual a su vez vende la mitad del suelo a empresas industriales y la otra mitad lo transforma en tres conjuntos de pequeñas naves industriales, que vende a elevado precio. La operación realizada por la empresa IBYS es similar, al traspasar su propiedad a una variada gama de agentes: particulares, inmobiliarias para desarrollar conjuntos de mininaves, empresas industriales, etc. Quizás interesa destacar el destino de parte de ese suelo, que acaba en la inmobiliaria Metrovacesa, la cual, según se desprende de sus últimas memorias de gestión, está ampliando su campo de actuación

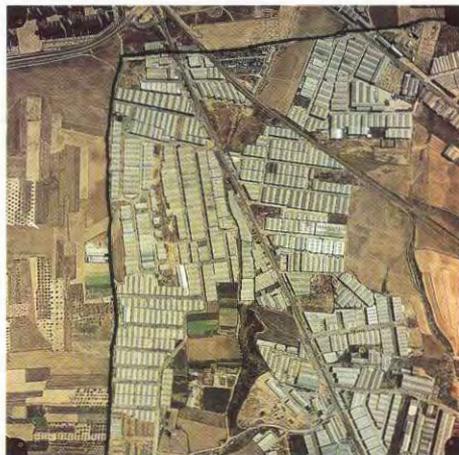
con presencia en nuevos mercados (distribución comercial, suelo industrial, ocio). La entrada de las inmobiliarias en la promoción de suelo industrial ha sido característica en los últimos años de los ochenta.

El proceso de ocupación del polígono Valportillo (figura 2.d) resulta ilustrativo de la lentitud con que se ha producido la colmatación del espacio industrial metropolitano, y que como ya se comentó obedece al gran tamaño de las zonas calificadas. La tipología de naves varía, predominando las edificaciones exentas en parcela propia en la primera fase de ocupación a una mayor presencia de conjuntos de mininaves, con servicios comunes, en los últimos años.

De características radicalmente distintas a Valportillo es la ocupación industrial que se produce, durante la década de los setenta y primeros años de los ochenta, en dos municipios del Sur metropolitano, Fuenlabrada y Humanes de Madrid. El peso que hoy día tienen en el espacio industrial regional es muy significativo, tanto en términos de número de establecimientos como de empleo. Los rasgos más específicos de este proceso de ocupación son: el período en que surge, que coincide con el inicio de la crisis de los setenta; su gestión completamente al margen del planeamiento urbano; la fragmentación de las iniciativas de promoción inmobiliaria, protagonizadas por agentes que actúan localmente y con bajo grado de profesionalidad; y la tipología novedosa de espacio industrial a base de pequeñas naves adosadas de alquiler.

A diferencia de los municipios incluidos en el Plan de Área Metropolitana en los que el desarrollo industrial se vincula a su calificación por el planeamiento, en éstos el crecimiento industrial se produce en directa relación con la existencia de unas iniciativas parceladoras que transforman rápidamente el espacio rústico, aprovechando unas infraestructuras de acceso en general muy precarias. En el conjunto de los dos municipios se han detectado cerca

Figura 3. Espacio industrial de Humanes de Madrid



Fuente: Año 1992. Vuelo 1:6.500. Comunidad de Madrid. Consejería de Política Territorial.

de cincuenta actuaciones distintas, consistentes en la compra de fincas rústicas, con acceso desde las carreteras que atraviesan los municipios, cuyos lindes permanecen como límite de los nuevos polígonos industriales. La división interna se hace siguiendo el principio de máximo beneficio, llevando la edificación hasta el mismo borde y con el mínimo de calles que aseguren el acceso a cada nave. Incluso en las mayores promociones como el polígono Cobo Calleja de Fuenlabrada (110 hectáreas) y el Valdonaire en Humanes (40 hectáreas) se actúa sin agrupar y reparcelar conjuntamente el conjunto de fincas rústicas, sino que a medida que se van adquiriendo las parcelas se edifican las naves. El éxito de estas promociones radica en el tipo de producto ofertado (venta o alquiler de naves de pequeño tamaño y a bajo precio), que era inusual en el mercado metropolitano, dominado por la venta de parcelas de tamaño medio o grande. El desarrollo urbanístico de estos sectores transgredió ampliamente el contenido de la Ley del Suelo. Los suelos de reserva urbana pre-

vistos en las Normas Subsidiarias municipales no se ejecutaron mediante planes parciales, lo que explica la precariedad infraestructural y la elevada ocupación de estas zonas. El paisaje industrial resulta muy distinto al de los clásicos polígonos. La fotografía aérea (figura 3) recoge parte del sector industrial de Humanes, y muestra la gran concentración existente que llega hasta el límite del término municipal. La abundancia de agua en este municipio, que ha propiciado en parte el desarrollo industrial, sigue también explicando el aprovechamiento agrario de los pequeños espacios intersticiales entre naves y carreteras.

Los cambios en el espacio industrial a partir del último «boom» inmobiliario

La reactivación económica de los ochenta se manifiesta de diversas formas en el espacio industrial, el cual, salvo en las zonas que se acaban de comentar, no había experimentado cambios apreciables desde la etapa de desarrollo anterior a la crisis de mitad de los setenta. La ampliación y diversificación tipológicas de las zonas industriales, la mejora de sus infraestructuras y urbanización, y la entrada de nuevos agentes en la producción de este espacio son los rasgos más significativos.

La ampliación del espacio industrial no supone una modificación de la localización metropolitana. Al margen de una tímida extensión a municipios con escasa tradición, pero cercanos a los más industrializados, las nuevas áreas industriales suelen aparecer yuxtapuestas a las más antiguas, aprovechando las infraestructuras existentes. Una primera forma de ocupación en los últimos años ha sido la colmatación de los espacios que permanecían vacantes en los grandes polígonos de los años sesenta y setenta, rompiendo la uniformidad tipológica existente basada en parcelas

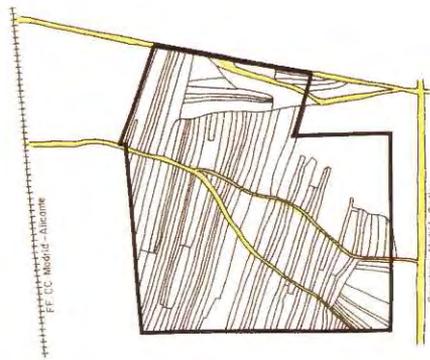
con edificios industriales exentos. Ha sido bastante frecuente la construcción a nivel de parcela de minipolígonos o conjuntos de mininaves adosadas con servicios comunes.

La ampliación del espacio ocupado por la industria se ha realizado por medio de la instalación de grandes empresas y la creación de nuevos polígonos, que configuran un espacio ordenado y de mayor calidad que los realizados en las décadas anteriores. La gran empresa, consumidora de amplios espacios bien comunicados, continúa estableciéndose por su cuenta, acometiendo los necesarios procesos de desarrollo urbanísticos. Tabacalera Española en Leganés, Galletas Siro en Getafe, COEXPAN en Alcalá de Henares son ejemplos de empresas que han gestionado directamente la producción de sus nuevas localizaciones. Parece haber sido común destinar parte del nuevo espacio generado a la venta de parcelas industriales de tamaño medio, pudiéndose ser éste el medio para financiar los traslados industriales.

Los nuevos polígonos se caracterizan por su menor tamaño (25-50 hectáreas) si se comparan con los más antiguos, por su desarrollo unitario en lo referente a la promoción del suelo y de la urbanización, y por su desarrollo en varias fases a medida que se completan las actuaciones. Se asientan sobre suelo siempre calificado, bien en los primeros planes generales municipales que nunca había llegado a ser desarrollado (Polígono Industrial Norte de San Sebastián de los Reyes, San José de Valderas en Alcorcón, entre otros) o bien como nuevo suelo calificado en la segunda generación de planes municipales de los años ochenta. Como ejemplo de este último está el polígono San Marcos localizado en el municipio de Getafe y promovido por la Sociedd Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo –SEPES– dependiente del Ministerio de Obras Públicas. El Plan General de Getafe de 1984 extiende considerablemente el espacio industrial del municipio, toman-

Figura 4. Polígono San Marcos. Getafe

a. Plano Catastral 1985



Fuente: Plan Parcial de Ordenación del Polígono San Marcos.

b. Ordenación



Fuente: SEPES.

do como eje la Carretera de Andalucía, y plantea su promoción por distintas iniciativas (pública y privada) que desarrollan un espacio destinado a diversos sectores de la demanda (parcelas de tamaño grande, medio y pequeño). El polígono de San Marcos resulta caracte-

rístico del nuevo tipo de espacio industrial y de las nuevas formas de promoción de suelo industrial. Su ejecución ha conllevado un desarrollo completo del planeamiento, con redacción de plan parcial y proyecto de urbanización. El sistema de actuación ha sido, en virtud de la necesidad de su rápido desarrollo, por expropiación. La posterior reparcelación de los terrenos ha permitido eliminar el trazado parcelario rústico preexistente a base de longueros (figura 4.a). El nuevo espacio industrial cuenta con las necesarias reservas de servicios, equipamientos y zonas verdes y presenta una gran diversidad tipológica (figura 4.b).

Es significativo de igual forma el sistema de promoción de este polígono, que muestra una nueva fase de intervención pública en materia de suelo industrial, protagonizada tanto por la administración central como por la autonómica. La entrada de los dos agentes puede entenderse como conjuntural, pero la conjunción de diversos factores ha posibilitado el desarrollo de claras líneas de actuación. La SEPES es creada en 1981 por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo como heredera del desaparecido Instituto Nacional de Urbanización, con el doble cometido de gestionar el patrimonio del extinto organismo (75 polígonos industriales en actuación directa y participación accionariada en otras 35 entidades) y de desarrollar nuevas actuaciones, principalmente de suelo industrial, en municipios que no disponen de los recursos ni de la capacidad de gestión necesarias para este tipo de implantaciones. Esta sociedad cubre todas las fases del proceso de promoción inmobiliaria (obtención del suelo, desarrollo del planteamiento y urbanización, comercialización). Se han realizado diversas promociones en Madrid, similares en su concepción a la ya comentada del polígono de San Marcos. La actuación de SEPES se ha caracterizado por la agresividad de su estrategia empresarial, con la incursión en otros campos de actividad más competitivos (promoción residencial, comercial y de oficinas).

La Comunidad de Madrid entra en el mercado de suelo industrial con iniciativas de muy poco alcance, que poco a poco van evolucionando y adquiriendo mayor envergadura. Las primeras actuaciones de 1985 tenían por objeto facilitar suelo a pequeñas y medianas empresas en municipios incluidos en el programa de reindustrialización ZUR (RD 190/1985), para lo cual la Comunidad compra parcelas vacantes en polígonos industriales que vende a los empresarios. Desde esta atípica entrada en el mercado de suelo industrial, la Comunidad de Madrid comenzó a promover polígonos industriales que han tenido bastante demanda y finalmente ha ido proponiendo actuaciones terciarias e industriales mucho más complejas tendientes a la vertebración del espacio de actividad metropolitano, cuyo futuro en relación a su gran dimensión y su carácter puntual, desconsiderando la necesaria continuidad ambiental, hacen incierto su futuro (Díaz Sotelo, A. 1993).

La incidencia de la promoción pública de suelo industrial de los últimos años, a pesar de que ha dejado sin cubrir determinados sectores de la demanda (parcelas de gran tamaño o naves construidas para alquilar), parece fuera de toda duda, pues ha contribuido a clarificar y organizar los precios de suelo industrial, y con ello a integrar en un mismo mercado a los distintos municipios metropolitanos.

La caracterización de los nuevos agentes dedicados a la promoción de suelo industrial no queda completa si no comentamos los cambios habidos en la promoción privada y que han sido directamente provocados por la coyuntura inmobiliaria alcista de 1985-89. El primero de estos cambios está en relación con la profesionalización experimentada por algunos de los agentes que operaban tradicionalmente en el sector (Gregorio Quejido, CONMAR, NEINVER), que les lleva a crear una estructura empresarial más compleja y a actuar no sólo en un número más amplio de zonas dentro de la propia Comunidad

de Madrid sino también en otras regiones. El otro cambio significativo es la entrada en la promoción inmobiliaria de suelo industrial de agentes que hasta ahora operaban en otros campos (promoción inmobiliaria residencial o de oficinas como METROVACESA, que a través del grupo NEISA se introduce en el mercado industrial, o grupos industriales como ALFARO que crean una división inmobiliaria centrada en la promoción de espacio de actividad). La llegada de estos nuevos agentes se ha producido de forma simultánea pero menos agresiva que su irrupción en otros campos nuevos como el de la promoción de centros comerciales, en el que a la rentabilidad inmobiliaria se añade la gran rentabilidad de la distribución comercial dada la actual tendencia a la concentración del sector.

Los importantes cambios experimentados en los últimos ocho años parecen apuntar al establecimiento de las bases para la formación de un sector inmobiliario industrial más organizado. Sin embargo, la enorme magnitud de las actuaciones de iniciativa pública propuestas que está condicionando el desarrollo de la iniciativa privada, junto con la aún muy reciente entrada de los nuevos agentes y su dependencia de la coyuntura económica, determinan una evolución todavía incierta. ■

Cristina Sanabria Brassart
Geógrafa

Bibliografía

- BRANDIS, D.; DEL RIO, I.; TROITIÑO, M. A. «Génesis y dinámica espacial de la industria en el Ensanche Sur de Madrid (1876-1931)», en AA. VV. *La sociedad madrileña durante la Restauración (1876-1931)*. Comunidad de Madrid, 1989, vol. 1, pp. 231-249.
- CANOSA ZAMORA, E. (1990). *La promoción inmobiliaria en la periferia noreste de Madrid*. Universidad Autónoma de Madrid.

Departamento de Geografía, 2 vols. (tesis doctoral inédita).

CANOSA ZAMORA, E. y RODRIGUEZ, I. (1985). «Urbanización marginal en la periferia noreste de Madrid». *Ciudad y Territorio*, 66, pp. 11-41.

COMUNIDAD DE MADRID (1992). *Atlas de la Comunidad de Madrid*. Comunidad de Madrid, Consejería de Política Territorial, Fundación Caja de Madrid.

COMUNIDAD DE MADRID (1988). *La evolución de la implantación industrial en la Comunidad de Madrid*. Consejería de Política Territorial, 2 vols. (inédito).

DÍAZ SOTELO, A. (1993). «El Territorio Postindustrial Madrileño. Reestructuración económica y estrategias territoriales». *Economía y Sociedad*, Revista de Estudios Regionales de la Comunidad de Madrid, n.º 9. Diciembre, 1993, pp. 21-39.

GALIANA MARTIN, L. y SANABRIA BRASSART, C. (1988). «La C General para la ordenación urbana de Madrid y sus alrededores, precursora de la promoción unitaria de suelo industrial». *Actas de la II Reunión de Geografía Industrial*. Asociación de Geógrafos Españoles. Santiago de Compostela, septiembre, 1988, pp. 288-299.

LLORDEN MIÑAMBRES, M. (1986). *Promoción Inmobiliaria y Morfología Urbana en Gijón 1940-1978*. Tesis Doctoral.

MAS HERNANDEZ, R. (1993). «Lecturas Históricas del plano de Madrid». *Revista Catastro*, n.º 15, pp. 25-41.

MAS HERNANDEZ, R. (1989). *Dinámica actual de los espacios urbanos*. En Asociación de Geógrafos Españoles. XI Congreso Nacional de Geografía. Madrid, septiembre, 1989. Madrid: AGE. Universidad Complutense de Madrid. Vol. IV, pp. 201-245.

MENDEZ GUTIERREZ DEL VALLE, R. (1986). *Actividad industrial y estructura territorial en la Región de Madrid*. Madrid. Comunidad de Madrid, 335 pp.

ROCH, FERNANDO (1991). «El Sistema de Promoción Inmobiliaria de suelo industrial en el área metropolitana de Madrid». *Economía y Sociedad*, Revista de Estudios Regionales de la Comunidad de Madrid, n.º 5, marzo, 1991, pp. 165-185.

SANABRIA BRASSART, C. (1987). *Políticas de Promoción Industrial en Madrid*. XIII Asociación Española de Ciencia Regional. Reunión de Estudios Regionales. Santander.

SORRIBES I MONRABAL, J. (1985). *Desarrollo Capitalista y Proceso de Urbanización en el País Valenciano (1960-75)*. Valencia. Instituto Alfonso el Magnánimo. Institución Valenciana d'Estudis i Investigació, 358 pp.

VILAGRASA IBARZ, J. (1986). «La Promoción Inmobiliaria. Aproximación a su estudio». *Jornadas de Geografía y Urbanismo*. Salamanca.