

LA DINAMICA URBANA EN LA PERIFERIA NOROESTE  
MADRID

MARIA FRANCISCA ALVAREZ ORELLANA

Tesis Doctoral dirigida por el profesor  
D. JOAQUIN BOSQUE MAUREL

DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA HUMANA  
FACULTAD DE GEOGRAFIA E HISTORIA

UNIVERSIDAD COMPLUTENSE DE MADRID

Mayo, 1991

### AGRADECIMIENTOS

Quiero dejar constancia con estas líneas, del agradecimiento que siento hacia aquellas personas que más directamente me han ayudado en la realización y finalización de esta Tesis Doctoral.

En primer lugar, a Don Joaquín Bosque Maurer por su excelente acogida ante cualquier consulta y por su actitud de ánimo y apoyo constante, sobre todo en la fase final de este trabajo.

También quiero agradecer muy especialmente la colaboración y ayuda encontradas en Dolores Brandis e Isabel del Río, ya que sus críticas y comentarios me han inducido a reflexionar y a estructurar muchos de los aspectos tratados en la Tesis.

Por fin, quiero agradecer el apoyo encontrado en algunos compañeros de mi centro de trabajo, la Escuela Universitaria "Pablo Montesino", y en mi familia, que ha sufrido pacientemente el largo proceso de elaboración y redacción, y sin cuya ayuda no habría podido concluirse.

## INDICE GENERAL

	<u>Págs.</u>
INTRODUCCION .....	7
PRIMERA PARTE: LA PERIFERIA NOROESTE DE MADRID ANTES DE SU ANEXION EN 1950 .....	24
I.- <u>METODOLOGIA, FUENTES Y ESTADO DE LA OCUPACION HASTA 1950</u> .....	25
1.- METODOLOGIA Y FUENTES .....	26
2.- LA CONFIGURACION DE LOS PRIMEROS ASENTA- TAMIENTOS EN UN LENTO PROCESO DE OCUPACION .	33
II.- <u>LA ESTRUCTURA RURAL DEL ESPACIO EN LAS PRIME- RAS DECADAS DEL SIGLO</u> .....	53
1.- LA MORFOLOGIA DEL ESPACIO RURAL .....	54
2.- LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD RUSTICA .....	60
3.- LA DISTRIBUCION ESPACIAL DE LA PROPIEDAD ...	69
III.- <u>LA ACTIVIDAD DE LOS ORGANISMOS PUBLICOS Y LA ESCALA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO EN LA ORGA- NIZACION DEL ESPACIO</u> .....	80
1.- LA ACTUACION DE LOS AYUNTAMIENTOS DE FUEN- CARRAL Y MADRID HASTA 1939 .....	80
2.- EL PROBLEMA DE LA ANEXION Y LA CALIFICA- CION DEL SUELO EN EL PLAN GENERAL DE ORDE- NACION DE MADRID Y SUS ALREDEDORES .....	90
3.- LOS PRIMEROS PLANES PARCIALES .....	103
IV.- <u>LAS FORMAS INICIALES EN LA PRODUCCION URBANA</u> ...	108
1.- LA PRODUCCION DEL SUELO URBANO MEDIANTE EL MECANISMO DE PARCELACIONES .....	109
1.1.- <u>Identificación de las parcelaciones</u> ..	110
1.2.- <u>La urbanización del espacio parcela- do</u> .....	131

2.- EL PROCESO Y LAS CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION HASTA 1950 .....	136
2.1.- <u>El desarrollo de la edificación</u> .....	139
2.2.- <u>La configuración de un hábitat de escasa calidad</u> .....	146
3.- LA NUEVA ESTRUCTURACION DEL SUELO Y DE LA PROPIEDAD EN LOS ESPACIOS AFECTADOS POR LAS PARCELACIONES .....	156
3.1.- <u>Los rasgos de la estructura urbana y de la propiedad en la primera etapa de las parcelaciones (1935)</u> .....	156
3.2.- <u>La progresión urbana y el mantenimiento de las formas de propiedad hasta la anexión</u> .....	163

<u>A MODO DE CONCLUSION:</u> LOS PROCESOS DE TRANSFORMACION EXPERIMENTADOS POR EL NOROESTE EN LA PRIMERA MITAD DEL SIGLO .....	171
--	-----

SEGUNDA PARTE: LA INCORPORACION DEFINITIVA DE LA PERIFERIA NOROESTE A LA DINAMICA DE LA CIUDAD Y SU CONSOLIDACION COMO AREA EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL (1950-89) .	182
--	-----

I.- <u>METODOLOGIA Y MARCO GENERAL DEL PROCESO DE OCUPACION DEL ESPACIO ENTRE 1950 Y 1989</u> .....	183
1.- METODOLOGIA Y FUENTES .....	184
2.- LA CONSOLIDACION DEL ESPACIO URBANO .....	196
II.- <u>EL PROTAGONISMO COMPARTIDO ENTRE LOS ORGANISMOS PUBLICOS Y LOS AGENTES PRIVADOS EN LA ORDENACION DEL ESPACIO</u> .....	213
1.- LAS ACTUACIONES URBANISTICAS Y DE PLANEAMIENTO ENTRE LA ANEXION (1950) Y LA REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION (1961) .	217

1.1.- <u>La legislación de vivienda y la actuación urbanística de la Administración</u> .....	218
1.2.- <u>El planeamiento parcial como instrumento de desarrollo y de transformación del Plan General de 1946</u> .....	233
2.- EL PLAN GENERAL DE 1963. SU APLICACION Y SUS MODIFICACIONES A TRAVES DEL PLANEAMIENTO ESPECIAL Y DE DETALLE HASTA 1979 .....	269
2.1.- <u>Los Planes General y Especiales elaborados por la Administración</u> .....	272
2.2.- <u>El Planeamiento de Detalle. Ordenaciones y proyectos que desarrollan los planes parciales</u> .....	290
3.- EL PROTAGONISMO MUNICIPAL Y LAS NUEVAS MEDIDAS DE ORDENACION EN LOS AÑOS OCHENTA ....	358
3.1.- <u>La medidas urbanísticas adoptadas por el Ayuntamiento entre 1979 y 1985 para solventar los problemas heredados</u> .....	361
3.2.- <u>La llegada del Plan General de 1985 y sus propuestas de intervención para la estructuración de la periferia noroeste</u> .....	378
3.3.- <u>El relativo grado de cumplimiento del Plan General</u> .....	395
III.- <u>LA PROMOCION DEL SUELO URBANO Y EL PARQUE INMOBILIARIO</u> .....	406
1.- LA PROMOCION DEL SUELO URBANO Y SUS MECANISMOS DE GESTION .....	410
1.1.- <u>La actuación en grandes superficies</u> ...	413
1.2.- <u>Las actuaciones menores de 100 Ha</u> ....	425
1.3.- <u>Los resultados de la nueva organización del trazado</u> .....	440

2.- LA PROMOCION INMOBILIARIA .....	447
2.1.- <u>La actuación inmobiliaria de los pro-</u> <u>motores del suelo</u> .....	450
2.2.- <u>La promoción de los agentes exclusi-</u> <u>vamente inmobiliarios</u> .....	463
2.3.- <u>Los rasgos generales de la promoción</u> <u>inmobiliaria</u> .....	471
3.- IDENTIFICACION, TIPOLOGIAS Y CARACTERISTI- CAS DE LOS ESPACIOS RESIDENCIALES CONSTRUI- DOS .....	477
3.1.- <u>Los espacios de edificación colecti-</u> <u>va</u> .....	479
3.2.- <u>La edificación unifamiliar</u> .....	519
 IV.- <u>ELEMENTOS Y PROCESOS URBANOS PARA EVALUAR LAS</u> <u>TRANSFORMACIONES DEL ESPACIO ENTRE 1950 Y 1989</u> ..	539
1.- ASPECTOS QUE IDENTIFICAN EL PROCESO URBANO ENTRE 1950 Y 1970 .....	541
1.1.- <u>La progresiva pero lenta y disconti-</u> <u>nua transformación de la estructura</u> <u>rural</u> .....	542
1.2.- <u>La incorporación de las nuevas for-</u> <u>mas de edificación</u> .....	547
1.3.- <u>La heterogeneidad y segregación de</u> <u>los espacios residenciales en 1970</u> ...	561
1.4.- <u>El predominio de las clases sociales</u> <u>poco cualificadas</u> .....	590
2.- LOS CARACTERES QUE DEFINEN LA EVOLUCION EN- TRE 1970 Y 1989 .....	605
2.1.- <u>El mantenimiento de un ritmo activo</u> <u>en la ocupación y la construcción</u> ....	607
2.2.- <u>La nueva diferenciación espacial</u> ....	617
2.3.- <u>La creciente revalorización del sue-</u> <u>lo</u> .....	633
2.4.- <u>El envejecimiento y los cambios cua-</u> <u>litativos de la población</u> .....	646

<u>A MODO DE CONCLUSION: LOS PROCESOS DE TRANSFORMACION</u> URBANA EXPERIMENTADOS ENTRE 1950 Y 1989 . . . .	670
CONSIDERACIONES FINALES . . . . .	681
BIBLIOGRAFIA . . . . .	689
<u>BIBLIOGRAFIA CITADA</u> . . . . .	690
<u>BIBLIOGRAFIA SELECCIONADA</u> . . . . .	706

## INTRODUCCION



La dinámica urbana de la periferia noroeste de Madrid y las formas de producción que originan su configuración actual constituyen un estudio geográfico formalizado a partir de un objetivo inicial muy general como es contribuir al conocimiento del intenso proceso urbano experimentado por la ciudad desde los años cincuenta, a través del análisis de un sector de su periferia en la que dicho proceso repercute de manera importantísima desde 1960.

Este planteamiento general encuentra su justificación preliminar, tanto en los numerosos trabajos que en el momento de elección del tema de estudio estaban en marcha sobre otros sectores de la ciudad, como en algunas de la tesis doctorales defendidas entonces que se ocupaban de la ciudad desde unas perspectivas general o parcial, centradas en aspectos muy diversos o en las áreas de mayor dinamismo geográfico y económico, sin que se hubiera tratado al mismo nivel la zona escogida para la realización de la Tesis Doctoral (1).

En aquella fecha, 1979, la zona noroeste de la periferia, de uso exclusivamente residencial, asiste por un lado a una progresiva ocupación de su espacio por una parte importante de la clase media alta que prefiere una localización con buenas condiciones medioambientales pero próxima

(1) Entre las tesis defendidas en estos años se encuentran la de Rafael Mas "El barrio de Salaamca" presentada en 1977 y publicada parcialmente en Ciudad y Territorio nº 2, 1978, pp. 25-48, en Estudios Geográficos nº 152, 1978, pp. 307-346 y por el Instituto de Estudios de Administración Local, en 1982, 284 pp. más láminas, y presentadas en 1979 las de Dolores Brandis "El paisaje residencial en Madrid", publicada por el M.O.P.U, 1983, 342 pp., Isabel del Río "Industria y residencia en Villaverde", publicada por la Universidad Complutense en 1984, y de Antonio Moreno "La estructura urbana en la periferia de Madrid: Carabanchel" publicada parcialmente por el Departamento de Geografía General de la Universidad Autónoma de Madrid en 1986. 112 p.

Por otra parte, también inciden de modo importante los trabajos publicados por Ciudad y Territorio en el número 2/3 del año 1976, especialmente los elaborados por Leira, E., Gago, J. y Solana, I. "Madrid: cuarenta años de crecimiento urbano", López de Lucio, R. "En torno a los procesos reales de desarrollo urbano. Las tipologías de crecimiento en la formación de la periferia de Madrid" y Montes Nieza, J. y otros "Los asentamientos chabolistas en Madrid".

al centro de la ciudad, aunque cuenta con un importante crecimiento de la oferta de viviendas, acorde con su status social, en zonas más alejadas (Aravaca, Pozuelo, Las Matas ...). Simultáneamente, es un sector urbano en el que una clase media, de menor solvencia, tiene un gran protagonismo reivindicativo social en la ciudad. Nos referimos a la asociación vecinal del barrio del Pilar que lucha por una mejor urbanización y por un equipamiento social inexistente, y que considera la Vaguada del arroyo de la Veguilla como la zona idónea para su implantación. Y por otra parte, la periferia noroeste es un ámbito en el que conviven amplios espacios ocupados discontinuamente por viviendas unifamiliares de tipo rural que se asocian localmente con chalés aislados y adosados de creciente construcción. Todo lo cual confiere a dicho entorno una complejidad y una diversidad en sus aspectos formales con una gran diferenciación en el grado de urbanización y en la calidad de su edificación, lo suficientemente interesante como para ser abordado por una profunda investigación geográfica. \*

Tras la elección del tema y su inicio, el trabajo ha sufrido repetidos retrasos en su elaboración por cuestiones de diversa índole, personales y profesionales, para finalmente procederse a su conclusión tras comprobar que este tipo de estudios sobre un sector de la ciudad, para investigar y conocer sus formas de producción y sus características, se mantienen plenamente vigentes, como demuestran los trabajos geográficos realizados desde aquel año (2).

(2) Como por ejemplo las obras de Mas, R. "Los orígenes de la propiedad inmobiliaria del Extrarradio norte de Madrid", Ciudad y Territorio nº 1, 1979, pp. 77-86. Juárez, M. "La Ventilla-Almenara: un barrio "marginado" al noroeste de Madrid", memoria de licenciatura, mecanografiada en 1980 y "Tetuán: un espacio urbano situado al noroeste de la zona centro de Madrid", Tesis Doctoral mecanografiada, 1987. Canosa, E. y Rodríguez, I. "Urbanización marginal en la periferia noroeste de Madrid", Ciudad y Territorio nº 4, 1985, pp. 11-41. Espiago, F.J. y Mas, R. "El Centro Comercial AZCA. Madrid", en A.A.V.V., Urbanismo e Historia Urbana en el Mundo Hispano, tomo II, Universidad Complutense de Madrid, 1985, pp. 1.367-1.385. Muguruza, C. "El proceso de suburbanización en el sector noroeste del Area Metropolitana de Madrid", Tesis Doctoral mecanografiada.

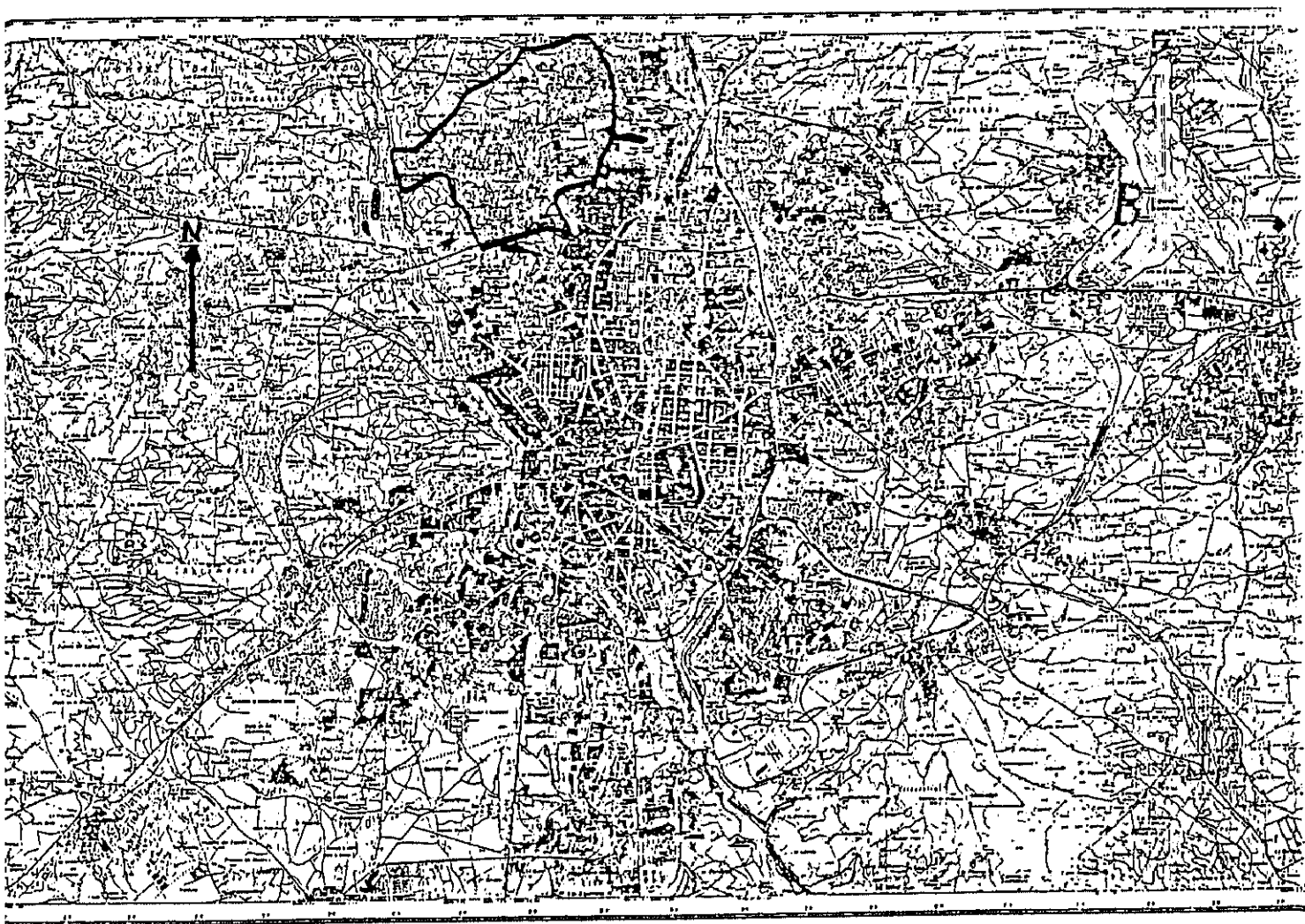
A ello se añade la constatación de que el área de análisis permanece como una bolsa espacial que precisa una investigación que caracterice sus elementos y sus procesos urbanos particulares, así como las formas de producción configuradoras del espacio urbano actual.

En este sentido, e intentando salvar dicha laguna, se ha procedido a finalizarla y a elaborar e interpretar los datos e informaciones recogidos a lo largo de la década transcurrida desde el inicio del trabajo. Y es un hecho incuestionable que durante este extenso intervalo de tiempo, no sólo se han producido transformaciones en las características que identifican el espacio, sino también, y, sobre todo, en los planteamientos iniciales sobre cuáles son los aspectos a tratar y como deben ser abordados.

El ámbito elegido, la periferia noroeste de la ciudad, fue fácil de delimitar a grosso modo, porque se pensó que un criterio válido para tal fin era la tipología edificatoria, dado el fuerte contraste existente entre las manzanas cerradas de construcciones bajas de Tetuán y la morfología de bloques abiertos dominante en los espacios más periféricos. Considerándose que el estudio podría abarcar desde las zonas donde cambia la tipología, hasta aquellos ámbitos en que la edificación se diluye y comienza el dominio de los espacios vacíos (fig. 1).

Mayor grado de dificultad se encontró al intentar una delimitación más precisa, ya que si bien por el norte y el oeste los límites aparecen bastante claros al existir elementos físicos que pueden servir perfectamente para su

Universidad Complutense de Madrid 1986. Rojo, F. "Evolución urbana y crecimiento demográfico en San Blas", Tesis Doctoral mecanografiada. U.C.M. 1986. Pozo, E. del "Estudio geográfico de dos núcleos urbanos del área metropolitana de Madrid (Alcobendas-San Sebastián de los Reyes)", Tesis Doctoral Mecanografiada, U.C.M. 1988. Saez, E. "Gran propiedad territorial y promoción inmobiliaria en Madrid: el caso de Las Rozas y Majadahonda", Estudios Geográficos nº 186, 1987, pp. 57-85.



0 1 2 3 4 5 Km.

——— Límite área de estudio

FIG. 1.- Localización del área de estudio en el ámbito madrileño

Base cartográfica: Mapa Topográfico Nacional. Hoja 559.  
Madrid. 1/50.000.1982.

deslinde (el campo de golf de Puerta de Hierro, la carretera de El Pardo y el arroyo del Fresno o la vía del ferrocarril), no ocurre lo mismo por el sur y por el este, de tal modo que estos se fueron definiendo durante los primeros momentos del proceso de investigación. Así, se introdujo como nuevo criterio de delimitación las formas de producción inmobiliaria y, partiendo del carácter privado que tiene ésta en el conjunto del espacio y del dominio del uso residencial, se excluyeron las promociones residenciales públicas existentes en el sur, la colonia de San Nicolás, y en el este, los poblados de Fuencarral, y los edificios de carácter público-sanitarios, La Paz, Ramón y Cajal, localizados más al este. Se fijaron así los límites orientales en la carretera de Colmenar Viejo y el Canal de Isabel II, mientras por el sur se ajustan a la linde del antiguo municipio de Fuencarral, al cual pertenecía parte del sector analizado, para continuar por la calle de Aguilafuente hasta la calle de Villaamil que enlaza con el antiguo arroyo de los Pinos (fig. 2).

Esta delimitación, una vez establecida, se ha mantenido como válida a pesar de comprobarse que, entre 1979 y 1989, el continuado y rápido proceso de promoción inmobiliaria ha creado nuevos conjuntos residenciales en los bordes orientales que reúnen rasgos similares a los analizados y responden a las mismas formas de producción.

Durante el proceso de investigación y, según se precisaban los límites de acotamiento, también se produjeron algunos cambios en los planteamientos iniciales de la investigación y se fueron perfilando y delimitando los aspectos que nos parecían de mayor interés.

La idea original pretendía estudiar los elementos que caracterizan a la periferia noroeste a partir de un análisis histórico en el que se destacasen las etapas de ocupación en relación con la evolución y el crecimiento de

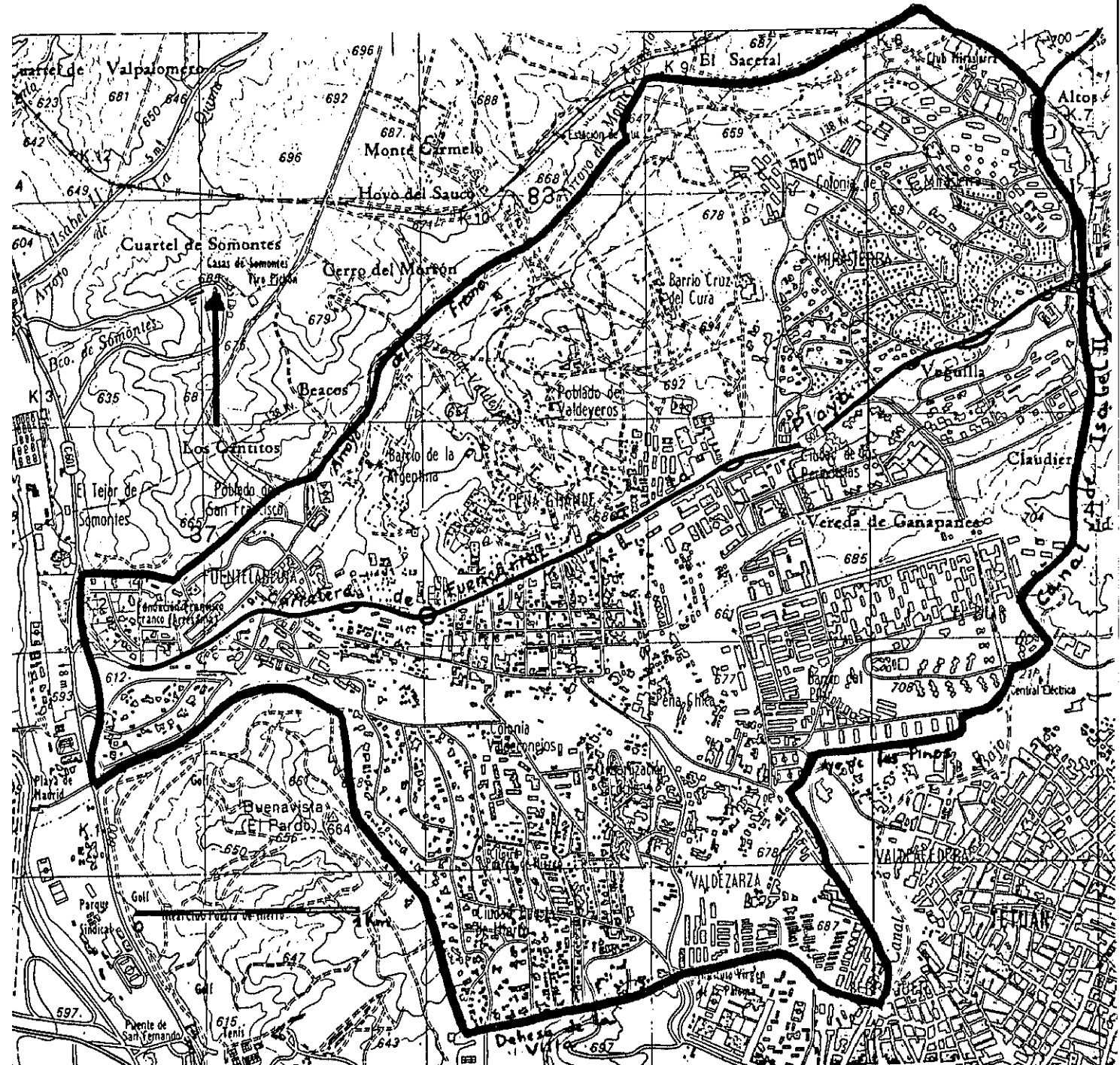
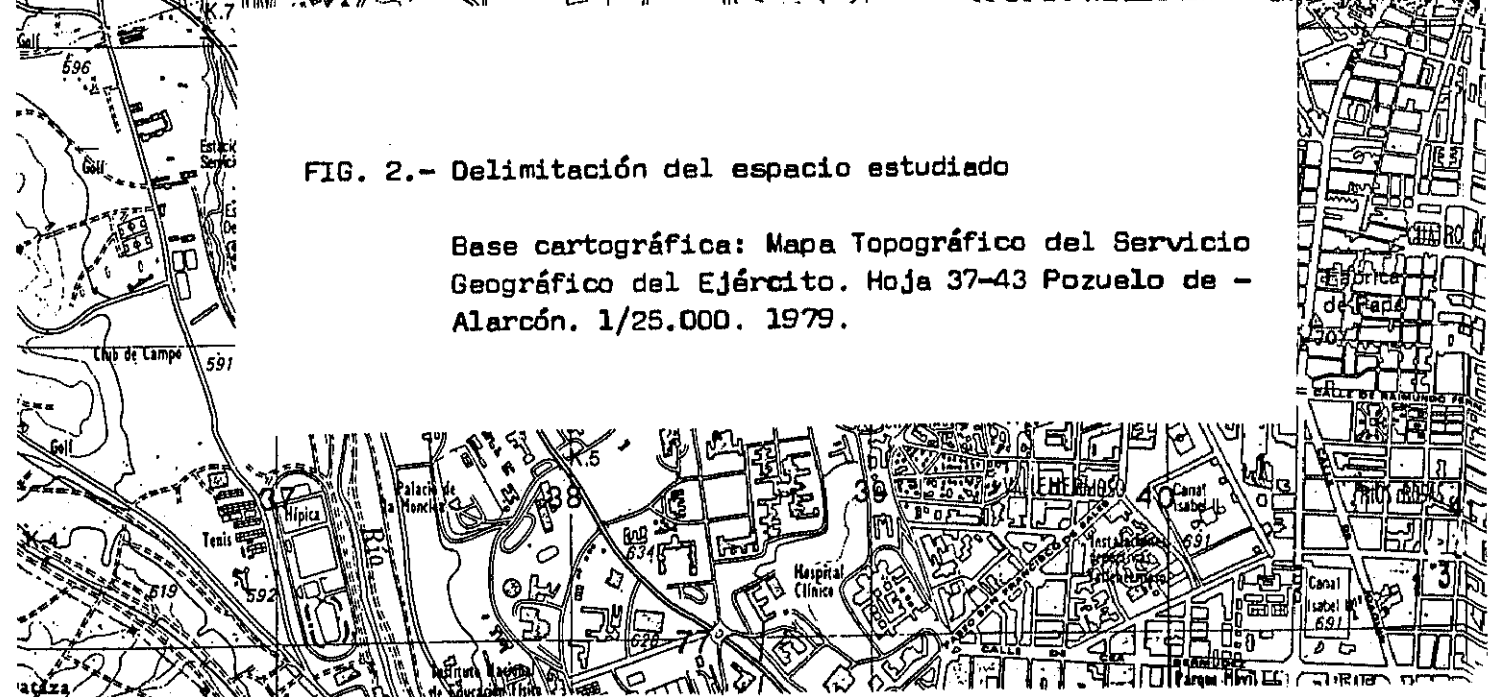


FIG. 2.- Delimitación del espacio estudiado

Base cartográfica: Mapa Topográfico del Servicio Geográfico del Ejército. Hoja 37-43 Pozuelo de Alarcón. 1/25.000. 1979.



la ciudad, intentando valorar el papel que este espacio juega en la misma y destacar las particularidades que lo diferencian de otras zonas periféricas.

Pero, según se avanzaba en su conocimiento mediante una observación directa más detallada de los elementos que lo conforman y mediante la información obtenida a través de la cartografía y de las fuentes que se iban consultando para explicar la aparición y la evolución de dichos elementos, se desarrolla, cada vez más, un fuerte interés por conocer quiénes han intervenido en el proceso de configuración y por comprender, dentro de la dinámica de la ciudad y del marco teórico de la producción urbana, cuáles han sido las estrategias utilizadas para construir el espacio urbano estudiado ya que en él se vislumbran, prácticamente, todos los mecanismos de producción derivados de la actuación privada.

Algo semejante ocurrió con la información referida al planeamiento y a la ordenación de este ámbito, inicialmente investigada para conocer y comprender la calificación del suelo y comprobar su cumplimiento, y que más tarde llegó a interesar, casi, como un sujeto de análisis que permitiera resaltar el número y calidad de las intervenciones, así como la complejidad existente a la hora de comprobar datos concretos sobre la fecha de aprobación, la edificabilidad o los espacios reservados para uso público.

Por otra parte, también se modificó la idea inicial del análisis individualizado de los elementos urbanos y su evolución, para pasar a considerar de mayor interés los procesos o transformaciones que han experimentado en el tiempo, definiéndolos y caracterizándolos en aquellos instantes que son bisagras de la evolución, puesto que en esta zona de la periferia adquieren gran importancia los procesos de densificación, relleno y sustitución, señalados

por Claude CHALINE (3) como propios de la dinámica de las zonas suburbanas, más aquellos otros de renovación y remodelación que, hasta la década de los ochenta, se han producido preferentemente en las zonas internas de la ciudad que sufren una mayor revalorización.

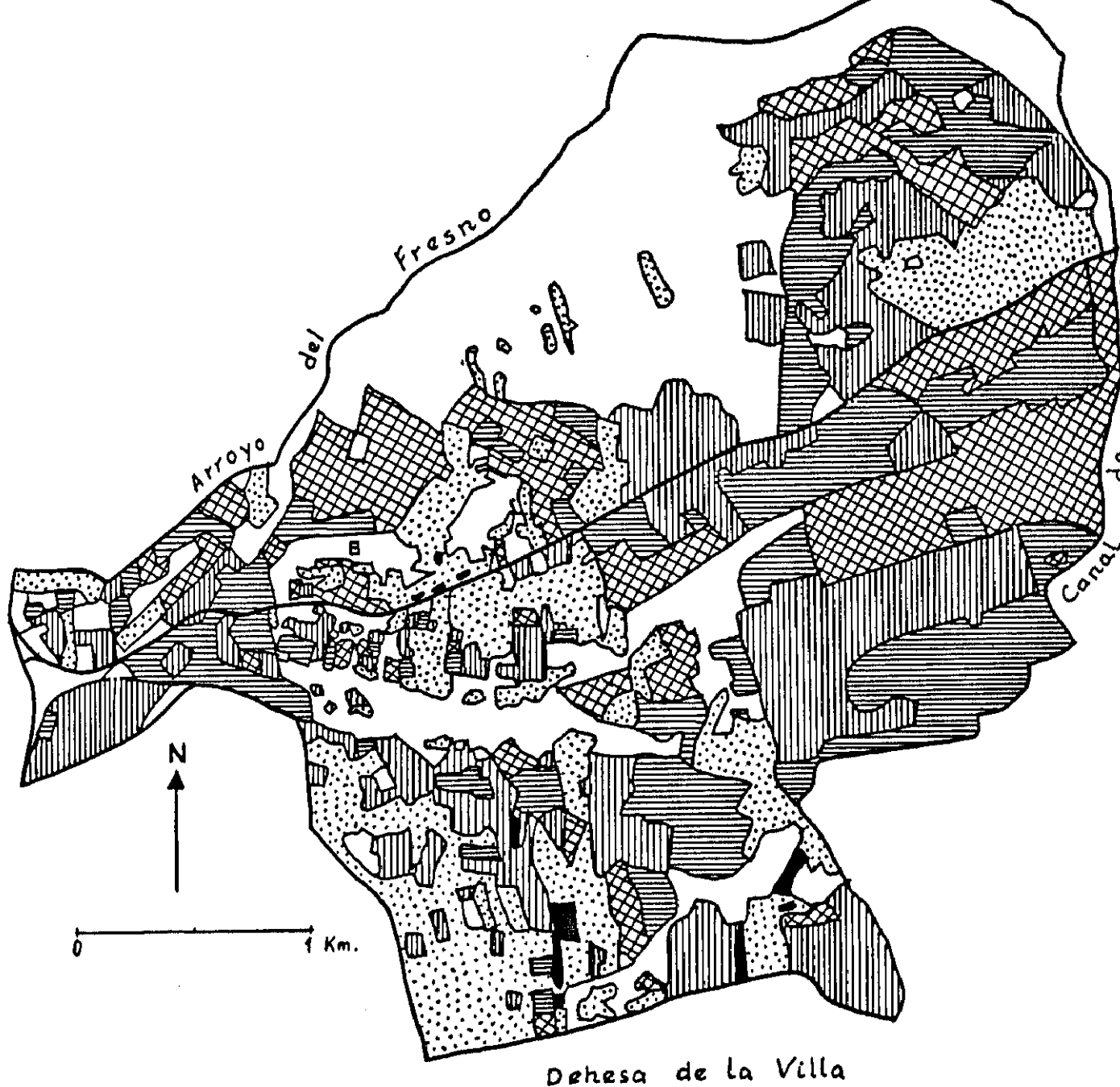
Así pues, cuando se emprende la estructuración final de esta investigación, los objetivos particulares y prioritarios son: analizar los factores que intervienen en la configuración del espacio y acercarnos a los procesos de transformación experimentados. Para su consecución se procede al estudio de los acontecimientos acaecidos desde una perspectiva histórica, por entender que existen claras diferencias en las formas de producción y en la configuración urbana desarrolladas a través de los años.

La periferia noroeste es un espacio urbano construido en fechas muy recientes, especialmente desde los años sesenta (fig. 3), sin embargo, su configuración se remonta a los años veinte, en que se realizan las primeras parcelaciones del suelo rústico, por entonces perteneciente a los antiguos municipios de Fuencarral, Chamartín de la Rosa y El Pardo. Este mecanismo de producción, asociado a una edificación individualizada y discontinua de los solares diferenciados, se mantiene como forma exclusiva hasta finales de los años cuarenta, coincidiendo con las fechas en que Madrid procede a la anexión de los municipios colindantes (1947-1952) (4).

(3) Chaline, Cl. "La dinámica urbana", Madrid IEAL, 1981, 218 pp., especialmente páginas 190-197.

(4) El espacio delimitado para la investigación pertenecía en su mayor parte a los antiguos términos municipales de Fuencarral y de Chamartín de la Rosa, pero se prolongaba hacia el oeste sobre una pequeña superficie del término de El Pardo; como consecuencia de ello la anexión total del ámbito de interés se produce cuando se anexionan los tres municipios por decretos de 14 de Noviembre de 1947 -Chamartín de la Rosa-, el 10 de Agosto de 1950 -El Pardo- y el 10 de Noviembre de 1950 -Fuencarral- (Revista Gran Madrid nº 13, 1951).





- Antes de 1944
- ▨ 1944 - 1960
- ▧ 1961 - 1970
- ▩ 1971 - 1980
- ▩ (cross-hatch) Después de 1980

FIG. 3.- Ocupación espacial de la periferia noroeste de Madrid hasta 1989

Fuente: Mapas Topográficos de Madrid. Esc.: 1/50.000, años 1932, 1940, 1962. Fotografía aérea de los años 1960, 1970, 1979 y 1985, y trabajo de campo. Elaboración propia.

A partir de entonces se diversifican las formas de producción en relación con la mayor repercusión de los procesos urbanísticos, económicos y demográficos de la ciudad y se originan importantes cambios que se manifiestan en una aceleración en la ocupación del espacio, primero mediante la edificación de grandes promociones a saltos, y, más tarde, relleno de las bolsas de suelo vacante ya revalorizadas, actuaciones todas ellas desarrolladas por una amplia gama de promotores que progresan aprovechando y contribuyendo al mismo tiempo al fuerte incremento del sector inmobiliario.

Este cambio en los modos de producción, asociado a las nuevas formas de construcción, da lugar a la actual tipología de espacios en la que cabe distinguir amplios sectores ocupados por una edificación colectiva abierta, frente a una edificación de viviendas unifamiliares, en las que existen niveles muy variados de calidad.

De esta manera, se han diferenciado dos periodos en el proceso de conformación. El primero llega hasta 1950 en que quedan anexionados todos los terrenos estudiados. Durante su transcurso, los hechos más destacados desde el punto de vista de la transformación del espacio, son la creación de las primeras colonias y parcelaciones en la parte central del espacio estudiado, y el cambio de calificación de uso del suelo, de rural a urbano, a través del planeamiento.

Los factores que intervienen en este proceso son de diversa índole y su acción ha tenido una influencia distinta en el tiempo. En los comienzos de la transformación la topografía y la antigua red de caminos de acceso a la ciudad fueron factores importantes <sup>que</sup> pueden, incluso, explicar la dilatada ocupación, sin embargo, más adelante pasan

a ser factores muy secundarios frente al papel desempeñado por la decidida intervención de los agentes inmobiliarios.

El desarrollo de esta primera parte, cuyo objetivo es comprender y explicar las características del espacio previas y posteriores a dicha transformación, así como las actuaciones que la originan, se realiza en cuatro capítulos que pretenden conseguir objetivos parciales. El primero, puede entenderse como un capítulo introductorio cuya finalidad es señalar, por una parte, las fuentes empleadas para este periodo y los problemas encontrados en su utilización y, por otra, mostrar mediante una rápida descripción de la evolución demográfica y edificatoria, un marco general de referencia, que permita al lector entrar en contacto con la intensidad que tiene el proceso de ocupación y con la localización de las zonas que cambian, durante esta etapa, su uso de rústico-agrícola a suburbano residencial.

El segundo capítulo se centra en el análisis de la estructura del espacio rural, entendiéndolo como un apartado básico para comprender más tarde, la gestión del suelo y los mecanismos de producción, a pesar de las particularidades con que ha podido realizarse su estudio, indicadas al hablar de las fuentes. Su desarrollo atiende especialmente a la organización parcelaria y a la estructura de la propiedad, intentando resaltar por su labor en la organización del espacio, a los grandes propietarios y localizar sus propiedades.

El tercer capítulo analiza las actuaciones de planificación y ordenación que afectan al conjunto, resultando su exposición prácticamente teórica, no aplicable en general para explicar la organización urbana de 1950, en cuanto que las propuestas realizadas permanecen como meros proyectos que no inciden en las decisiones de los agentes-promotores, pero que tienen interés por constituir en su totalidad un grupo de ideas sobre el carácter de zona verde

y residencial que debe tener el noroeste y que sirven de base a las futuras actuaciones.

El cuarto capítulo se centra en la transformación urbana, examinando los agentes y mecanismos de producción del suelo, a través de las parcelaciones, y de la edificación particular, analizando el ritmo edificatorio y las características de las viviendas construidas, para pasar a estudiar a continuación la estructura de la propiedad en los espacios transformados.

Finalmente, y a modo de conclusión de esta primera parte, se localizan y señalan los procesos experimentados por el espacio, así como las características del mismo en el momento de la anexión.

La segunda parte examina el intenso proceso de transformación sufrido desde la anexión en 1950 hasta 1989, en relación con la incorporación definitiva del espacio a la dinámica de la ciudad y con la actuación de los numerosos agentes urbanos que intervienen a partir de 1960. La diversidad de éstos y su intensa labor ordenadora y constructora explican la configuración actual en grandes superficies del ámbito analizado, y las dimensiones que alcanza comparativamente esta parte del estudio.

La estructuración de su desarrollo es similar a la anterior. En el primer capítulo se organiza el comentario de las fuentes y el marco general del proceso de ocupación del espacio, por entender, fundamentalmente en ésta, que los datos de referencia estadística y espacial son necesarios para facilitar la localización espacial de las actuaciones de planeamiento y de producción, dado el gran número de nuevas construcciones, urbanizaciones, barriadas ..., configuradas, muchas de ellas, con unos caracteres tan propios que obligan a su individualización a la hora de tratarlas.

Conocidos estos rasgos generales se aborda en el capítulo segundo el estudio del planeamiento a fin de analizar los presupuestos realizados para ordenar el espacio. El número de propuestas es elevadísimo y la calidad de la información muy desigual, por ello este capítulo ha resultado difícil de estructurar y de presentar como un todo en el que las distintas partes contribuyen a una interpretación general, sobre todo en aquellas ocasiones en que queda interrumpida por las lagunas de la documentación. Estas, a veces, han podido ser salvadas por la información obtenida en otras fuentes pero en casos contrarios sólo las suposiciones lógicas por extrapolación de lo conocido, permiten una cierta aproximación a los hechos ocurridos.

Su ordenación interna se hace en tres etapas que coinciden con las que se pueden establecer para el planeamiento general de la ciudad, matizadas en este sector, por las intervenciones concretas que le afectan. La primera se corresponde con el periodo en que está vigente el Plan General de 1942. La segunda engloba los años transcurridos desde 1961 hasta 1979, en que los cambios en la concepción urbanística de la ciudad y en la corporación del Ayuntamiento se manifiestan en nuevas fórmulas para abordar los problemas urbanos. La tercera abarca desde ese momento, 1979, hasta la actualidad. En cada una de estas etapas se acomete el estudio por una parte de aquellas actuaciones generales elaboradas para la ciudad, que repercuten directamente en la periferia noroeste y, por otra, las intervenciones parciales, concretas, que las desarrollan en este sector.

El tercer capítulo, se ocupa de la producción del suelo y de la producción inmobiliaria, empleando el papel de los agentes urbanos y de sus estrategias como criterios de organización. Su estructuración se hace intentando destacar las pautas que mejor explican las complejas situaciones detectadas. Así se procede a establecer tres aparta-

dos en los que se analizan, por separado, a pesar de sus interrelaciones, la producción del suelo, la promoción inmobiliaria y las características de los espacios construidos. Su diferenciación ha parecido conveniente y necesaria para poder evaluar, en primer lugar, quiénes intervienen en el proceso de transformación de lo rural a urbano y cuáles son sus estrategias, distinguiéndolos de los promotores de la edificación que, en la mayoría de los casos, son meramente ejecutores de propuestas ajenas. Para alcanzar a comprender posteriormente, la gran diversidad tipológica de espacios construidos, ya que éstos están en íntima relación en sus caracteres formales con la actuación de los promotores inmobiliarios, pero su explicación en el conjunto espacial está unida a las estrategias de los promotores del suelo.

Este planteamiento segregado de las actuaciones y de sus resultados, mantiene en su interior un cierto orden cronológico que permite contemplar en cada apartado y subapartado la continuidad de los mecanismos comentados y facilita la observación de la contemporaneidad de algunas actuaciones, así como su comparación. Por otra parte es necesario mencionar que el orden temporal establecido en el capítulo anterior del planeamiento no se ha mantenido por que se ha comprobado que los diferentes tipos de agentes y las diversas formas de producción actúan a lo largo de todo el periodo aquí analizado (1950-1989) de manera simultánea.

En el cuarto y último capítulo, conocidas las formas de producción y los espacios construidos, se acomete la tarea, difícil de lograr, de sintetizar los procesos que han marcado la evolución y la conformación urbana. Para ello se considera necesario establecer dos etapas que respondan a los importantes y diferentes cambios generados antes y después de 1970, ya que en torno a este año se consolidan como factores que condicionan su configuración, la progresiva y mayor centralidad urbana y la alta conside-

ración social que se hace del noroeste, lo cual origina a su vez, una importante revalorización del conjunto y la reafirmación de este espacio como zona residencial de gran calidad frente al resto de la periferia.

Los procesos sufridos, fundamentalmente, quedan de manifiesto y son visibles en los aspectos morfológicos y sociales del espacio, puesto que al predominar un único uso, el residencial, este elemento urbano sólo aparece como significativo del cambio cuando se ordena el espacio y se transforma de rural a urbano.

En los aspectos morfológicos, la transformación principal se produce en el primer momento en que se adoptan unas formas concretas de edificación y se construyen. El resultado de esta acción es una importante y progresiva diferenciación del tradicional espacio rústico, en función de las nuevas características edificatorias que le confieren las actuales señas de identificación, aunque existen espacios, afectados en los años 80 por la remodelación, en los que se ha producido el cambio total de la inicial estructura urbana.

En los aspectos sociales, las transformaciones son sencillamente las derivadas de la incorporación de una población numéricamente muy significativa a las nuevas edificaciones, produciéndose una diferenciación social acorde con la espacial, pero que acentúa los rasgos de segregación al concentrarse más densamente la población en la barriadas de menor calidad, ya que las de mayor nivel están construidas en amplias extensiones con viviendas unifamiliares y ofertan menor número de residencias.

Así pues, este capítulo queda estructurado en dos grandes apartados, en cada uno de los cuales se tratan las características de la ocupación del espacio, de la edificación, de las áreas progresivamente diferenciadas y de los

nuevos aspectos demográficos, según se transforman entre 1950-1970 y entre este año y 1989, como año de conclusión de esta investigación.



PRIMERA PARTE: LA PERIFERIA  
NOROESTE DE MADRID ANTES DE SU  
ANEXION EN 1950

## I.- METODOLOGIA. FUENTES Y ESTADO DE LA OCUPACION HASTA 1950

La ocupación de las zonas periféricas y las formas de producción del suelo urbano y de la edificación que aparecen en ellas, se explican, al igual que cualquier aspecto del paisaje, por la interrelación de múltiples elementos y factores que actúan de manera particular en cada momento. En la periferia madrileña el proceso de ocupación se origina por la repercusión que tiene sobre ella el crecimiento espacial de Madrid desde las primeras décadas del siglo, ya que la ciudad en su interior no satisface la demanda de viviendas procedente de una población inmigrante de escasos recursos, y ello la obliga a asentarse en las afueras, donde los precios del suelo son más bajos, y donde existen mayores posibilidades de construir ellos mismos su vivienda. Esta instalación además, puede realizarse porque en los espacios rústicos extramunicipales existen propietarios rurales y burgueses de Madrid, con propiedades en ellos, dispuestos a lotificar las fincas o a venderlas a otros agentes urbanos.

## 1.- METODOLOGIA Y FUENTES.

La primera parte de la investigación estudia las formas de ocupación y de producción del espacio urbano inicial en la periferia noroeste antes de su anexión al municipio de Madrid. Para ello se han planteado fundamentalmente dos objetivos: clarificar cuáles son los condicionamientos del espacio rural cuando aún pertenecía a los municipios de Chamartín de la Rosa, El Pardo y Fuencarral, e identificar y explicar los diversos agentes y mecanismos que intervienen en el proceso original de la transformación del suelo rural a urbano, a fin de comprender los elementos que caracterizan el ámbito estudiado en el momento de la anexión.

Las fuentes consultadas y que han permitido, y a veces condicionado, el estudio de los elementos y factores que califican el espacio hasta 1950 son de muy diversa índole en contenido y en calidad, por ello su comentario se realiza siguiendo el orden establecido en los capítulos desarrollados a continuación, sin que esta ordenación implique que la información aportada por cada una de ellas haya sido tratada de forma aislada.

Para un primer acercamiento al ritmo y a la intensidad con que se ha producido la ocupación del espacio en este período contamos con los mapas topográficos de Madrid 1:50.000 realizados por el Instituto Geográfico y Catastral en los años 1916, 1932 y 1944 y con la hoja de Fuencarral de la Colección "Madrid y sus alrededores", levantada por el Cuerpo del Estado Mayor a escala 1:20.000 en 1932, que proporciona una representación más detallada de la topografía y de los asentamientos de la población en

ese año. En su conjunto esta cartografía no sólo facilita el conocimiento del lento pero continuo proceso de ocupación, sino también la comparación con el experimentado por el resto del contorno madrileño.

Esta panorámica se completa con las cifras aportadas por las Estadísticas del Ayuntamiento de Fuencarral y los Censos de población y edificios de 1920, 1930, 1940 y 1950 que permiten cuantificar y cualificar algunos aspectos de la ocupación.

En el segundo capítulo, cuyo objetivo principal es conocer la organización del espacio rural, se ha recurrido a la información aportada por los Catastros de Rústica de Fuencarral y Chamartín de la Rosa (1), que permite realizar un estudio bastante exhaustivo de la estructura parcelaria y de las formas de la propiedad de la tierra, a pesar de los importantes inconvenientes encontrados para las secciones o polígonos rurales de Fuencarral.

Una primera dificultad aparece a la hora de datar la información catastral, ya que carece de fecha, y se ha podido comprobar que los datos de las fichas catastrales reflejan la estructura de la propiedad en momentos diferentes. Por una parte, porque en algunas zonas, constan los propietarios que poseían las tierras a principios de siglo, sin que figure el paso de rural a urbana de las parcelas lotificadas durante los años veinte y treinta, ni los cambios nominales de la propiedad que, sin embargo, están recogidos en otras fuentes (Registro de la Propiedad, Licencias de parcelaciones y de construcciones, etc.). Y por otra parte, porque en algunos otros sectores, constan como propietarios aquellos que han adquirido los terrenos en los años cuarenta y se han apresurado a inscribirlos en

(1) El resto, el sector de Fuentelarreina que supone una superficie aproximada de 78,74 Ha, formaba parte de los terrenos del Patrimonio Nacional en el Monte de El Pardo.

el Registro de la Propiedad y en Hacienda (2). De tal modo que, las fichas catastrales recogen la estructura rural anterior a cualquier transformación urbana, independientemente del año en que ésta se produzca, y no, el estado de la propiedad de la tierra en un año concreto. Este hecho supone que el análisis que se realiza muestra, como características del espacio agrario, situaciones que en la realidad han podido desarrollarse a lo largo del tiempo, pero que constituyen los antecedentes más próximos a cualquier cambio de uso y a la anexión.

Estas circunstancias están posiblemente en el origen del gran problema encontrado a nivel cartográfico. En efecto, al consultar los dos Catastros de Rústica en la Delegación Provincial de Hacienda de Madrid, se estableció sobre un mapa los límites de las unidades o polígonos catastrales y se comprobó que aquellos no coincidían exactamente con los delimitados por el Instituto Geográfico y Catastral en la Planimetría de Fuencarral de 1945, pero sí con los establecidos en la de Chamartín de la Rosa.

Este inconveniente se agrava al descender al estudio pormenorizado del parcelario, ya que el escaso apoyo existente a este nivel, no permite localizar con precisión la estructura agraria. En la Delegación de Hacienda únicamente se ha podido consultar una serie de croquis de los polígonos rurales de Fuencarral, realizados entre 1902 y 1904, que resultan de gran interés, a pesar de no mantener la misma escala -por lo que los límites no se ajustan exactamente-, de faltar los correspondientes a los polígonos rurales de mayor extensión, y de no coincidir la numeración de las parcelas con la aportada por las fichas del Catastro. No obstante, insistimos en su utilidad, pues permiten

(2) A esta situación contribuye, sin duda, el hecho de que el Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo al que pertenecían las tierras de Fuencarral y Chamartín, fue quemado durante la guerra civil, y las propiedades, en la mayoría de los casos, sólo se han inscrito de nuevo en los momentos de su venta, independientemente de las transmisiones que por herencia sufrieron muchas de ellas.

una primera imagen gráfica del trazado parcelario a principios de siglo.

La bondad de su uso se acentúa si se comparan estos croquis con las Hojas Kilométricas del antiguo Catastro de Rústica (3) y con los planos parcelarios realizados por el Ayuntamiento de Madrid en la primera mitad de los años sesenta. La comparación con las primeras pone de manifiesto que la estructura parcelaria a mediados del siglo XIX era bastante semejante a la recogida en los croquis, aunque existan pequeñas diferencias (4); y en los segundos se observa que hay una gran coincidencia en las parcelas que no han sido afectadas por el proceso de transformación urbano, mientras que en algunas de las transformadas el trazado de las calles y de las construcciones se ajustan al perímetro de las antiguas fincas.

Para este primer capítulo, también se ha consultado la documentación existente en la sección de Cartografía parcelaria del Instituto Geográfico Nacional, aunque la información recogida no se ha utilizado al resultar incompleta para nuestro objetivo, ya que, si bien, de algunas parcelas la información es muy completa, al constar el cambio de titularidad y el año de adquisición más reciente, de otras no existe dato alguno, al "desaparecer" de este archivo aquellas que han sufrido el cambio de uso rústico a urbano (5).

(3) Las Hojas Kilométricas consultadas en el Instituto Geográfico Nacional son: J4, J5, K2, K3, K4, K5, L2, L3, L4, M2, M3, M4.

(4) Las diferencias más notables se observan en el polígono o sección 92, que a mediados del siglo pasado se encuentra dividido en pequeñas parcelas, semejantes a la de los restantes polígonos, y a principios de éste tiene un número de parcelas mucho más reducido y de mayor tamaño.

(5) En líneas generales se observa que el número de parcelas, respecto al Catastro de Rústica, es menor, indicando la posible venta de las más pequeñas a campesinos que mantienen actividades agrarias o a propietarios que pueden retenerlas sin actividad, esperando beneficiarse de su localización en el futuro.

El mismo problema presentan los planos parcelarios realizados por este organismo, pues solamente aparece el trazado de aquellas parcelas que mantienen la actividad agraria o no han sido declaradas de uso urbano, de modo que para algunos polígonos existen planos y para otros la información es parcial, comprobándose, eso sí, que el trazado de las parcelas rurales que permanecen coincide con el de los planos parcelarios de los años sesenta realizados por el Ayuntamiento.

Estas condiciones han originado, en parte, la forma de explotar la información. Primeramente, tras el análisis global de la estructura agraria (tamaño y uso de las parcelas, tipos de propiedades, etc.) se observó que las conclusiones extraídas, de interés para caracterizar el conjunto de la zona, no contribuían a resaltar las condiciones concretas que han permitido y dirigido las diferentes formas de transformación y ocupación del espacio. Así pues, se procedió a una investigación más detallada y diferenciada por unidades catastrales, poniéndose entonces de manifiesto, por ejemplo, que las tierras que pertenecen a los mayores propietarios se localizan en determinados sectores, facilitando la transformación a gran escala. De igual modo que se evidencia que existen unidades donde la propiedad se encuentra repartida entre numerosos propietarios y ello favorece una mayor diversidad de actuaciones en la producción urbana.

Por otra parte, para compensar el vacío cartográfico a nivel parcelario, se ha intentado una reconstrucción mediante la realización de un plano a partir de los croquis de 1902 y 1904, completado con las Hojas Kilométricas, los planos parcelarios de los años 60 y los planos de las parcelaciones realizadas entre 1920 y 1935.

Para el tercer capítulo, que estudia el papel que desempeñan los organismos públicos en el control de la

urbanización y de la edificación y en la ordenación de las superficies vacantes, hay que tener en cuenta, en principio, que la jurisdicción del ámbito estudiado corresponde a los Ayuntamientos de Fuencarral, Chamartín de la Rosa y El Pardo, aunque el único que realiza una actividad con repercusión en la urbanización, durante estos años, es el primero, ya que el proceso de transformación afecta a las zonas de El Pardo y de Chamartín después de la anexión. Sin embargo, es interesante también el conocimiento de la actuación planificadora del Ayuntamiento de Madrid, dado que la rápida expansión de la ciudad por las afueras del municipio, le crea la necesidad de organizar el futuro crecimiento y, desde los años veinte, comienza a elaborar planes de ordenación y calificación de los espacios extramunicipales.

La documentación que se deriva del planeamiento habido durante estos años para la extensión de la ciudad ha sido revisada en su totalidad y, aunque en todos los proyectos existen propuestas dignas de consideración, solamente se ha realizado una síntesis de los aspectos que pueden aplicarse a la zona estudiada, o que más tarde, serán recogidos por el Plan General de Ordenación de Madrid de 1946, por entender que cada una de las propuestas ya ha sido ampliamente estudiada por otros autores, como por ejemplo, Fernando de Terán y Carlos Sambricio (6). Por otra parte también se analiza, ahora con más detalle, uno de los primeros planes parciales redactado por una entidad privada para ordenar un sector del espacio estudiado, en cuanto que comienza a ponerse en práctica en 1948.

El último capítulo, persigue la interpretación del proceso de transformación del espacio rural a través del

(6) Terán, F. de "Notas para la historia del planeamiento de Madrid: de los orígenes a la Ley Especial de 1946" en Ciudad y Territorio 2/3 de 1976, pp. 9-26, y "Planeamiento urbano en la España Contemporánea. Historia de un proceso imposible", Ed. Gustavo Gili, 1978, 662 pgs.)  
Sambricio, C. "Las promesas de un rostro: Madrid 1920-1940" en Ayuntamiento de Madrid, "Madrid, Urbanismo y Gestión municipal 1920-1940", 1984, pp. 17-136.



conocimiento de los agentes y de los mecanismos de producción urbanos. Para especificarlos ha sido de gran utilidad el vaciado de los expedientes del antiguo municipio de Fuencarral que se hallan en el Archivo de la Villa. La información referida a las parcelaciones de los años veinte y treinta, aunque no es del todo completa puesto que existen zonas parceladas de las que no se han encontrado las memorias o los planos, se ha explotado exhaustivamente por entender que permite un conocimiento, más próximo a la realidad que otras fuentes, de los mecanismos que actúan en la transformación del espacio. Asimismo, es también de gran utilidad la información existente en los expedientes de construcción, reconstrucción y reforma tramitados por el Ayuntamiento de Fuencarral, puesto que contribuyen al conocimiento de la dinámica del conjunto, siempre que no exista una gran diferencia entre las licencias concedidas para la construcción y el número de edificios censados. La distorsión o disparidad entre estos datos obliga a pensar en la importancia que tienen las instalaciones ilegales. Para conocer los aspectos constructivos se ha explotado el 50% de los expedientes tramitados entre 1924 y 1950, considerando que este porcentaje es perfectamente válido dada la reiteración de unas mismas características.

Desarrollados estos aspectos y estimando que el estudio de la estructura urbana que aparece en relación con la dinámica de las parcelaciones y de la edificación, ayuda en gran manera a la calificación del nuevo espacio urbano, se ha utilizado la información de los Padrones de solares y edificios. De entre ellos, se han seleccionado los de los años 1935/36 y 1948/49, el primero porque informa sobre la estructura urbana cuando ya han sido concedidas las licencias de las parcelaciones particulares más destacadas, y el segundo porque es el último realizado antes de la anexión y permite un conocimiento de la situación urbana tras la evolución seguida durante los años cuarenta.

Finalmente, resta por señalar que la lectura de artículos y trabajos referidos a los distintos conceptos y aspectos tratados, así como a la evolución de Madrid en este período, completan la documentación empleada en este capítulo.

## 2.- LA CONFIGURACION DE LOS PRIMEROS ASENTAMIENTOS EN UN LENTO PROCESO DE OCUPACION.

Los primeros asentamientos en el sector estudiado, tienen lugar en la segunda década del presente siglo, cuando el crecimiento de Madrid ya había desbordado su límite municipal a lo largo de las principales carreteras, aunque en su interior se dejen sin ocupar amplias extensiones (fig. 1) (7). Es un período en el que domina el crecimiento tentacular, pero comienzan a aparecer sobre los caminos rurales algunos núcleos aislados de población (8).

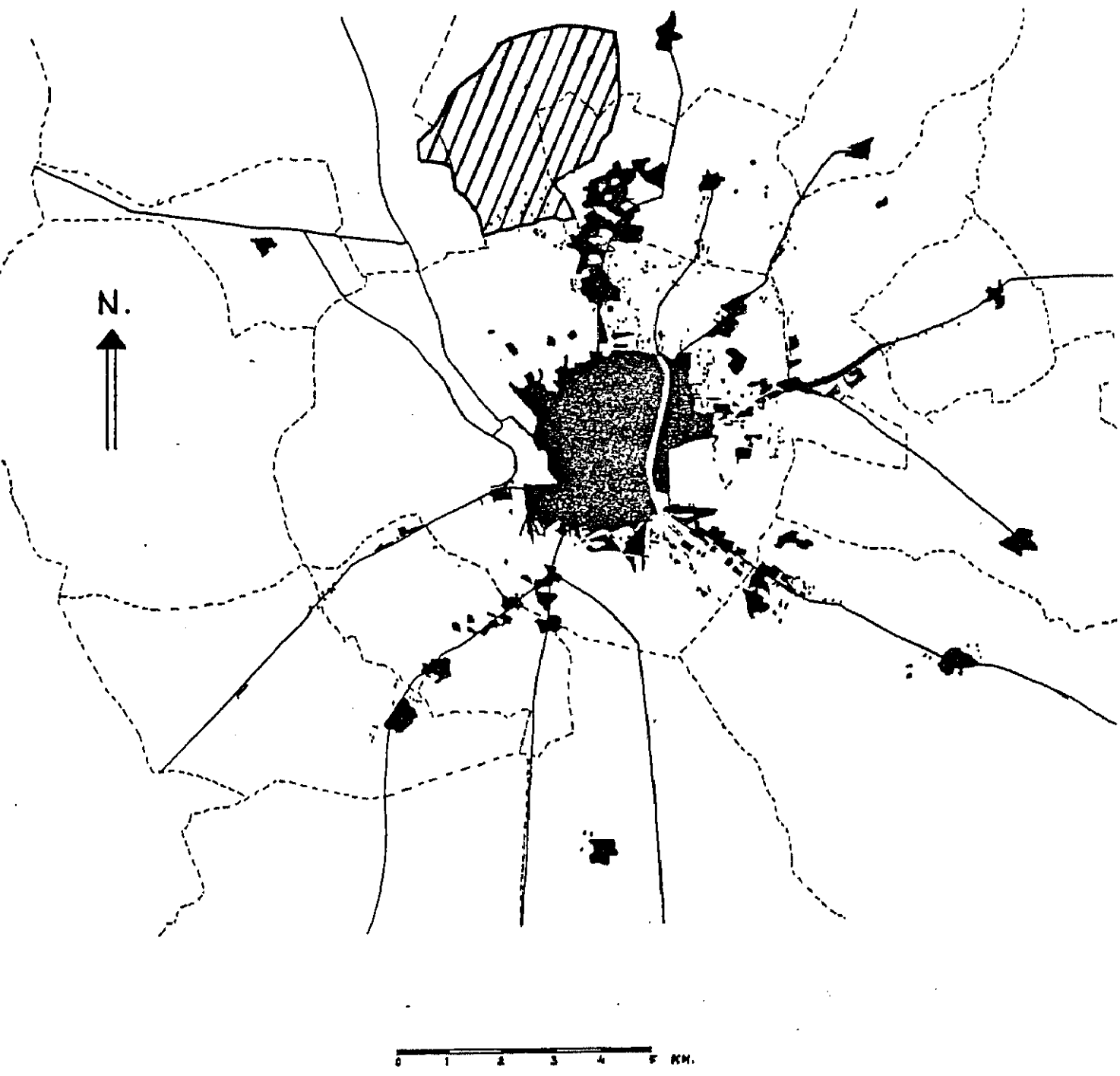
En las afueras de Madrid por el noroeste, alejados de los barrios de Cuatro Caminos y Bellas Vistas (9), las primeras edificaciones surgen de forma muy dispersa sobre el espacio rural del sector de Valdeconejos, próximo al camino del mismo nombre y en los alrededores del camino de Peña Grande, sin generar asentamientos compactos, a diferencia del proceso que, al mismo tiempo, están experimentando otros núcleos limítrofes de Madrid, como San Pascual, Moratalaz, Doña Carlota, Usera, etc (10).

(7) Terán, M. "El desarrollo espacial de Madrid a partir de 1868" en Estudios Geográficos nº 84-85, 1961, pp. 599-615 y Simancas, V. y Elizalde, J. "El mito del gran Madrid", Guadiana 1969, 325 pgs.

(8) Fluixá Pavía, A. "Suelo y segregación social" en Escritos sobre la ciudad, contra toda afectación. ETSA, 1975, pp. 22-31.

(9) Estos barrios se hallaban en amplia expansión desde el siglo anterior. Ver Martínez de Pisón, E. "El barrio de Cuatro Caminos" en Estudios Geográficos nº 95, 1964, pp. 193-253.

(10) Algunos de los cuales han sido objeto de estudios geográficos como por ejemplo, Valenzuela, M. "El barrio de Doña Carlota en la aglomeración del Puente de Vallecas" en Estudios Geográficos nº 116, 1969, pp. 403-453. Río, I. del "Industria y residencia en Villaverde. Génesis de un paisaje urbano en la periferia de Madrid", Ed. Universidad Complutense, 1984, pp. 187.




- Limite Municipal
-  Sector estudiado

FIG.1.- Madrid y sus alrededores en 1916  
 Elaborado a partir del Mapa Topográfico Nacional, Madrid 1916.

Estas primeras instalaciones aparecen en relación con la puesta en práctica del mecanismo de parcelación, cuando todavía ejercen un peso notable en la localización de nuevos asentamientos algunos factores que más tarde perderán protagonismo, como son las características topográficas y la situación de este espacio respecto a los tradicionales núcleos de población y a las principales vías de comunicación.

La topografía se caracteriza por vaguadas que, separadas en su parte oriental por cerros y colinas, convergen hacia el oeste, donde los arroyos que las recorren se reúnen para desaguar en el río Manzanares (fig. 2). La circulación de estos arroyos está organizada localmente en función del arroyo del Fresno que, con un trazado aproximado norte-sur, recoge las aguas del de Valdeyeros al norte y del arroyo Canalejas, también denominado de la Huerta del Obispo o Valdezarza, más al sur. Este último, por su parte, lleva las aguas de los arroyos Los Pinos y La Veguilla que le llegan desde el este.

Los cerros que separan dichas vaguadas no superan en ningún caso los 730 m: al sur, entre los arroyos de Los Pinos y La Veguilla se encuentra el Cerro de los Pinos con 720 m (hoy ocupado por el Parque de la Alcazaba y parte de la urbanización Altamira); más al norte, sirviendo de límite oriental a nuestro estudio, el cerro de Los Olivos (actual Parque Norte); y separando el arroyo de La Veguilla del de Valdeyeros, el cerro de La Tribuna con 727 m (sobre el que discurre la carretera de la Playa).

Esta ondulada topografía, con unas diferencias altitudinales máximas de 60 a 70 m entre cerros y vaguadas, era considerada, sin embargo, por los técnicos de urbanismo y edificación como lo suficientemente accidentada para impedir la expansión por esa zona, dado que las técnicas de explanación de terrenos aún no habían alcanzado su

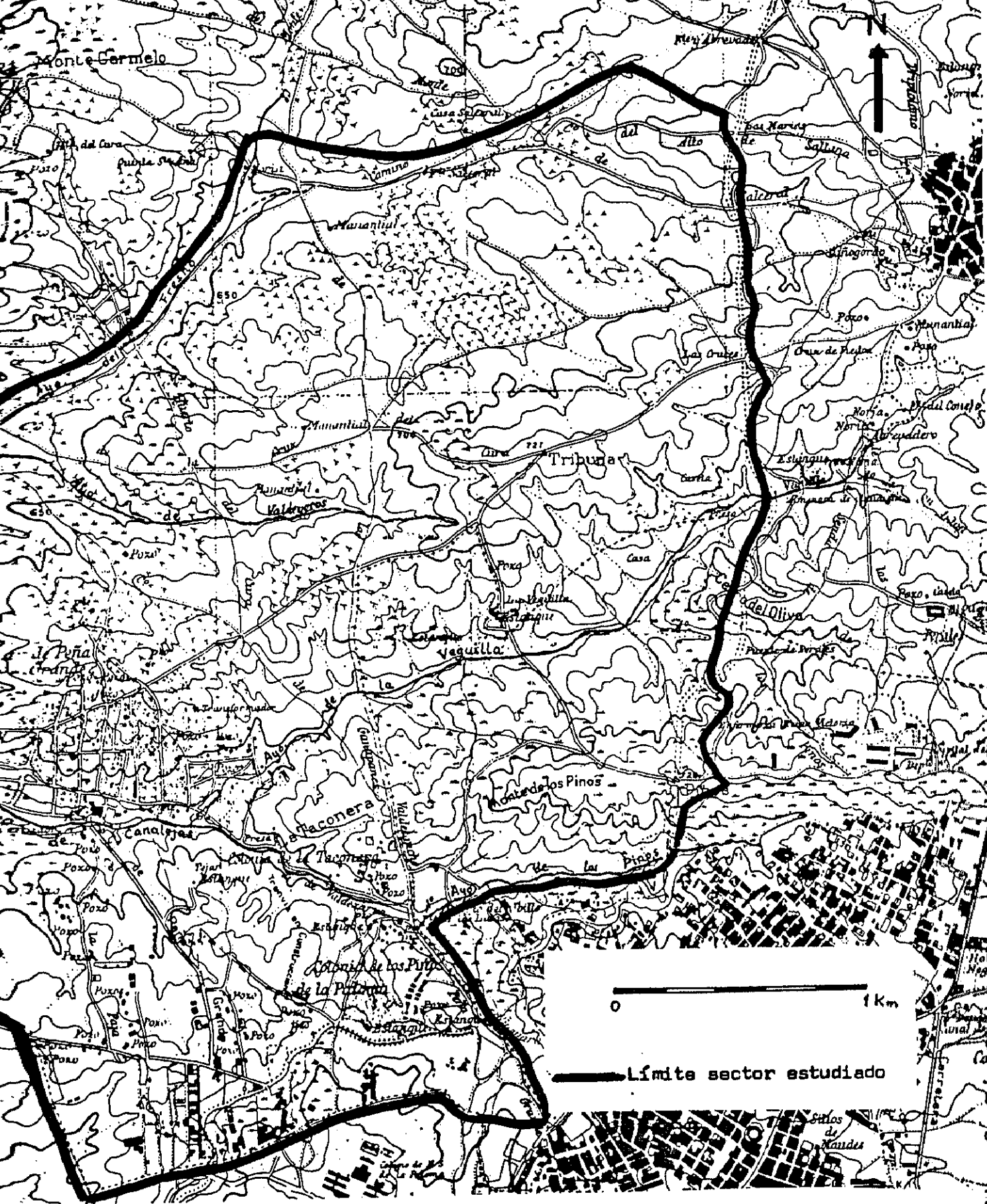


FIG. 2.- Mapa Topográfico del área noroeste de Madrid.

Base cartográfica: Cuerpo del Estado Mayor del Ejército "Madrid y sus alrededores. 1932. Esc.1/20.000. Hoja de Fuencarral.

madurez. En este sentido se manifiestan el Ayuntamiento de Madrid en 1926 (11) y, posteriormente, la Comisaría General de Ordenación Urbana de Madrid en 1951 al decir: "es suave pero movida. No ofrece grandes obstáculos, montes abruptos o ríos caudalosos, que impidan el desarrollo urbano; pero sus cerros y ríos, sus colinas y vaguadas condicionan estrechamente las líneas generales de ordenación urbana" (12). No obstante, estas características topográficas, que dejaron pronto de ser un obstáculo para la ocupación de algunos sectores, han favorecido más tarde al desarrollo de una morfología urbana en gradas, que crea perspectivas muy variadas y oculta espacios en los que se asientan infraviviendas.

Otro factor importante para los primeros asentamientos lo constituye su localización. A principios de siglo, este espacio es una zona alejada y aislada respecto a los núcleos de población más próximos, se encuentra distante de los núcleos de Chamartín de la Rosa y de Fuenarrabal, a cuyos municipios pertenece, y alejada de las vías de comunicación que tradicionalmente han dirigido la expansión de Madrid hacia el norte. Tampoco se puede olvidar que ésta queda limitada hacia el noroeste por la Ciudad Universitaria y el Monte del Pardo, cuya tapia sirve de límite occidental a cualquier actuación urbanizadora hasta los años cincuenta. De tal modo que todo ello contribuye a que la sensación de aislamiento y lejanía caracterice durante años a este sector y más, si se tiene en cuenta que las únicas vías de acceso son: el camino de Peña Grande, que ponía en contacto Madrid con el pueblo de El Pardo, a través de Peña Grande y Valdezarza (13); el camino del Río,

(11) Ayuntamiento de Madrid "Plan General de Extensión", 1926, pp. 10 y 11.

(12) Comisaría General de Ordenación Urbana de Madrid "Planeamiento urbanístico de Madrid", 1951, 68 p., pg. 11.

(13) La comunicación principal entre Madrid y El Pardo se realizaba por la carretera que parte del Puente de San Fernando, de tal modo que el camino que pasaba por Peña Grande era considerado como secundario.

más tarde carretera de la Playa, que enlazaba el camino anterior con el pueblo de Fuencarral; y las veredas y caminos vecinales que permitían la comunicación de los distintos parajes con Fuencarral, con el camino de Peña Grande y entre sí (fig. 3). Esta particular situación cambiará relativamente con el crecimiento de Madrid y con las mejoras de los transportes que favorecen la instalación de residencias de veraneo o de viviendas marginales en las parcelaciones que comienzan a realizarse.

Los primeros datos sobre la población y el número de edificios en esta zona lo proporcionan las estadísticas del Ayuntamiento de Fuencarral de 1920. En este año la población del citado municipio se distribuye entre el casco, siete barrios y algunos grupos diseminados por las cercanías del casco rural. De estas entidades se localizan al sur del camino del Río, y dentro de nuestro área de estudio, las denominadas Casas de Córdoba, Dehesa de la Villa, Las Suertes, Valdeconejos y El Porvenir (fig. 4), todas ellas identificadas como barrios a pesar del escaso número de construcciones que los constituyen (cuadro nº 1).

El número de edificios es de 129, y de ellos, casi el 83% tienen un uso residencial. La altura dominante es de una planta, aunque ya existen 29 de dos y 8 cuentan con tres (cuadro nº 2) (14). La población, formada por 530 habitantes, se concentra preferentemente en el barrio de Valdeconejos y en el de las Casas de Córdoba, siendo el núcleo de la Dehesa de la Villa el de menor población, pero el de mayor grado de ocupación de personas por edificio (6,80). Valores semejantes de concentración tienen las entidades de Las Suertes y Casas de Córdoba, todos ellos muy por encima de los existentes en Valdeconejos y en El

(14) Para poder comparar los datos de población y de edificios, dadas las diferencias entre las distintas fuentes, se han agrupado en dos zonas, la de Valdeconejos al sur del arroyo de Canalejas y la de Peña Grande, al norte, que son las que presentan mayor identidad en todo el período.

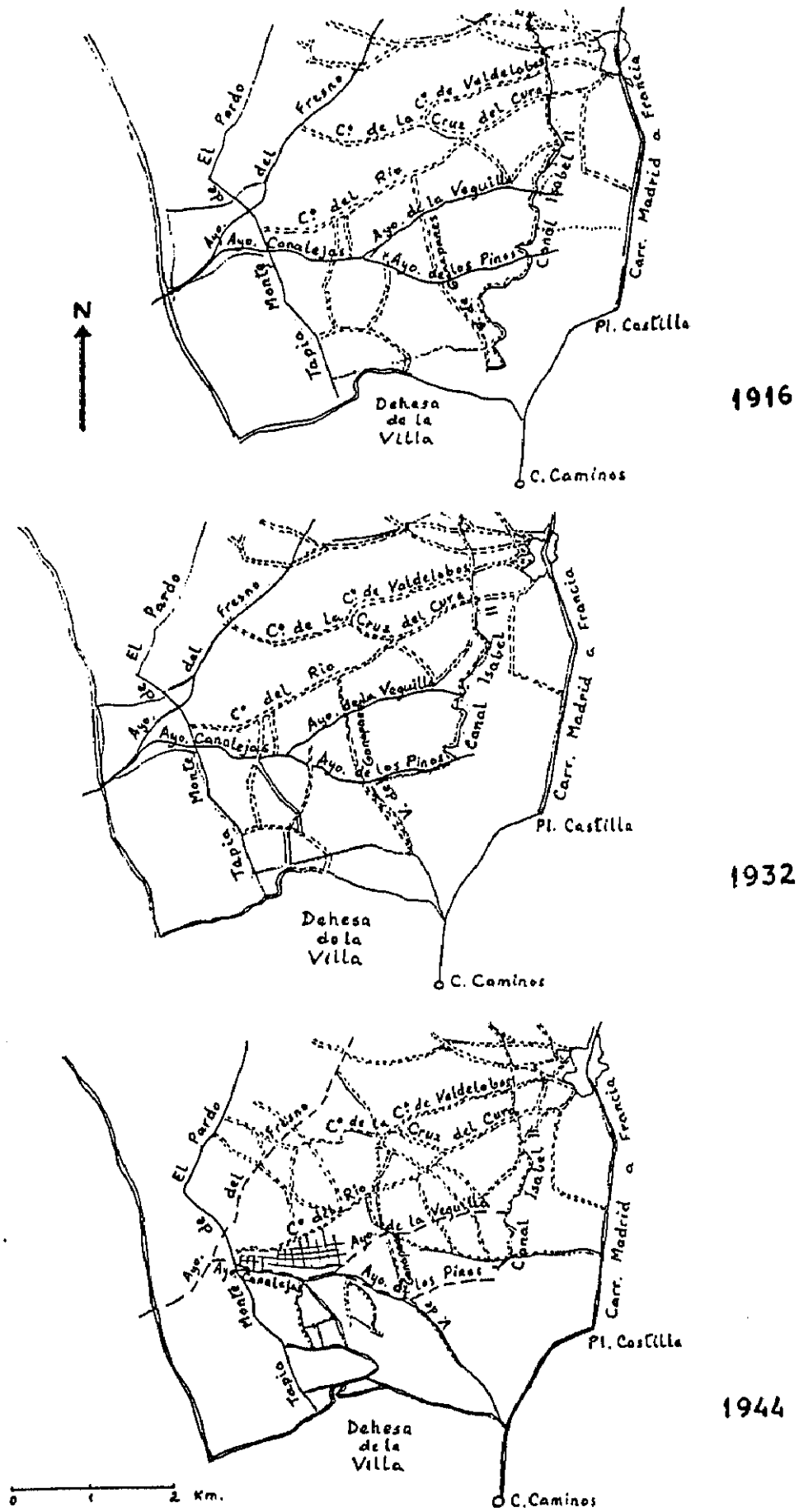


FIG. 3.- Evolución de la red de caminos y veredas entre 1916 - 1944

Fuente: Mapas Topográficos de Madrid. Esc.: 1/50.000. Años 1916, 1932 y 1944.



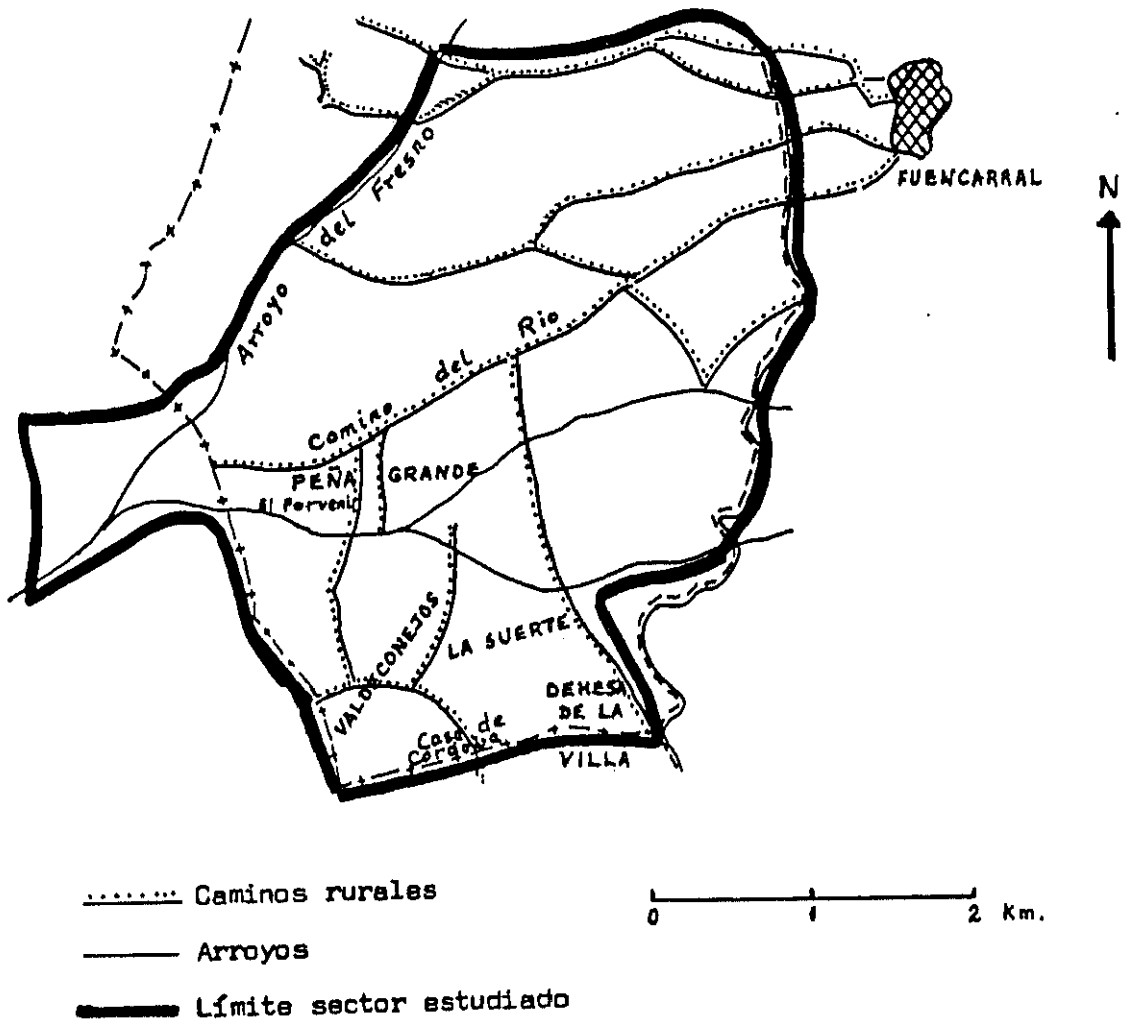


FIG. 4.- Localización de las primeras zonas de asentamiento.

CUADRO Nº 1

DISTRIBUCION ESPACIAL DE EDIFICIOS Y HABITANTES EN 1920.

Entidades	Edificios		Habitantes	Hab./edif. resid.
	Residenciales	Otros		
Casas de Córdoba	18	2	106	5,88
Dehesa de la Villa	5	1	34	6,80
Las Suertes	15	3	91	6,06
Valdeconejos	46	13	211	4,58
El Porvenir	23	3	88	3,82
<b>TOTAL</b>	<b>107</b>	<b>22</b>	<b>530</b>	<b>4,95</b>

Fuente: Estadística de población y edificaciones. Ayuntamiento de Fuencarral (1920). Elaboración propia.

CUADRO Nº 2

EVOLUCION DE EDIFICIOS POR NUMERO DE PLANTAS ENTRE 1920 Y 1950.

Número de plantas	1920			1930			1940			1950		
	Valdec.	Peña G.	Total	Valdec.	Peña G.	Total	Valdec.	Peña G.	Total	Valdec.	Peña G.	Total
I	81	11	92	64	97	161	69	116	185	446	623	1.069
II	15	14	29	108	56	164	192	62	254	99	80	179
III	7	1	8	7	-	7	12	7	19	13	22	35
IV	-	-	-	-	-	-	-	5	5	-	-	-
TOTAL	103	26	129	179	153	332	273	190	463	558	725	1.283

Fuente: Estadísticas del Ayuntamiento de Fuencarral (1920-1930-1940) Censo de Edificios (1950). Elaboración propia.

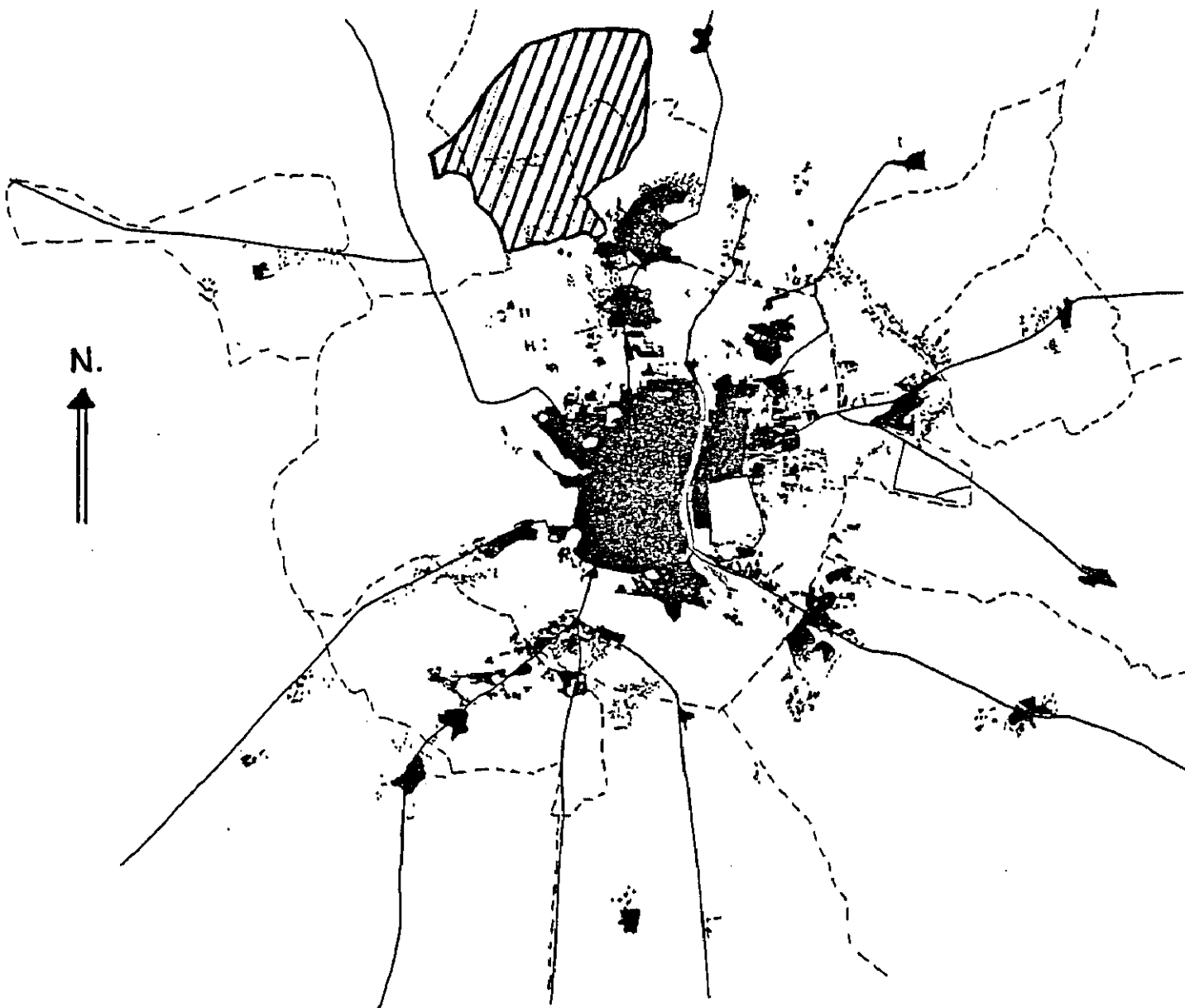
Porvenir. Los inmuebles destinados a un uso no residencial (cobertizos, vaquerías, almacenes ...) solamente alcanzan cierta representatividad en Valdeconejos (22%), que se muestra en ese año como el núcleo de mayor entidad con 59 edificios y 211 vecinos.

En los años siguientes Madrid sigue creciendo y se rellenan algunos espacios del Ensanche y del Extrarradio, aunque se mantienen grandes extensiones libres de edificación. En las afueras (fig. 5) el incremento se manifiesta en la expansión de los núcleos anteriores y en la aparición de otros nuevos, unos, adosados a los existentes, otros, próximos a la Ciudad Lineal, y los demás, aislados, como la Colonia de Peña Grande. En cualquier caso, ya se hace evidente que los municipios más intensamente afectados por la expansión de Madrid son los del noreste y sur, mientras que la ocupación del noroeste continúa en lenta progresión.

La evolución de la población y del número de edificios de 1920 a 1940 muestra esta tendencia creciente (fig. 6 y 7). En el transcurso de los años veinte se duplican la población y el número de edificios residenciales del conjunto denominado Valdeconejos (15); pero es en Peña Grande donde el incremento es mayor, ya que el número de edificios se multiplica por 6 y la población por 9,5, pasando de 88 hab. en 1920 a 836 en 1930. Este desarrollo, sin embargo, no llega a igualar en cifras absolutas a los dos barrios diferenciados y sigue siendo Valdeconejos el más poblado.

A principios de los años treinta la proporción de edificios de una sola planta ha descendido al aumentar notablemente la construcción en dos alturas y, aunque la ocupación del suelo sigue siendo discontinua, ya se identi-

(15) El Censo de 1930 manifiesta que el Ayuntamiento de Fuencarral ha incluido las entidades de Casas de Córdoba, Dehesa de la Villa y Las Suertes, que figuraban individualizadas en el Censo de 1920, en el barrio de Valdeconejos; y el del Porvenir en Peña Grande.



0 1 2 3 4 5 km.



- 
Límite Municipal
- 
Sector estudiado

FIG. 5.- Madrid y sus alrededores en 1932.  
 Elaborado a partir del Mapa Topográfico Nacional. Madrid 1932

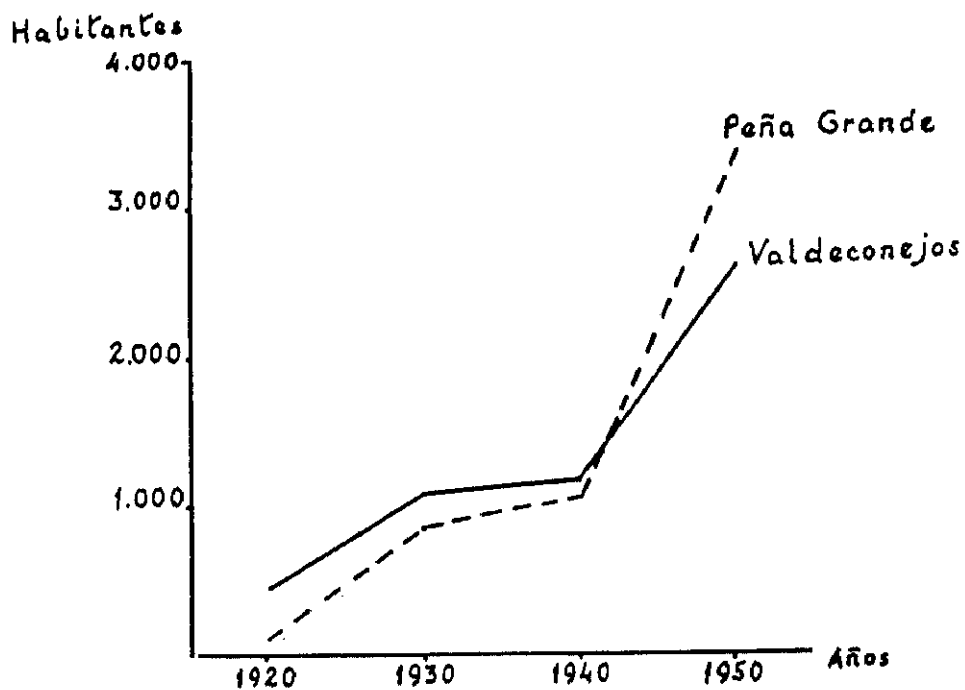


FIG. 6.- Evolución de la población de Peña Grande y Valdeconejos entre 1920 y 1950.

Fuente: Estadísticas del Ayuntamiento de Fuencarral para 1920, 1930 y 1940. Censo de población de 1950.

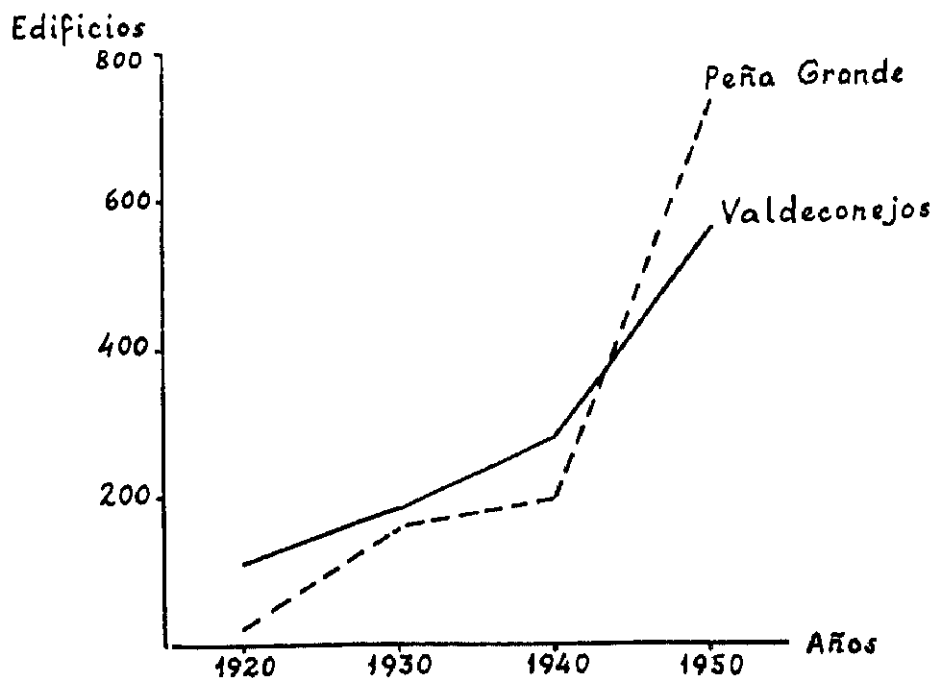


FIG. 7.- Evolución de los edificios de Peña Grande y Valdeconejos entre 1920 y 1950.

Fuente: Iden cuadro anterior.

fican tres zonas donde el grado de concentración es algo mayor, dos de ellas en el ahora denominado barrio de Valdeconejos, y una tercera en Peña Grande (fig. 8). La más intensamente ocupada, la de Valdeconejos, limita con Madrid y se extiende hacia el norte por los caminos de Valdeconejos y de La Paja, organizada en calles estrechas y paralelas que buscan salida a los caminos principales. Entre las construcciones existen patios, corrales y baldíos que hablan de la individualidad con que se desarrolla el proceso de ocupación.

Otro grupo de edificios se localiza más al este, en las inmediaciones del camino de Peña Grande, junto al arroyo de Valdezarza, son los recientemente iniciados barrio de Belmonte y colonia del Pinar de la Paloma, más adelante denominada barrio del Quemadero. En su conjunto, el trazado viario presenta una menor regularidad y un índice de urbanización inferior, si bien, los inmuebles aparecen ya alineados, delimitados por las futuras calles (actuales Camino de Valdezarza, Emerenciana Zurilla e Isla de Long) y entran en contacto, por el norte, con la edificación que existe en La Tacona que, precisamente por su ubicación al norte del arroyo, queda incluida en el barrio de Peña Grande.

Por último, en el sector de Peña Grande ya se ha materializado gran parte del trazado viario de la colonia del mismo nombre, con calles estrechas y paralelas: unas, salvan el fuerte desnivel que existe entre la vaguada del arroyo Canalejas (o Valdezarza) y el antiguo camino del Río, al que atraviesan en algunos tramos, y otras, se disponen perpendicularmente a las anteriores, dividiendo la colonia en pequeñas manzanas rectangulares al modo de las trazadas en las parcelaciones que, de forma privada, se realizan en el Extrarradio y en otros sectores de la periferia (16); sin embargo, el número de solares edificados es

(16) Existe una abundante bibliografía sobre el mecanismo de las parcelaciones en Madrid, entre

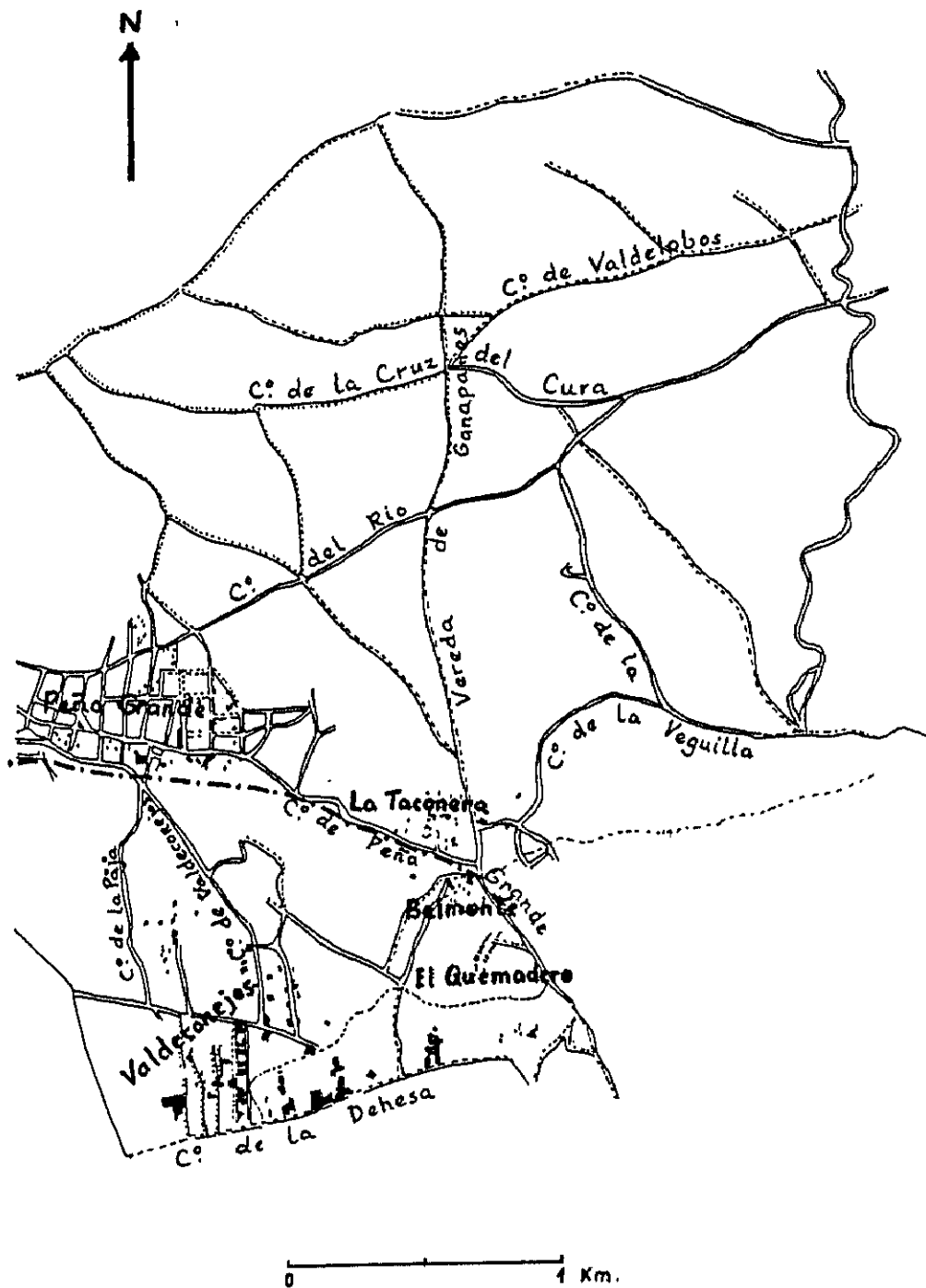


FIG. 8.- Ocupación espacial en 1932.

Fuente: Estado Mayor del Ejército: Madrid y sus alrededores. 1/20.000. 1932. Hoja de Fuencarral.



aún reducido. Las primeras construcciones se levantan en las proximidades del camino de Peña Grande y en las calles que sustituyen a los antiguos trazados, y ponen en contacto aquel con el camino del Río.

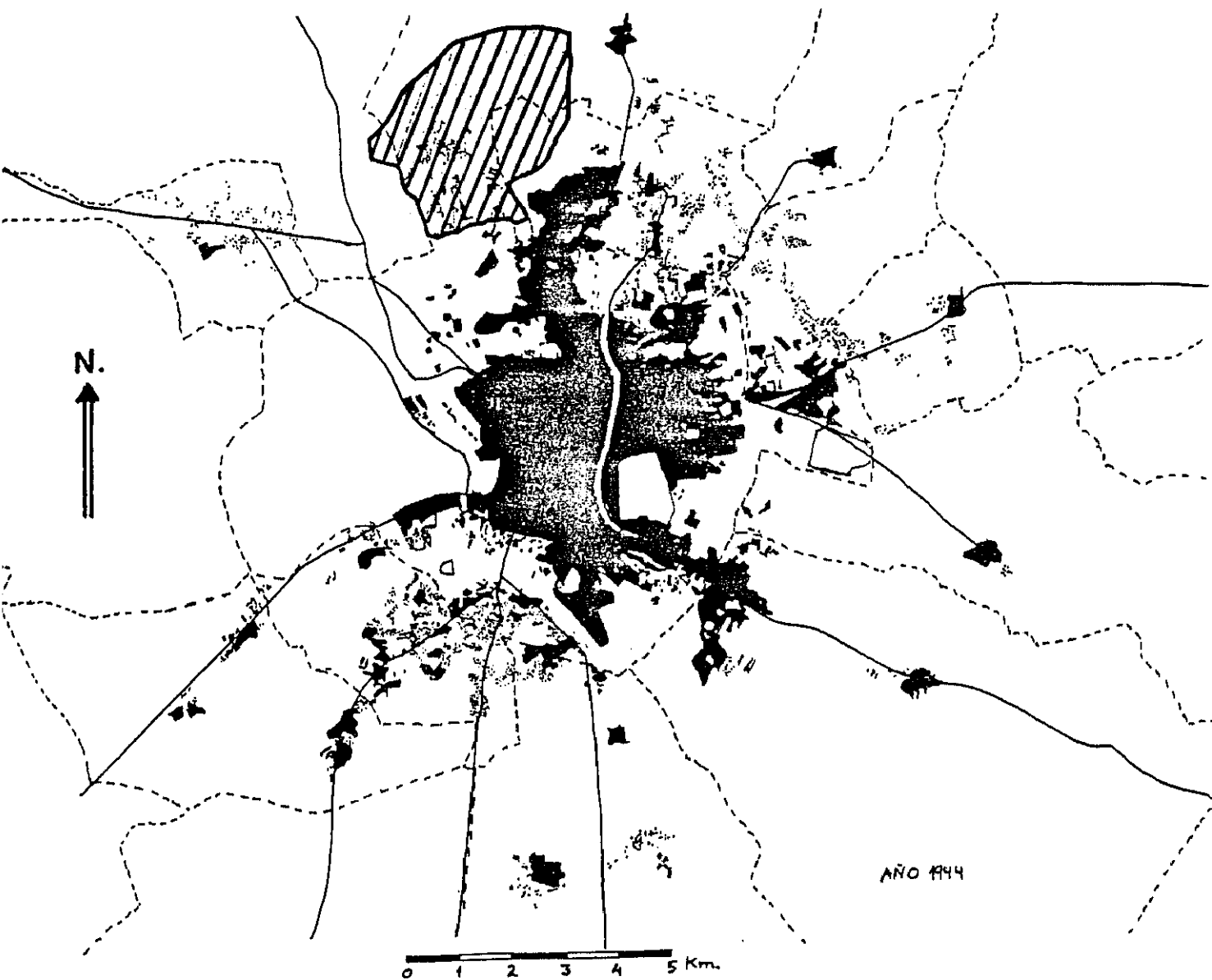
Durante la década de los treinta y los primeros años de postguerra, la expansión de Madrid continúa, a pesar del gran bache edificatorio que supone la guerra civil y del bajo nivel de construcción alcanzado entre 1939 y 1944 (17). El interior del municipio sigue compactándose y en sus límites crecen los suburbios en función del establecimiento de los nuevos inmigrantes (fig. 9). En nuestra zona, la expansión de los asentamientos anteriores llega a construir barrios mejor definidos, al existir un mayor grado de concentración de la vivienda por seguirse edificando en las mismas parcelaciones.

El incremento intercensal 1930-1940 presenta características bastante semejantes al período anterior: es más acelerado en Peña Grande que en Valdeconejos, aunque sigue siendo éste el sector más poblado. Por otra parte, la progresión urbana no se manifiesta con la misma intensidad en la población y el número de edificios. Así, mientras que la población experimenta en Valdeconejos un incremento de 1,2, la edificación se muestra más activa (1,74), pese a quedar frenada por la guerra, lo que origina un descenso en el grado de concentración de la población por edificio y que se pase de 6,03 hab./edif. en 1930 a 4,50 en 1940 (18).

ellas las de López de Lucio, R. "En torno a los procesos reales de desarrollo urbano. Las tipologías de crecimiento en la formación de la periferia de Madrid". *Ciudad y Territorio* nº 2/3, 1976, pp. 153-158; Mas, R. "Los orígenes de la propiedad inmobiliaria del Extrarradio norte de Madrid". *Ciudad y Territorio* nº 1, 1979, pp. 77-86; Juárez, M. "La Ventilla-Almenara: un barrio "marginado" al noroeste de Madrid" en *Estudios Geográficos* nº 162, 1981, pp. 51-82; Canosa, E. y Rodríguez, I. "Urbanización marginal en la periferia noreste de Madrid". *Ciudad y Territorio* nº 4, 1985, pp. 11-41.

(17) Arias, F., Gago, V. y Lacaci, C. "Crecimiento de Madrid". Publicaciones de alumnos de la Escuela Superior de Arquitectura, 1976, y Brandis, D. "El paisaje residencial en Madrid", M.O.P.U., 1983, 342 p.

(18) Las estadísticas de 1930 y 1940 incluyen como edificios residenciales a todos los inmuebles



----- Límite Municipal



Sector estudiado

FIG. 9.- Madrid y sus alrededores en 1944.

Elaborado a partir del Mapa Topográfico Nacional. Madrid 1944.

En Peña Grande el proceso es distinto y se invierten las proporciones, siendo mayor el incremento de la población (1,31) que el de la construcción (1,24), originándose, al norte del arroyo, un aumento del grado de concentración, que llega a ser de 5,79 hab./edif. en 1940. Las causas que explican el continuo crecimiento se hallan en general en el proceso de inmigración que afecta a Madrid y a la periferia en su conjunto pero, en nuestro caso y para este período, es importante considerar la mejora producida en los medios de transporte con la puesta en funcionamiento del tranvía a Cuatro Caminos en 1932 (19), que favorece fundamentalmente el acceso de la clase trabajadora (jornaleros y obreros) a estas zonas.

A partir de 1940 el crecimiento de la edificación y de la población se acelera y experimenta un desarrollo hasta ahora desconocido. Al sur del arroyo de Canalejas, en el sector de Valdeconejos, el número de habitantes se duplica durante la década y llega a 2.604 en 1950; mientras, al norte, en Peña Grande se triplica y se supera por primera vez al núcleo anterior, al alcanzar la cifra de 3.401 hab. La edificación aumenta de forma similar, y refleja las características de la construcción de la periferia en estos años. Por un lado, se siguen construyendo edificios de una planta de marcado carácter marginal, y por otro, aumenta lentamente el número de edificios de tres plantas promovido por pequeñas empresas constructoras de carácter familiar, que comienzan a actuar sobre el espacio periférico.

Entre las causas que explican las diferencias en el crecimiento de Peña Grande y de Valdeconejos, seguramente,

construidos, de ahí que pueda compararse el grado de concentración de la población entre ambos años, pero hay que matizar la comparación con los años 1920 y 1950, ya que en estos años las estadísticas diferencian entre uso residencial y otros.

(19) Hasta 1932 la comunicación de la zona estudiada con Madrid dependía de la línea de tranvía que funcionaba entre Cuatro Caminos y La Paloma desde 1913. López Gómez, A., "Los transportes urbanos en Madrid". C.S.I.C. 1983. 314 p.

pesan de manera notable, los valores más reducidos de los solares de Peña Grande, no tanto porque el precio de la unidad de suelo sea menor como por el hecho de que se subdividan muchas de las parcelas y la oferta sea de superficies mínimas. A esta situación se añade también la aparición de nuevas parcelaciones, al norte del arroyo de la Veguilla, que posiblemente por ser ilegales ofertan, en su primera fase, solares de precio o de forma de pago más asequible para consolidar la actuación. Por otra parte, en el sector de Peña Grande comienza a adquirir un particular desarrollo la edificación de reducidas y "baratas viviendas" de alquiler en los patios interiores de los solares ya construidos. Y a estas actuaciones hay que añadir las viviendas de promoción pública edificadas por la Fundación Generalísimo Franco en el sector de Beacos.

El número de edificios entre 1940 y 1950 pasa de 273 a 558 en Valdeconejos y de 190 a 725 en Peña Grande, manteniéndose el grado de concentración de la población en los edificios residenciales en valores próximos a los de 1940 (5,07 en Valdeconejos y 5,17 en Peña Grande), cifras muy por debajo de las existentes en otros sectores suburbanos (20).

Así pues, cuando se procede a la anexión de Chamartín de la Rosa y de Fuencarral en la zona estudiada, la población solamente se ha instalado en los terrenos del antiguo municipio de Fuencarral y se asienta en núcleos discontinuos y diferenciados: las antiguas entidades de Valdeconejos y Peña Grande forman las dos barriadas de mayor desarrollo y ya tienen una cierta importancia. El Quemadero-Belmonte, Peña Chica, la colonia Baena y, el recién creado, Poblado de San Francisco (fig. 10).

(20) Según citan Arias, F., Ego, V. y Lacaci, C. en op. cit. "en los suburbios, calculaba en 1948 el Comisario de Urbanismo, Prieto Moreno, que la media de ocupación por vivienda era de nueve personas", pg. 17. Lo que supone un grado de concentración en los edificios residenciales muy por encima del que existía en las barriadas del noroeste.

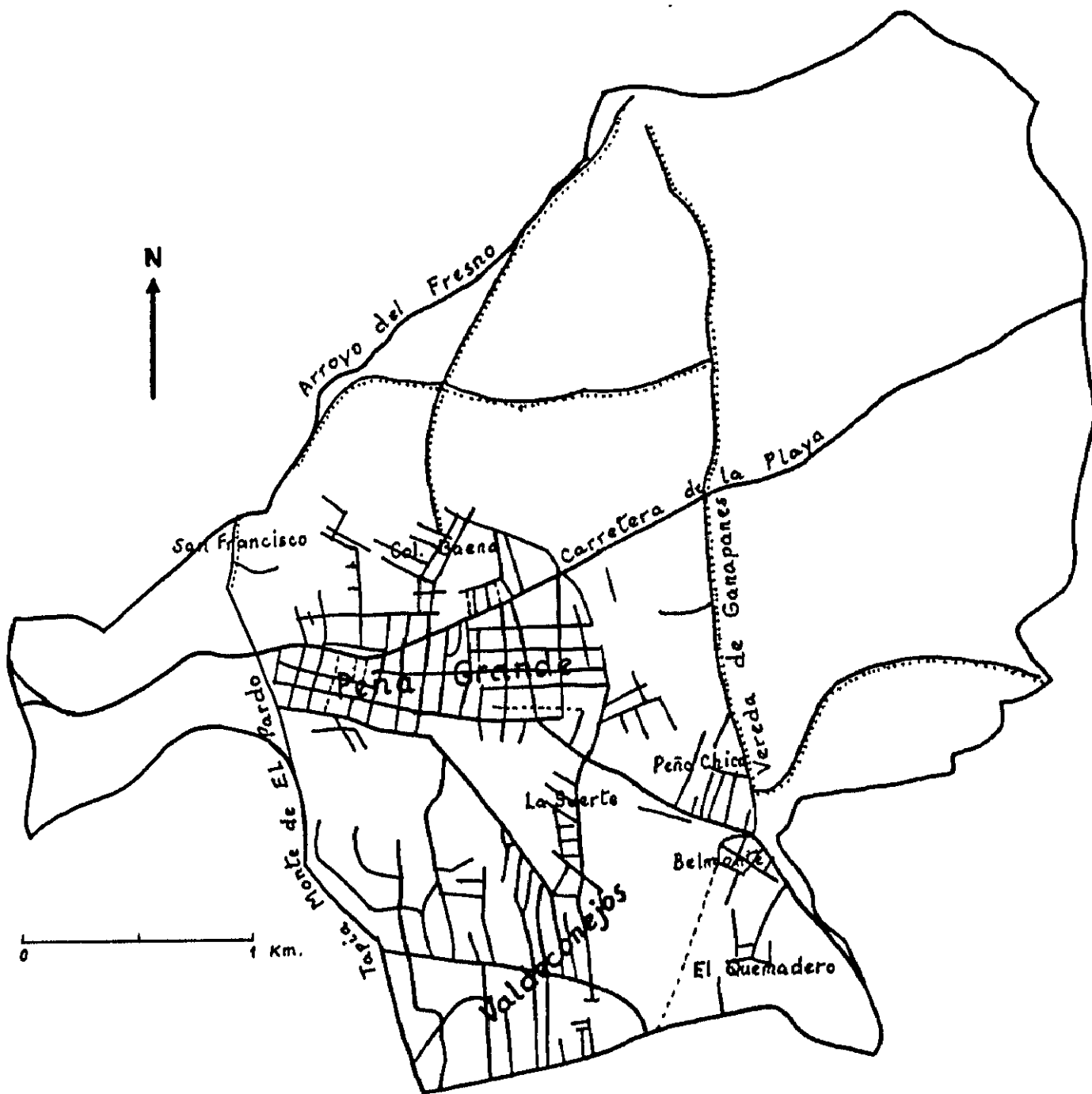


FIG. 10.- Barriadas configuradas en 1950

Elaborado a partir del Censo de población y edificios de 1950.

## II.- LA ESTRUCTURA RURAL DEL ESPACIO EN LAS PRIMERAS DECADAS DEL SIGLO.

El análisis de las características del espacio rural en sus aspectos morfológicos y de la propiedad previas al proceso urbano es una base fundamental para la comprensión de los mecanismos que actúan sobre ese territorio hasta lograr su transformación, máxime cuando se encuentra próximo a una gran ciudad, y así se pone de manifiesto en numerosos estudios sobre la ciudad actual o sobre el proceso de urbanización que afecta a las zonas periurbanas (1).

La estructuración del espacio a principios de siglo, en las afueras del municipio madrileño por el noroeste, responde a una estructura parcelaria y de la propiedad eminentemente rurales donde la actividad agraria constituye el uso exclusivo. Las primeras transformaciones, sin embargo, se inician en la década de los años 10 y su uso comienza a ser sustituido, en algunos sectores, por el residencial, comenzando a aparecer, de esta manera, los primeros rasgos conformadores del carácter periurbano que afecta a toda la periferia madrileña desde principios de siglo. A partir de entonces el proceso urbano será continuado -aunque mostrará una clara aceleración después de la anexión- y las actividades agrarias, relacionadas con la

(1) Valenzuela, M. "La residencia secundaria en la provincia de Madrid: Génesis y estructura espacial", Ciudad y Territorio 2/3, 1976, pp. 135-152 y "Urbanización y crisis rural en la sierra de Madrid", IEAL, 1977, 521 pgs.; Moreno, A. "La propiedad inmobiliaria en la periferia urbana de Madrid en el siglo XIX: el caso de los Carabancheles", en Estudios Geográficos nº 158, 1980, pp. 47-67; Mas, R. "El barrio de Salamanca. Planeamiento y propiedad inmobiliaria en el Ensanche de Madrid", IEAL, 1982, 284 pp.; Canosa, E. y Rodríguez, I. "Urbanización marginal en la periferia noreste de Madrid", Ciudad y Territorio nº 4, 1985, pp. 11-41; Muguruza, C. "El proceso de suburbanización en el sector del Área Metropolitana de Madrid", 1986. Tesis doctoral mecanografiada, y Saez, E. "Gran propiedad territorial y promoción inmobiliaria en Madrid: el caso de las Rozas y Majadahonda", Estudios Geográficos nº 186, 1987, pp. 57-85.

explotación de tierras de escasa rentabilidad, entrarán en franco retroceso.

## 1.- LA MORFOLOGIA DEL ESPACIO RURAL.

La morfología parcelaria es similar a la del resto de los municipios que rodean a Madrid (2), con parcelas pequeñas y alargadas que, en su mayoría, entran en contacto con la red de caminos vecinales (fig. 1) y se adaptan fácilmente a las características topográficas de la zona. Las pequeñas parcelas se alargan así entre los cerros y los arroyos buscando siempre salida a los caminos que, adaptados a la topografía, crean una malla irregular que ha sido aprovechada para delimitar las secciones catastrales (fig 2).

Pero, sin duda, el trazado parcelario responde a la tradicional estructura de la propiedad y a la actuación de los propietarios, siendo un ejemplo significativo de la independencia entre el relieve y la forma y el tamaño de las parcelas, las grandes fincas localizadas al este de la Vereda de Ganapanes que ocupan cerros y vaguadas.

El tamaño dominante en el conjunto de las parcelas (3) es el de las inferiores a una hectárea que en número de 745, el 76,89%, afectan a 348,22 Ha (cuadro nº1). Frente a ellas las parcelas mayores, con una extensión superior a las 10 Ha, sólo son seis y cubren el 15,35% del terreno, (132,60 Ha), teniendo la mayor una superficie de 42,35 Ha. De éstas, cinco se localizan en la sección catastral de

(2) Escudero, J. "Contornos y suburbios de Madrid: Hortaleza", Estudios Geográficos nº 60, 1955, pp. 637-645; Benito, J. "Leganés, un municipio suburbano de Madrid", Estudios Geográficos nº 84-85., 1961, pp. 527-574; Canosa, E. y Rodríguez, I., op. cit. pp. 23-24.

(3) El número de parcelas, según los Catastros de Rústica de Fuencarral y de Chamartín de la Rosa es de 1.043. Sin embargo, el análisis de las características de extensiones y de uso, se ha realizado sobre un total de 969 porque el resto ofrece una información incompleta. Entre las incompletas cabe señalar que se encuentran las 41 parcelas que posee en el lugar de Valdeconejos uno de los grandes propietarios en esta zona, la Inmobiliaria Alcázar S.A.

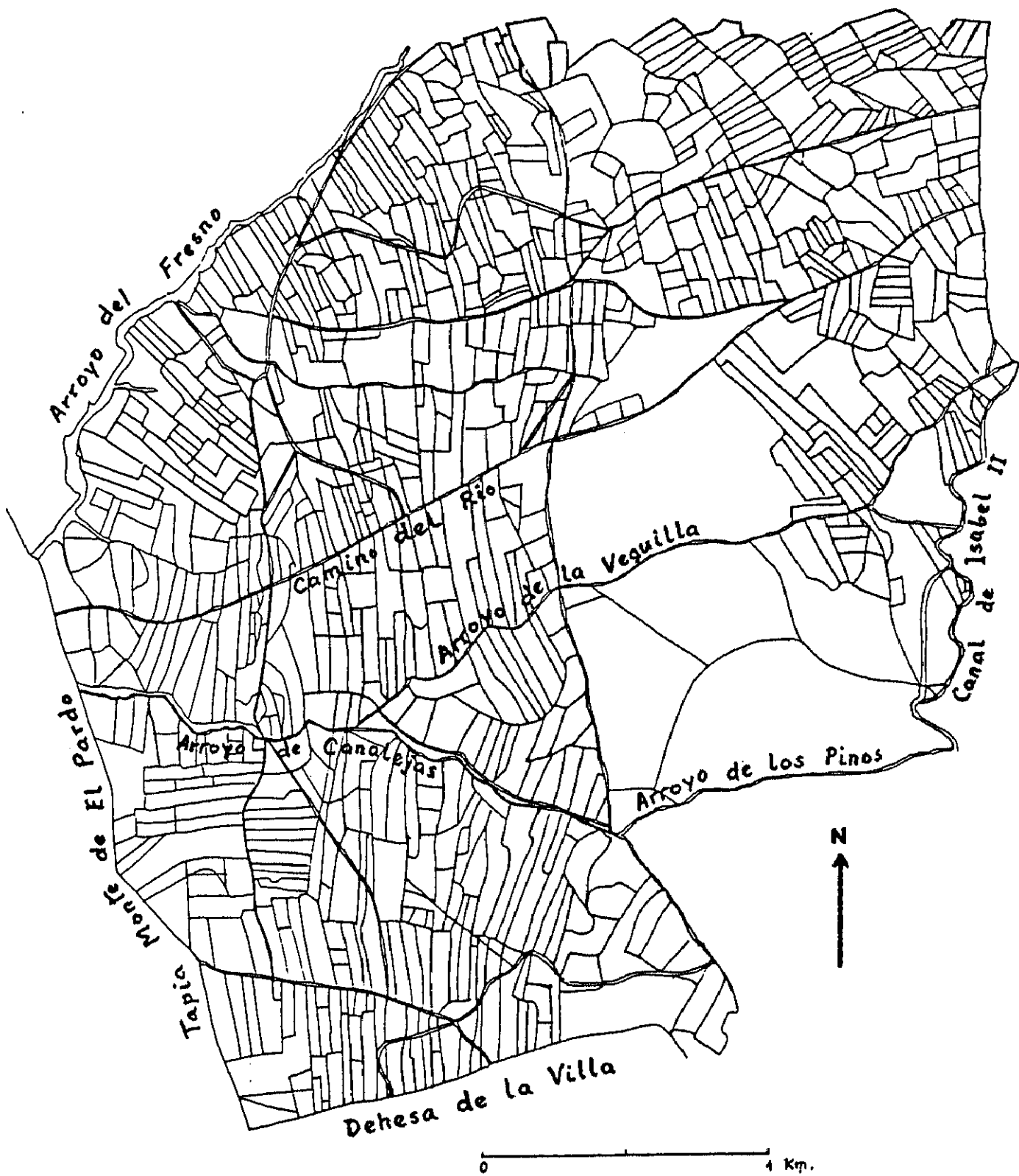


FIG. 1.- Aproximación a la morfología parcelaria de principios de siglo.

Fuente: Croquis del trazado parcelario (1902-1904), Hojas Kilométricas, de la segunda mitad del siglo XX. Parcelaciones trazadas entre 1920 y 1935 y Planos parcelarios 1960-1965. Elaboración propia



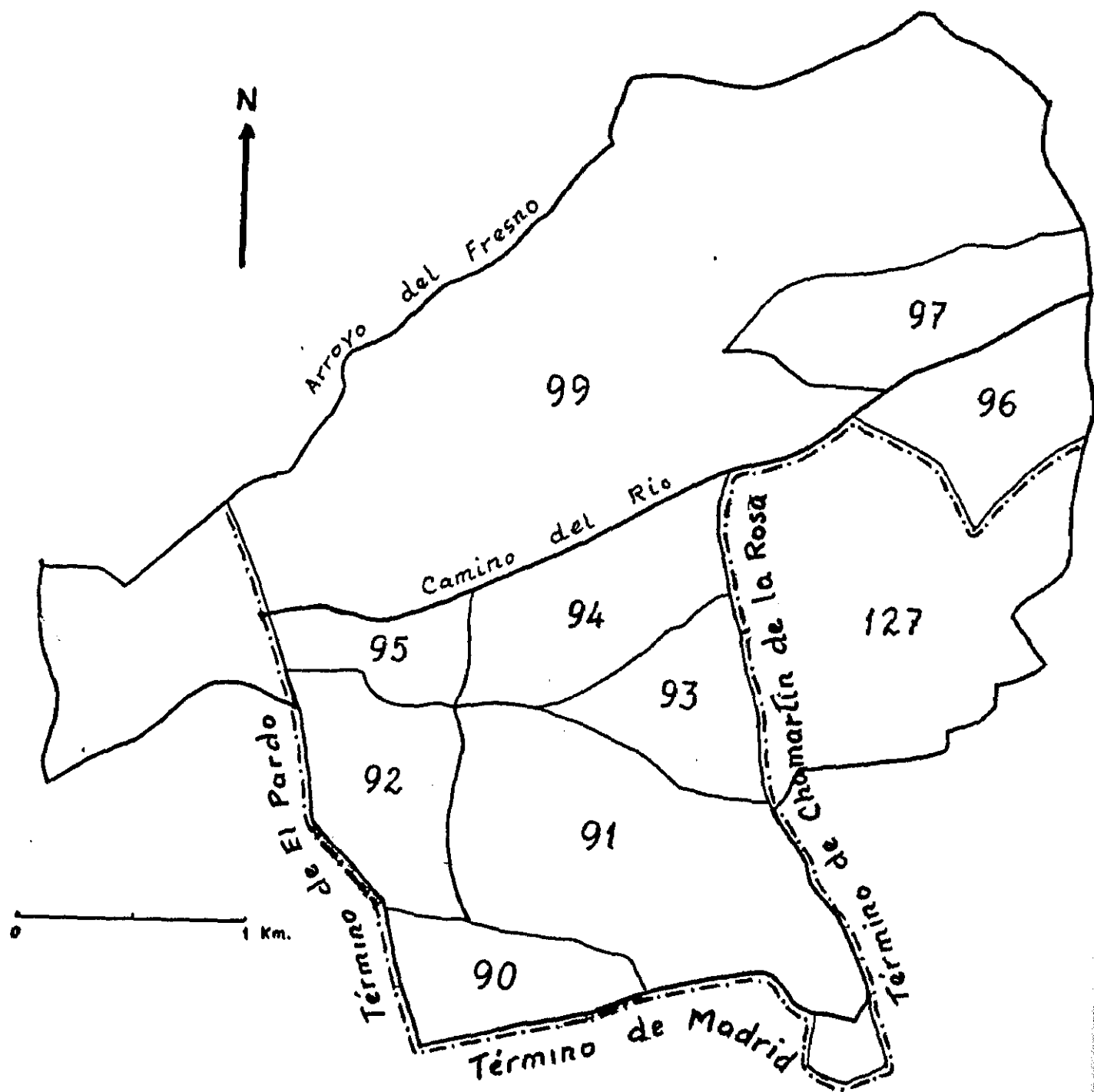


FIG. 2.- Unidades Catastrales a principios de siglo.

Fuente: Catastros de Rústica de Fuencarral y Chamartín de la Rosa previos a la anexión, Delegación Provincial de Hacienda de Madrid. Instituto Geográfico y Catastral: Planimetría de los Términos Municipales de Fuencarral y Chamartín de la Rosa. 1875. Esc. 1/25.000. Elaboración propia.

CUADRO Nº 1

NUMERO DE PARCELAS Y SUPERFICIE AFECTADA SEGUN TAMANO.

Tamaño de las parcelas (Ha)	Parcelas		Superficie	
	número	%	Ha	%
Menos de 0,50	356	36,74	87,6831	10,16
de 0,50 a 0,99	389	40,15	260,5385	30,20
1	164	46,93	208,2390	24,14
2	33	3,41	75,4750	8,75
3	11	1,14	38,9271	4,51
4	5	0,52	22,2795	2,58
6	3	0,31	19,8383	2,30
7	1	0,10	7,3360	0,85
9	1	0,10	9,7420	1,33
11	1	0,10	11,8125	1,37
13	1	0,10	13,0858	1,52
16	1	0,10	16,7751	1,95
18	1	0,10	18,3935	2,13
30	1	0,10	30,1896	3,50
42	1	0,10	42,3530	4,91
<b>TOTAL</b>	<b>969</b>	<b>100,00</b>	<b>862,6680</b>	<b>100,00</b>

Fuente: Catastros de Rústica de Fuencarral y Chamartín de la Rosa, antes de la anexión. Delegación Provincial de Hacienda de Madrid. Elaboración propia.

Chamartín de la Rosa y pertenecen a la Compañía de Jesús, y la sexta, localizada en el sector de Valdezarza, en el antiguo municipio de Fuencarral, es de Angel Pardo y Benjamín Belmonte, que constan como propietarios de una única parcela de 13,08 Ha en Valdezarza. Las 213 fincas restantes tienen una superficie intermedia (1-10 Ha), dominando entre ellas las de menor extensión (fig. 3).

El aprovechamiento del espacio es fundamentalmente cerealístico de secano, de no muy buena calidad, aunque una pequeña parte se explote en forma de regadío. El número de parcelas dedicadas a cereales representa el 86,73% y afecta a un 89,50% de la superficie. Los cultivos hortícolas cubren una extensión muy reducida, 9,71 Ha, que sólo representa el 1,12%, y se concentra, preferentemente, en las proximidades del arroyo de La Veguilla. Las demás se distribuyen de forma similar entre viñas y erial (4,97% y 4,36% de la superficie respectivamente).

El cambio de uso, como ya se ha indicado, se produce de manera puntual desde la segunda década (4) y entre las causas que contribuyen a la transformación hay que mencionar, además de su localización respecto a Madrid, el bajo rendimiento de los cultivos, desarrollados sobre pequeñas parcelas cuya estructura de propiedad se encuentra muy atomizada y controlada, en parte, por los futuros agentes urbanos.

(4) El cambio de uso solamente aparece reflejado en las fichas del Catastro de Rústica de forma parcial y tardía. En las secciones 90 y 91 constan que las parcelas han pasado a urbana, cuando se ha inscrito el paso de su totalidad, en 1975; mientras que el proceso de urbanización y de parcelación de la Ciudad de Puerta de Hierro, localizada en ellas, se inició en 1940.

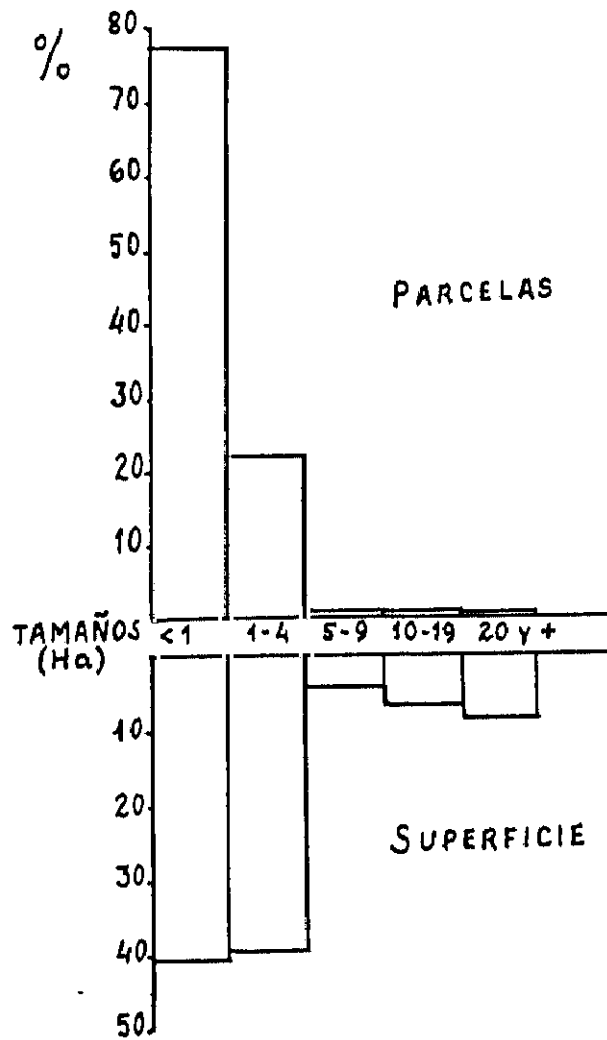


FIG. 3.- Relación entre parcelas y superficie según su tamaño.

Fuente: Catastros de Rústica de Fuencarral y Chamartín de la Rosa previos a la anexión. Delegación Provincial de Hacienda de Madrid. Elaboración propia.

## 2.- LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD RUSTICA.

La propiedad rústica se ha analizado considerando fundamentalmente aquellos aspectos que explican, más tarde, la aparición y la actuación de unos determinados agentes. Por una parte, se estudia el número de parcelas poseídas por propietario, aspecto éste que será importante a la hora de comprender ciertos mecanismos de parcelación y enajenación. Por otra, la superficie total detentada por cada propietario, que permite establecer cuál es el tipo de propiedad dominante en esta zona. En cualquier caso, son ambos aspectos combinados entre sí, número de parcelas y superficie poseída, los que crean y explican las situaciones concretas que van a favorecer o frenar el proceso de transformación del suelo rústico a urbano.

El total de propietarios que se reparten las 969 parcelas es de 415. La mayor parte de ellos, el 69,43% poseen una única parcela, los que tienen de 2 a 10 son 124 (29,89%) y sólo 8 detentan la propiedad de más de 10 (cuadro nº 2). La superficie afectada por estas formas de posesión es, respectivamente, del 22,74%, 27,94% y de 49,32%, es decir que casi la mitad de la superficie se encuentra en manos de los pocos que han acumulado el mayor número de fincas. Entre éstos destaca, con mucho, la Inmobiliaria JUBANSA que posee 201 parcelas (el 20,74%) y Joaquín Lorenzo y Miguel Aracil que tienen conjuntamente 61 (el 6,29%). A ellos hay que añadir la Inmobiliaria Alcázar S.A. con 41 parcelas. No obstante, como la propiedad de un número elevado de parcelas no implica necesariamente la tenencia de las mayores superficies pasamos a analizar cómo se distribuye ésta.

Atendiendo a la superficie poseída se diferencian entre los propietarios varios grupos (5). Uno formado por

(5) Para una primera aproximación a la realidad puede aplicarse, pese a ser muy genérica, la

CUADRO Nº 2

NUMERO DE PROPIETARIOS Y SUPERFICIE DETENTADA SEGUN  
LAS PARCELAS POSEIDAS.

Nº de parcelas poseídas por propietario	Propietarios		Superficie	
	número	%	Ha	%
1	284	68,43	196,1387	22,74
2	71	17,11	85,3741	9,90
3	25	6,03	56,1229	6,51
4	16	3,86	43,3171	5,02
5	4	0,96	9,6885	1,12
6	3	0,73	13,8197	1,60
7	4	0,96	20,2573	2,35
9	1	0,24	12,4307	1,44
11	1	0,24	8,5660	0,99
16	1	0,24	12,0741	1,40
18	2	0,48	24,1776	2,80
20	1	0,24	149,2804	17,30
61	1	0,24	57,7903	6,70
201	1	0,24	173,6306	20,13
TOTAL	* 415	100,00	862,6680	100,00

\* Sin incluir la Inmobiliaria Alcázar S.A.

Fuente: Catastros de Rústica de Fuencarral y Chamartín de la Rosa, antes de la anexión. Delegación Provincial de Hacienda de Madrid. Elaboración propia.

los 407 pequeños propietarios, el 98,08% del total, que poseen menos de 10 Ha. Otro por los 6 que tienen superficies medias y concentran el 6,69% de la tierra y un tercero constituido por dos grandes propietarios que poseen el 37,43% de la superficie catastral (cuadro nº 3).

Un análisis más detallado de la propiedad, sin embargo, permite establecer ciertas precisiones que convienen a los fines perseguidos (fig. 4). Entre los que poseen menos de 10 Ha se observa que la mayor representatividad (el 63,85%) la alcanzan los 265 que tienen extensiones inferiores a una hectárea y que solamente controlan el 12,97% de la superficie total. En este grupo se repiten insistentemente una serie de apellidos (Agüi, Crespo, Guifiales ...) que ponen de manifiesto las relaciones de parentesco entre miembros de las familias de Fuencarral, así como las divisiones familiares por herencia que explican la intensa atomización de algunas parcelas (6). Esta situación se refleja magníficamente en las propiedades que poseen los cuatro hermanos de la familia Crespo Morales en el sector de La Veguilla, donde cada uno de ellos tiene una parcela de 5,72 áreas; o en el caso de los hermanos López Guifiales, que en el paraje de La Temprana poseen, cada uno, una parcela de 5,14 áreas.

A este tipo de propietarios le siguen, en importancia numérica, los que tienen entre una y cinco hectáreas, 135 en total, que se distribuyen un porcentaje de la superficie algo más significativo, el 30,48%, mientras que del resto sobresalen de forma notable los que poseen más de 50 Ha que concentran el 44,13% de la superficie.

tipología establecida de pequeños (1-10 Ha), medianos (10-100 Ha) y grandes propietarios (más de 100 Ha) rurales.

(6) Este mecanismo de transmisión y división de la propiedad ha sido observado en numerosas fincas en los Registros de la Propiedad Inmobiliaria números 32 y 35.

CUADRO Nº 3

NUMERO DE PROPIETARIOS Y SUPERFICIE DETENTADA SEGUN  
TAMAÑO DE LAS PROPIEDADES.

Tamaño de las propiedades (Ha)	Propietarios		Superficie	
	número	%	Ha	%
Menos de 1	265	63,86	111,8578	12,97
1	89	21,44	119,9301	13,90
2	23	5,54	55,7161	6,46
3	18	4,35	64,7377	7,50
4	5	1,21	22,5825	2,62
5	3	0,72	16,5187	1,92
6	1	0,24	6,0205	0,70
7	2	0,48	14,2691	1,65
8	1	0,24	8,5660	0,99
11	1	0,24	11,9853	1,39
12	3	0,72	36,6971	4,25
13	1	0,24	13,0858	1,52
57	1	0,24	57,7903	6,70
149	1	0,24	149,2804	17,30
173	1	0,24	173,6306	20,13
TOTAL	415	100,00	862,6680	100,00

Fuente: Catastros de Rústica de Fuencarral y Chamartín de la Rosa, antes de la anexión. Delegación Provincial de Hacienda de Madrid. Elaboración propia.



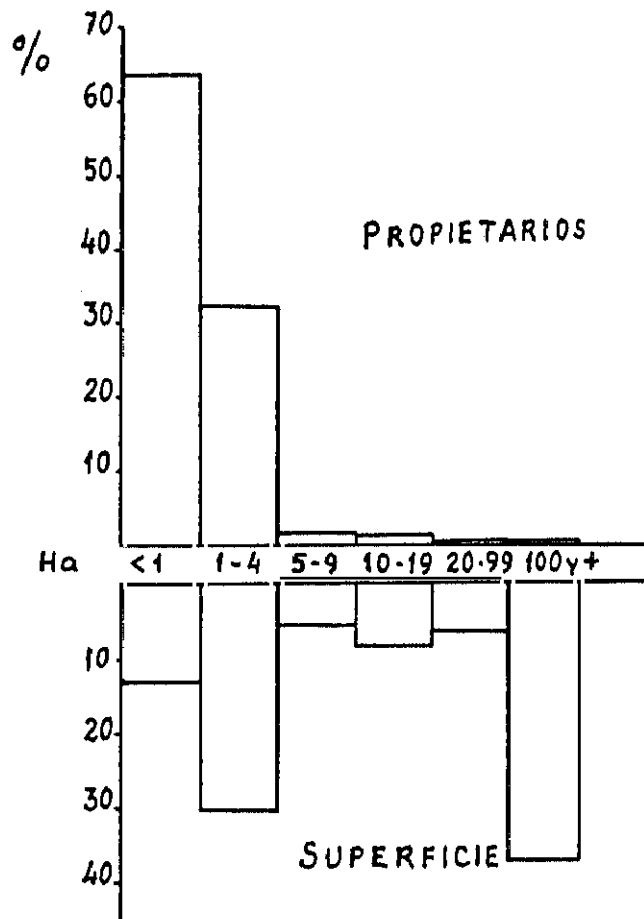


FIG. 4.- Relación entre el número de propietarios y la superficie detentada según tamaño de las propiedades.

Fuente: Idem fig. 3.

Esta estructura de la propiedad y el papel desempeñado por estos últimos en el proceso urbano hace considerar que en la zona estudiada, los grandes propietarios son todos los que reúnen más de 50 Ha antes de iniciarse la transformación. Aplicando este criterio (7), la gran propiedad se concentra en manos de tres personas jurídicas de caracteres muy diferentes. El mayor propietario es la Inmobiliaria JUBANSA que concentra con sus 201 parcelas 173.63 Ha, controlando el 20,13% de la superficie; un segundo lugar lo ocupa la Compañía de Jesús que tiene 149,28 Ha (8); y, por último, un tercer lugar, muy por debajo, le corresponde a Joaquín Lorenzo y Miguel Aracil, que poseen

- (7) La consideración del tipo de propietario se realiza, teniendo en cuenta, exclusivamente la propiedad detectada en la zona, a pesar de tener conocimiento de que incluso, entre los más pequeños, se encuentran representados algunos de los contribuyentes que poseen la mayor riqueza rústica imponible de Fuencarral. En 1948, de los 22 propietarios que tienen una riqueza superior a las 4.000 pts., 15 poseen parcelas en la zona de estudio. La mayoría desde comienzos del siglo, pero algunos, como los hermanos Martín Borregón, desde fechas más recientes. Por otra parte, casi todos jugarán un papel importante en el proceso de transformación.

Relación de propietarios cuya riqueza imponible es superior a las 4.000 pts. en 1948, y poseen tierras en el área estudiada.

<u>Nombre</u>	<u>Líquido imponible (pts.)</u>
Andrés Caballero, Juan de	8.060,19
Baena López, Manuel	10.045,48
Berenguer Vivó, Adriano	5.169,72
Domingo Torrejón, Antolín	4.251,38
Equigure, E. y Lasarte, J.M.	6.428,71
Gallego Agüi, Paulina	6.136,27
Gómez Fernández, Félix	7.028,48
Gómez Rodríguez, Leopoldo	8.193,74
Laherra Iriarte, Eloisa	4.756,31
Lorenzo, J. y Aracil, M.	9.960,12
Martín Abad, Francisco	11.091,70
Martín Borregón, Aurelio y Benjamín	10.160,69
Mico Muñoz, Antonio	4.433,10
Morales, M <sup>a</sup> Gloria y Sobrinos	5.917,00
Navas y Hoyos, Felipe	7.169,02
Pardo, A. y Belmonte, B.	4.254,46

Fuente: Padrón de Riqueza Rústica de Fuencarral (1948). Elaboración propia.

- (8) La propiedad de la Compañía de Jesús se extiende además por las zonas próximas al área de estudio, según se ha comprobado en el Catastro de Chamartín y en el Registro de la Propiedad nº 18.

57,79 Ha (9). Aunque a ellos hay que añadir la Inmobiliaria Alcázar S.A. que en 1948 ya había adquirido una superficie de 55,57 Ha (10).

Las características de sus propiedades, por otra parte, reflejan los mecanismo que han actuado en su configuración, y éstos son, excepto para la propiedad de la Compañía de Jesús, muy semejantes aunque su conformación se desarrolle en épocas diferentes. Son el resultado de la adquisición progresiva del terreno mediante la compra de pequeñas parcelas rústicas próximas o colindantes. Esta forma de acumulación explica que la estructura parcelaria de estas posesiones sea similar a la que existe en el resto del municipio de Fuencarral, y que 150 de las parcelas poseídas por la Inmobiliaria JUBANSA, casi el 75%, sean inferiores a una hectárea; así como que de las 61 concentradas por J. Lorenzo y M. Aracil, sean inferiores a la hectárea un 62,30%.

El proceso de compra que se inicia en los años cuarenta por parte de las inmobiliarias, es el mismo que el seguido por J. Lorenzo y M. Aracil durante las primeras décadas del siglo. La finalidad de éstos era la acumulación de tierras rústicas para su posterior parcelación y segregación en solares urbanos. El interés de las inmobiliarias se concreta también en la acumulación de terrenos para su transformación. Por ello, tras la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid y sus alrededores en 1946, intentan crear las ciudades satélites que éste preveía en el noroeste.

La estructura interna de la propiedad de la Compañía de Jesús es consecuencia de un mecanismo totalmente

(9) Las 57,79 Ha no incluyen la propiedad que particularmente posee Joaquín Lorenzo en la misma zona.

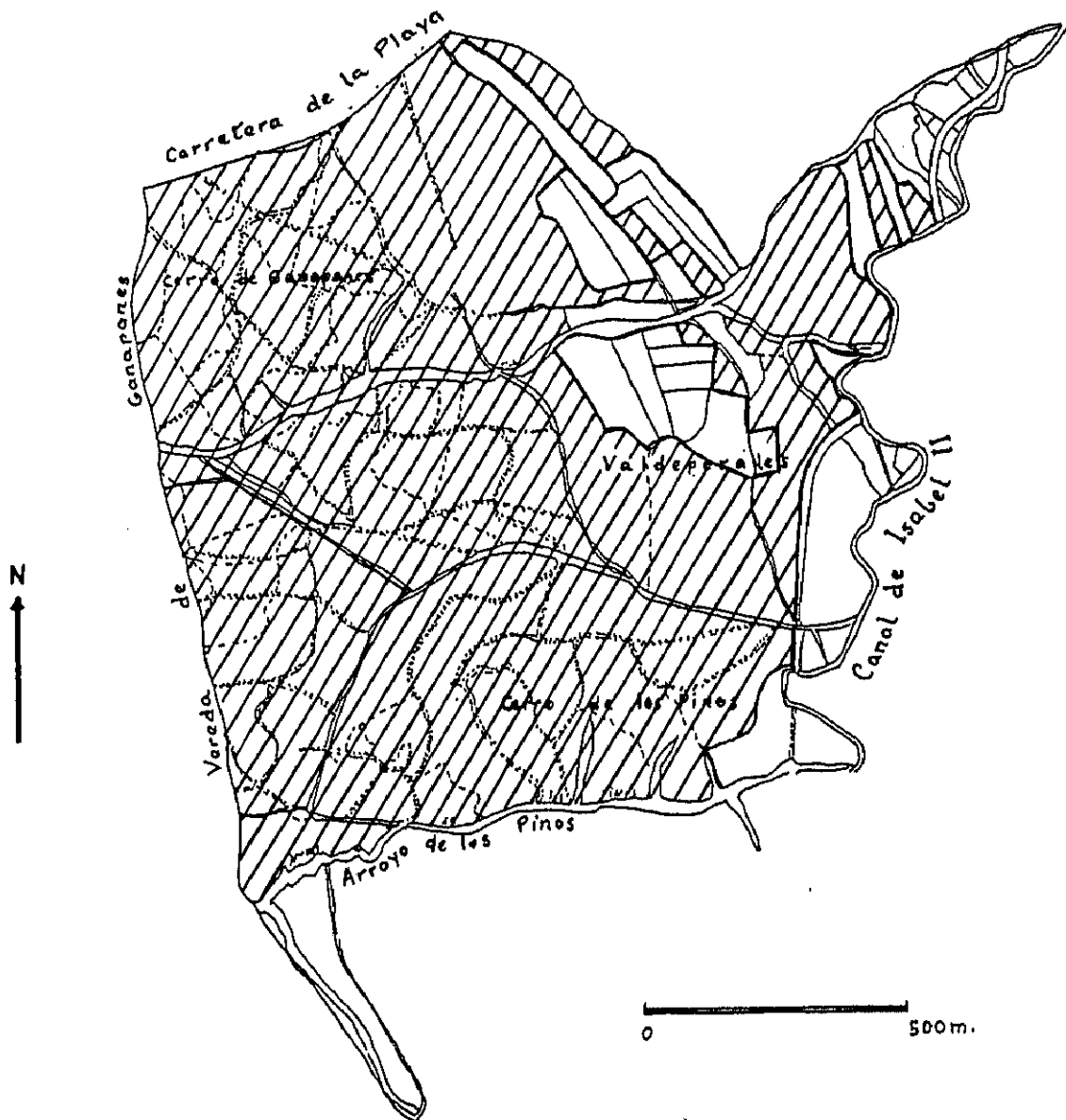
(10) Revista Gran Madrid nº 2, 1948.

distinto. Las grandes parcelas que la constituyen, corresponden a las donaciones y devoluciones efectuadas en los años cuarenta por las personas interpuestas durante la República para evitar la incautación (11). Según el Catastro de Rústica de Chamartín de la Rosa, la Compañía de Jesús posee, al este de la Vereda de Ganapanes, 20 parcelas, cinco de las cuales superan las 10 Ha, que se encuentran divididas para su aprovechamiento en subparcelas por veredas y caminos (fig. 5).

A modo de conclusión, puede señalarse que el sistema de la propiedad, en el sector estudiado, muestra los aspectos propios de un espacio agrario tradicional, donde predomina la pequeña propiedad junto con grandes superficies que, independientemente de su trazado parcelario, se concentran en un reducido número de propietarios.

Esta estructura, sin embargo, no implica necesariamente que el cambio de uso de rústico a urbano vaya a quedar totalmente acaparado por la gran propiedad, sino que es importante considerar también el papel que jugarán, en el proceso de transformación, los pequeños y medianos propietarios, ya que éstos son los que contribuyen, en un primer momento y de forma particular, a la aparición de núcleos marginales mediante el sistema de parcelación.

(11) Registro de la Propiedad Inmobiliaria nº 18. Finca 463, Folio 132, Tomo 5. Las inscripciones realizadas en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria sólo permiten remontarse hasta los años 40, en que se declaran las donaciones y se inscriben las propiedades tras la quema sufrida por el Registro de Colmenar Viejo. No obstante, parece ser que su origen se encuentra en donaciones anteriores según señala Miguel Juárez en "Tetuán: un espacio urbano situado en el noroeste de la zona centro de Madrid", Tesis Doctoral Mecanografiada, 1987, en la nota 75: "los Duques de Pastrana propietarios de grandes extensiones de terreno en Chamartín ... donaron a la Compañía de Jesús una franja importante de terreno que se extendía desde el Pinar de Chamartín, pasando por la Ventilla y hasta el actual barrio del Pilar", pg. 142.




 Compañía de Jesús

FIG. 5.- Propiedad de la Compañía de Jesús en la unidad catastral 127 de Chamartín de la Rosa.

Fuente: Catastro de Rústica de Chamartín de la Rosa antes de la anexión. Base cartográfica Mapa parcelario esc. 1/5.000 sin fecha. Elaboración propia.

### 3.- LA DISTRIBUCION ESPACIAL DE LA PROPIEDAD.

El análisis global de la propiedad informa de quiénes son los propietarios rústicos y las personas físicas o jurídicas con mayor capacidad para ordenar el espacio. Pero la falta de una localización concreta de sus propiedades, por la inexistencia de planos parcelarios que concuerden con las fichas catastrales (excepto en el polígono de Chamartín de la Rosa), supone una importante laguna que, en parte, puede ser subsanada mediante una ubicación aproximada, utilizando para ello la información que aporta la toponimia (fig. 6) y realizando un análisis de la estructura agraria a nivel de las unidades o polígonos catastrales, que permita apreciar el significado que tiene en cada una de ellos el trazado parcelario (cuadro nº 4), y el grado de representatividad que adquieren los terrenos detentados por los grandes propietarios.

La distribución del número de parcelas y de la superficie de los polígonos, según el tamaño de aquellas, se ha representado en las figuras 7 y 8. La primera muestra la gran proporción que alcanzan las parcelas inferiores a una hectárea en todas y cada una de las unidades catastrales. Aunque matizando entre éstas, se observa que las parcelas de menos de 0,5 Ha predominan al sur del camino del Río, mientras que las situadas al norte tienen, en su mayor parte, entre media y una hectárea. Por otra parte, en las proximidades de dicho camino se alcanza la mayor representatividad de las que superan la hectárea, mientras las de mayor tamaño (más de 2 Ha), se localizan preferentemente en los polígonos del sur, en los números 91 (Fuencarral) y 127 (Chamartín de la Rosa), donde representan más del 10%.

Por último, es interesante reseñar el alto porcentaje que alcanzan las parcelas sin datos de superficie, localizadas preferentemente en el suroeste, que supone el

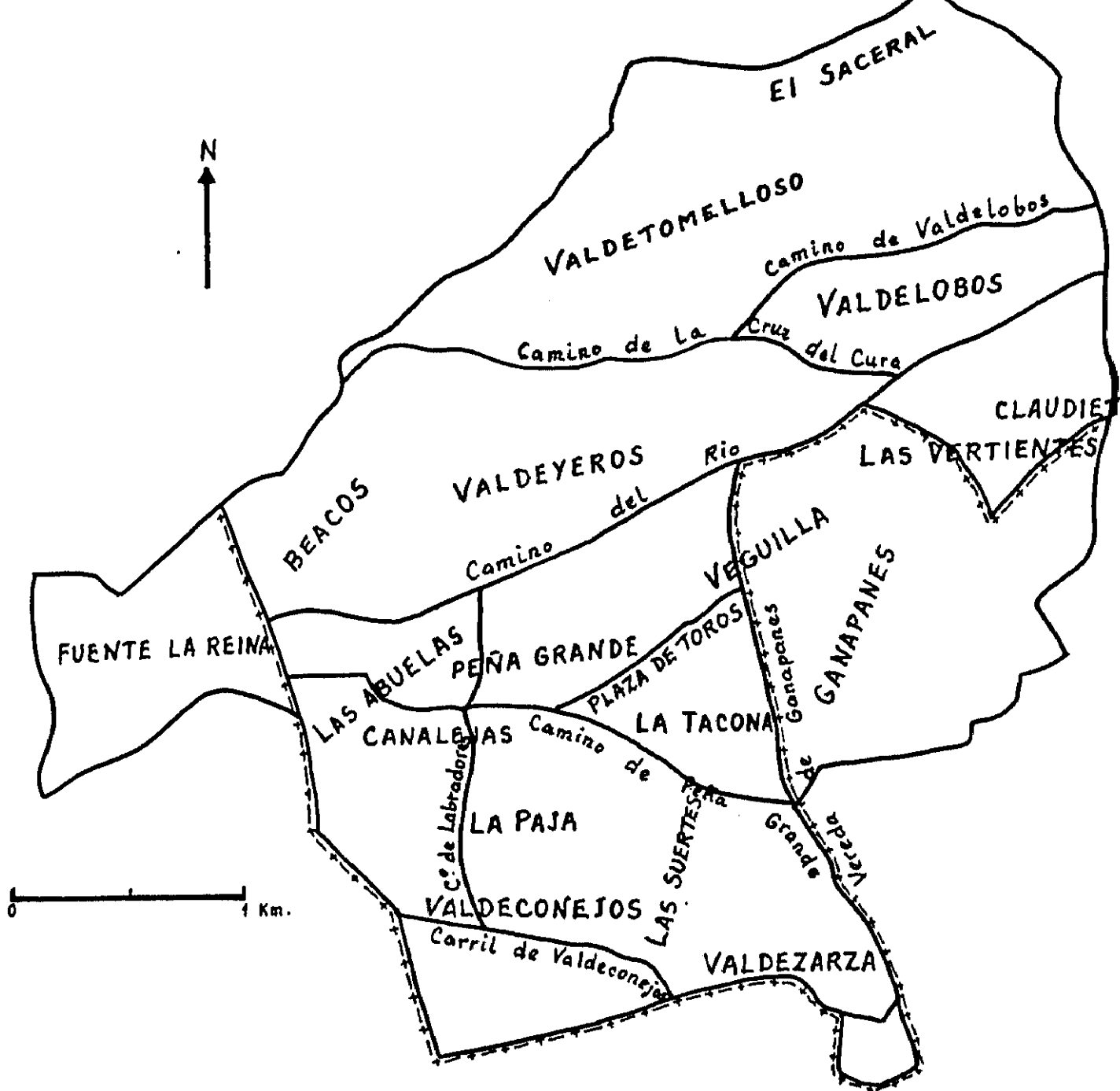


FIG. 6.- Localización de la toponimia rural.

Fuente: Instituto Geográfico y Catastral: Planimetría de Fuencarral y de Chamartín de la Rosa, 1875. Esc. 1/25.000 y Croquis de las Unidades Catastrales de Fuencarral (1902-1904). Elaboración propia.

CUADRO nº 4

## CARACTERISTICAS DE LAS UNIDADES CATASTRALES RURALES.

Unidades Catastrales	Superficie estimada a partir de la Planime- tría (Ha)	Nº de parcelas		Superficie de las parcelas con datos	Nº de Propietarios
		con datos	sin datos		
90	38,31	42	17	18.6772	44
91	147,62	120	17	113.9973	89
92	54,18	12	22	6,1580	15
93	39,93	44	-	33,6058	41
94	68,06	70	2	57,2844	47
95	32,06	41	-	30,0091	11
96	52,62	49	-	45,9147	30
97	63,00	65	-	54,9417	7
99	373,68	463	8	335.1914	211
127	175,81	63	8	166.8884	39
TOTAL	1.045,27	969	74	862.6680	534 *

\* El número de propietarios aparece sobreestimado al repetirse los que poseen parcelas en distintos polígonos.

Fuente: Catastro de Rústica de Chamartín de la Rosa y de Fuencarral antes de la anexión.  
Delegación Provincial de Hacienda de Madrid. Elaboración propia.



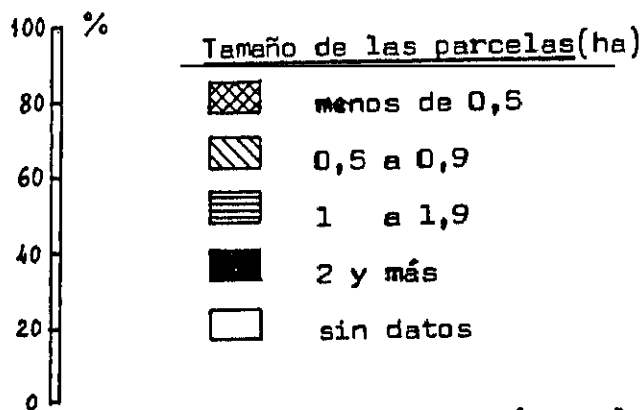
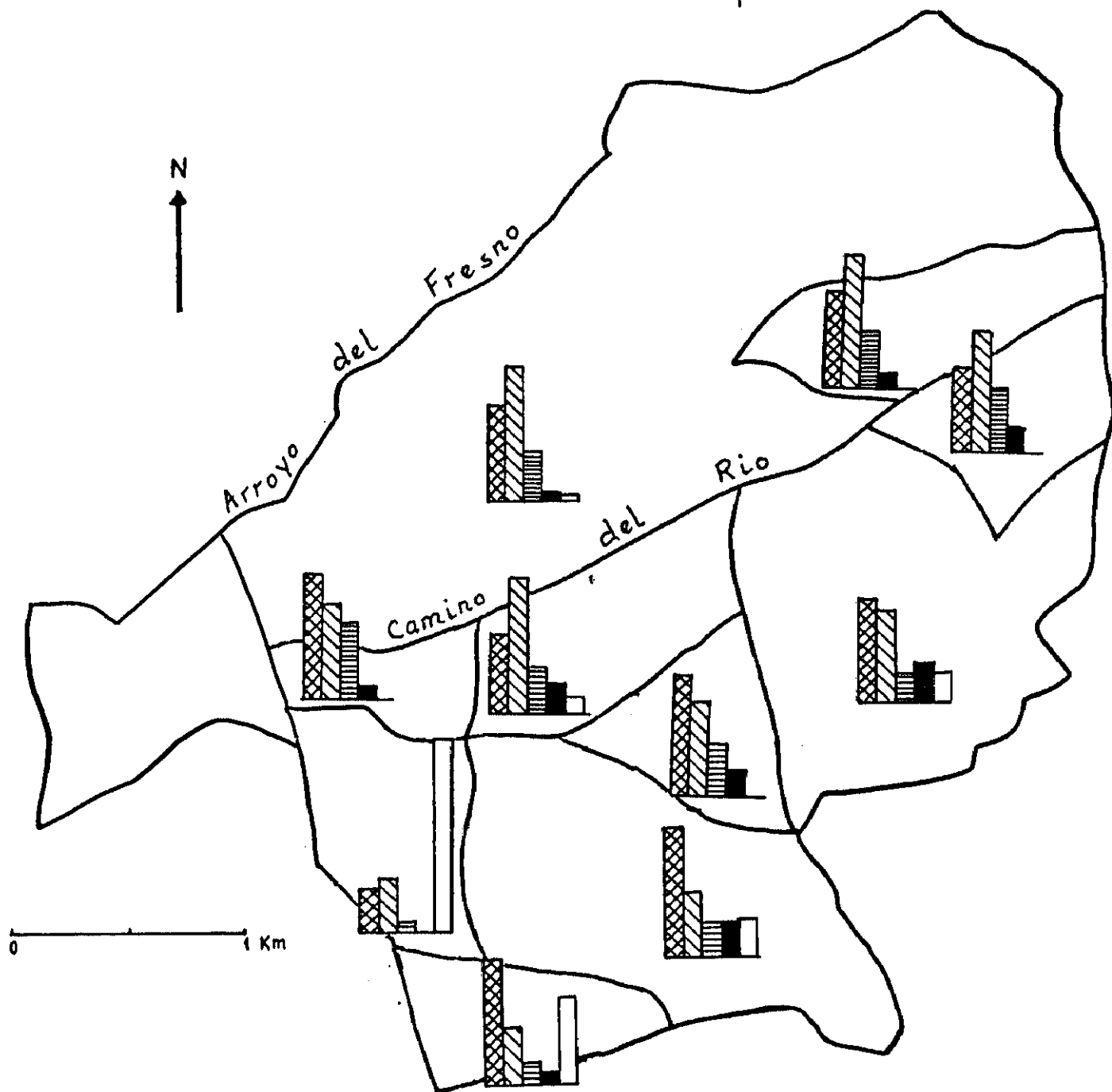


FIG. 7.- Distribución de las parcelas según tamaño en cada unidad catastral.

Fuente: Catastros de Rústica de Fuencarral y Chamartín de la Rosa previos a la anexión. Delegación Provincial de Hacienda de Madrid. Elaboración propia.

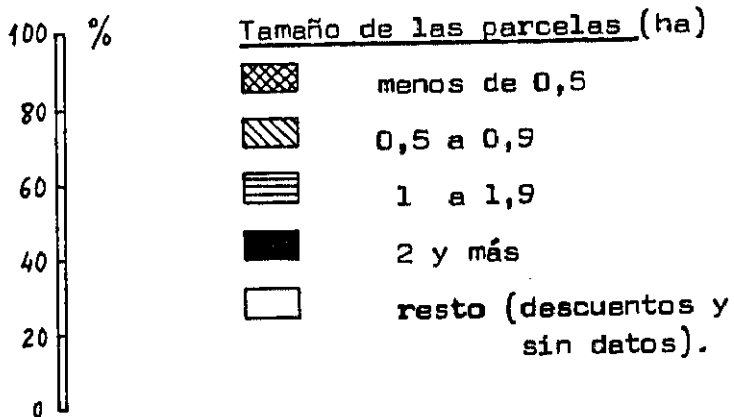
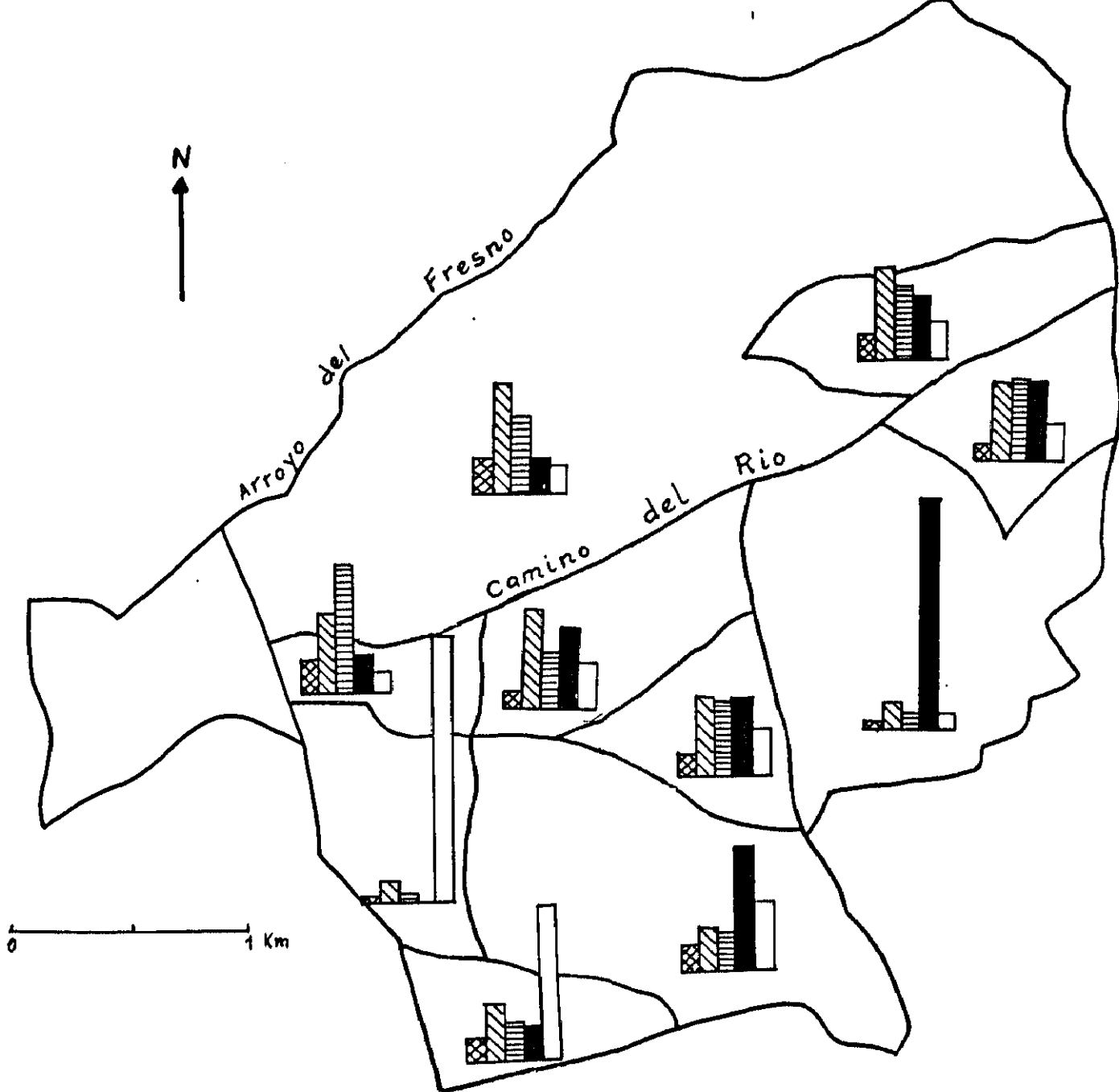


FIG. 8.- Distribución de las superficies según tamaño de las parcelas.

Fuente: Idem fig. anterior.

64,70% del polígono 92, el 20% en el 90 y el 10% en el 91 y 127. En los tres primeros casos, corresponden casi todas a la Inmobiliaria Alcázar S.A. que adquirió parcelas de tamaño relativamente grandes en el conjunto según se desprende del trazado parcelario (12), mientras que las del polígono de Chamartín de la Rosa pertenecen a pequeños propietarios, con dos o tres parcelas, o constan sin nombre.

La extensión afectada por cada tipo de parcela considerado se muestra en la figura 8. La superficie que concentran las parcelas de más de una hectárea supone más de la mitad del total de cada una de las unidades catastrales, excepto en las 90 y 99 (13), donde los porcentajes son de 47% y 44,5% respectivamente, sin evaluar los del polígono 92 donde las deficiencias de información inciden de manera espectacular (14). Así pues, puede afirmarse que la estructura parcelaria rústica anterior a cualquier transformación muestra una intensa parcelación al norte del Camino del Río, mientras que las grandes parcelas se localizan en las zonas de Ganapanes, Valdezarza y Valdeconejos, donde las que superan las dos hectáreas cubren el 80% del polígono 127 y el 52% del 91.

De otra parte, el protagonismo que adquieren las diferentes formas de propiedad sobre cada una de las unidades catastrales y la localización relativa de las posesiones de los propietarios de más de 10 hectáreas (cuadro nº5) permite ratificar la relación que existe entre la estructura de la propiedad rústica y sus futuras transformaciones.

(12) Por ejemplo la finca de 7,41 Ha, adquirida en 1948 al norte del Carril de Valdeconejos y lindando con la tapia de El Pardo, a los herederos de Félix Gómez Fernández por 1.819.628,30 pts. (Registro de la Propiedad Inmobiliaria nº 32, finca 2671, folio 215, Tomo 33).

(13) Ver localización en figura 2.

(14) La representatividad de la superficie de las parcelas sin datos se ha calculado considerando que el valor medio de la superficie de descuentos en cada polígono esté en torno al 12%, según se desprende de aquellos cuya información es completa.

CUADRO Nº 5

RELACION DE PROPIETARIOS CON MAS DE 10 HECTAREAS.

Nombre	Localización Catastral			Total	
	Nº de la Sección	Parcelas		Parcelas	Superf. (Ha)
		Número	Superf. (Ha)		
Fundación Generalísimo Franco	99	18	11,9853	18	11,9853
Paulina Gallago Agüi	91	6	7,0062	16	12,0741
	94	1	0,7879		
	96	1	0,5136		
	99	8	3,7664		
Joaquín Lorenzo	92	2	0,6848	18	12,1923
	93	2	1,9720		
	94	2	0,6052		
	95	4	2,1685		
	99	8	6,7618		
Hrs. de Jesús Mrtez. López	90	1	0,0724	9	12,4302
	91	5	6,5090		
	92	1	1,3696		
	93	1	3,6808		
	99	1	0,7984		
A. Pardo y B. Belmonte	91	1	13,0858	1	13,0858
J. Lorenzo y M. Aracil	91	2	1,6086	61	57,7903
	92	2	0,0285		
	93	3	3,9087		
	94	19	23,2747		
	95	28	24,6042		
	99	7	4,3656		
Compañía de Jesús	91	1	3,4502	20	149,2804
	96	1	6,9240		
	99	1	0,3050		
	127	17	138,6012		
Inmobiliaria JUBANSA	93	1	0,7419	201	173,6306
	96	17	16,0072		
	97	59	50,3192		
	99	124	106,5623		
Inmobiliaria Alcázar	90	14	Sin datos	41	Sin datos
	91	11	Sin datos		
	92	16	Sin datos		

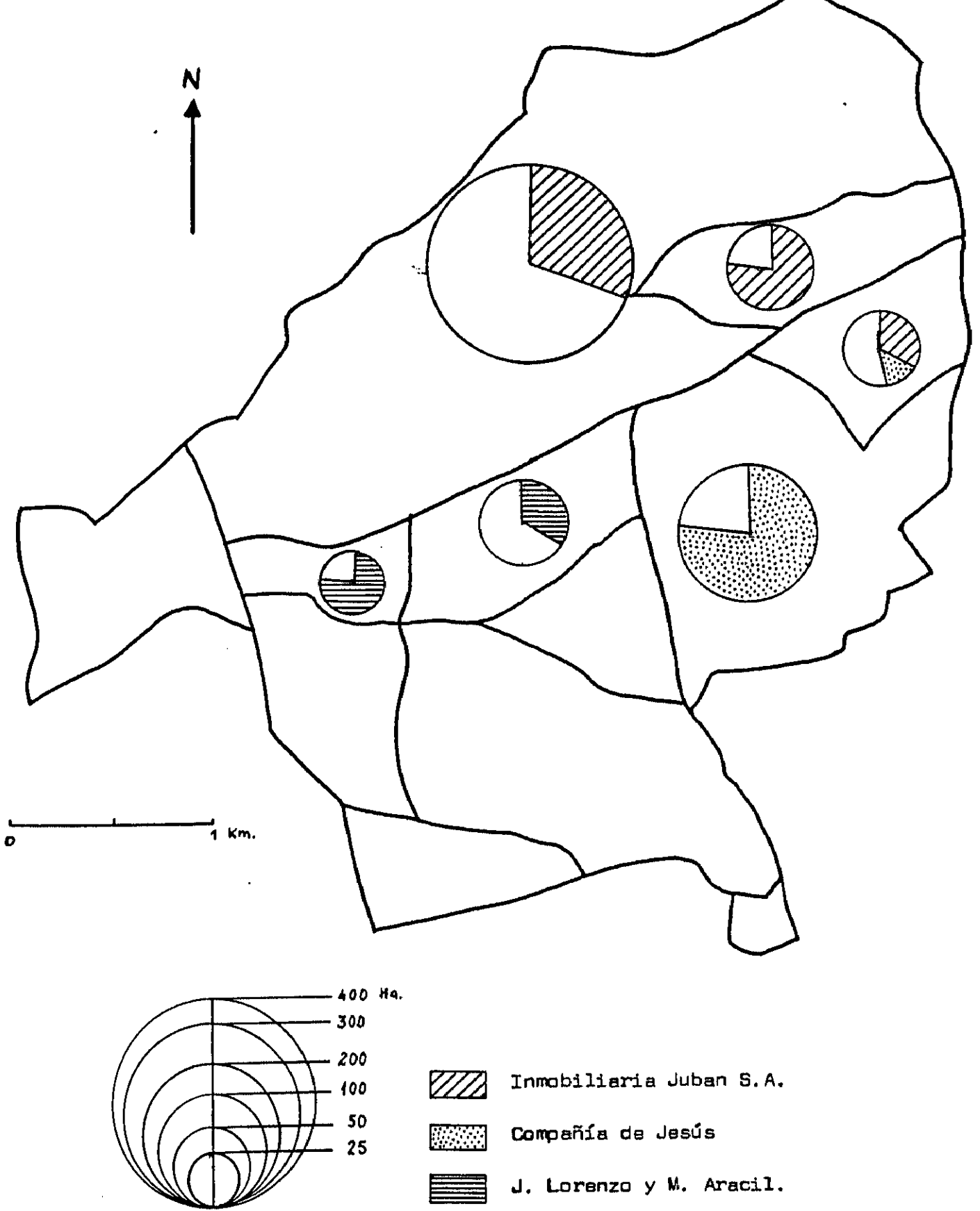
Fuente: Elaboración propia a partir de los Catastros de Rústica de Fuencarral y Chamartín de la Rosa, antes de la anexión.

Los grandes propietarios localizan sus posesiones prácticamente en todas las unidades catastrales, pero como muestra la figura 9, cada uno de ellos alcanza su mayor peso en unos determinados sectores. Así, en el sector oriental se ubican las propiedades de la Inmobiliaria Juban S.A. y la Compañía de Jesús. La primera concentra sus posesiones preferentemente en el lugar de Valdelobos, al norte del Camino del Río y próximo al núcleo de Fuencarral, aunque se extiende en menor proporción hacia el sur de ese camino. Sus propiedades llegan a representar el 90,76% de las parcelas del polígono 97 y el 91,58% de la superficie catastral del mismo y algo más de 34% de las parcelas y de la superficie de la unidad 96. A ellas hay que añadir 106 hectáreas, con un 26,27% de las parcelas, en la zona de El Saceral, en el sector oriental del polígono 99. Son las zonas que años más tarde serán ordenadas por el Plan Parcial de la Ciudad Satélite de Mirasierra que le permitirá, una vez aprobado, expropiar los terrenos que no ha podido adquirir (15).

La Compañía de Jesús, que posee la mayor extensión del polígono de Chamartín de la Rosa, detendrá la propiedad hasta finales de los años cincuenta, realizando un aprovechamiento agrario del terreno hasta el momento de su enajenación y aunque ella directamente no promoverá el cambio del uso del suelo, su actuación al vender sus propiedades a José Banús para promocionar viviendas de Protección Oficial es decisiva en la transformación del mismo.

En la parte occidental, próximo a la tapia de El Pardo, la propiedad se concentra en manos de la Inmobiliaria Alcázar S.A. y de Joaquín Lorenzo y Miguel Aracil. Al sur del Arroyo de Canalejas y hasta el límite con el término municipal de Madrid, la Inmobiliaria Alcázar S.A. adquiere numerosas parcelas con vistas a desarrollar una

(15) A.V.S. Expediente 43-134-23 "Relación de parcelas y propietarios afectados por las construcciones de Banús Hermanos", 1949.



\* Sin representar superficies inferiores a las 5 ha en otras unidades

FIG. 9.- Localización de las superficies de los grandes propietarios.

Fuente: Idem fig. 7.

urbanización, la Ciudad de Puerta de Hierro que, aprobada en 1948, también supondrá la expropiación de aquellas parcelas cuyos propietarios se opongan a la nueva ordenación (16).

Al norte del arroyo mencionado, en los parajes de las Abuelas, Beacos y Peña Grande, las tierras pertenecen en su mayor parte a Joaquín Lorenzo y Miguel Aracil, principalmente al sur del Camino del Río. La posesión del 40,63% de la superficie del polígono 94, y el 81,99% del 95, explica su capacidad para organizar la Sociedad Fomento de Peña Grande y para promover, junto con otros propietarios, la parcelación de la Colonia de Peña Grande, de forma similar a la parcelación de Joaquín Lorenzo desarrolla en La Ventilla (17). Esta propiedad, formada conjuntamente desde principios de siglo, pasa progresivamente a Joaquín Lorenzo, al vender Miguel Aracil su participación, y posteriormente en los años cincuenta, será su nieto y heredero Máximo Joaquín Pol Lorenzo quien enajenará la mayor parte de los solares urbanos de la colonia.

Una situación diferente es la que existe en el resto de la zona estudiada, al norte del Camino del Río, en Valdeyeros y Beacos, y al sur del mismo, en la parte occidental de la Veguilla, en La Tacona, en el sector oriental de Valdeconejos y en parte de Valdezarza, en donde la propiedad se encuentra más repartida y la representación de los grandes propietarios es mínima, sin embargo son significativas las posesiones de los medianos. Estas zonas son las que ven aparecer las parcelaciones particulares sobre superficies de reducido tamaño, algunas en torno a una hectárea, que darán lugar a la ocupación del espacio de forma discontinua, desordenada, en función de la actuación

(16) A.V.S. 43-174-36 "Compra de terrenos por Inmobiliaria Alcázar S.A. para la construcción de la Nueva Ciudad Puerta de Hierro", 1948.

(17) Juárez, M., 1981, op. cit. pg. 56.

de cada propietario sobre su posesión. Este mecanismo no tarda en aparecer y se mantiene hasta fechas muy recientes en las zonas más alejadas, manteniendo, como en los casos anteriores, una relación muy estrecha los mecanismos de parcelación y las formas de propiedad.

Los propietarios de superficies aún más reducidas, al tener una menor capacidad de decisión, han sufrido desde los años sesenta la presión de los medianos y grandes promotores, que, finalmente, han conseguido la transformación de la mayor parte del suelo, y esto, a pesar del freno que tradicionalmente ha supuesto este tipo de propiedad, unas veces porque en estas tierras está el único trabajo de sus propietarios, otras, las más, porque esta población también intenta beneficiarse de las rentas de localización y de la especulación del suelo.

Por otra parte, la Fundación Generalísimo Franco contribuye, también, de manera singular, a transformar el espacio rural del sector de Beacos, junto al arroyo del Fresno (18) al promover, a finales de los años cuarenta, viviendas destinadas a la población que trabaja en ella.

Así pues, la transformación del espacio rural se produce como consecuencia de la actuación urbanizadora desempeñada por antiguos propietarios rurales, por sus herederos, o por los nuevos agentes urbanos que progresivamente van acaparando las tierras. Todos ellos van a concentrar sus esfuerzos en unas formas determinadas de promoción, en las que la estructura parcelaria rústica va a jugar un papel secundario, y son la concepción del proceso urbano, según el momento de promoción, junto con la capacidad inversora y de ordenación del territorio, los factores que se encuentran en la base de la futura estructura urbana.

(18) La Fundación Generalísimo Franco posee parcelas al oeste del arroyo del Fresno que amplían sus propiedades en 32,44 Ha, además de las poseídas en el Monte de El Pardo y sobre las que construye la fábrica artesanal.



### III.- LA ACTIVIDAD DE LOS ORGANISMOS PUBLICOS Y LA ESCASA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO EN LA ORGANIZACION DEL ESPACIO.

Las actuaciones urbanísticas que afectan a la zona estudiada hasta su anexión, derivan de las acciones del Ayuntamiento de Fuencarral, puesto que el espacio rural de Chamartín de la Rosa y de El Pardo no experimenta ninguna transformación urbana durante este período, y de las actividades desarrolladas a iniciativa del Ayuntamiento de Madrid mediante proyectos y planes para la ordenación y expansión de la ciudad a costa de los espacios periféricos.

No obstante, el planeamiento, como mecanismo de control del cambio de uso, actúa sólo a partir de 1946 al quedar aprobado el Plan General de Ordenación, y adquiere más importancia, desde mediados los años cincuenta, al comenzarse a redactar el mayor número de los planes parciales que afectarán a este área.

#### 1.- LA ACTUACION DE LOS AYUNTAMIENTOS DE FUENCARRAL Y MADRID HASTA 1939.

Las actividades de carácter urbanístico que lleva a cabo el Ayuntamiento de Fuencarral se reducen a una serie de medidas concretas que favorecen, aprueban o, al menos, permiten el desarrollo de las distintas formas de parcelación y de asentamiento de la población. No puede considerarse que existan medidas restrictivas en ningún sentido. El único control del Ayuntamiento sobre las parcelaciones del terreno rústico y sobre las construcciones de nueva planta se establece a través de las licencias que debían solicitar los particulares para su realización, pero, es conocido que, esta solicitud se exigía más para cobrar un canon que para controlar de algún modo las distintas formas

de parcelación o edificación. Estas circunstancias varían cuando se aprueba el Plan General de 1946, entonces, al ser calificada gran parte de la zona como espacio verde, se producen las primeras prohibiciones a la libre construcción y se imponen multas por parte de la Comisaría de Urbanismo de Madrid y del Ayuntamiento de Fuencarral.

Hasta ese momento, la transformación del espacio rural en urbano se tramitaba mediante la solicitud de una licencia de parcelación cuya consecución requería la presentación de un proyecto consistente en el trazado de un plano en el que debían constar las nuevas calles y solares, y posiblemente del "compromiso, al menos tácito, de realizar las obras de acondicionamiento y urbanización" (1). En algunos casos el trazado de las calles era aprobado con anterioridad al establecimiento de los solares urbanos. Este mecanismo es similar al desarrollado en otros municipios (2) y caracteriza las primeras formas de actuación en las periferias afectadas por el crecimiento de la ciudad desde principios de siglo.

La actividad desarrollada por el Ayuntamiento de Madrid respecto a los espacios extramunicipales es consecuencia de su política de planeamiento. Desde los primeros años del siglo existen un gran interés y una gran necesidad por ordenar el crecimiento de la ciudad que se desborda hacia el exterior y, aunque son muy numerosos los estudios que se realizan y los proyectos de planificación que se redactan, unas veces para el espacio municipal, otras reba-

(1) Así se ha constatado, por ejemplo, para algunas parcelaciones del noreste de Madrid, por Canosa, E. y Rodríguez, I. "Urbanización marginal en la periferia noreste de Madrid", Ciudad y Territorio 4/1985, pp. 11-41, pg. 18.

(2) Busquets, J. "La urbanización marginal en Barcelona", 3 vol., ETSAB.; Llorden, M. "Un mecanismo de producción de suelo urbano. Las parcelaciones particulares. Su aplicación al caso concreto de Gijón", Ciudad y Territorio nº 4, 1978, pp. 93-100; García, L. y Pulido, T. "Los procesos de crecimiento urbano en la periferia de Santa Cruz de Tenerife", Ciudad y Territorio nº 3, 1982, pp. 25-44.

sando su límite, su incidencia es prácticamente nula, al quedar los planes sin aprobar (3). Es un período en que "la actividad urbanística es más burocrática que efectiva" (4) y, por otra parte, su repercusión en las afueras se encuentra frenada por la inexistencia de unas normas jurídicas que permitan la actuación de este Ayuntamiento fuera de sus límites.

El primer documento que señala la necesidad de elaborar un Plan de Extensión que tenga en cuenta la expansión real de la ciudad, que se extendía hacia el norte por la carretera de Irún, hacia el este, por las carreteras de Aragón y Vallecas, y, hacia el suroeste, por el municipio de Carabanchel, es el "Informe sobre la urbanización del Extrarradio" redactado en 1922 (5). Este, además de plantear unos límites de planificación más amplios que los considerados por Nuñez Granés en 1910 (6), cuestiona dos importantes temas que serán tratados, sistemáticamente, en todos los proyectos realizados hasta 1939, sin que se adopte una solución definitiva hasta los años cuarenta. Uno es la necesidad de crear una normativa jurídica que permita actuar al Ayuntamiento de Madrid en las afueras del municipio y el otro es la calificación del uso del suelo, superando la idea de urbanización del espacio entendida como el mero trazado de la nueva red viaria.

En el cuadro nº 1 se relacionan los proyectos redactados para Madrid hasta estos años y se indica la zona sobre la que cada uno de ellos actúa. En líneas generales existe preocupación por ordenar el espacio que está siendo

(3) Ver nota 6 capítulo I.

(4) Simancas, V. y Elizalde, J. "El mito del gran Madrid", Guadiana, 1969, 325 p.- pg. 51.

(5) López Sallaberry, J., Aranda, P., Lorite, J., García Cascales, J. y Rodríguez, E. "Informe sobre la urbanización del Extrarradio", 1922.

(6) Nuñez Granés, P. "Proyecto para la urbanización del extrarradio de dicha villa", Madrid, Imprenta municipal, 1910.

CUADRO Nº 1

PROYECTOS Y PLANES PARA LA ORDENACION DE MADRID REDACTADOS ENTRE 1910-1940.

Año	Denominación	Autores	Espacio afectado por el Plan	Calificación propuesta para el uso del suelo en el noroeste
1910	Urbanización del Extrarradio	Núñez Granés. P.	Antiguo municipio	-
1922	Plan General de Extensión	López Sallaberry, Aranda, Lorite. Cascales y Rídez.	Hasta las afueras construidas	Parque urbanizado
1924	Extensión General de Madrid desde los puntos de vista técnico, económico, administrativo y legal	Núñez Granés. P.	Municipio de Madrid	-
1926	Plan General de Extensión	Aranda, García Cascales, Casuso. Núñez Granés	Hasta las afueras	-
1929	Anteproyecto de trazado viario y urbanización de Madrid	Zuazo y Jansen	Anexión de las afueras	Núcleo Satélite en una pequeña parte
1931	Plan General de Extensión Informe	Oficina Técnica Municipal. Lorite	Extensión incluidas las afueras	Ciudad Satélite de casas baratas
1939	Esquema y bases para el desarrollo del Plan Regional de Madrid	Comité de Reforma, Reconstrucción y Saneamiento	Remite al Plan de 1931	Ciudad Satélite de casas baratas
1939	Plan de Reconstrucción, Ordenación y Extensión	Paz Maroto. J.	Incluye las afueras	Ciudad Satélite de Ciudad Jardín

Elaboración propia a partir de la bibliografía utilizada.

utilizado por la población inmigrante para su asentamiento, sin que se llegue a establecer unos límites concretos de la extensión. El único proyecto que se circunscribe al municipio de Madrid es el realizado por Núñez Granés en 1924 (7), y este contorno es superado por el autor, dos años más tarde, cuando colabora en la redacción de un nuevo estudio (8) derivado de las directrices del Estatuto Municipal de 1924.

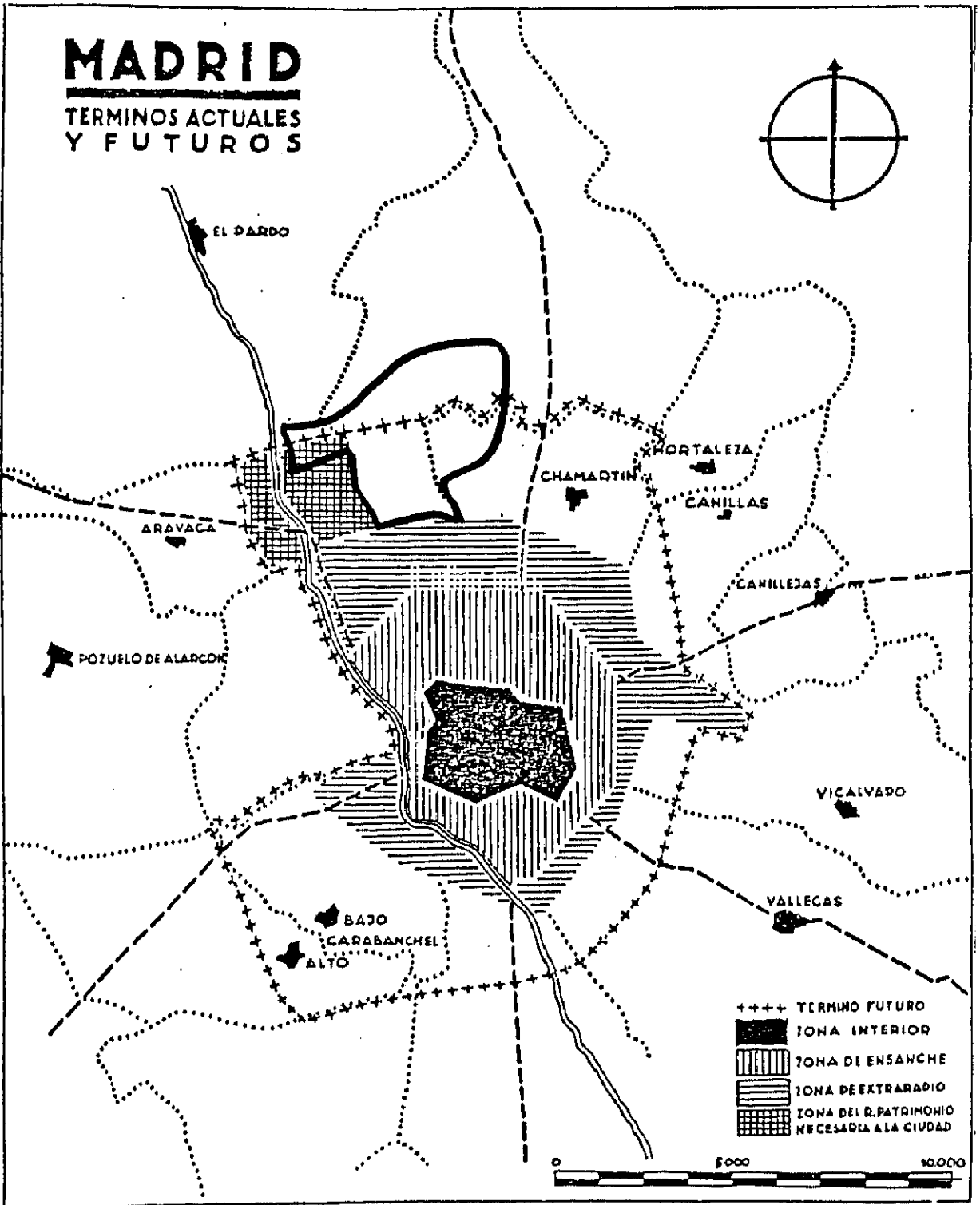
Las propuestas que se hacen para resolver la situación jurídica difieren en algunos aspectos. El Plan General de Extensión de 1922 propone que se dicte una ley especial a fin de llevar a cabo un plan de gran envergadura, donde quede recogida "la autorización del Ayuntamiento de Madrid para establecer, bajo su dirección, con los términos municipales colindantes, la mancomunidad para fines administrativos y de urbanización" (9).

En 1929, se avanza en este tema cuando Zuazo y Jansen proponen un nuevo límite al término municipal mediante la anexión de la totalidad o parte de los municipios colindantes (fig. 1). Por el norte se anexiona el municipio de Chamartín de la Rosa en su totalidad, y por el noroeste, la zona sur de los términos de Fuencarral y El Pardo, hasta el Camino del Río, incluyendo los núcleos en formación de Valdeconejos y Peña Grande. Esta idea de anexión es recogida por el Ayuntamiento de Madrid en el Acuerdo del 4 de Mayo de 1931, cuando considera que la Oficina de Urbanismo, entre otras labores, debe realizar "un estudio de anexión de los términos municipales próximos a Madrid, establecien-

(7) Núñez Granés, P. "La Extensión General de Madrid desde los puntos de vista técnico, económico, administrativo y legal", Madrid, Imprenta Municipal, 1924.

(8) Aranda, P.; García Cascales, J.; Casuso, J. y Núñez Granés, P. "Plan General de Extensión", Ayuntamiento de Madrid. Imprenta Municipal. 1926. 126 p.

(9) López Sallaberry y otros, op. cit. pg. 40.



—— Límite del sector estudiado.

FIG. 1.- Propuesta de un nuevo límite municipal por Zuazo y Jansen en 1929.

Fuente: Anteproyecto de trazado viario y urbanización de Madrid, 1929.

do sus servicios, sus vías de comunicación, etc" (10), y resolver, en primer lugar, esta cuestión que es imprescindible para cualquier trabajo definitivo. No obstante, este tema queda pendiente, y cuando se aprueba en 1933 el Plan General de Extensión sólo se hace en lo referente al término de Madrid.

Por otra parte, en los proyectos que se preocupan por planificar la extensión de la ciudad, considerando el espacio extramunicipal próximo, aparecen las primeras calificaciones de la futura periferia. La zona noroeste recibe, desde los primeros momentos, la calificación de un doble uso: como zona verde y como ciudad o núcleo satélite de baja densidad edificatoria y de población.

Esta calificación ya fue propuesta en 1922 (fig. 2). En el noroeste se instalará un parque urbanizado, en relación con sus características topográficas (11). Posteriormente aparece una calificación semejante en el Anteproyecto realizado por Zuazo y Jansen y, aunque estos autores establecen una localización más precisa de los núcleos satélites a desarrollar, que apenas afectan a la zona estudiada, no especifican la cualificación de cada uno de ellos (fig. 3). Más tarde, se encuentra de nuevo en el Plan General de Extensión elaborado por la Oficina Técnica Municipal en 1931, que califica a la ciudad satélite localizada en Peña Grande como un núcleo de casas baratas. Y, por último, Paz Maroto, en el Plan General de Ordenación y Extensión de Madrid, redactado en 1939, instala en el noroeste una ciudad jardín diferenciada de las zonas agrícolas e industriales (fig. 4).

(10) Lorite, J. de "Informe sobre el Plan General de Extensión de 1931", Ayuntamiento de Madrid, Artes Gráficas Municipales, 1932, 181 pp.-pg. 92.

(11) En los Parques Urbanizados se pueden instalar viviendas obreras si existen condiciones higiénicas y topográficas adecuadas para la subdivisión de solares. En este Plan de Extensión se insiste en la idea de diferenciar el noroeste del sur, donde se instalan viviendas-taller y viviendas obreras, próximas a las zonas industriales.

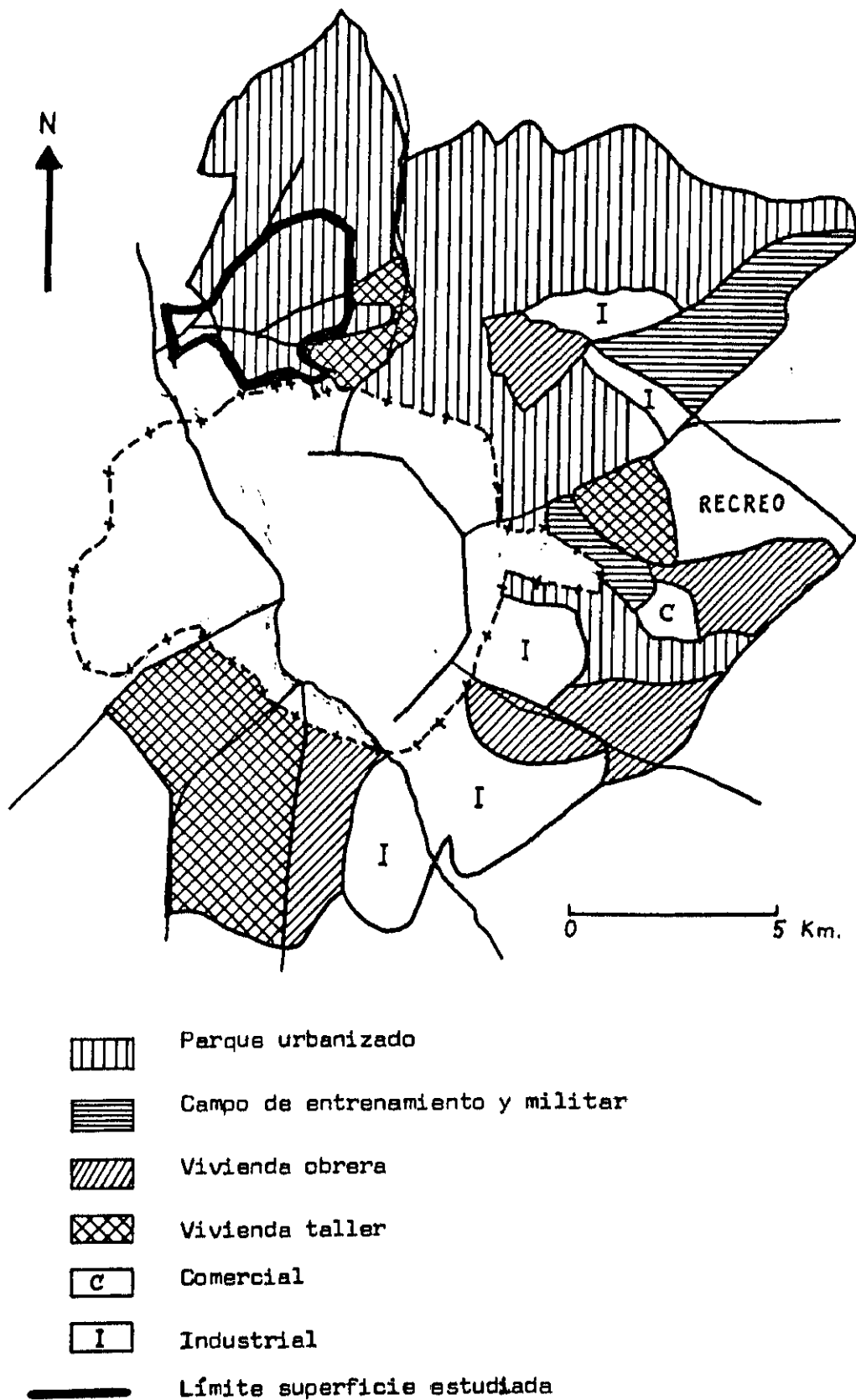
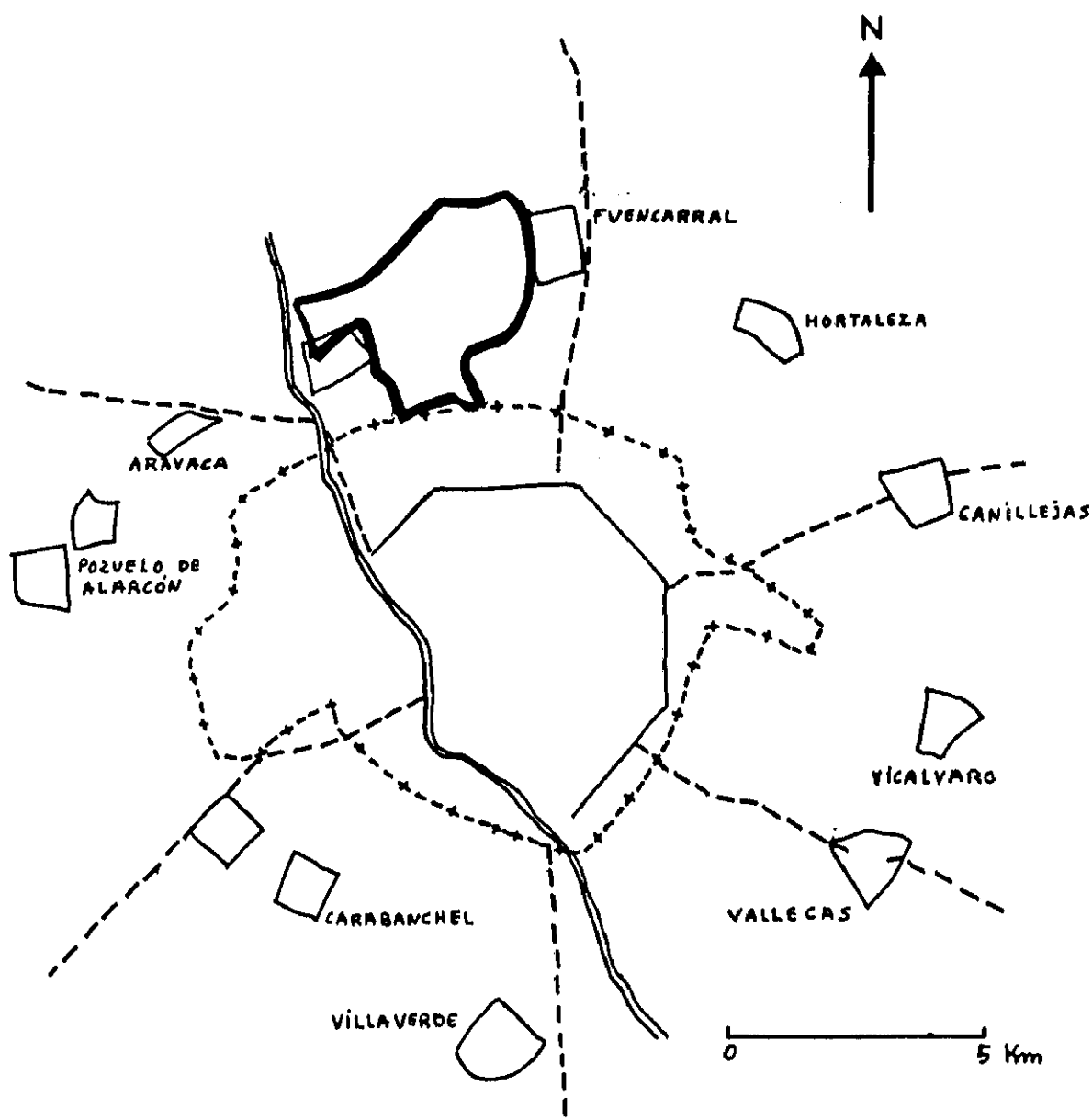


FIG. 2.- Calificación de las "afueras" de Madrid en el Plan General de Extensión de 1922.





——— Límite del sector estudiado.

FIG. 3.- Localización de los núcleos satélites propuestos por Zuazo y Jansen en 1929.

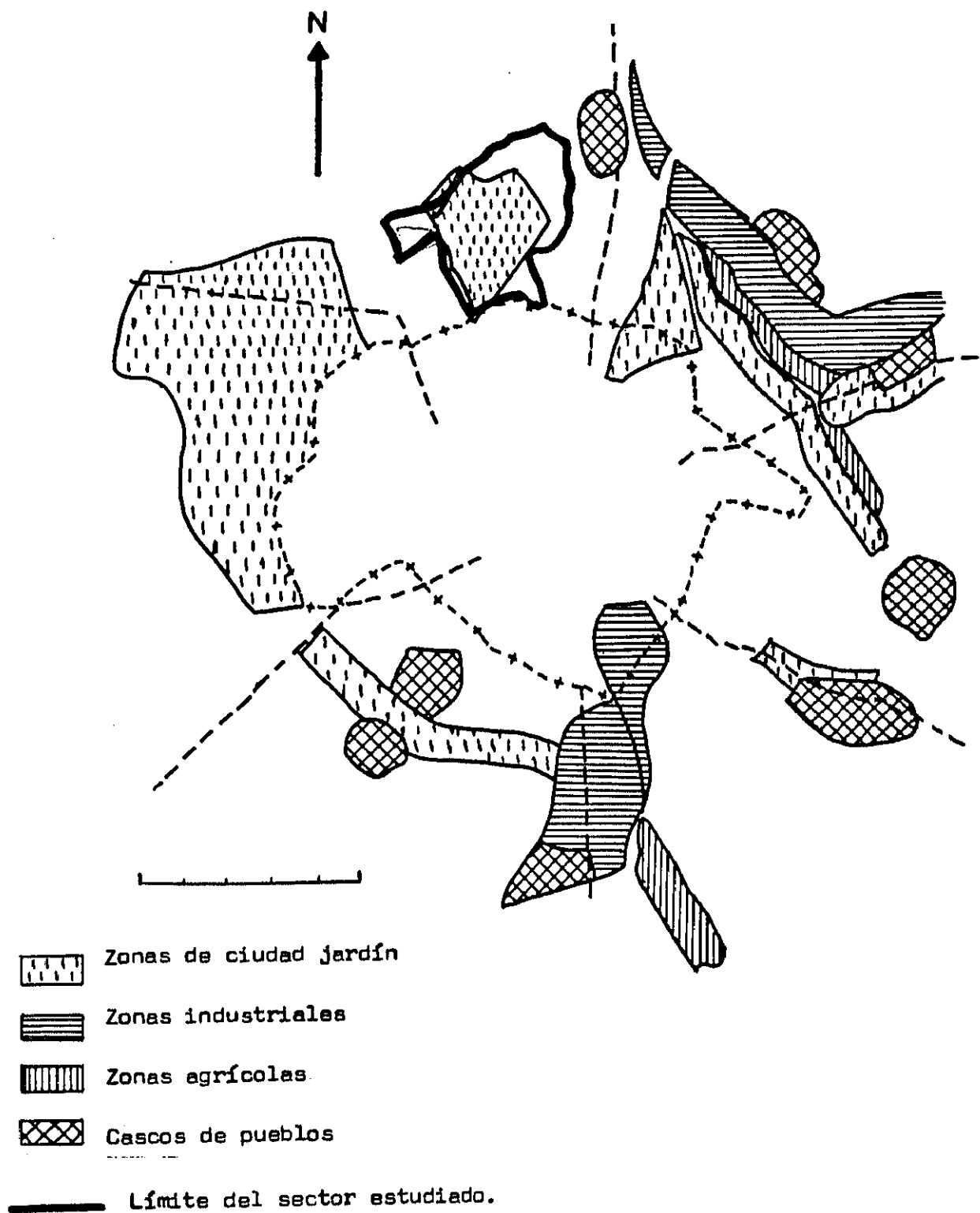


FIG. 4.- Calificación del suelo periférico en el Plan de Reconstrucción, Ordenación y Extensión de Madrid según J. Paz Maroto. 1939.

Es decir que cuando llegan los años cuarenta, no existe aún un plan aprobado que afecte a las afueras de Madrid, pero es abundante el material acumulado y las ideas recogidas en los documentos redactados al respecto. Todos ellos sirven de base, dirigen y orientan, en mayor o menor medida, y más o menos directamente, la futura calificación del espacio.

## 2.- EL PROBLEMA DE LA ANEXION Y LA CALIFICACION DEL SUELO EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE MADRID Y SUS ALREDEDORES.

Tras la guerra civil se crean diversos organismos para la reconstrucción de la ciudad y se emprenden nuevos estudios que permitan ordenar y ampliar el núcleo urbano que ya hacía tiempo superaba al antiguo municipio. Entre estos trabajos destacan, por la incidencia que tendrán en el futuro, el Anteproyecto de Extensión de la capital, aprobado por el Ayuntamiento en Pleno el día 23 de Julio de 1941, y el Proyecto para la Ordenación de Madrid, redactado por la Junta de Reconstrucción en 1942.

El Anteproyecto de Extensión de Madrid intenta solucionar uno de los problemas que ya hemos visto reflejado en planes de las décadas anteriores: la situación jurídica que frenaba la actuación del Ayuntamiento madrileño sobre espacios edificados extramunicipales. Este Anteproyecto se redacta según lo establecido en el artículo 13 de la ley municipal de 1935 que "faculta al Gobierno para incorporar a municipios de más de 100.000 habitantes aquellos grupos de población que dependan de otros Ayuntamientos, cuando el desarrollo de las edificaciones llegue a confundir los núcleos urbanos o los servicios de interés general impongan la agregación. A la disposición gubernati-

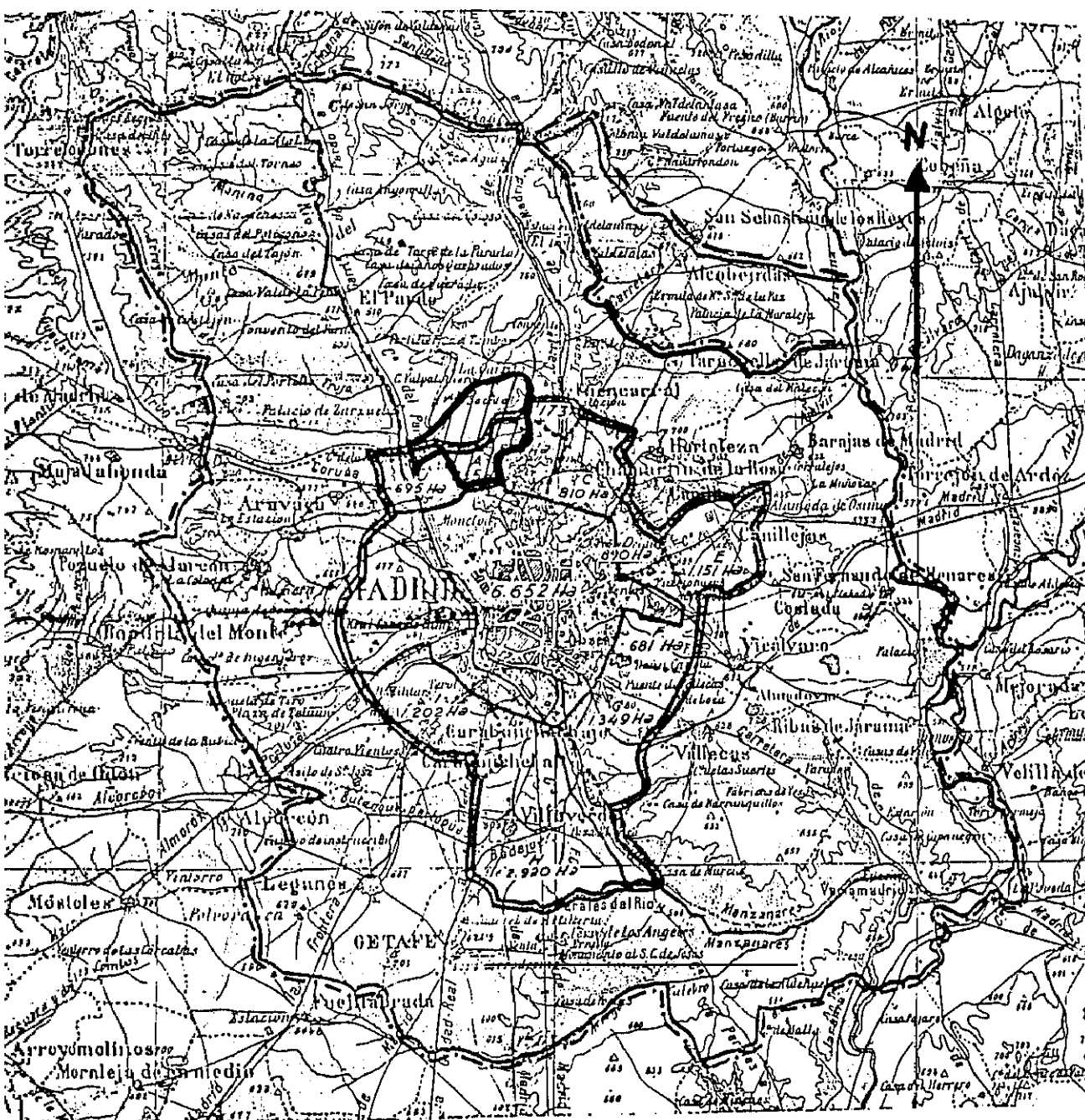
va ha de preceder la anuencia de los Ayuntamientos interesados y el informe favorable del Consejo de Estado" (12).

La fórmula que se prevé utilizar en la aplicación de dicha ley es la siguiente:

- a) "Anexión pura y simple de todos los espacios y zonas urbanizadas hoy día en contacto con nuestro término municipal y que el crecimiento natural de la población hace considerarlo prácticamente como pertenecientes a Madrid, ya que con él constituyen una unidad económica y social, a pesar de las divisiones administrativas; y
- b) Agrupación intermunicipal, a base del término de Madrid, de las grandes áreas ocupadas por los Municipios que integran el cinturón de la capital, las cuales pueden seguir subsistiendo como tales Municipios, pero sujetas a una comunidad de obras y servicios con la metrópoli y a una regulación administrativa en cuanto hace referencia, sobre todo, a la ordenación y a la política del suelo".

Como resultado de esta doble actuación se establecen dos perímetros, uno, producto de la anexión, y otro, producto de la extensión (fig. 5). El primero de ellos anexiona de forma completa cuatro términos municipales: Chamartín de la Rosa, Canillejas, Villaverde y Carabanchel Bajo "y varias zonas de anexión parcial, cuales son: al Norte y Este, la zona de Peña Grande del Término de Fuencarral, la pequeña zona próxima a dicho pueblo, la de Canillas comprendida entre el Abroñigal y el límite Este de la Ciudad Lineal, la zona de Vicálvaro situada entre el Abroñigal, la Carretera de Aragón y el nuevo límite y la zona de Vallecas, con las barriadas de Doña Carlota, Picazo y Entrevías. Finalmente, por el Noroeste se agrega el saliente de El Pardo".

(12) Ayuntamiento de Madrid "Anteproyecto de extensión de la capital", 1941, pg. 3.



- Límite de anexión
- - - Límite de extensión
- · · Posible ampliación de este límite
- ▨ Sector estudiado

0 5 10 Km

FIG. 5.- Límites de anexión y extensión propuestos en 1941.

Fuente: Ayuntamiento de Madrid.- "El Anteproyecto de Extensión de Madrid". 1941.

De esta manera, el límite norte se localiza en la actual carretera de la Playa (antiguo Camino del Río), incorporando la zona en que "están enclavados el hipódromo, la playa de Madrid y el valle de Fuentelarreina, que constituye el desagüe natural para el saneamiento de las zonas de Tetuán y Peña Grande, incluyéndose los alrededores del hospital del Rey, hoy ya muy poblados" (13).

El segundo perímetro, denominado de extensión, quedaría integrado por los Términos municipales que formarían la Agrupación intermunicipal: Madrid (ampliado con los cuatro pueblos anexionados), más El Pardo, Fuencarral, Hortaleza, Canillas, Barajas, Coslada, San Fernando, Vicálvaro, Vallecas, Ribas de Jarama, Vaciamadrid, Getafe, Carabanchel Alto, Leganés, Pozuelo de Alarcón y Aravaca.

Por otra parte, se considera que las barriadas que han de incorporarse al Término Municipal de Madrid deben sufrir profundas transformaciones urbanas -servicios de abastecimiento de aguas, construcción de redes de alcantarillado ... - "especialmente en la zona alta de Fuencarral, que en su porción comprendida entre las carreteras de Francia y Colmenar y las tapias de El Pardo puede servir de asiento a ciudades satélites, es forzoso prever la ejecución de obras de esta clase utilizando la vaguada que conduce a Fuentelarreina" (14).

En respuesta a este Anteproyecto, el Ayuntamiento de Fuencarral redacta, en Octubre de dicho año, un escrito "Observaciones y sugerencias al Proyecto de Extensión del Ayuntamiento de Madrid, en cuanto que afecta a la anexión parcial del Término de Fuencarral" (15), en el que señala

(13) Este límite se aproxima, en gran parte de su recorrido, al establecido por Zuazo y Jansen en 1929.

(14) Ayuntamiento de Madrid, op. cit. 1941, pg. 19.

(15) A.V.S. expediente 43-170-9.

los perjuicios que tiene para este término la anexión de parte del municipio (la llamada zona de influencia) desde el punto de vista demográfico y económico. Las consecuencias más importantes en los aspectos demográficos serían la disminución de la densidad de población en un municipio tan amplio y el descenso de la población absoluta de 13.166 habitantes censados el 31 de Diciembre de 1940, a 4.457, en cuanto que el Ayuntamiento de Fuencarral deduce de la población total, no sólo los 4.926 hab. que se reparten en las barriadas que se quieren anexionar: Huerta del Obispo (1.620), Llano Castellano (695), Peña Grande (1.107) y Valdeconejos (1.504), sino también los 3.783 hab. que se estiman como población transeúnte, en relación con la población militar de El Goloso y la población del Sanatorio de Antituberculosos de Valdelatas, el Colegio de San Fernando (Hospicio) y el Auxilio Social.

En los aspectos económicos este descenso de población supondría una reducción en el presupuesto de ingresos de 189.828,47 pts. respecto a un total de 378.366,95 pts., es decir de un 50,17%, aparte de los puestos de trabajo, relacionados con el personal municipal, que se harían innecesarios y serían amortizados.

El tema de la anexión se prolonga toda la década y durante ella el Ayuntamiento de Fuencarral (16) insiste en los perjuicios que ocasionaría la anexión parcial, al encontrarse situadas sus barriadas más pobladas al sur de la Carretera de la Playa (antiguo Camino del Río). Esta preocupación era compartida por otros municipios que, afectados también de manera parcial, se manifiestan en el mismo sentido (17). Finalmente, se realiza la anexión de todo el

(16) A.V.S. 43-176-6 "Escritos del Ayuntamiento de Fuencarral al de Madrid, respecto al proyecto de extensión".

(17) Pérez Crespo, M. T. "Vicálvaro: contribución al conocimiento de los contornos de Madrid", Estudios Geográficos nº 116, 1969, pp. 445-487.

municipio mediante decreto de 10 de Noviembre de 1950 (18), cuando los municipios de Chamartín de la Rosa y de El Pardo ya habían sido anexionados en 1947 y en Agosto de 1950.

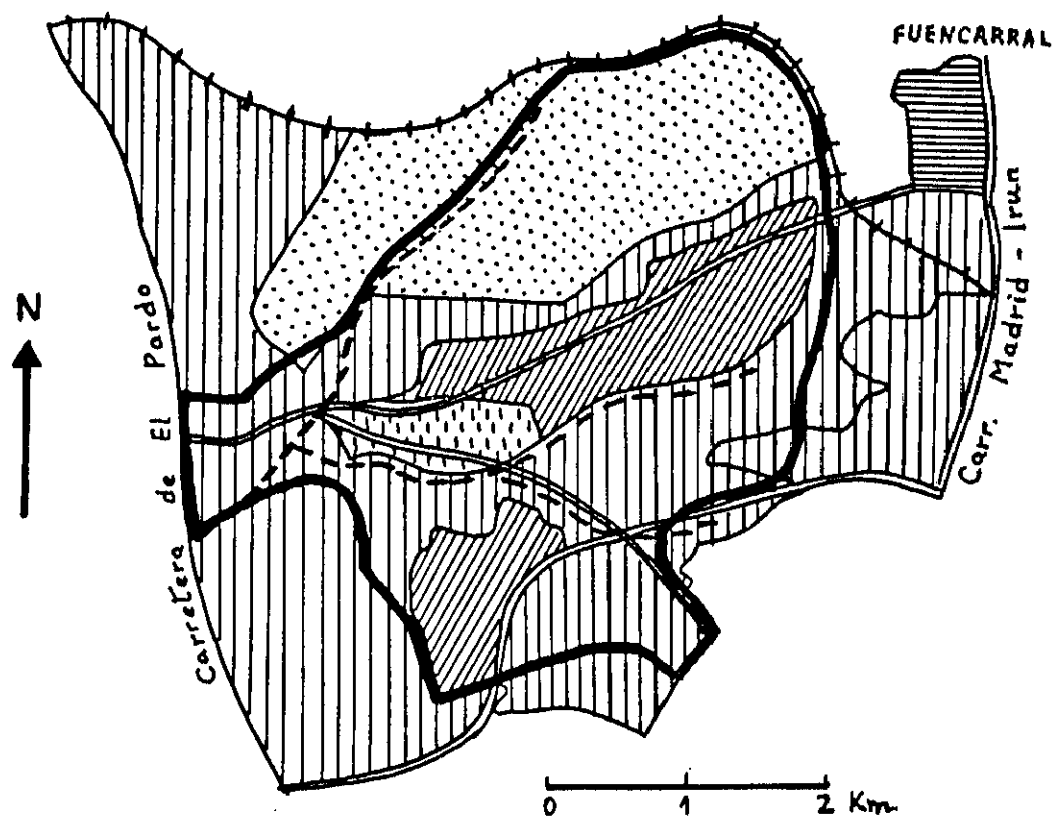
Paralelamente al Anteproyecto de Extensión de Madrid, la Junta de Reconstrucción de Madrid redacta en 1942 un Proyecto para la Ordenación de Madrid, suficientemente conocido y que recoge muchas de las propuestas de los planes anteriores, en el que especifica que la ciudad debe tener en cuenta su condición de Capital de España y que las funciones derivadas deben desenvolverse de manera útil y agradable. Para ello se han de "establecer límites a las diferentes actividades y sentar el principio de la colaboración y armonía de todos los extensos sectores que intervienen en la ordenación y expansión de la ciudad, para contener las libres competencias y las especulaciones desenfrenadas que habían roto los principios de ordenación interior (usos) y exterior (suburbios) clásicos en la ciudad" (19).

Las ideas que presiden la ordenación se reúnen en doce puntos básicos, de los que interesa destacar, porque son de aplicación a la zona de estudio, los puntos 4, 10 y 12. El primero trata los aspectos relacionados con la zonificación de la ciudad justificándose en que "la economía, la comodidad y el orden de la Ciudad obligan a separar en su recinto zonas diferentes en condiciones excepcionales de servicio para determinados fines, y con condiciones prohibitivas para cuantos usos molesten a aquellos", diferenciando en la ciudad las zonas especiales, las comerciales, las residentes, las zonas verdes y las industriales. En esta calificación el sector noroeste queda como zona residencial de poblados satélites y zona verde (fig. 6).

(18) Anales de la Villa de Madrid en Revista Gran Madrid nº 13, 1951, pg. 42.

(19) Junta de Reconstrucción de Madrid, "Ordenación General de Madrid", 1942, Imprenta Vega, 35 p. pg. 3.











-  Zona verde
-  Edificación dispersa
-  Edificación rural extensiva (ciudad jardín)
-  Nuevos poblados
-  Edificación rural semintensiva
-  Límite espacio estudiado

FIG. 6.- Calificación del suelo en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (1942).

Los apartados 10 y 12 establecen las características que deben reunir estos dos tipos de zonas. Las zonas verdes que formarán anillos de separación entre los núcleos residenciales se concretan, en el noroeste, en espacios que rodean a los núcleos satélites y enlazan, por el sur, con el anillo verde que limita la ciudad y, por el norte, con el anillo que se apoya en el Monte de El Pardo, Valdelatas y La Moraleja.

Las zonas definidas, clasificadas y caracterizadas en el punto 12 son los poblados satélites. Estos son concebidos como núcleos con relativa vida propia que "forman una verdadera constelación de unidades satélites enlazadas por las oportunas vías de comunicación con el centro y entre sí, dando origen a la Gran Ciudad" y que pueden ser de tres tipos, de servicio, de "albergue de población modesta" y "de residencia de los habitantes que desean viviendas en un medio menos denso que el casco y en mayor contacto con la naturaleza". La necesidad de ordenar estos tipos de poblados se justifica en que se conciben como la forma de resolver los problemas de especulación y de anarquía que existen en el casco y en los suburbios y que dificultan los planes de nuevos conjuntos de viviendas.

Entre las zonas donde se prevé el establecimiento de poblados se encuentran los Altos de Fuencarral, desde el pueblo hasta el Monte de El Pardo, ya que reúnen características especiales para su instalación al ser una zona libre de industrias que permite obtener "zonas residenciales de ambiente agradable en contacto con la Naturaleza".

Este proyecto tarda en aprobarse cuatro años, durante los cuales se realizan otros estudios de gran interés sobre las graves deficiencias que existen en los aspectos de urbanización. José Paz Maroto realiza en 1944 un estudio de "Las obras sanitarias en el futuro de Madrid" en el que señala qué colectores e instalaciones depuradoras

deben realizarse para el conjunto de la ciudad. Para el noroeste, en donde las condiciones son muy deficientes, proyecta una estación depuradora en la vaguada de Fuentelarraina, a la que irían a desembocar, entre otros, los colectores de la cuenca del arroyo de Los Pinos, que sirve a Tetuán; el de la cuenca de La Veguilla, que sirve a Fuencarral y a la zona comprendida entre el Hospital del Rey y dicho pueblo; y el del arroyo del Monte (o Fresno), "de servicio a la zona de la ciudad jardín que indudablemente ha de desarrollarse más cada día en aquella vaguada hasta Valdelatas" (20).

Por otra parte, al Ayuntamiento de Madrid se le encomendó la preparación de un plan para resolver el problema de los suburbios de Madrid que entregó en Febrero de 1944 (21). En este plan se diferencia entre los suburbios del Extrarradio y los de la periferia que pertenecen a los Términos de Chamartín, Hortaleza, Canillas, Canillejas, Vicálvaro, Vallecas, Villaverde y Carabanchel Alto, sin incluir el Término de Fuencarral a excepción del núcleo de Peña Grande-Valdeconejos considerado como tal.

Entre las obras básicas que el Ayuntamiento propone para poder abordar el problema de los suburbios, destaca la apertura de seis vías de penetración, una de las cuales es la "apertura del paseo de la Dirección hasta la Huerta del Obispo (Tetuán), como medio de estimular el desarrollo de aquella zona y de la de Peña Grande, así como el saneamiento de aquellas vaguadas".

Las propuestas para subsanar las deficiencias de los suburbios de la periferia se centran en siete zonas, entre las cuales se encuentra la de Valdeconejos-Peña

(20) Paz Maroto, J. "Plan General de Saneamiento de zonas periféricas de Madrid", 1944.

(21) Ayuntamiento de Madrid "El problema de los suburbios de Madrid", Artes Gráficas Municipales, 1944, 45 pp.

Grande, que quedaría afectada por las siguientes actuaciones: completar la urbanización de las calles de Menéndez Pelayo, Joaquín Lorenzo, vía de enlace Camino de Valdeconejos y la de los nuevos trazados; expropiar 51.900 m<sup>2</sup> de terrenos con las viviendas en ellos situadas, y los de las edificaciones miserables de la zona, para suprimir en total 526 viviendas; y construir 300 viviendas y un grupo escolar.

La actuación de expropiación y derribo será realizada por el Ayuntamiento, mientras que en la de nuevas construcciones intervendrán el Estado, la Iglesia, la Diputación y el Municipio. El coste previsto para este suburbio es de 23.390.500 pts., distribuidas en obras de urbanización, en expropiaciones y en la construcción de nuevas viviendas a 25.000 pts. cada una, más un grupo escolar (cuadro nº 2).

En cualquier caso, la necesidad de la aprobación del Plan General de Ordenación era expresada desde distintos puntos de vista por los técnicos en las conferencias dictadas en 1945 sobre "El futuro de Madrid" (22). Así, Muguruza insiste en la gran necesidad que había de ordenar el crecimiento de la ciudad mediante el planeamiento (23), y Gamazo y García Noblejas señalan que "el problema de la vivienda está ligado de un modo total al de la ordenación urbana. Es la ordenación urbana la que fija las condiciones del medio en que la vivienda se sitúa, al determinar los tipos de edificación y límites de aprovechamiento del suelo en correspondencia con la topografía, clima y demás condiciones del lugar" (24).

(22) A.A.V.V. "El futuro Madrid", I.E.A.L., 1945.

(23) Muguruza, P. "El futuro Madrid", en El futuro Madrid, 1945, pp. 13-27.

(24) Gamazo, V. y García Nobleja, G. "El problema de la vivienda en Madrid", en El Futuro Madrid, 1945, pp. 185-196, pp. 190.

CUADRO Nº 2

COSTE DEL PLAN DE URBANIZACION DEL SUBURBIO DE LA  
ZONA DE VALDECONEJOS-PENA GRANDE.

<u>Urbanización</u>	<u>Pesetas</u>
- Pavimentación de las principales calles existentes y de las proyectadas	1.170.000
- Mejora de la pavimentación en el camino de Valdeconejos	59.500
- Alumbrado de las principales calles existentes y de las proyectadas	58.500
- Agua	136.500
- Alcantarillado	2.075.000
- Colector de desagüe	1.000.000
TOTAL	4.499.500
 <u>EXPROPIACIONES</u>	
- Expropiación de terrenos a 19,50 pts./m2	1.012.000
- Viviendas a extinguir a 15.000 y 8.000 pts.	7.379.000
TOTAL	8.391.000
 <u>CONSTRUCCIONES</u>	
Construcciones proyectadas en parcelas:	
- 300 viviendas a 25.000 pts.	7.500.000
- Un grupo escolar	3.000.000
TOTAL	10.500.000
 TOTAL .....	 23.390.500

Fuente: Ayuntamiento de Madrid, "Los suburbios de  
Madrid", 1944.

En el mismo sentido se manifiesta Blein Zarazaga cuando comenta la importancia de la edificación y la necesidad de coordinar la acción del Gobierno, del Ayuntamiento y de la iniciativa privada, así como la responsabilidad de otros organismos públicos y dice: "Esta es la tragedia de los que han de cargar con la responsabilidad de intervenir en la formación de un plan de ordenación urbana o en las directrices o inspección de su desarrollo. Y por ello resulta absolutamente inútil la adopción de un plan teórico de urbanización si el Ayuntamiento u organismo encargado de su ejecución no dispone de los medios coactivos suficientes para ejercer el control eficaz, no sólo de la edificación pública, sino también, de la privada, misión que en esta última ha de conseguirse con las ordenanzas de edificación, representando el interés común frente a los intereses particulares" (25).

Por otra parte, Gascón Marín vuelve a tratar el problema jurídico de la actuación en los municipios limítrofes de Madrid, inclinándose por la anexión total, en un momento en que este tema se halla en pleno debate, ante la posible pérdida de personalidad que crearía la anexión parcial en los pueblos afectados. Pero señala que la anexión supondría una carga desde el punto de vista de los presupuestos, ya que éstos son pequeños en los municipios colindantes -sólo suponen el 2,8 del valor total de los de Madrid- y, sin embargo, la capital tendría que realizar los servicios "que exige una verdadera urbanización" (26).

El 1 de Marzo de 1946 se aprueba por ley el Plan General de Ordenación de Madrid y sus alrededores (27). "La

(25) Blein Zarazaga, G. "La edificación urbana", en el futuro Madrid, 1945, pp. 165-183, pg. 169.

(26) Gascón y Marín, J. "Aspectos legales de la transformación", en "el futuro Madrid", 1945, pp. 197-226, pg. 204.

(27) Previamente, en 1944, se había aprobado la Ley de las "Bases para la Ordenación Urbana de

Ley señala el perímetro de influencia de la Comisaría, que abarca varios términos municipales, y el Plan se desarrolla alrededor del Término de Madrid, obligando con igual fuerza a todos los Ayuntamientos. De esta manera la previsión urbanística queda garantizada aún cuando el Ayuntamiento de Madrid procede con lentitud a la ejecución de su plan de anexiones" y se establece también, "la obligación de desarrollar (el plan) mediante la redacción de planes parciales de Ordenación y proyectos de ejecución" (28).

En la calificación aprobada se prevé desarrollar en el noroeste dos núcleos satélites en contacto con la tapia de El Pardo, uno de los cuales se extiende hacia Fuencarral sobre la Carretera de la Playa. Estos núcleos se ajustan a los dos tipos de poblados satélites residenciales señalados en 1942 en respuesta a dos necesidades: "una, la de las gentes que buscan un ambiente de campo, más sano y reposado que el de los barrios urbanos, y otra, la de obtener urbanización y edificación económica para las clases modestas en un ambiente urbanístico semirural" (29).

Estas diferencias se concretan en las Ordenanzas de edificación elaboradas por el Ayuntamiento en 1946 (30). El espacio de la Colonia de Peña Grande se regirá por la ordenanza 22-I que regula las "colonias de verano", donde la edificación será de viviendas unifamiliares en fila sin patios interiores de parcela o viviendas unifamiliares aisladas, con un máximo de 3,5 plantas.

Madrid y sus alrededores" en las que se establecen las normas que deben guiar las actividades de gestión y realización en torno a la Ordenación Urbana de Madrid. Ver Comisaría General de Ordenación Urbana de Madrid, "Disposiciones legislativas dictadas para la Ordenación Urbana de Madrid y sus alrededores", Ministerio de la Gobernación, 1948.

(28) Revista Gran Madrid nº 1, 1947, pg. 13.

(29) Comisaría General de Ordenación Urbana de Madrid "Planeamiento urbanístico de Madrid", 1951, 68 p., pg. 25.

(30) Ayuntamiento de Madrid. Ordenanzas de la edificación. Correspondientes al Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. COAM, 1946, 298 p., pg. 247.

Al este de esta colonia, sobre la Carretera de la Playa, y al sur, en el sector de Valdeconejos, regirá la ordenanza 26 que afecta "a aquellas zonas señaladas como edificables en el proyecto de ordenación general de Madrid, pero aún no tienen redactado el proyecto parcial correspondiente" y cuya edificación será baja de uso residencial ajustándose a uno de los tres grupos siguientes:

- I.- Sectores de contacto con otra zona existente de edificación.
- II.- Colonias y
- III.- Casas sueltas.

Rodeando a estos poblados satélites la ordenanza 31 regula y delimita las zonas verdes que afectan a un espacio muy amplio en el que se encuentran los núcleos ya iniciados de El Quemadero-Belmonte y Peña Chica. Por último, al norte del cinturón verde se implanta la ordenanza 25 que regula la edificación dispersa de viviendas.

### 3.- LOS PRIMEROS PLANES PARCIALES.

A raíz de la aprobación del Plan General, las inmobiliarias Banús Hermanos S.A. y Alcázar S.A. proceden a solicitar y redactar, según obligaba la Ley, sendos planes parciales para la ordenación de dos ciudades residenciales, una en el lugar de Valdelobos y otra en el de Valdeconejos. La Empresa Constructora Banús Hermanos S.A. dirige a la Comisaría General para la Ordenación Urbana de Madrid su primer escrito proponiendo la creación de la Ciudad Satélite de Mirasierra, el 15 de Noviembre de 1947, pero dado que los trámites se alargan hasta 1954, este proyecto, propuesto para una primera fase en 1949, será analizado en el capítulo siguiente.



La Inmobiliaria Alcázar S.A. propone, también en 1947, un Plan Parcial para el poblado previsto entre la tapia de El Pardo, Dehesa de la Villa y Arroyo de Peña Grande. Es la Ciudad Puerta de Hierro que tendrá un carácter "de zona residencial de gran lujo que sirve de transición y, por tanto, de enlace entre la Residencia de El Pardo, las zonas deportivas (Club de Golf, Campo de Polo, Tiro de Pichón, Hipódromo), la Ciudad Universitaria y la Capital", salvándose de esta manera, "la posibilidad de todo nuevo suburbio; y el establecimiento de estas nuevas residencias tenderá a mejorar las viviendas desarticuladas que desde El Pardo existen hacia el Este y el enlace con la prolongación de Francos Rodríguez. Quedaría canalizada la expansión, siempre desarticulada de la ciudad, al otro lado del arroyo de Peña Grande, ya que con la ordenación de estos terrenos se completa la expansión de Madrid en la línea Gran Vía-Princesa, avenida Ciudad Universitaria y El Pardo" (31).

En 1948 la Inmobiliaria Alcázar S.A. había adquirido 555.777,29 metros cuadrados y considera que para "completar la zona a urbanizar y protegerla de usos distintos o construcciones impropias" habría que expropiar 113.859,85 m<sup>2</sup>. En Mayo de este año se aprueba por la Comisión de Urbanismo el proyecto presentado, tras realizarse algunas modificaciones, como, por ejemplo, que las calzadas sean de 9 m y no de 8 como se propuso en principio; a la vez que se acuerda que la Inmobiliaria pueda "llevar a cabo las expropiaciones que precise con las condiciones establecidas en el dictamen de la Sección Jurídica" (32).

Las ordenanzas de edificación de la Ciudad Puerta de Hierro, aprobadas para una primera etapa (fig. 7), recogen en cuatro títulos las condiciones de uso, de volumen,

(31) Revista Gran Madrid nº 2, 1948, pg. 42.

(32) Revista Gran Madrid nº 4, 1948, acuerdo 149.

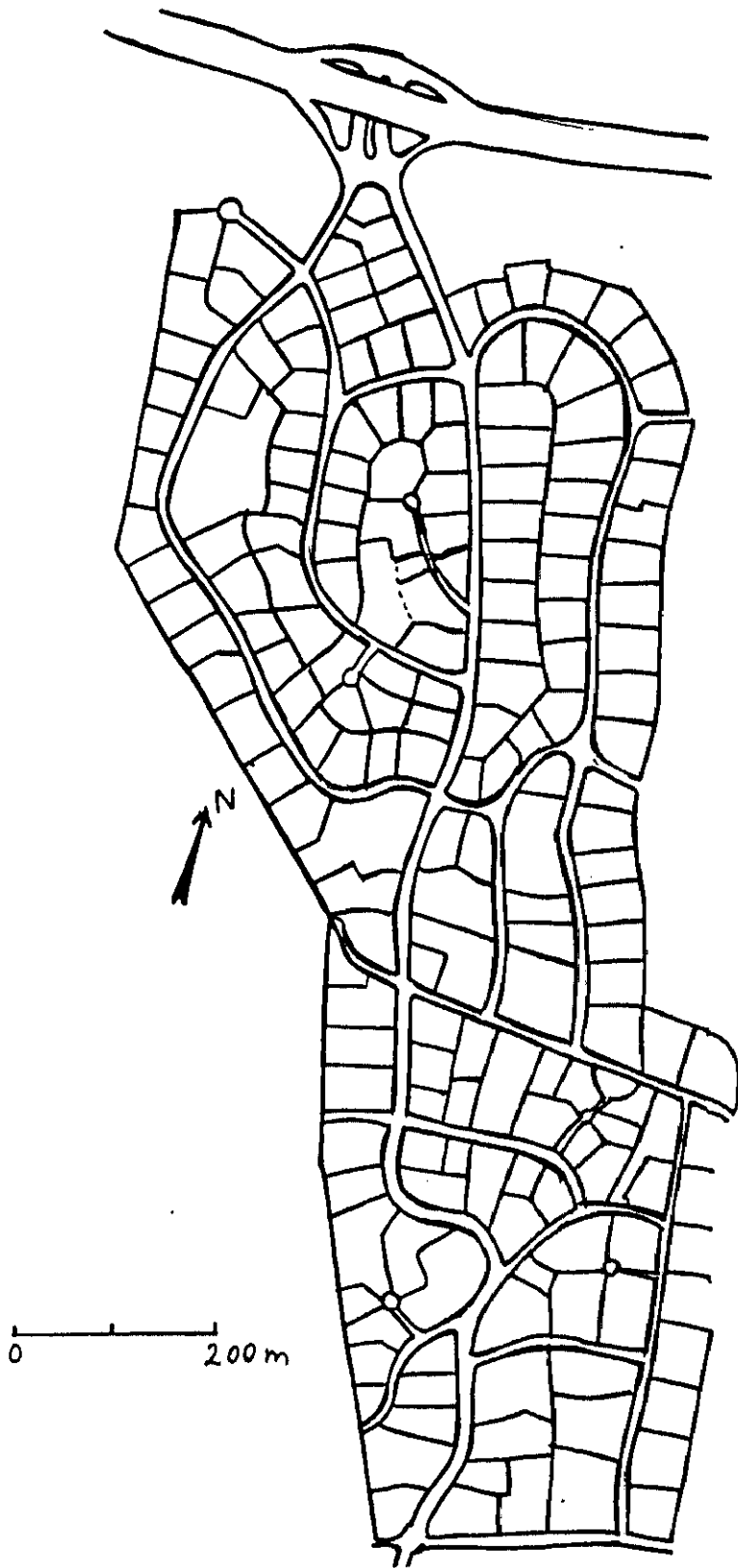


FIG. 7.- Urbanización y parcelación de la primera fase de la Ciudad Puerta de Hierro.

Fuente: Revista Gran Madrid nº 15, 1951

de higiene y las condiciones estéticas interesantes de conocer porque la obligación y el control de su cumplimiento explican el mantenimiento de la calidad en su edificación hasta la actualidad, resistiendo las fuertes presiones especulativas a las que se verá sometida. Se autoriza el uso de viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas de dos en dos, en parcelas no inferiores a 15.000 pies cuadrados (1.165 m<sup>2</sup> aproximadamente). La superficie de vivienda debe ser el 25% del solar, y los garajes y anexos el 10%, no siendo inferior al 50% la superficie dedicada a jardín.

Las características de edificación se resumen en edificios de altura por planta no inferior a 2,80 m, ni superior a 4,00 m, en los que se diferencian, como máximo, la planta sótano o semisótano, la planta baja y la principal. El edificio debe quedar retranqueado 5,00 m ó 3,00 m de la línea de fachada, según la anchura de las calles (16 y 10 m respectivamente), y sólo podrán edificarse de forma continuada dos viviendas "cuando exista convenio entre ambos propietarios y la edificación corresponda a un proyecto conjunto y su ejecución sea simultánea" (Artº 16).

El artº 23 regula las condiciones estéticas de la construcción que ponen en evidencia la clase social a la que se dirige esta ciudad. En él quedan indicadas las condiciones externas que se quieren conseguir en consonancia con una clase social elevada. "Aunque se dispone de libertad completa de disposición, es condición indispensable someter todos los proyectos de edificaciones dentro de la zona, a un Jurado de admisión compuesto por tres arquitectos designados por la Inmobiliaria Alcázar S.A. y confirmados por la Comisaría para la Ordenación Urbana de Madrid, quienes para su actuación se atenderán a las normas siguientes:

- 1.- No se admitirán edificaciones de materiales pobres o mal ponderados, ni los que por sus volúmenes desproporcionados desentonen del conjunto.

- 2.- No se admitirán edificaciones con cubierta de teja plana, uralita, chapa metálica ni teja vidriada.
- 3.- Es condición indispensable someter al mismo tiempo el proyecto de edificación y el proyecto de jardinería y de repoblación indicando las especies arbóreas.
- 4.- No se admitirán los depósitos de agua elevados, exentos de la edificación ni los aeromotores".

Estas ordenanzas que comenzaron a aplicarse rápidamente en las proximidades de la tapia de El Pardo y del límite municipal, no corresponden, sin embargo, como se verá más adelante a las aplicadas para los sectores de ampliación de la Ciudad de Puerta de Hierro-Fuentelarreina realizada en la década siguiente.

En conclusión, cuando se anexionan los términos de Chamartín de la Rosa, de El Pardo y de Fuencarral al municipio de Madrid, sus terrenos se encuentran calificados por el Plan General de Ordenación Urbana y ya está en marcha la urbanización del primer Plan Parcial aprobado, mientras continúa la edificación en las colonias y parcelaciones trazadas con anterioridad.

**ABRIR CAPÍTULO IV**

