



ABRIR CAPÍTULO III

IV.- LAS FORMAS INICIALES EN LA PRODUCCION URBANA.

Las actuaciones que favorecen los primeros asentamientos en el noroeste, es decir, originan el cambio de suelo rural a urbano e intervienen en la consolidación de éste mediante la urbanización y la construcción, están relacionadas con el tradicional mecanismo de las parcelaciones de calles o colonias y con las formas más elementales de la construcción.

Sus agentes promotores pertenecen, al igual que en otras partes de la periferia, al grupo de propietarios rurales o de burgueses que han acumulado propiedades desde finales del s. XIX en las proximidades de la ciudad, y están interesados en la producción urbana. Mientras que, la edificación responde, generalmente, a una autoconstrucción de escasa calidad, aunque no falten viviendas mejores, ejecutadas bajo la dirección de algún maestro de obras o constructor.

De hecho, hasta los años 40, el espacio construido responde a estas formas de producción, pero desde mediada la década, se inician notables cambios al entrar en la actividad promotora nuevos agentes, las empresas constructoras y las inmobiliarias, que pondrán en práctica mecanismos de producción más complejos. Como éstos se desarrollan y, sobre todo, configuran nuevos espacios, después de la anexión, este capítulo se centra en los más tradicionales, las parcelaciones, que configuran las pequeñas barriadas y núcleos de viviendas existentes en 1950.

1.- LA PRODUCCION DEL SUELO URBANO MEDIANTE EL MECANISMO DE PARCELACIONES.

Como queda planteado en el primer capítulo, la configuración de los primeros núcleos fue, simplemente, uno de los resultados del proceso de expansión urbana de Madrid, que se manifiesta, entre otros aspectos, por la división y lotificación de las parcelas rústicas en solares pequeños y regulares, y por la aceleración en el proceso de las mutaciones de la propiedad (1). Así, las operaciones de parcelación siguen "técnicas de división y subdivisión del terreno de extremada simplicidad y que, con ligeras variaciones tipológicas, se vienen repitiendo desde siglos atrás con casi absoluta independencia de "superestructuras" ideológicas urbanísticas.

En efecto, la técnica de las alineaciones, el principio general de la preexistencia y conservación de los trazados más antiguos, la utilización de sistemas reticulares de alineaciones (más o menos deformados por adaptación al terreno o los concretos episodios de la propiedad del suelo) constituyen el entramado práctico-teórico básico en el que se ha basado, hasta hace pocos decenios, el crecimiento de las ciudades" (2).

Por otra parte, la propiedad del suelo tiene, al comenzar a ser afectada por el proceso de expansión, un carácter patrimonial, "quiere ello decir que las transmisiones de propiedad son posiblemente hasta entonces, en su mayoría, resultado de herencias o de operaciones de compra-venta como suelo rústico (3). Sin embargo, este carácter

(1) Bastié, J. y Dezert, B. "L'espace urbain", Ed. Masson, 1980, 384 pp., pg. 58.

(2) 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 2/3, 1976, pp. 153-156, pg. 154.

(3) Leira, E., Gago, J. y Solana, J. "Madrid: cuarenta años de crecimiento", en Madrid: cuarenta años de desarrollo urbano. Ayuntamiento de Madrid, 1981, pp. 135-162, pg. 154.

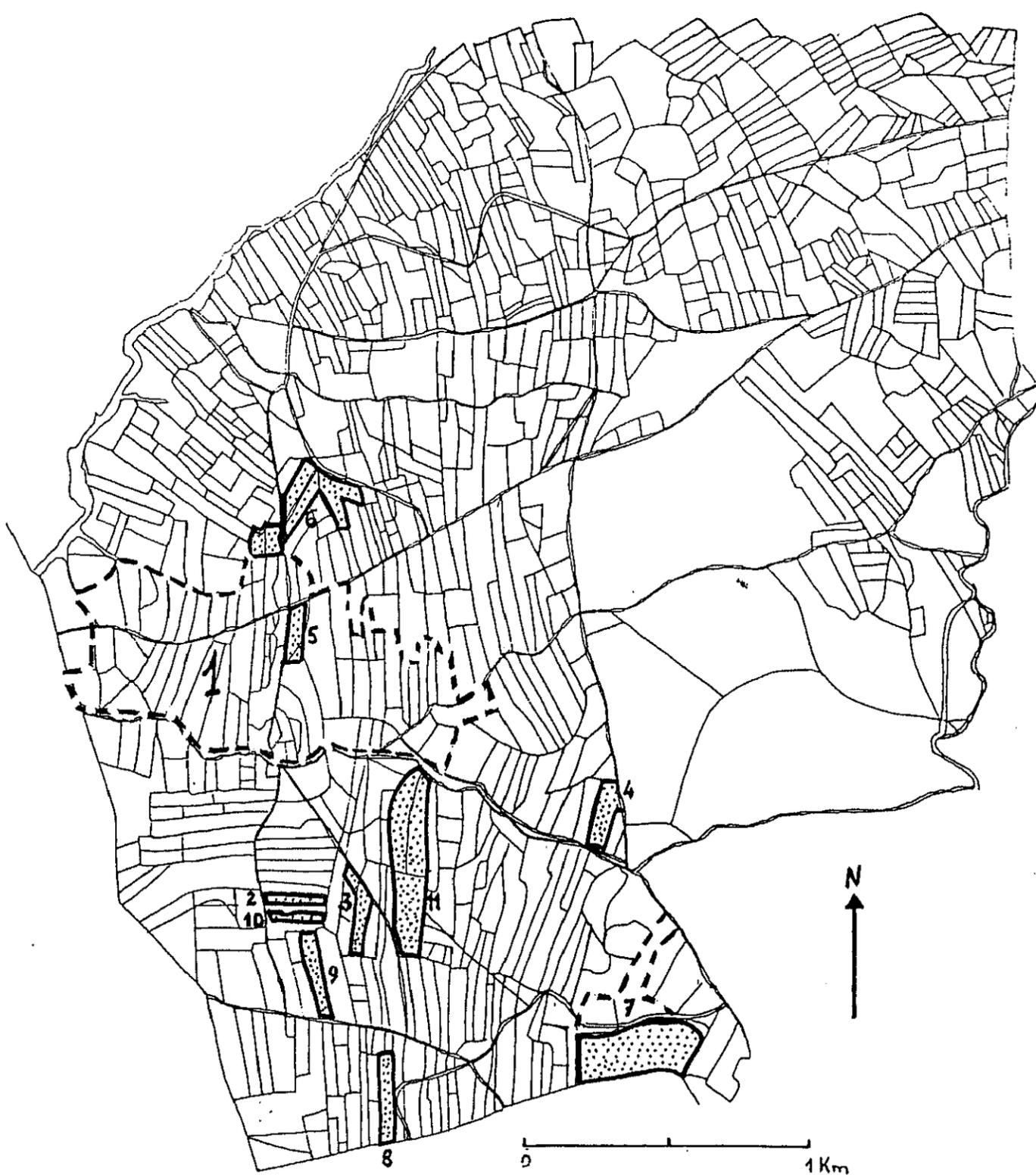
cambiará desde el momento en el que se inicien las parcelaciones que transforman el bien patrimonial en producto inmobiliario y crean nuevas expectativas de uso.

1.1.- Identificación de las parcelaciones.

Esta forma de producción urbana comienza a desarrollarse, en el área de estudio, en la segunda década del siglo, cuando algunos propietarios rústicos proceden a solicitar las primeras licencias de apertura de un nuevo trazado viario sobre sus propiedades, para así, poder segregar, vender o edificar en los nuevos solares urbanos.

El período más activo en el trazado de parcelaciones se extiende desde 1920 hasta 1936 (cuadro nº 1) (fig. 1a). Posteriormente, este tipo de actuación queda frenado, primero, por la guerra civil y, más tarde, por la elaboración del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid y "su puesta en práctica". Su estudio, no obstante, tienen un enorme interés ya que aunque son muy diversas las circunstancias que afectan al desarrollo de cada una de las proyectadas, las parcelaciones de este período permanecen en el espacio (fig. 1b) y constituyen en la actualidad áreas morfológicas muy particulares que se ven sometidas a fuertes presiones especulativas y están experimentando un rápido proceso de renovación edificatoria, con mantenimiento de los trazados originales, y no faltan intentos de remodelación en los proyectos más recientemente aprobados.

Los fines perseguidos en las parcelaciones de los años veinte y treinta son fundamentalmente dos. Uno, el proporcionar suelo para fincas de recreo o residencias de verano a un sector de la población de Madrid que posee un nivel adquisitivo relativamente alto, pero que no le permite acceder a las zonas donde tradicionalmente instalan su residencia secundaria la aristocracia y la burguesía más



Los números corresponden al orden establecido en el cuadro nº 1.

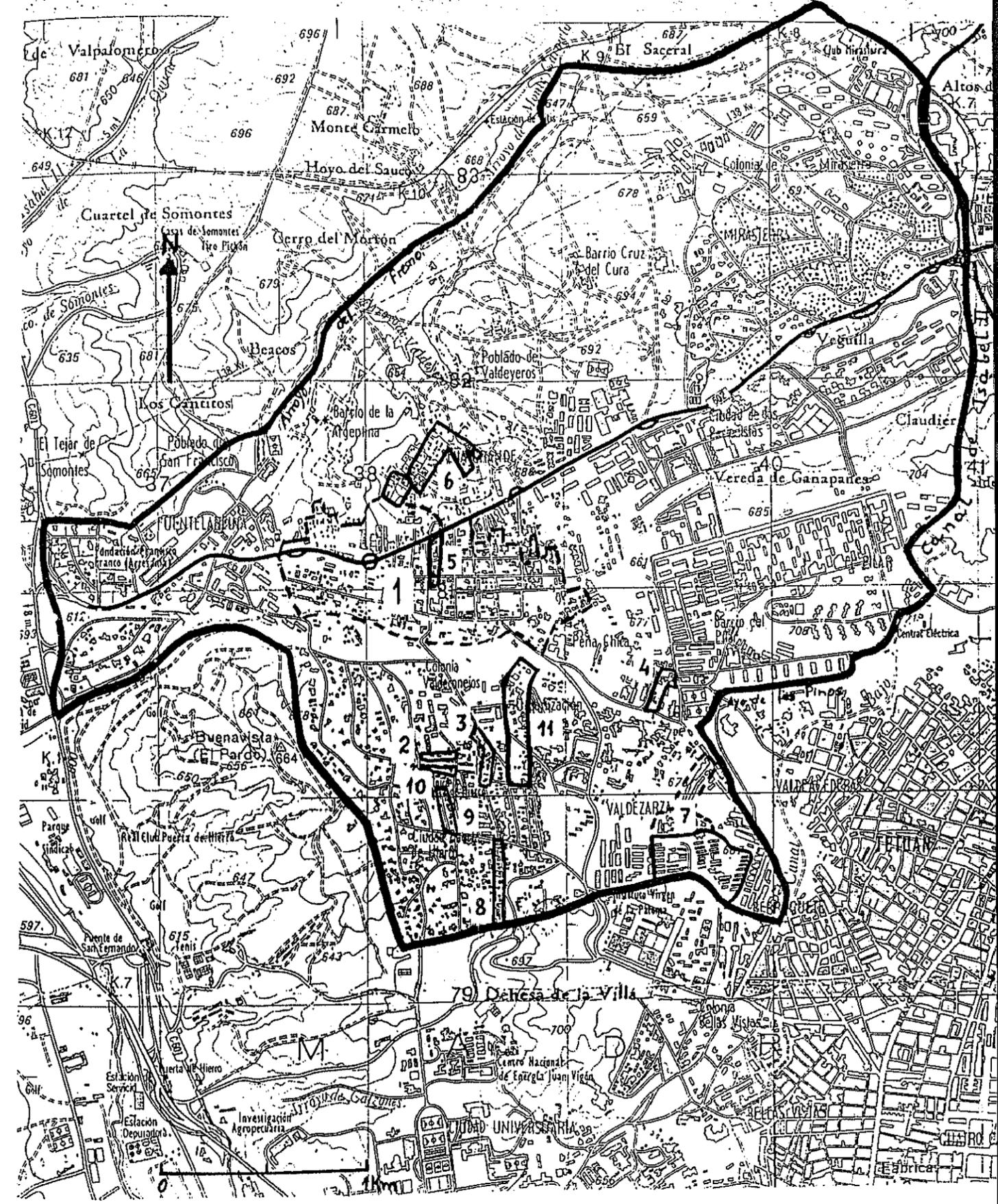


FIG. 1.- Localización de las parcelaciones realizadas entre 1920 y 1935 sobre el parcelario rural de principios de siglo y en la trama urbana actual.

Fuente: A.V.S. Expedientes de las licencias de parcelación.

CUADRO No 1

IDENTIFICACION Y CARACTERISTICAS DE LAS PARCELACIONES LLEVADAS A CABO ENTRE 1920 Y 1935.

Denominación	Parcelador	Año	Superf. (Ha)	nº de manzanas o parcelas
1-Colonia del Porvenir o P. Grande	Varios propietarios	1920	80 *	93 manzanas
2-Calles de J. Reig y A. Fernández	J. Reig y A. Fernández	1925	1,49	52 parcelas
3-Calles de P. Alonso y M ^a Blazquez	Eusebio Alonso	1925	0,96	17 parcelas
4-Calles Isabel y Elena	Luis Pernas y J. del Castillo	1926	1,51	46 parcelas
5- Calle de Carlos III	Leopoldo Gómez Rodríguez	1926	0,93	35 parcelas
6-Colonia de la Salud o Baena				
1ª Fase	Manuel Baena	1926	3,55	113 parcelas
2ª Fase	J. de las Heras	1932-34	1,88 *	45 parcelas
3ª Fase	Manuel Baena	1932-34	1,30 *	31 parcelas
7-Colonia del Pinar de la Paloma	Angel Pardo y B. Belmonte	1927	9 *	12 manzanas
8-C/ de Fdez. Clau-sells y J. Fontanes	Joaquín Reig	1927	1,80	74 parcelas
9-Calle de Antonio Reig	J. Reig y A. Fernández	1927	1,08	41 parcelas
10-Calle de María Blanco	Hros. de R. Crespo y A. Fdez.	1928	0,44	17 parcelas
11-Colonia de la Suerte	Luisa Andrés	1934	6,7 *	114 parcelas

(*) Superficie estimada a partir de los planos de las parcelaciones y de los planos parcelarios realizados entre 1960 y 1965.

Fuente: A.V.S. Varios expedientes. Elaboración propia.

acomodada (4). En este sentido aparecen la Colonia de El Porvenir o Peña Grande y la Colonia de la Salud, y se plantea una tercera en el sector de Valdezarza, la Colonia Pinar de la Paloma, que no llega a materializarse como tal, ni tan siquiera en el trazado de las calles.

La segunda finalidad es la perseguida por aquellas parcelaciones que ofertan pequeños solares para la construcción de viviendas a la población que, con escasos recursos, intenta huir del realquiler y de los precios del suelo de la ciudad. Estas parcelaciones son, en principio, las que favorecen más fácilmente la aparición de una edificación con características marginales.

Las parcelaciones que se realizan se diferencian, además de por sus fines, por el espacio al que afectan, ya que las mayores se efectúan sobre superficies capaces de estructurar y contener verdaderos barrios, mientras que las más pequeñas simplemente suponen la aparición de calles sin ningún tipo de organización en el conjunto, y en torno a las cuales se alinean pequeñas viviendas aisladas.

La Colonia de El Porvenir o de Peña Grande es, con mucho, la parcelación más amplia. En ella se ordena, a principios de 1920, el trazado urbano sobre una superficie aproximada de 80 Ha. localizadas, en su mayor parte, entre el Camino del Río y el arroyo de Canalejas, y extendiéndose, al norte de dicho camino, hasta la actual calle de Cuéllar (fig. 2) (foto 1). Es el espacio tradicionalmente denominado Las Abuelas, Peña Grande y Beacos, que pertenecía en una gran proporción a Joaquín Lorenzo y Miguel Aracil. Estos propietarios, en unión de otros, forman la

(4) Entre las zonas donde la aristocracia ha asentado su segunda residencia se encuentran Carabanchel, ver Moreno, A. "La propiedad inmobiliaria en la periferia urbana de Madrid en el siglo XIX. El caso de los Carabanchales". Estudios Geográficos nº 158. 1980, pp. 47-67, y Chamartín de la Rosa, Valenzuela, M. "La residencia secundaria en la provincia de Madrid: Génesis y estructura espacial". Ciudad y Territorio nº 2/3. 1976, pp. 135-152, y Ayuntamiento de Madrid, "Historia de Chamartín de la Rosa", por Díez de Baldeón, A. y López, F. 1985, 273 p.

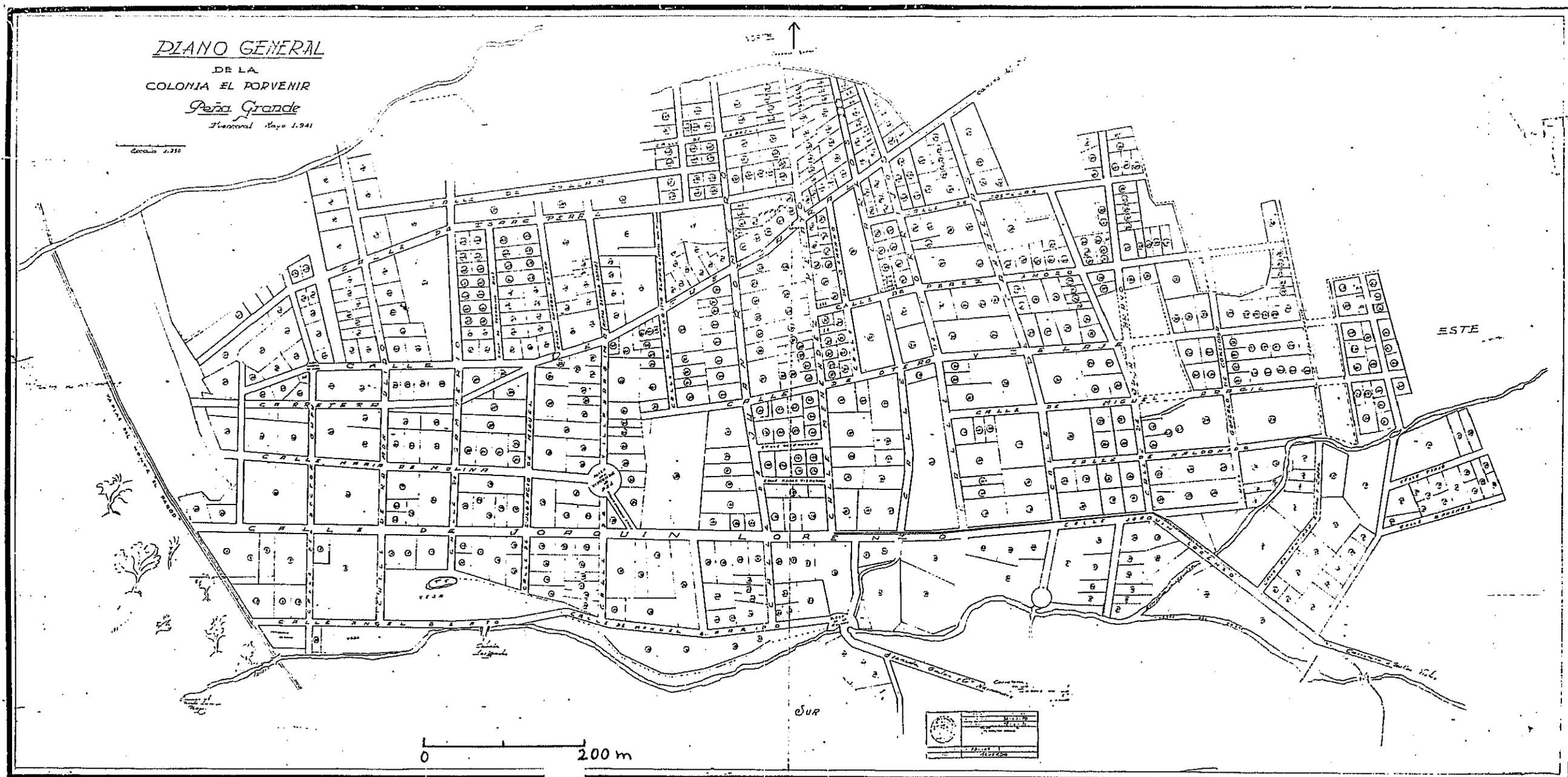


FIG. 2.- Estado de la parcelación de la Colonia de Peña Grande en 1941.

Fuente: Gerencia Municipal de Urbanismo. Expediente 70/149

"Sociedad de Fomento de Peña Grande" y trazan un sistema viario que se ajusta al modelo reticular ya descrito, adaptado al desnivel que existe entre el Camino del Río y el arroyo, sin que ello suponga un inconveniente, puesto que se trata de una zona donde las condiciones se estiman idóneas para el descanso por estar relativamente alejado de Madrid, próximo al Monte de El Pardo y permitir tener vistas a la sierra (5).

Las calles se estructuran en dirección norte-sur y este-oeste, salvando las primeras los mayores desniveles mediante calles de fuertes pendientes y escaleras, que interrumpen la circulación, pero no el trazado (foto 2). Las manzanas resultantes (24 al norte del Camino del Río y 69 al sur) en 1941 tienen formas más o menos cuadrangulares, excepto las localizadas en sus bordes, donde las condiciones físicas (arroyo) o los límites de las parcelas rústicas no sometidas a esta ordenación fuerzan la irregularidad del trazado. Sus tamaños son muy variados yendo desde los 1.370 m² de la más pequeña en la calle Isaac Peral, hasta los 32.244 m² de la mayor, que se extiende desde la calle Joaquín Lorenzo hasta la Carretera de la Playa (antiguo camino del Río) interrumpiendo el trazado de la calle Otero y Delage.

El desarrollo de esta parcelación se produce en diversas fases. Una primera se corresponde con la obtención inicial de la licencia de apertura de las calles, poco antes de 1920 (6). Las siguientes se producen a lo largo de los años veinte y treinta, en relación con la actuación

(5) El aprovechamiento de estas características topográficas para promocionar viviendas de recreo ya ha sido puesto de manifiesto por otros autores en otras zonas. Por ejemplo, Llorden, M. "Un mecanismo de producción de suelo urbano. Las parcelaciones particulares. Su aplicación al caso concreto de Bijón". *Ciudad y Territorio* nº 4, 1978, pp. 93-100.

(6) No se ha encontrado el año de solicitud de esta licencia pero el hecho de que en 1920 ya se realicen segregaciones delimitadas por las nuevas calles hace suponer que si el sistema de gestión es el mismo que en las restantes parcelaciones previamente se produjo su concesión por parte del Ayuntamiento.



Foto 1.- Aspecto de la colonia de Peña Grande en su parte occidental.

La edificación, entre el arroyo de Canalejas y la Carretera de la Playa, presenta en su escalonamiento la adaptación al desnivel topográfico.



Foto 2.- La calle Inocencio Fernández, de la colonia de Peña Grande, muestra perfectamente las pendientes de las vías, que de norte a sur ponen en contacto la Carretera de la Playa y el arroyo.

particular de cada propietario, que traza la calle y segrega y vende los solares de forma independiente, lo que contribuye a explicar la diversidad de tamaños en las parcelas y la facilidad para modificar sus trazados iniciales, ya sea por subdivisión de las primeras, ya por la agregación de las mismas. En 1941, la más pequeña mide 100 m² y la mayor que corresponde a una manzana sin dividir es de más de 10.000 m².

Las primeras segregaciones las realiza Joaquín Lorenzo en 1920, cuando separa de una finca rústica, adquirida en 1913 (7), diversos solares que ya están delimitados por las calles Blanco Soria (Marqués de Villabrágima), la Plaza del Vizconde Eza y la c/ de Floridablanca (Inocencio Fernández). Aunque, simultáneamente, se mantiene en la colonia un comercio de tierras rústicas que muestra la privacidad de las actuaciones. Por ejemplo, ese mismo año, Leopoldo Gómez Rodríguez (8) compra una tierra de viña de 1,36 Ha entre el Camino del Río y Canalejas que lotificará en 1926 al trazar la calle Carlos III (actual Islas Marshall) (fig. 3). En cualquier caso, es a partir de esta década cuando se acelera el proceso, de tal modo que el trazado parcelario está prácticamente concluido cuando el Ayuntamiento de Madrid procede al estudio de sus suburbios en los años cuarenta.

De tamaño medio (5-20 Ha) se realizan tres parcelaciones. La Colonia del Pinar de la Paloma (9) con una superficie de unas 9 Ha ocupa el segundo lugar en el conjunto investigado. Fue planteada en 1927 por Angel Pardo y Benjamín Belmonte para el sector sur de la propiedad que

(7) A.V.S. 43-102-32 "Escritura de compra en favor de Manuel Garrido", 1920.

(8) A.V.S. 43-102-28 "Escritura de compra en favor de Leopoldo Gómez", 1920.

(9) A.V.S. 43-97-120 "Proyecto de trazado de calles y parcelamiento de manzanas en la Colonia del Pinar de la Paloma", 1927.

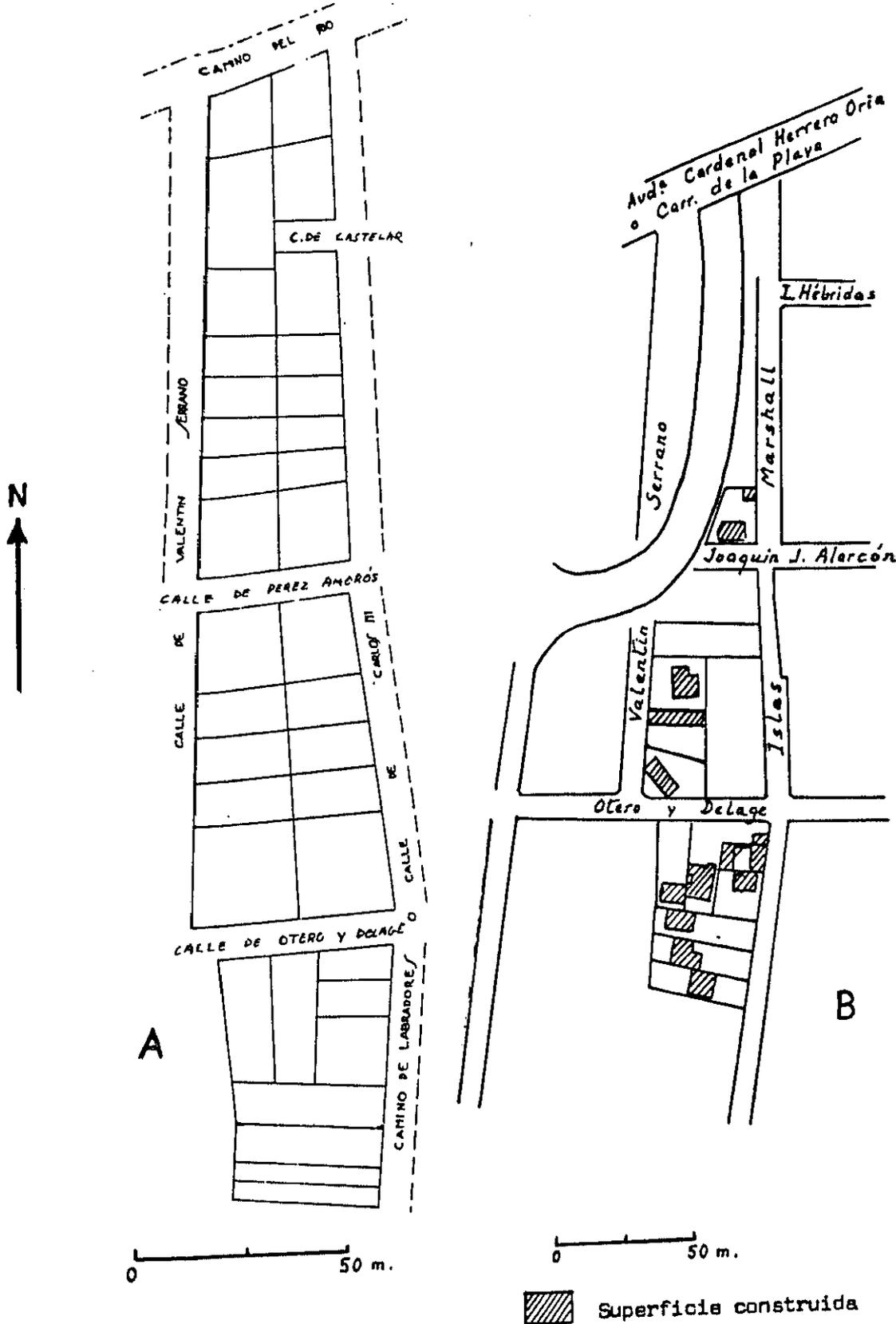


FIG. 3.- Parcelación de la calle Carlos III. A) Propuesta de 1926.
 B) Situación en 1983.

Fuente: A.V.S. Expediente 43 - 101 - 160 y Plano Parcelario 1/2.000, 1983.

poseían en Valdezarza, entre el límite municipal Madrid-Fuencarral y el Canal de Isabel II. En el proyecto se trazan nueve calles cuyo eje principal tiene una dirección aproximada este-oeste, y es atravesada por calles de menor recorrido que salvan fuertes pendientes desde la Dehesa de la Villa hasta el Canalillo (fig. 4). Estos viales delimitan 12 manzanas de tamaños diferentes que deberían sufrir, en fases posteriores, un lotificación, sin embargo, ésta no se produce antes de la anexión, y cuando se comienzan las primeras actuaciones en los años cincuenta, el trazado viario propuesto parece olvidado.

Al norte de la colonia descrita, el resto de la propiedad de A. Pardo y B. Belmonte, que no se encuentra afectada por el proyecto anterior y se muestra sin parcelar, sufre simultánea--mente una importante actuación mediante el sistema de segregación de solares con salida a una calle central que se traza desde el camino de Peña Grande hasta el Canal de Isabel II (actual Emerenciana Zurilla) y a otras transversales y paralelas entre sí y al Canal, que se adaptan perfectamente a la finca rústica. Esta parcelación dará lugar al denominado Barrio del Quemadero (foto 3).

La Colonia de la Salud y la Colonia de la Suerte afectan a espacios más reducidos y se desarrollan siguiendo el mismo mecanismo. Es decir, en una primera fase se solicita la licencia de apertura de nuevas calles que delimitan manzanas y, posteriormente, se procede a su lotificación.

La Colonia de la Salud o de Baena (10) se localiza al norte de la de Peña Grande (foto 4) con la que entra en contacto a través de sus dos calles principales: Sandalia Navas y Antonio Baena. La división del terreno en solares urbanos se realiza en tres fases, previa la obtención, en

(10) A.V.S. 43-101-155 "Parcelación de Manuel Baena", 1926.

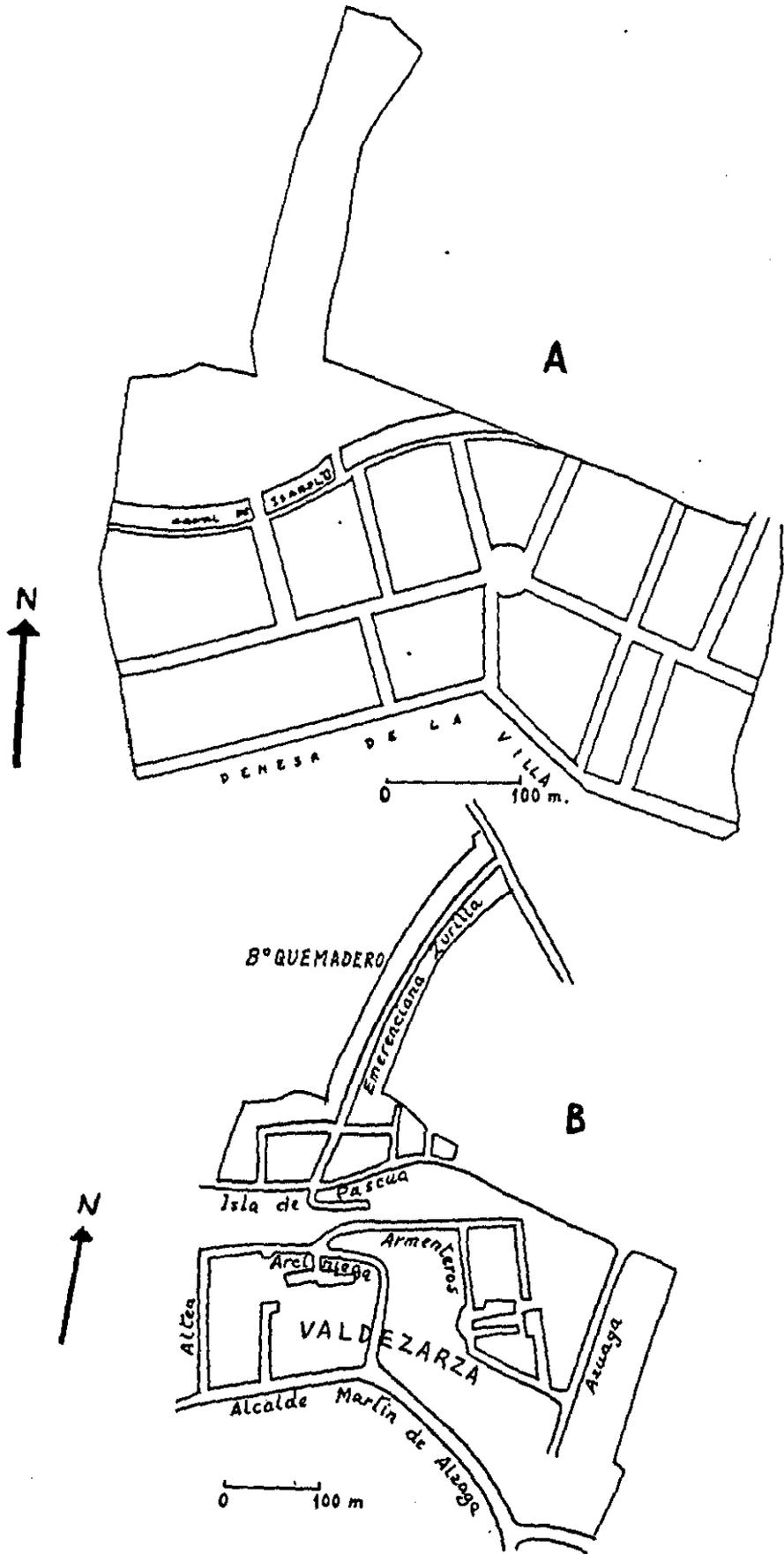


FIG. 4.- Trazado de la Colonia Pinar de la Paloma. A) Proyecto presentado en 1927. B) Red viaria actual .



Foto 3.- La parcelación de Emerenciana Zurilla o barrio del Quemadero, trazada a finales de los años veinte, es ocupada, en su mayor parte, antes de la anexión, por viviendas de caracteres rurales que tienen una infraestructura muy deficiente, como resultado de la autoconstrucción.



Foto 4.- Enlace del norte de la colonia de Peña Grande (en primer plano) con el sur de la colonia Baena (al fondo). La permanencia de espacios vacíos, unida al desnivel topográfico original, aún en la actualidad, una segregación física que sólo encuentra solución en la parte más oriental.

1925, de la licencia del trazado viario. La primera etapa, realizada por Manuel Baena en 1926, prolonga hacia la periferia, hasta el Camino de Valdeyeros (foto 5), algunas de las calles de la Colonia de Peña Grande y, a partir de ellas, se trazan calles transversales que se extienden hasta el límite de la propiedad (fig. 5). De este modo, quedan definidas tres manzanas en el interior y ocho que lindan con las propiedades vecinas. En total, se dividen en 113 parcelas entre las que dominan las de superficies comprendidas entre 200 y 250 m², le siguen 25 que tienen entre 250 y 300 m² y existen 2 que superan los 500 m².

Las siguientes fases son planteadas en 1932 y obtienen la licencia en 1934. Una se localiza de forma discontinua al este de la anterior y se debe también a la actuación de Manuel Baena en otra de sus parcelas rústicas (11). En esta parcelación se prolongan las calles de Angelita Camarero y Dr. Mazuchelli y se crea la de Alicia Baena, dividiendo el espacio en 31 solares de superficies semejantes a la precedente, aunque es mayor la proporción de parcelas de más de 300 m². La última actuación es realizada por Juan de las Heras que extiende la colonia hacia el suroeste con el trazado de las calles Juan Peña, Constanca y Doctor Reinoso (12) y segrega parcelas de mayor superficie que alcanzan hasta los 1.000 m².

La Colonia de la Suerte (13) localizada en el lugar de Valdeconejos-La Suerte obtuvo la licencia de apertura de calles en 1930 y es lotificada por Luisa Andrés en 1934,

(11) A.V.S. 43-101-227 "Parcelación de Manuel Baena", 1932.

(12) En ocasiones se ha encontrado que los aparejadores actúan sobre el espacio cediendo su nombre (Fernández Clausells) o parcelando ellos mismos. Un ejemplo es Juan de las Heras que es el aparejador que realiza la parte técnica de las parcelaciones de Manuel Baena en la Colonia de la Salud, y que compra los terrenos localizados al suroeste de la 1ª fase para actuar como parcelador sobre los mismos.
A.V.S. 43-101-202 "Parcelación de Juan de las Heras", 1932.

(13) A.V.S. 43-96-70 "Parcelación de Luisa Andrés en el sitio de La Suerte", 1934.

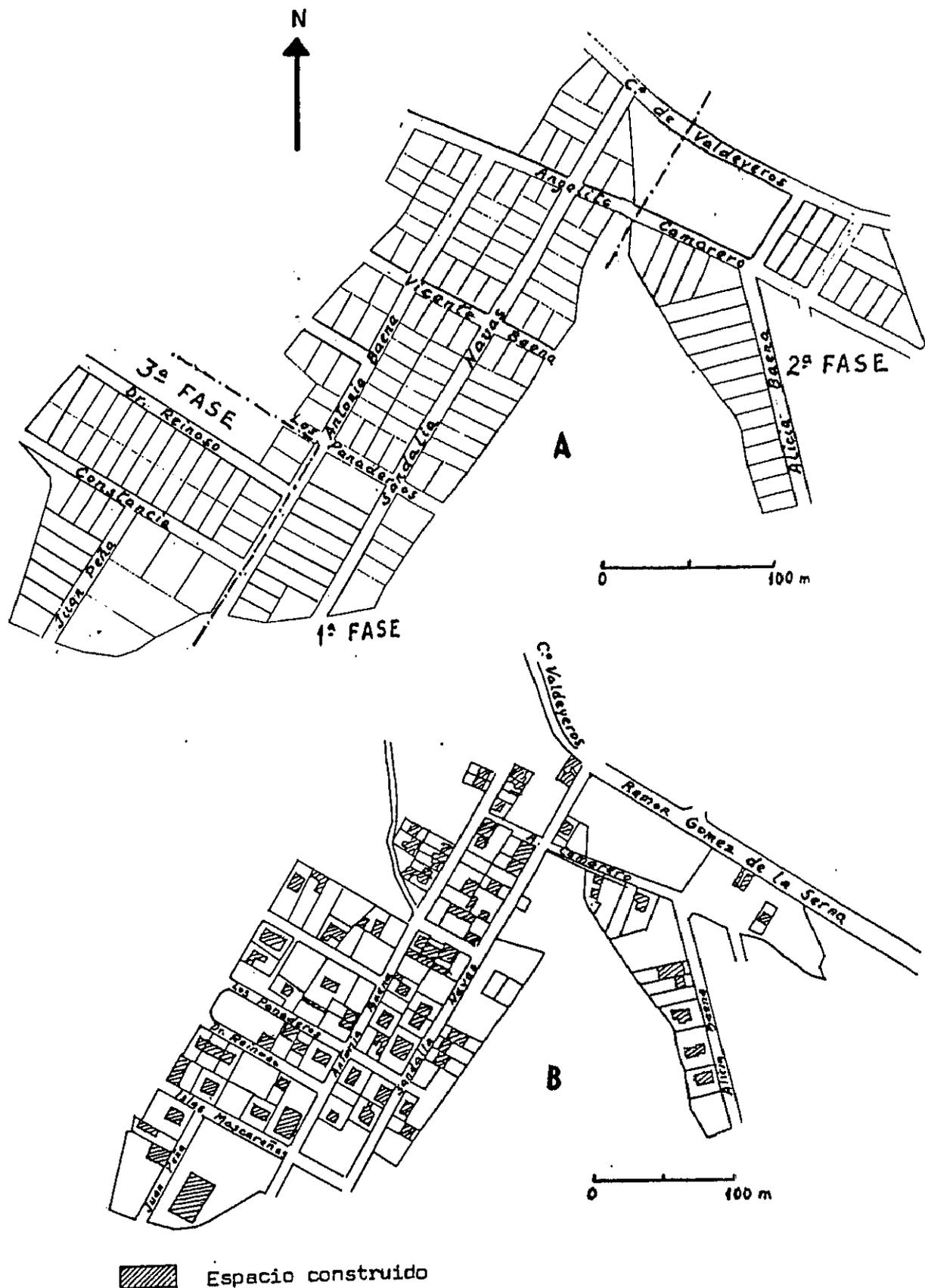


FIG. 5.- Parcelación de la Colonia de la Salud (Baena). A) Propuestas entre 1926-1934. B) Estado en 1983.

Fuente: A.V.S.: Expedientes 43 - 101 -155, 202 y 227. Plano Parcelario 1/2.000 1983.



Foto 5.- Colonia Baena. En su borde norte sus calles entran en contacto con el Camino de Valdeyeros - actual c/ Ramón Gómez de la Serna - a través de caminos sin asfaltar, que prolongan las calles de Sandalia Navas y Antonia Baena y mantienen las pendientes originales. La construcción inicial se reduce a la ocupación de algunas parcelas de forma discontinua.



Foto 6.- Avenida de Juan Andrés, límite oriental de la Colonia de la Suerte. A la izquierda de la imagen se mantiene el trazado proyectado que sufre la ocupación de las nuevas formas de construcción. A la derecha, comienza la Ciudad de los Poetas

cuando ya se había iniciado el trazado de las calles Democracia (hoy San Gerardo) y Julián Besteiro (Regina Alvarez) de 10 y 8 m respectivamente. La calle principal, Juan Andrés, se traza en el límite oriental de la propiedad (foto 6), y de ella parten, hacia el oeste, calles de alineamiento oblicuo que encuentran cierta dificultad en su recorrido a causa de la topografía. En el conjunto se segregan 114 parcelas que presentan un fondo máximo de 25 a 28 m, con una superficie media de 390 m² (fig. 6).

Por último, pueden encuadrarse en un mismo apartado las restantes parcelaciones, todas ellas realizadas sobre fincas de tamaño mucho menor (de 0,44 a 1,80 Ha), donde los propietarios rurales, sus herederos o los denominados parceladores (14) actúan de forma semejante.

El número de divisiones documentadas entre 1925 y 1934 es de seis (15), pero se hicieron muchas más, como se desprende del número de calles de similares características relacionadas en el Nomenclator de 1934 (fig. 7), de las licencias de construcción concedidas para edificar en dichas calles y de la información oral obtenida de los vecinos sobre el origen de las calles Murias, Santiago y del Barrio Belmonte (fotos 7 y 8).

Las características de estas parcelaciones se pueden sintetizar en los siguientes rasgos: sobre las estrechas y alargadas parcelas rústicas se trazan, o bien una

(14) La actuación de los parceladores en el extrarradio puede verse en Mas, R. "Los orígenes de la propiedad inmobiliaria del Extrarradio norte de Madrid", *Ciudad y Territorio* 1/1979, pp. 77-86, pg. 80.

Entre las personas que realizan pequeñas parcelaciones en el noroeste destaca Antonio Fernández que se encuentra implicado en numerosas operaciones de parcelación y transmisión. En la zona de Valdeconejos actúa como copropietario de Joaquín Reig; en el sitio de La Paja hace de intermediario en el proceso de parcelación de la calle María Blanco aunque, posteriormente, figura como propietario de dicha calle; y, por otra parte, aparece como comprador de solares en el sector de Peña Grande.

(15) Ver cuadro nº 1 y figura 1.

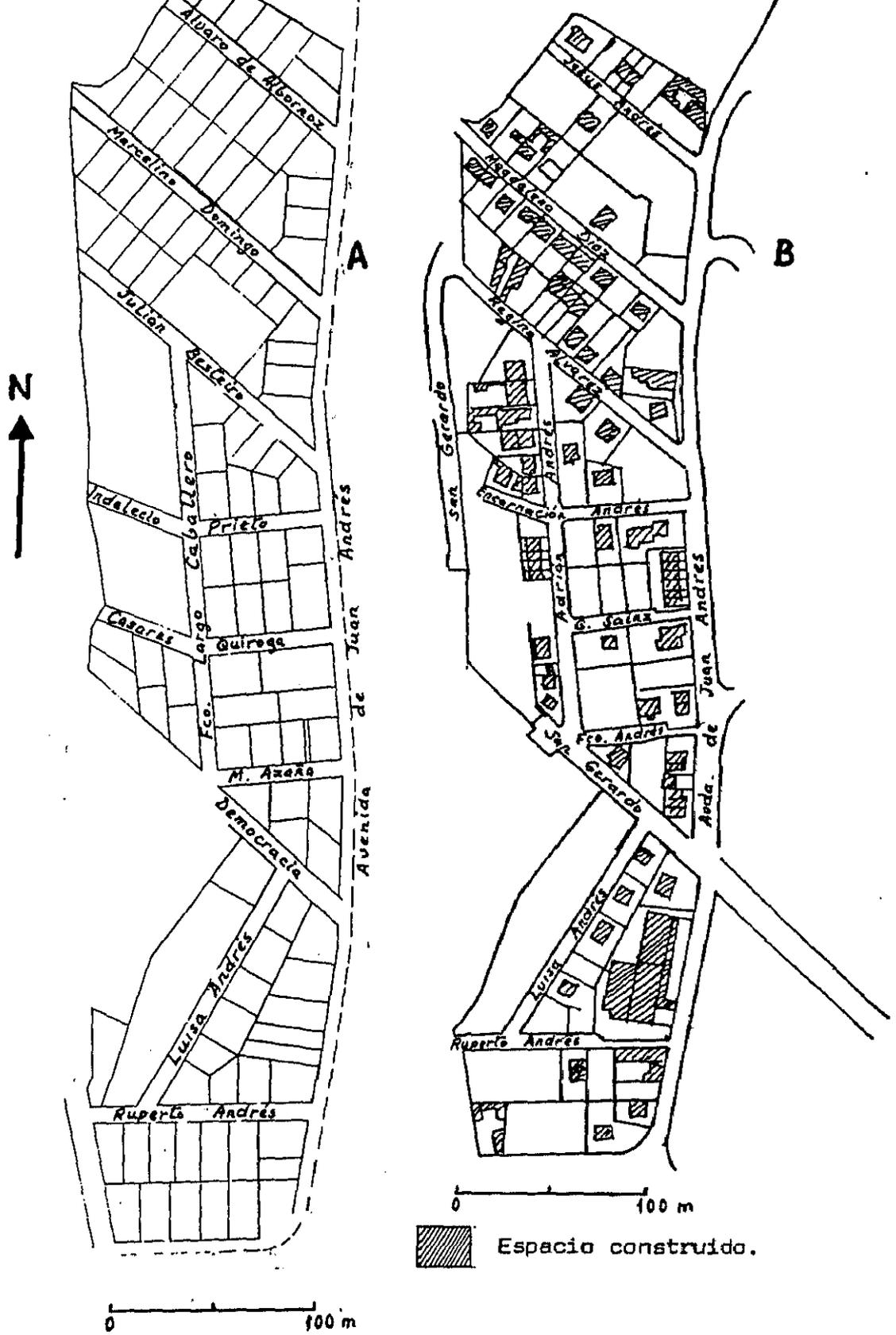


FIG. 6.- Trazado y parcelación de la Colonia de la Suerte.

A) Propuesta autorizada en 1934. B) Situación en 1983.

Fuente: A.V.S.: Expedientes 43 - 96 - 70. Planos Parcelarios 1/2.000, 1983.

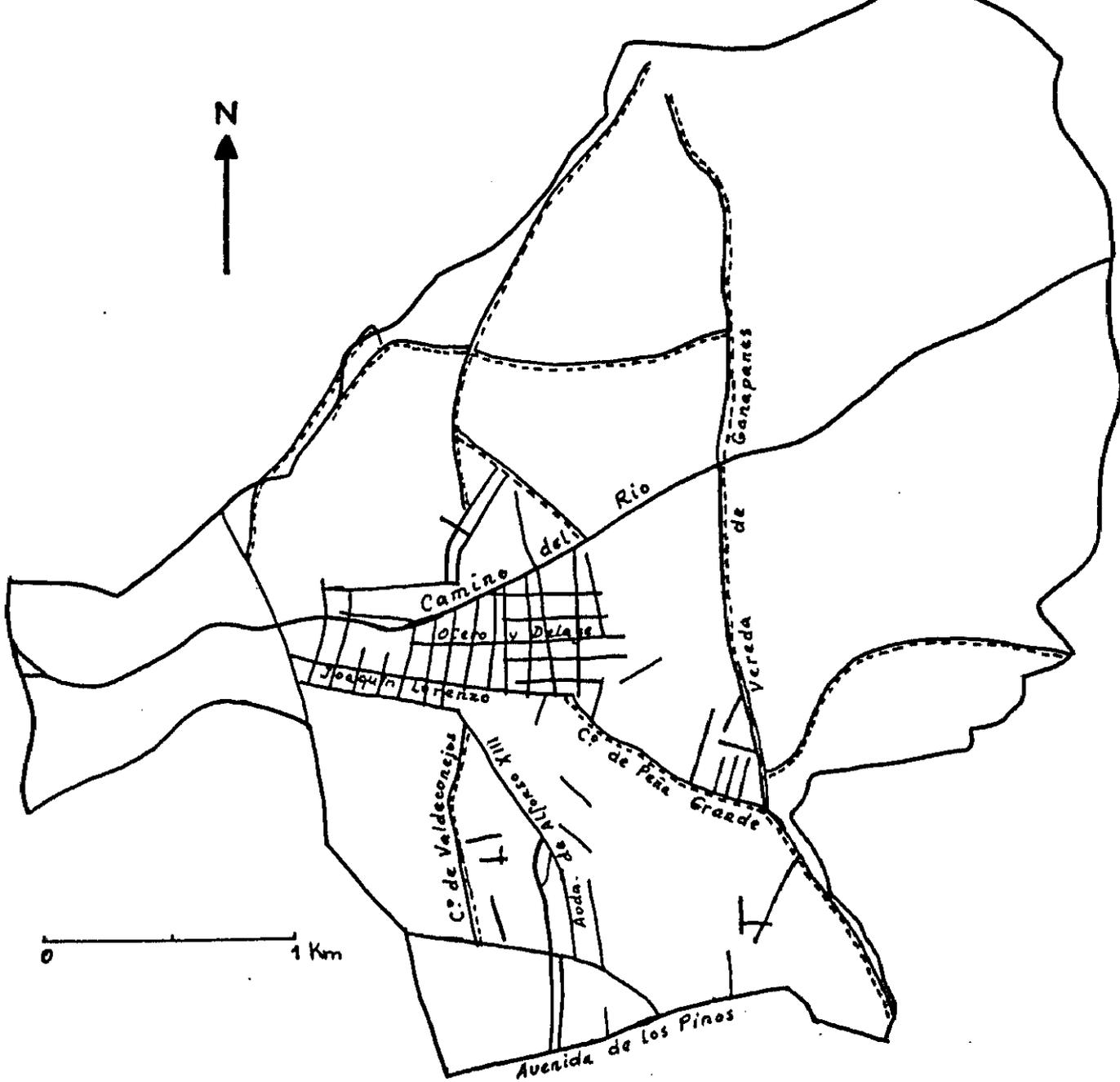


FIG. 7.- Calles trazadas en 1934.

Fuente: Nomenclator de 1934. Elaboración propia.



Foto 7.- Peña Chica. Espacio configurado fundamentalmente, por calles que saliendo del camino de Peña Gende recorren el antiguo sector de la Tacona. Sus trazados paralelos y de cortos recorridos sirven de linde a discontinuas y deficientes construcciones.



Foto 8.- El Cerro Belmonte, localizado en el lugar donde se encuentran la Vereda de Ganapanes y el camino de Peña Grande, presenta una ocupación más densa, que mantiene junto a sus viviendas, patios y parcelas destinados a usos marginales.

calle central que guía las divisiones hechas hasta las lindes (como es el caso de la calle Antonio Reig) (fig. 8), o bien se parcela el interior de la finca trazando las calles en las lindes, compartiendo, en este caso, la superficie destinada a viario con los propietarios vecinos, que también se benefician así de los nuevos trazados (como ocurre en las calles Fernández Clausells y José Fontanés). Los solares presentan, en general, superficies medias más reducidas que en los casos anteriores, ya que, aunque son frecuentes las parcelas de 200 a 250 m², el porcentaje de las de menos de 200 m² es más elevado.

Las actuaciones dominantes tras la guerra civil son la consolidación y la construcción de las parcelas mencionadas, así como la subdivisión de los solares lotificados inicialmente. Aunque hay que señalar que poco antes de la anexión, se introducen nuevos sistemas de parcelación al construirse el Poblado de San Francisco y, sobre todo, al iniciar la Inmobiliaria Alcázar S.A. la Ciudad Puerta de Hierro, ya que su intervención supone el comienzo de un nuevo trazado en la zona analizada, al proceder a la explanación y a la realización de calles con un recorrido sinuoso, para adaptarse a la topografía y para crear un ambiente agradable y de intimidad, rompiendo así, con el sencillo, tradicional y monótono sistema reticular. Las parcelas son de gran tamaño, comparadas con las generadas en los sectores ya analizados, y sus formas son más irregulares.

Como resultado de todo este proceso, en 1950 la estructura parcelaria rural ya ha sufrido una importante transformación en el sector de Peña Grande y en el de Valdeconejos, mientras que en otros sectores los cambios son tan puntuales que se mantiene la morfología rural, solamente salpicada por pequeñas calles sin urbanizar.

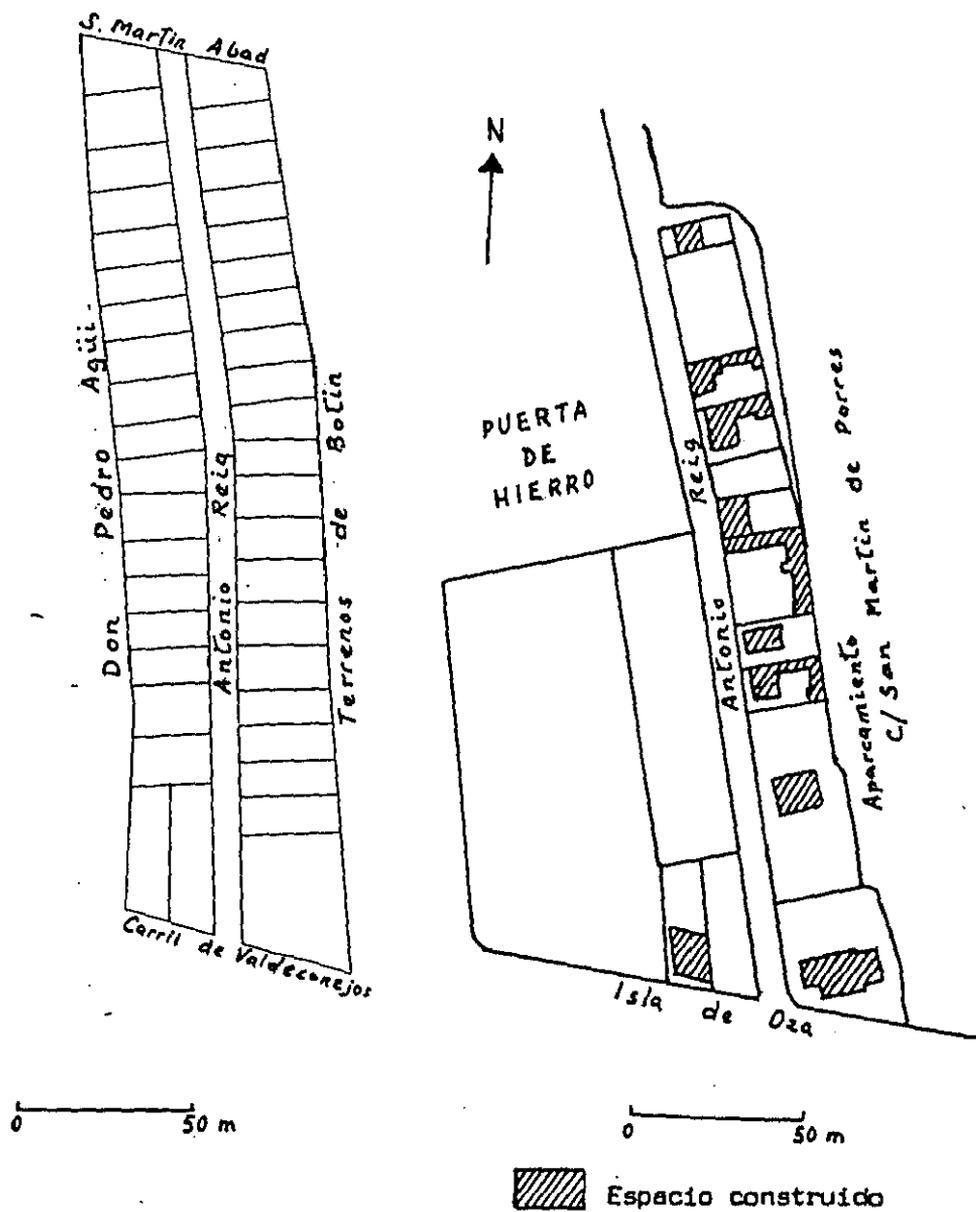


FIG. 8.- Parcelación de la calle Antonio Reig A) Trazado propuesto en 1927. B) Situación en 1983.

Fuente: A.V.S. Expediente 43-97-78. Plano Parcelario 1/2.000, 1983.

1.2.- La urbanización del espacio parcelado.

El nivel de urbanización que acompaña a las parcelaciones es mínimo. Las calles trazadas tienen una anchura de 8, 10 ó 12 metros, mientras que algunas de las que tienen su base en los antiguos caminos vecinales mantienen una anchura menor, como por ejemplo la avenida de Alfonso XIII (antiguo Camino de Valdeconejos) que solamente mide 5 m (4 de calzada y dos laterales de 0,50 m cada uno) (16). En general, puede afirmarse que más que calles son espacios alineados que ordenan el límite de la construcción ya que casi todas ellas (muchas hasta hoy) permanecen como caminos de tierra, sin empedrar ni asfaltar (foto 9), sin alcantarillado, y manteniendo los rasgos originales de la topografía al no haberse procedido, en algunos casos, ni tan siquiera a la explanación del terreno antes de la venta de los solares o de la construcción (foto 10). Estos aspectos informan del grado de cumplimiento de las normas municipales respecto al trazado de las calles y su adecuación previa a la venta de solares. En este sentido es significativo el rechazo por parte del Ayuntamiento de Fuencarral de la calle María Blanco. Esta calle fue cedida gratuitamente por su propietario, Antonio Fernández, en 1936, pero el Ayuntamiento pospuso la cesión hasta que reuniera unas condiciones mínimas de urbanización, ya que al analizar el estado en que se encontraba, comprobó que había sido trazada en 1928, algunos solares estaban contruidos, existía alumbrado público establecido por el propio Ayuntamiento, pero su pavimento era de tierra corriente sin ningún tipo de conservación (17).

En el desarrollo de otros aspectos de la infraestructura como el abastecimiento de agua, la instalación de

(16) A.V.S. 43-141-3 "Solicitud del Ayuntamiento de Fuencarral a la Diputación de Madrid de la cesión del camino vecinal de la Dehesa de la Villa por Peña Grande a la Carretera de Fuencarral a la Playa".

(17) A.V.S. 43-118-61 "Cesión de la calle María Blanco al Ayuntamiento de Fuencarral".



Foto 9.- Calle Isla de Cabo Verde, en el borde norte de la colonia de Peña Grande. Su aspecto bien puede ejemplificar la fisonomía que debieron tener las calles en sus momentos iniciales, sin pavimentar y salpicadas de los postes de la luz y, más tarde, del teléfono.



Foto 10.-Final de la calle Otero y Delage. Un hecho frecuente, entre los años veinte y cincuenta, es terminar el trazado de una calle cuando las condiciones topográficas dificultan y encarecen su realización. La forma de resolver tal inconveniente es mediante escaleras más o menos mejor construidas.

fluido eléctrico en las calles o los transportes con Madrid, los años treinta suponen una etapa importante en la que se inician y resuelven los expedientes necesarios para su instalación, tanto por parte de los propietarios de los terrenos, principalmente de la Colonia de Peña Grande, como por parte del Ayuntamiento.

El abastecimiento de agua para las barriadas de Valdeconejos, Peña Grande y limítrofes (Barrio de la Salud o Baena) es solicitado, por primera vez, al Canal de Lozoya en 1931 por la Sociedad "Fomento de Peña Grande", pero entonces sólo conseguiría promesas (18). Las gestiones continuaron y en 1935, según consta en el mismo expediente, obtuvo una concesión de agua del Canalillo para una calle de Valdeconejos, a consecuencia de lo cual, se reunió una comisión de la Sociedad mencionada, constituida por algunos propietarios como Joaquín Lorenzo y Leopoldo Gómez, que no consiguieron materializar aún la pretendida concesión. Esta se obtiene en 1936 al ser aceptado el proyecto del Sr. Gómez Gil (representante de la Sociedad). A partir de la aprobación se constituyó la Cooperativa Hidráulica de Peña Grande, que se comprometía a pagar el total de la obra de la red de distribución, pudiéndose establecer hasta 620 tomas de agua. Para llevar a efecto la traída del agua desde el Canal de Lozoya a la Colonia de Peña Grande, contribuyeron 154 vecinos con la aportación de 132.000 pts. para contratar 350 m³ diarios (cuadro nº 2).

El alumbrado eléctrico fue instalado por el Ayuntamiento en los principales caminos y en las calles en las que se va edificando, y la comunicación con Madrid, como ya se ha indicado, sufre una importante mejora desde 1932, al entrar en funcionamiento la línea de tranvía de Cuatro Caminos a Peña Grande, aunque lo accidentado del terreno

(18) A.V.S. 43-142-3 "Abastecimiento de agua a las barriadas de Valdeconejos, Peña Grande y limítrofes".

CUADRO Nº 2

NUMERO DE PROPIETARIOS DE PENA GRANDE QUE CONTRIBUYEN A LA TRAJIDA DE AGUA DEL CANAL DEL LOZOYA EN 1936.

Número de Propietarios	Calles	m ³ /diarios	Pesetas aportadas
27	Joaquín Lorenzo	73	28.500
20	Fuencarral	66	23.000
19	Menéndez Pelayo	41	15.000
15	Torrijos	26	10.500
10	Carlos III	10	5.000
5	Serrano	7	3.000
4	Juan Bravo	7	3.000
5	Canalejas	13	4.500
8	Floridablanca	22	8.000
15	Villalágrima	29	11.000
4	Fulgencio de Miguel	4	2.000
22	Juan Romero	52	18.500
TOTAL 154		350	132.000

Fuente: A.V.S. Expediente 43-142-3.

hace lento el recorrido. Por otra parte, en los años cuarenta mejora notablemente el acceso a Fuencarral al construirse la Carretera de la Playa sobre el antiguo Camino del Río.

No obstante, las deficiencias en la infraestructura y, sobre todo, en el equipamiento eran importantes como se desprende de la larga solicitud realizada durante la República por el Ateneo del Partido R.R.S. de Peña Grande a los concejales del mismo, para que se subsanen las deficiencias de puesto de médico y farmacéutico, casa de socorro o clínica de urgencia, construcción de lavaderos, traída de agua, créditos para arreglo de calles y caminos vecinales, aumento de las luces de alumbrado eléctrico, se cree una escuela de párvulos de Peña Grande, puesto que las dos que existen son insuficientes para la población escolar, y se vallen "los arroyos que son un peligro verdadero, ya que han caído algunas personas en el pasado invierno" (19).

El grado de urbanización descrito se mantiene durante casi todo el período analizado y las condiciones sanitarias siguen siendo deficientes en los años cuarenta. Por ello, Paz Maroto señala en 1944 que estos núcleos requieren saneamiento y la Dirección General de Sanidad oficia en 1947 al Ministerio de Obras Públicas para que haga un estudio del proyecto de los colectores que se precisan para la Colonia de Peña Grande, a petición de la solicitud formulada por la Sociedad "Fomento de Peña Grande" (20).

(19) A.V.S. 43-175-53 "Petición del Ateneo del Partido R.R.S. de Peña Grande sobre el estado general de la barriada".

(20) Revista Gran Madrid nº 2, 1948. Acuerdos nº 213 y 219.

2.- EL PROCESO Y LAS CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION HASTA 1950.

El proceso de construcción se inicia de forma paralela a las parcelaciones que ofertan los solares para edificar aunque no reúnan las condiciones mínimas de urbanización. La edificación tiene un carácter fundamentalmente residencial, y su origen y su dinámica están en función, como ya se ha indicado, del desequilibrio que existe en Madrid desde principios de siglo entre la oferta y demanda de viviendas (21). El agravamiento de este problema y los precios del suelo inferiores a los del Extrarradio (22) explican, así, la edificación de las afueras.

Los valores del suelo confirman este aspecto y ponen de relieve la inexistencia de una situación homogénea y estática, ya que el comportamiento de los precios en su interior es similar al de otros sectores y descienden hacia la periferia y, dentro de él, son más elevados en las zonas mejor comunicadas o de mayor grado de urbanización, a la par que aumentan con el paso del tiempo como consecuencia de la evolución de los precios en general y del cambio relativo que sufre su localización respecto a la ciudad y a las vías de transporte.

Los precios del suelo en los terrenos de Chamartín de la Rosa, que permanecen sin edificar, permiten conocer los valores existentes en las zonas rurales y la tendencia de éstos cuando el espacio se mantiene fuera de la influencia directa de Madrid. En la figura 9 se expresa

(21) Brandis, D. en "El paisaje residencial en Madrid", MOPU, 1983, dice en la pg. 146: "en el conjunto del periodo (1900-1930) el incremento de población aumenta en mayor medida que en el parque inmobiliario, ésto se debe principalmente a la reducción experimentada en la construcción de viviendas a partir de los quince primeros años ... como consecuencia de la crisis económica que afecta al ramo de la construcción".

(22) Sirva de referencia de los valores existentes en el extrarradio más próximo los del límite sur de la zona estudiada. En las proximidades de la Dehesa de la Villa los precios oscilan, en 1935, entre 18 y 32 pts./m². (Brandis, D., op. cit. pg. 150).

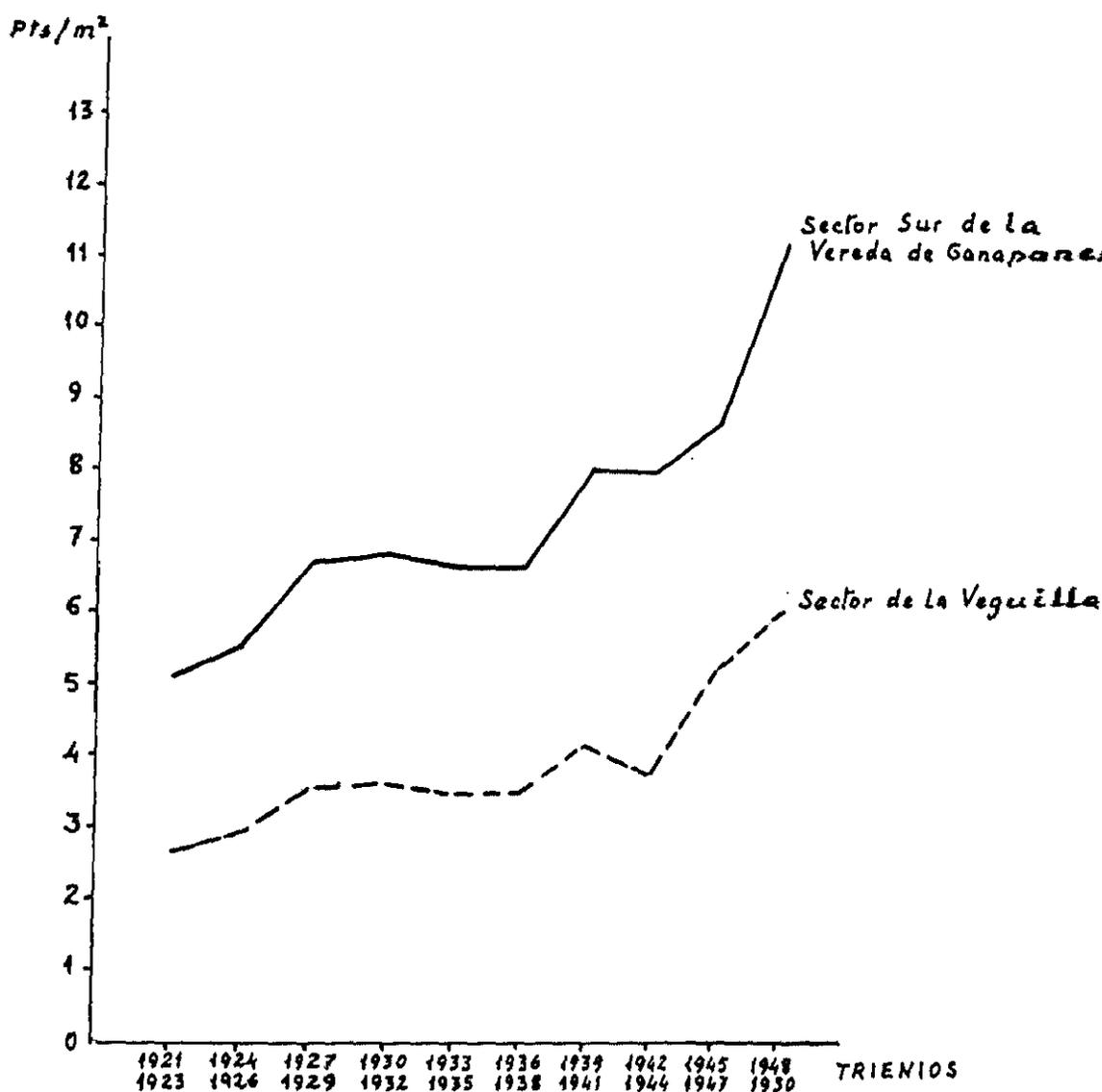


FIG. 9.- Evolución de los índices de valores del suelo al este de la Vereda de Ganapanes entre 1921 y 1950.

Fuente: Ayuntamiento de Madrid.- Índices de valores del suelo. Imprenta Municipal 1954.

esta tendencia así como la diferencia que hay entre los terrenos localizados al sur, en el sector de Ganapanes, y algo más al norte, en la Veguilla. En ambos, la tendencia de los valores índices es semejante: aumentan lentamente en los años veinte, se congelan en la década de los treinta y se recuperan a partir del trienio 1945-47, pero siempre se mantienen por encima los valores en el comienzo de la Vereda de Ganapanes, próximo al camino de Peña Grande, que varían en estos años de 5 a 11,40 pts./m², mientras que en la Veguilla se sitúan entre 2,6 y 5,3 pts/m² (23).

En el sector de Valdeconejos, en principio, los valores son similares, pero el proceso de parcelación y edificación que sufre conllevan a una revalorización del conjunto. En 1948, cuando la Inmobiliaria Alcázar S.A. solicita conocer, a través del Ayuntamiento de Fuencarral, el valor del metro cuadrado según el índice de valoración municipal, éste se encuentra en 13,95 pts. en la confluencia de la tapia de El Pardo con el Camino de la Dehesa, en el sector próximo a la Ciudad Universitaria, y disminuye hacia los sitios de Valdeconejos y La Suerte, donde oscila entre 9 y 10 pts./m² (24).

Sin embargo, el mejor ejemplo de la revalorización que sufren estos terrenos con el cambio de uso y con el tiempo es la experimentada por la Colonia Peña Grande. En 1920, la diferencia del valor del suelo, según se califique como rústico o urbano, varía de 1 a 14; éste último se triplica en seis años y vuelve a duplicarse en los cuatro años siguientes, mientras el primero se mantiene práctica-

(23) Estos valores están muy por debajo de los que existen en otros sectores de Chamartín afectados directamente por el crecimiento de Madrid. Así, el valor más alto se encuentra en la parte oriental de la actual Castellana, que en el trienio 1948-51 se eleva a 48 pts./m² y duplica su valor en el trienio siguiente, alejándose cada vez más de los que existen en nuestra zona.

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

mente en toda la década (25). Y esta intensa revalorización favorece, sin duda, la aceleración del proceso de segregación en los sectores que, dentro de la Colonia, se mantienen como rústicos.

2.1.- El desarrollo de la edificación.

Las normas que controlan la edificación hasta aprobarse el Plan General de Ordenación de Madrid (1946) son, al igual que para las parcelaciones, muy simples y concretas. Para realizar cualquier obra es necesaria la concesión de una licencia por parte del Ayuntamiento correspondiente y para su obtención es suficiente con hacer constar la localización de la obra, la planta del nuevo edificio (o la del antiguo con las mejoras o ampliaciones a realizar) elaborado por un aparejador, donde conste también la ubicación de la fosa aséptica que permita la evacuación de las aguas residuales, así como una memoria sobre los aspectos constructivos de la fachada y del interior.

La dinámica de la ocupación ya se ha dicho que es bastante lenta si se compara con otras zonas de las afueras de Madrid (26), sin embargo, dentro del término de Fuencarral, los barrios de Peña Grande y Valdeconejos se muestran, durante muchos años, como los núcleos más activos en el ritmo de la edificación, y así se refleja en la relación que existe entre el número de expedientes tramitados por el Ayuntamiento de Fuencarral para el conjunto del municipio y

(25) Leopoldo Gómez Rodríguez compra en 1920 tierras de viña junto al Camino de Labradores por precio de 0'10 pts./m² (A.V.S. 43-102-28). Ese mismo año y en la misma colonia, Joaquín Lorenzo vende un solar segregado según el nuevo trazado viario, pero con las calles sin urbanizar, a 1'47 pts./m² (A.V.S. 34-102-32) y esta parcela cambia de manos en 1926 por un precio de 5'83 pts./m² (A.V.S. 43-102-40). Este aumento continúa en los años siguientes y así se manifiesta en la venta que se realiza en 1930 del solar colindante por un valor de 12'46 pts./m² (A.V.S. 43-102-34).

(26) Esta dinámica caracteriza el crecimiento de todo el término de Fuencarral que, al igual que Vicálvaro, experimenta un crecimiento lento y de ritmo rural, al no tener ningún barrio en contacto directo con Madrid. (Terán, M. de "El desarrollo espacial de Madrid a partir de 1868", Estudios Geográficos nº 84-85, 1961, pp. 599-615, pg. 612.

para la zona de estudio en concreto, ya que a ésta le corresponden los mayores porcentajes -más del 50%- de los expedientes tramitados durante el período de 1924 a 1929, el año 1931 y prácticamente, todos los años posteriores a 1939 (cuadro nº 3).

Hasta 1924, los expedientes que se gestionan por el Ayuntamiento son escrituras de compra-venta, pero a partir de esta fecha se produce un aumento en la variedad de los mismos y una cierta continuidad en su tramitación. El análisis de los 564 gestionados entre 1924 y 1953 permite conocer la finalidad que persigue cada uno de ellos y sintetizar el ritmo de la edificación en las dos entidades más destacadas: Valdeconejos y Peña Grande. Para ello se han establecido dos grupos de expedientes, en uno se han incluido únicamente las licencias de construcción de viviendas de nueva planta, mientras en el segundo se incluyen todas las licencias correspondientes a otros trámites, desde las de parcelación y reforma, reconstrucción o ampliación de edificios, hasta los expedientes de arreglo de aceras realizados por el Ayuntamiento, así como los de nueva alineación o de declaración de ruinas (fig. 10).

En el volumen de expedientes tramitados se diferencian netamente dos etapas. Una anterior a 1936, en la que se expiden el mayor número, 385, coincidiendo con las instalaciones de la población en las primeras parcelaciones, y otra, después del bache generado por la guerra civil, que se muestra menos activa y se mantiene hasta el año 1952 en que los trámites quedaron centralizados en el Ayuntamiento de Madrid.

En ambas etapas, por otra parte, existe un claro dominio de las gestiones relacionadas con licencias de nueva construcción, aunque es mucho más acentuado en los primeros años de la ocupación que después de 1939 en que hay una mayor diversidad como consecuencia de la proporción

CUADRO Nº 3

NUMERO DE EXPEDIENTES TRAMITADOS PARA CONSTRUCCIONES, RECONSTRUCCIONES Y REFORMAS ENTRE 1924 Y 1945.

Años	Fuencarral número (a)	Zona de estudio			% (b) respecto (a)
		P. Grande	Valdeconejos	Total (b)	
1924	4	1	1	2	50,00
1925	17	6	8	14	82,35
1926	23	9	10	19	82,60
1927	60	26	18	44	73,33
1928	48	14	14	28	58,33
1929	55	11	20	31	62,00
1930	94	23	14	37	39,36
1931	47	15	14	29	61,70
1932	211	17	31	48	22,74
1933	190	18	13	31	16,31
1934	149	28	13	41	27,51
1935	161	30	25	55	34,16
1936	19	4	2	6	31,57
1937	-	-	-	-	-
1938	-	-	-	-	-
1939	20	6	6	12	60,00
1940	31	8	9	17	54,83
1941	34	7	14	21	61,76
1942	27	7	8	15	55,55
1943	25	7	4	11	44,00
1944	32	7	10	17	58,12
1945	42	10	8	18	42,85
	1.289	254	242	496	38,47

Fuente: A.V.S. 43-97-146; Inventario 130. Elaboración propia.

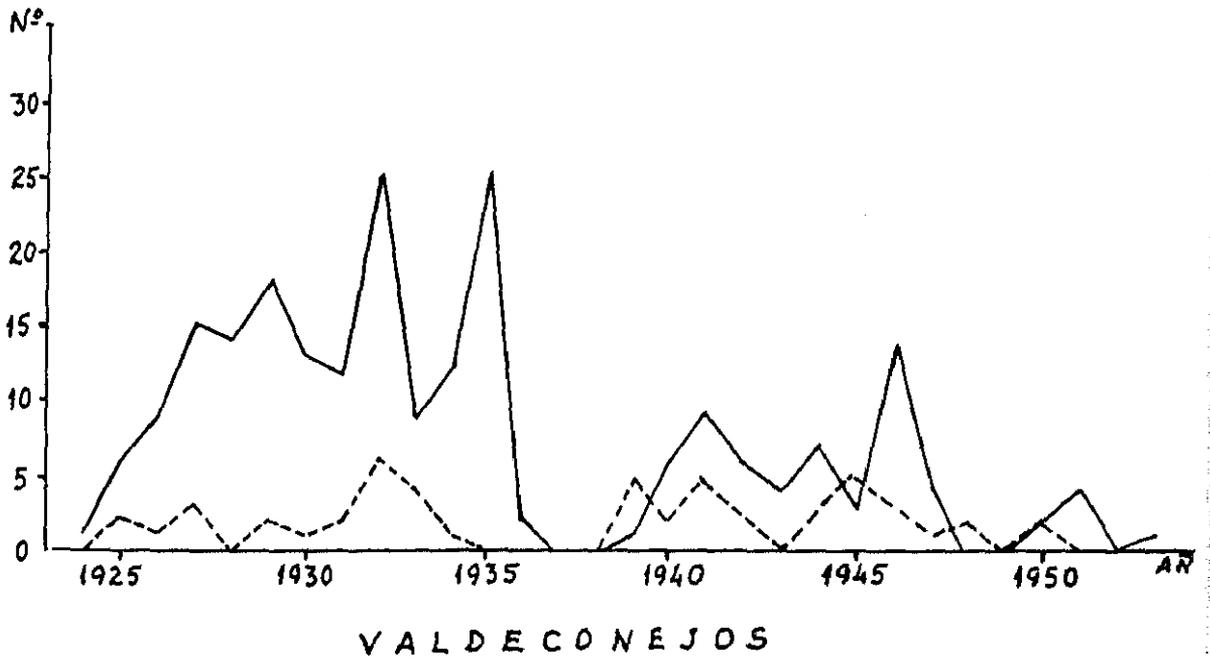
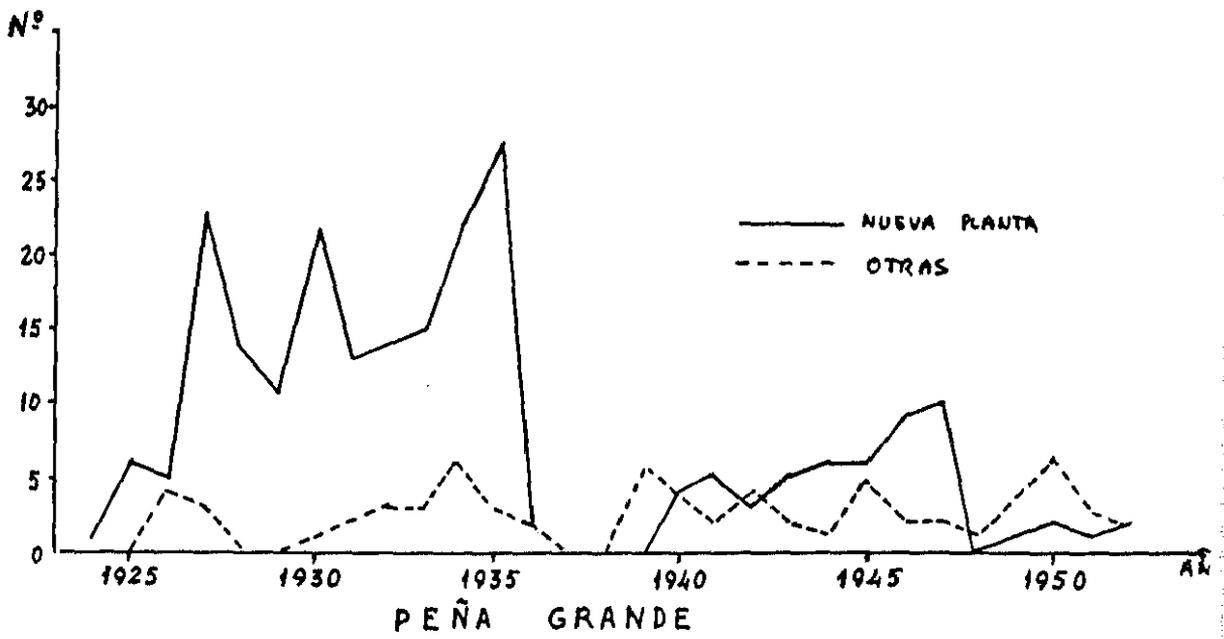


FIG. 10.- Licencias para construcciones, reconstrucciones y reformas tramitadas en Peña Grande y Valdeconejos entre 1924 y 1953.

Fuente: A.V.S. Inventario 130.

de licencias concedidas para reconstrucciones de viviendas deterioradas durante la guerra o para ampliar edificios residenciales, y para construir cobertizos o talleres en los espacios libres de las parcelas construidas. No obstante a ello hay que añadir que el número de licencias para la construcción de nuevas viviendas es muy reducido -51 en Peña Grande y 60 en Valdeconejos- y no refleja el ritmo real de la construcción que, para el período intercensal 1940-1950, eleva el número de edificios en 535 inmuebles en Peña Grande y 285 en Valdeconejos.

Esta diferencia numérica implica necesariamente una construcción ilegal de gran envergadura que es denunciada por los guardas municipales y aunque este hecho no es nuevo en la zona, pues en 1930 se solicitan 37 licencias de construcción para pequeñas viviendas ya edificadas por jornaleros o por personas "que lo necesitan", en los barrios del Quemadero -22 viviendas-, Peña Grande -13- y al norte del Camino del Río -2- (27), sí lo es la intensidad que alcanza a finales de los años cuarenta (28), tras la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid y sus alrededores que establece la nueva calificación del espacio y limita la construcción en algunas de las barriadas ya iniciadas en el sector de Valdeconejos y Valdezarza.

El número de denuncias realizadas entre 1949 y 1952 se eleva a 256, correspondiendo a Peña Grande, aproximadamente, el 75%. Los tipos de obras que se incluyen en ellas -la construcción de viviendas, los muros de cerramiento, la ampliación de viviendas o cobertizos y naves nuevas-, y, sobre todo, sus características denotan la importancia que tiene la configuración de infraviviendas mediante este mecanismo.

(27) A.V.S. 43-95-122 "Expedientes para viviendas ya construidas".

(28) A.V.S. 43-127-1 y 43-128-1, y 2 "Construcción de casas sin licencias".

La forma más frecuente de edificación es la de viviendas de una o dos plantas, salvo raras excepciones, como la localizada en la calle Serrano de Peña Grande de 3 plantas. Las superficies de las viviendas denunciadas oscilan desde los 10 m² de una vivienda de la calle López Puigcerver, en Valdeconejos, o los 16 m² de algunas viviendas de la Veguilla (auténticas infraviviendas) hasta los 100 m² de media en las mayores, exceptuando nuevamente, casos como el mencionado en la calle Serrano que tiene una superficie de 223,40 m² en el semisótano, 362 m² en la primera planta, 230 m² en la segunda y 230,50 en la tercera, o algunos hoteles de Puerta de Hierro que también superan, en la primera planta, los 300 m².

Las multas impuestas suponen, en realidad, el pago de la licencia necesaria, que se establece, al igual que en éstas, en relación con la superficie edificada y el número de huecos al exterior. Sus valores oscilan entre 50 y 500 pesetas, en algunos casos se aproximan a las mil y, excepcionalmente, en la más elevada, es de 9.224 pts. impuesta a un edificio de dos plantas localizado en la carretera de la Playa Km 3,250, cuyo uso era el de vivienda y 22 cobertizos que se iban a utilizar como granja abierta, con una superficie total de 1.466,80 m². La construcción es promovida generalmente por los propietarios de los solares que residen, en un gran porcentaje, en Tetuán o en la propia zona de construcción, pero este dato no puede precisarse con exactitud al no constar en todas las denuncias.

Las causas que, en general, se alegan para no tener licencias son de muy diversa índole y se pueden encuadrar en los siguiente grupos. Por un lado, están aquellas que se exponen por parte de una población de escaso nivel económico y cultural, ante la necesidad imperiosa de una vivienda. En este grupo se incluyen aquellos que han construido por

precisión absoluta, a pesar de haberles sido denegada la licencia por la Comisaría General para la Ordenación Urbana de Madrid en aplicación de las nuevas ordenanzas de uso y edificación, además de los que declaran como eximente la "ignorancia del trámite como necesario para la construcción", la "falta de tiempo" o la "no disponibilidad económica" para realizar los planos y pedir la licencia.

Por otra parte, se encuentran los que no piden licencia por estar terminando viviendas comenzadas antes de 1936 e "irlas terminando como pueden" o por estar reconstruyendo y ampliando viviendas anteriores a la guerra.

Por último, son diferentes las justificaciones presentadas por los propietarios de los primeros hoteles de Puerta de Hierro, que creían que la Inmobiliaria Alcázar S.A., vendedora del solar, contaba con la autorización para los proyectos de construcción.

En cualquier caso, una vez pagada la multa, el edificio podía terminarse de construir o mantenerse sin problemas, de tal modo que mediante el pago de multas se va consolidando el proceso de configuración de las urbanizaciones marginales puesto que las multas constituyen el mecanismo de legitimación de la construcción (29). Desde otro punto de vista, las causas expuestas para explicar la ausencia de licencias reflejan el mecanismo que sigue la población de economía más deficitaria para poseer una vivienda: primero edifican una superficie mínima que divide en 2 o 3 estancias y, posteriormente, amplía esta superficie cuando económicamente puede hacerlo (30).

(29) Capel, H. "Capitalismo y morfología urbana en España. Los libros de la frontera", 1975, 142 p., pp. 105 y García, L. y Pulido, Y. op. cit. pp. 51.

(30) Este aspecto es descrito ampliamente por Busquets, J. "Política de vivienda versus urbanización marginal". Ciudad y Territorio nº , 1976, pp. 9-28.

2.2.- La configuración de un habitat de escasa calidad.

Los edificios que se levantan presentan, en su mayoría, una serie de características de clara influencia rural, comunes a otras zonas marginales de la periferia, aunque también se construyen algunos pequeños hoteles o casas de campo de mejor calidad que reflejan la finalidad inicial de algunas parcelaciones.

Estos dos tipos de construcción se realizan, en un principio, indistintamente sobre todo el espacio parcelado, sin que exista una concentración suficiente para establecer áreas morfológicas claramente diferenciadas que manifiesten una estructura espacial segregada de la población, a pesar de la clara correspondencia entre nivel social y tipo de vivienda ocupada. No obstante, debió de existir mayor homogeneidad y menor calidad en los edificios construidos sobre las pequeñas parcelaciones localizadas en los bordes del Camino de Peña Grande, en los sectores de Peña Chica, Belmonte y el Quemadero, que en el sector sur de Valdeconejos o en las colonias de Peña Grande, La Salud o Baena y La Suerte.

La población que se instala en los hoteles o casas de campo de segunda residencia está formada por empleados, abogados o algún industrial que viven en Madrid, preferentemente en la mitad norte de la ciudad (Barrios de Salamanca, Chamberí y Tetuán), mientras que en las viviendas de carácter rural se instalan jornaleros, obreros, chatarreiros, todos ellos personas de escasa cualificación.

Las características de la construcción más comunes pueden sintetizarse en edificios de una o dos plantas que ocupan una parte de la parcela dejando un pequeño jardín delantero y/o un patio trasero donde se realizan instalaciones complementarias: cobertizos, gallineros, etc, y

crean espacios de edificación aislada o cerrada definidos por la irregularidad y variedad de las formas en función del tamaño de las parcelas y de la calidad constructora.

La distribución en las viviendas es bastante sencilla y está condicionada fundamentalmente por la superficie y su disposición en una o dos plantas, pudiendo observarse que existen unos determinados elementos que singularizan la construcción en estos años.

Las viviendas de menos de 60 m², que suponen aproximadamente la mitad de las construidas con licencia, presentan una distribución que reduce al mínimo las superficies de circulación y responde a las necesidades mínimas de la familia, con tres o cuatro habitaciones de superficies reducidas, entre 6 y 9 m², que son utilizadas como dormitorios y comedor. Este último, en las viviendas más pequeñas, también realiza la función de recibidor o de zona de acceso a la misma, así como de distribuidor a las habitaciones. A estas dependencias se añaden la cocina y un pequeño espacio destinado a WC que en las primeras construcciones se localiza en el patio trasero (fig. 11 A y B). La fachada principal, que se repite insistentemente en las primeras construcciones, es de ladrillo visto de escasa calidad con una o dos ventanas y la puerta de acceso (foto 11), mientras que desde los años cuarenta los muros se enfoscan y se blanquean (foto 12).

Esta distribución presenta algunas variaciones cuando la casa se edifica sobre parcelas estrechas y alargadas (fig. 12 A y B) donde las necesidades de luz y ventilación exigen el trazado de un patio interior. Se trata de casas construidas en profundidad, respecto a la línea de fachada, que, a veces, conservan la forma sesgada o irregular de la parcela.

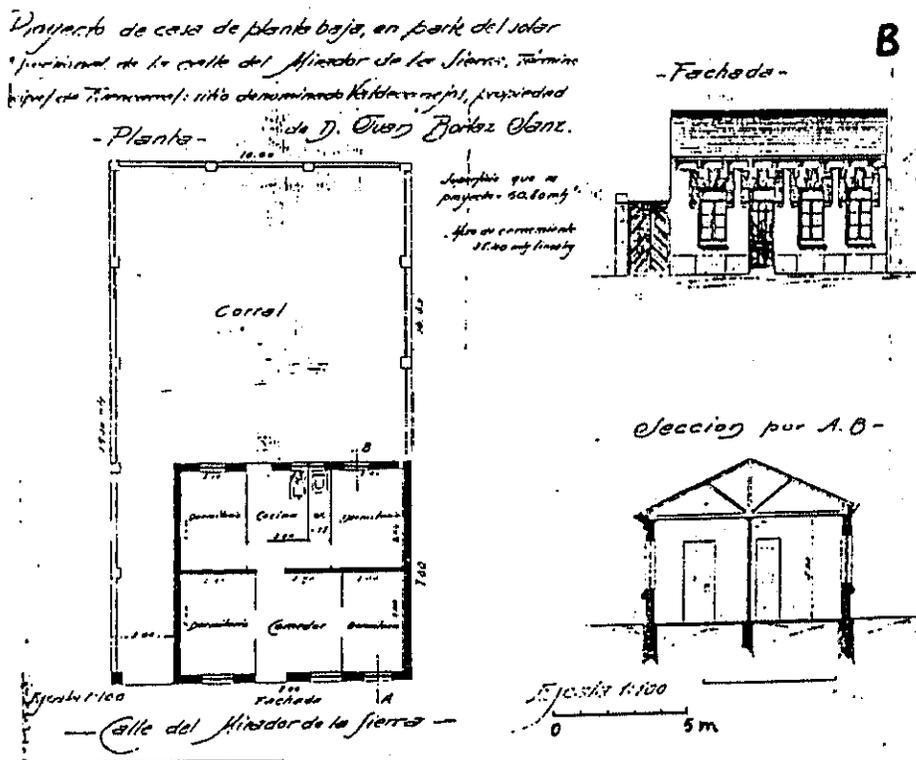
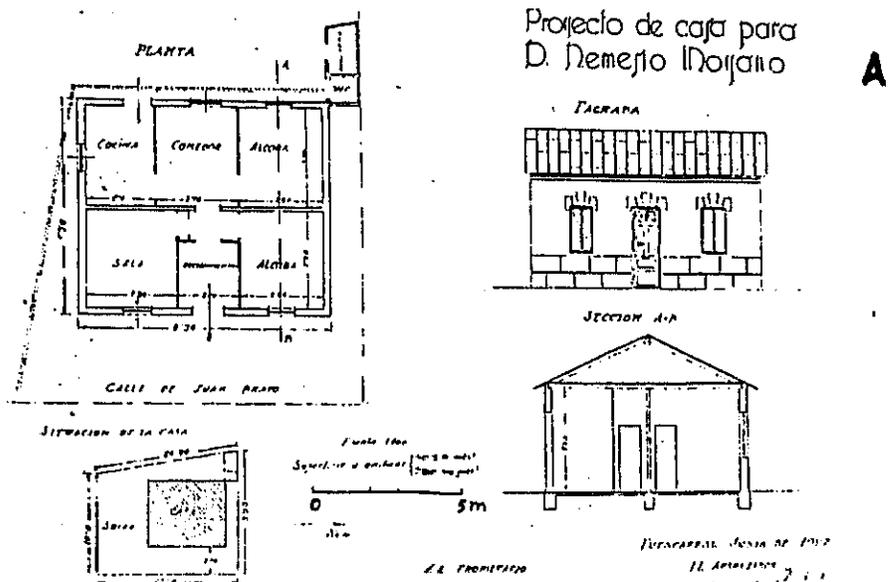


FIG. 11.- Distribución interior de las viviendas inferiores a 60 m².

A) Casa de nueva planta en la calle de Juan Bravo de Peña Grande (1927).

B) Casa de nueva planta en la calle Mirador de la Sierra de Valdeconejos (1930).



Foto 11.- En las primeras viviendas unifamiliares un signo de calidad es la construcción de la parte baja del edificio con bloques de granito, que dan aspecto de mayor solidez.



Foto 12.- Los edificios de la calle Mirador de la Sierra, en la colonia de Valdeconejos, muestran una imagen frecuente en las zonas de viviendas más antiguas. Unas han rehabilitado su fachada mediante el enfoscado y la pintura. Otras están abandonadas y en ruinas.

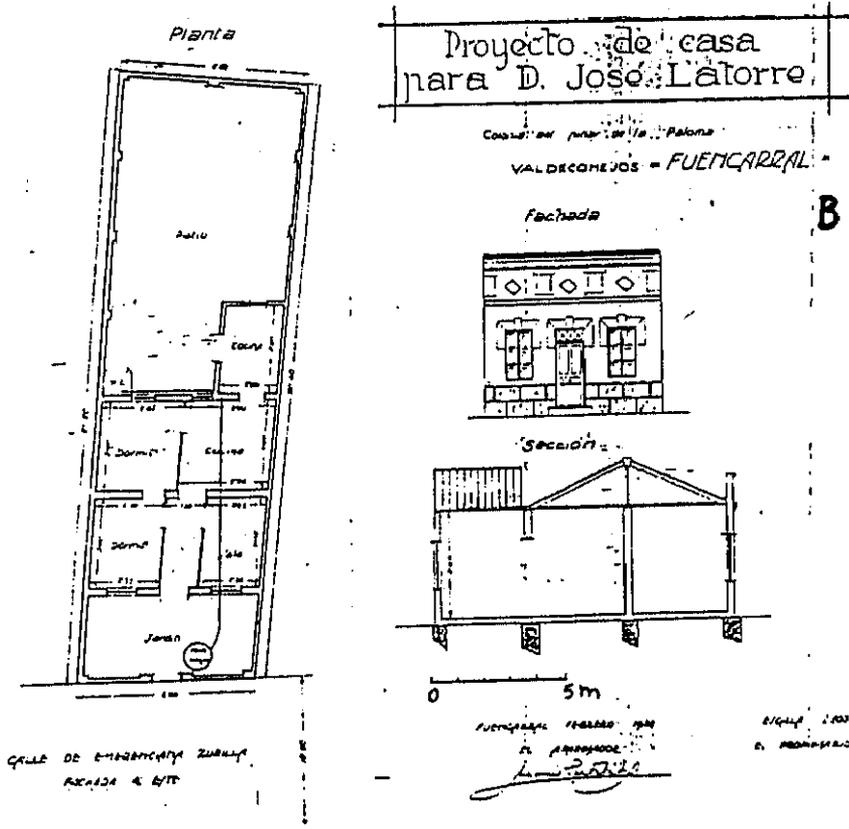
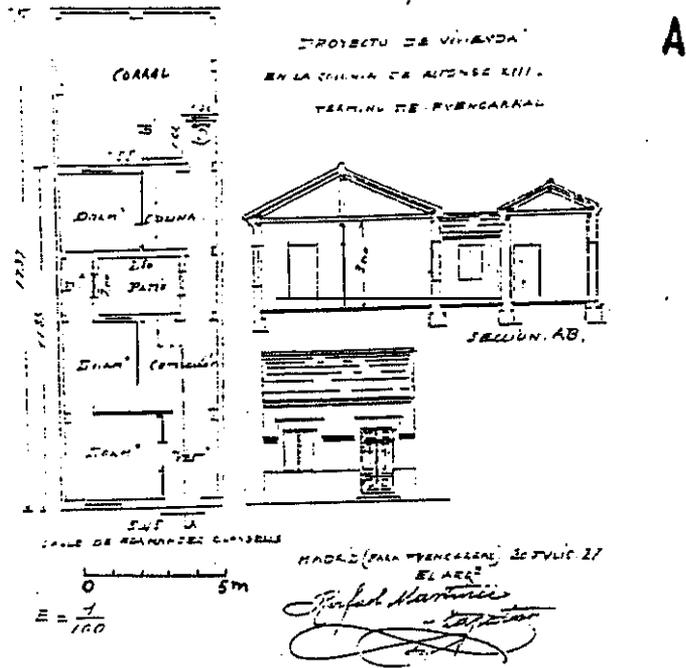


FIG. 12.- Adaptación de las viviendas al trazado parcelario.

- A) Casa de nueva planta en la C/ Fernandez Clausells de Valdeconejos (1927).
- B) Casa de nueva planta en la calle Emerenciana Zurilla en el barrio del Quemadero (1930).

Los edificios residenciales de más de 60 m² corresponden a una construcción de mejor calidad en la que las características de la distribución interna están más en función del número de plantas que de la superficie, que supera los 80 m² en la mitad de las viviendas.

Las casas de una planta tienen habitaciones más amplias que las descritas anteriormente, de unos 10 m², y además del comedor, sala, a veces, y dormitorios, tienen un baño completo y una despensa. La figura 13 A presenta un plano muy repetido en este tipo de edificios sobre parcelas rectangulares, aunque entre ellos cabe encontrar trazados más originales según aumenta la calidad (fig. 13b)

En los inmuebles de dos plantas si el uso es exclusivamente residencial las viviendas suelen tener más de 80 m² sobre una superficie por planta relativamente pequeña. El tipo más sencillo de distribución tiene en la planta baja la cocina, un baño, el comedor y una sala o dormitorio, mientras que la planta superior se divide en dormitorios y, generalmente, otro cuarto de baño (fig. 14a) (fotos 13 y 14). Pero es frecuente encontrar también en ellos un doble uso. En la planta baja un taller o garaje y en la alta la vivienda (fig. 14b), suponiendo así, que pueden encontrarse diseños muy variados en la edificación (foto 15).

En general, casi toda la construcción de esta etapa, aparece hoy muy deteriorada y forma parte de las infraviviendas sometidas a rehabilitación o a mejoras individuales para obtener los servicios mínimos de agua o luz o a la remodelación de la totalidad de la estructura urbana, pudiendo observarse entre ellas, no obstante, las importantes diferencias de calidad inicial.



Foto 13.- Viviendas próximas a la Dehesa de la Villa. En este espacio, de magníficas condiciones medio-ambientales y panorámicas, se construyen edificios de dos plantas, residenciales y de veraneo, que reúnen las mejores condiciones de calidad del momento.



14.- Aspecto general del espacio en el que se encuentran las viviendas anteriores.

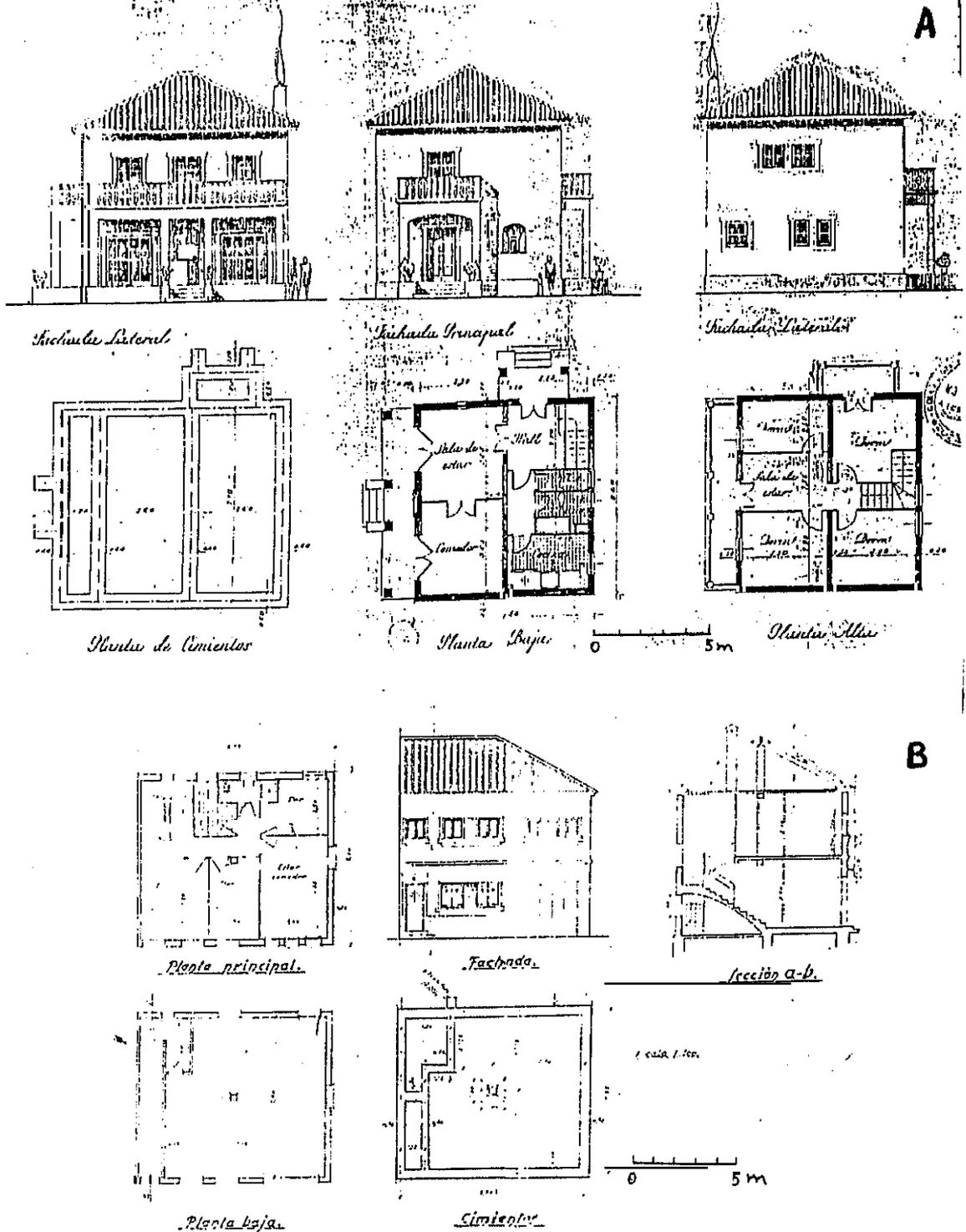


FIG. 14.- Distribución interior de los edificios de dos plantas.

A) Casa de nueva planta en la calle Pilar de Valdeconejos (1945).

B) Casa-taller de nueva planta en el Cº de Valdeconejos con vuelta a José Fontanes (1945).

Fuente: A.V.S. Expedientes 43-97-20 y 43-97-14.



Foto 15.- Edificio de la calle Isla de Oza en Valdeconejos. La existencia de locales en las plantas bajas va acompañada, generalmente, de viviendas de escasa calidad en la planta superior.



Foto 16.- Edificio colectivo de la avenida de Juan Andrés. Los edificios colectivos son más excepcionales en esta etapa. Cuando se construyen, sus características difieren poco de la edificación unifamiliar. Así, mantienen viviendas de pequeñas superficies con graves problemas en su infraestructura interior.

3.- LA NUEVA ESTRUCTURA DEL SUELO Y DE LA PROPIEDAD EN LOS ESPACIOS AFECTADOS POR LAS PARCELACIONES.

Los procesos de parcelación y de edificación van acompañados de una profunda transformación en la estructura del suelo y de la propiedad que se manifiesta fundamentalmente en dos hechos, el aumento del valor del suelo y el aumento en el número de propietarios. El primero en relación con el nuevo y más intenso aprovechamiento del suelo así como con las condiciones de urbanización y de construcción, con su localización relativa y con su demanda en el mercado. El segundo, sencillamente, como resultado del propio sistema de parcelación, ya que al dividirse las fincas rústicas en parcelas urbanas de menor tamaño, se abre la posibilidad de acceso a la propiedad a una amplia gama de propietarios que afecta incluso a las clases de menor nivel económico si la oferta se hace con unos precios relativamente bajos.

3.1.- Los rasgos de la estructura urbana y de la propiedad en la primera etapa de las parcelaciones (1935).

En 1935, tras un período de importante actividad parceladora iniciada en 1920, existen empadronadas 728 fincas urbanas cuyos valores difieren de manera notable en función de los factores ya enunciados (31).

El mayor número de las fincas, el 67%, tienen una base imposible que se encuentra por debajo de las 100 pesetas y sólo aportan el 48% de la riqueza urbana. Es de

(31) Para analizar estas diferencias se ha procedido a elaborar la información que se recoge en el Padrón de solares y edificios de este año. La información se centra en la relación de las fincas por calles y número, apareciendo el nombre de los contribuyentes o de sus administradores y el líquido imponible que sirve de base para la contribución urbana, sin especificar el uso ni el estado de la finca.

un 11,28% la representación de las que tienen valores medios de 100 a 500 pts., y solamente el 1,6% (12 fincas) superan las 500 pts. siendo su contribución bastante significativa, el 19% de la riqueza total (cuadro nº 4).

Estos valores no se distribuyen de forma homogénea en el espacio, sino que existen importantes diferencias entre los dos sectores que en estos momentos tienen una cierta entidad: Valdeconejos y Peña Grande, como consecuencia de la propia dinámica de las parcelaciones y de la edificación. En Valdeconejos se encuentra el 26,79% de las fincas urbanas pero su aportación, el 40,54%, puede considerarse como muy importante comparada con la riqueza que proporcionan el 73,21% de las fincas localizadas al norte del arroyo Canalejas (cuadro nº 5).

Esta superioridad en la riqueza urbana también se refleja en el valor medio del líquido imponible que, para el conjunto del espacio estudiado es de 67,30 pts. y en el primer sector se eleva bastante por encima de la media, al ser de 101,85 pts., dado el importante número de parcelas construidas y su mejor localización respecto a la ciudad, mientras en Peña Grande sólo es de 54,66 pts., posiblemente porque el proceso de construcción es aún muy incipiente al mantenerse la relativa lejanía y las deficientes comunicaciones hasta 1932, y ello da lugar a que las fincas sin construir, menos valiosas, sean las más representativas y las que aportan hasta el 62,67% de la cuota imponible, sin que, por otra parte, existan fincas que superen el valor de las 1.000 pts. (fig. 15).

Las 728 fincas pertenecen a 435 propietarios que se las distribuyen de la siguiente manera: por un lado están aquellos que poseen una o dos fincas, casi siempre de reducido valor, adquiridas para construir una vivienda; por otro lado, están los propietarios rústicos y los pequeños burgueses que intervienen en el proceso de producción urba-

CUADRO Nº 4

CLASIFICACION DE LAS FINCAS URBANAS SEGUN EL VALOR DEL LIQUIDO IMPONIBLE (1935-36).

Pesetas	FINCAS		LIQUIDO IMPONIBLE	
	número	%	Pesetas	%
1-49	494	67,86	13.992,32	28,56
50-99	140	19,23	9.810,92	20,02
100-249	66	9,07	10.251,71	20,92
250-499	16	2,21	5.320,24	10,87
500-999	10	1,36	7.102,00	14,49
1.000 y más	2	0,27	2.520,00	5,14
TOTAL	728	100,00	48.997,19	100,00

Fuente: Elaboración propia a partir del Padrón de edificios y solares (1935/1936) (A.V.S.).

CUADRO Nº 5

DIFERENCIAS ESPACIALES EN EL VALOR DEL LIQUIDO IMPONIBLE (1935-36).

Sector	Fincas		Líquido imponible		Riqueza media/ finca (pts.)
	nº	%	Pts.	%	
Valdeconejos	195	26,79	19.861,42	40,54	101,85
Peña Grande	533	73,21	29.135,77	59,46	54,66
TOTAL	728	100,00	48.997,19	100,00	67,30

Fuente: Idem cuadro nº 4

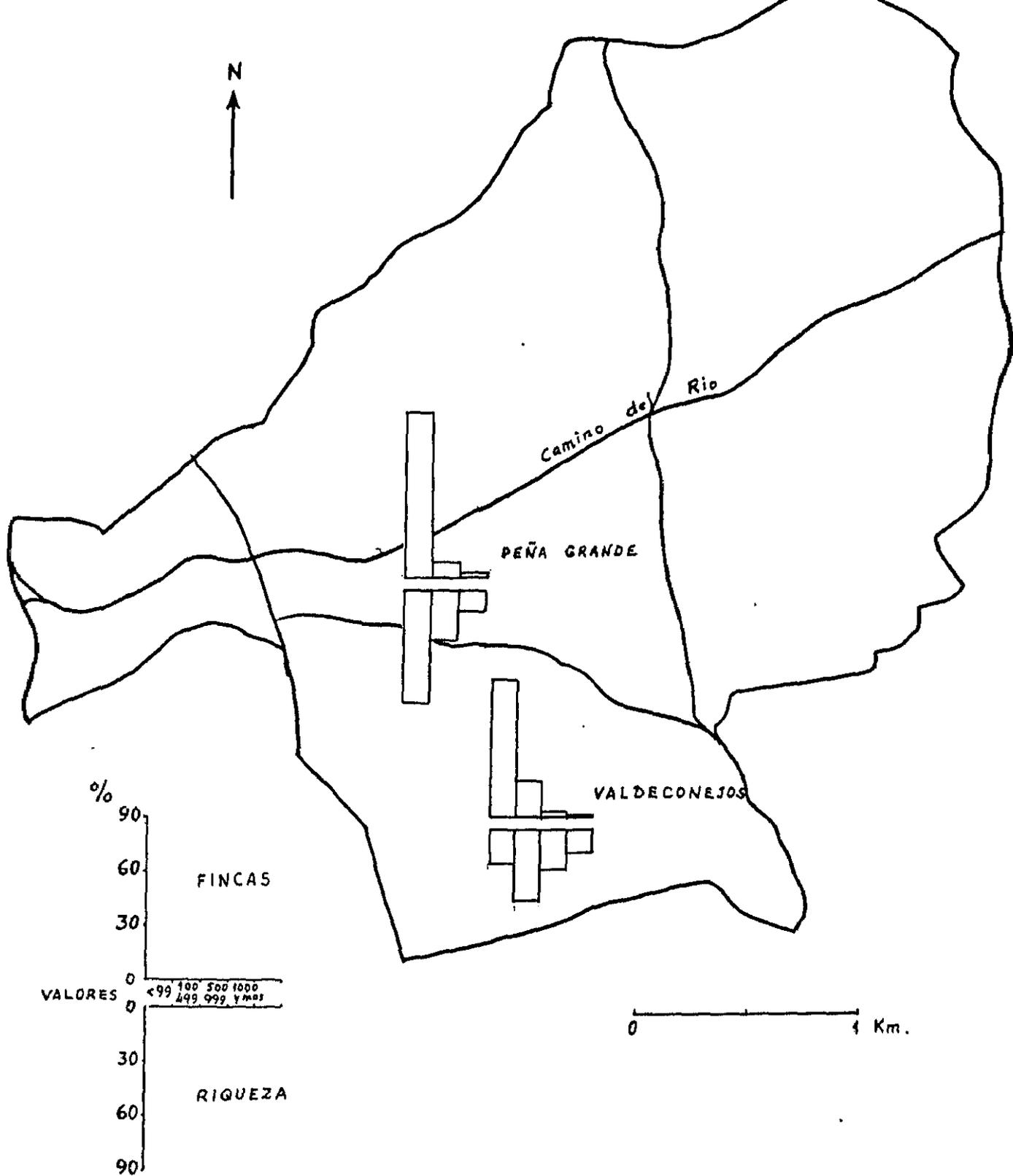


FIG. 15.- Fincas y riqueza urbanas según valores del líquido imponible en 1935-36.

Fuente: Padrón de solares y edificios (1935-36). Elaboración propia.

na que detentan la propiedad de numerosas fincas que esperan vender a los primeros; y entre estas dos situaciones existen formas intermedias de propiedad que dan complejidad a la estructura.

La distribución de la riqueza imponible, que se eleva a 48.997,19 pts., es compartida al 50% entre los 399 propietarios (91,72%) cuyas fincas tienen un valor inferior a las 250 pts. y los 36 que poseen fincas por encima de este valor, sobresaliendo, entre estos, los 6 que tienen fincas que cotizan sobre una base imponible de 1.000 pts. porque aportan el 19,83% de la riqueza urbana (fig. 16).

Esta distribución no se corresponde sin embargo con un sistema único de las formas de propiedad, sino que en relación con el mecanismo de retención o de venta de los solares lotificados, unido al proceso de construcción, se originan situaciones muy variadas. Entre los principales contribuyentes se encuentran tanto aquellos propietarios que han pasado a urbanos tras la segregación de sus tierras, y deben su riqueza a la retención de numerosas fincas de reducido valor (J. Lorenzo, Leopoldo Gómez), como los que poseen una única finca cuyo elevado valor está en función del tamaño, la urbanización y la edificación que le afecta (cuadro nº 6).

Mayor homogeneidad existe entre los contribuyentes cuyo líquido imponible es inferior a 100 pts. (el 75%), ya que éstos se corresponden, en su mayor parte, con propietarios de pequeños solares donde presumiblemente aún no se ha edificado (32), y los propietarios de fincas con una base imponible entre 100 y 500 pts. que son los que poseen una casa, a veces en zonas de escasa urbanización. De este modo

(32) Aunque el Padrón de solares y edificios de 1935/36 no diferencia entre estos aspectos, se puede considerar que las fincas con un líquido imponible inferior a las 100 pts. son, en su mayoría, solares sin construir, si extrapolamos los valores del Padrón de 1948/9 que sí hace la distinción entre solar o construido, a pesar del aumento de los precios entre uno y otro.

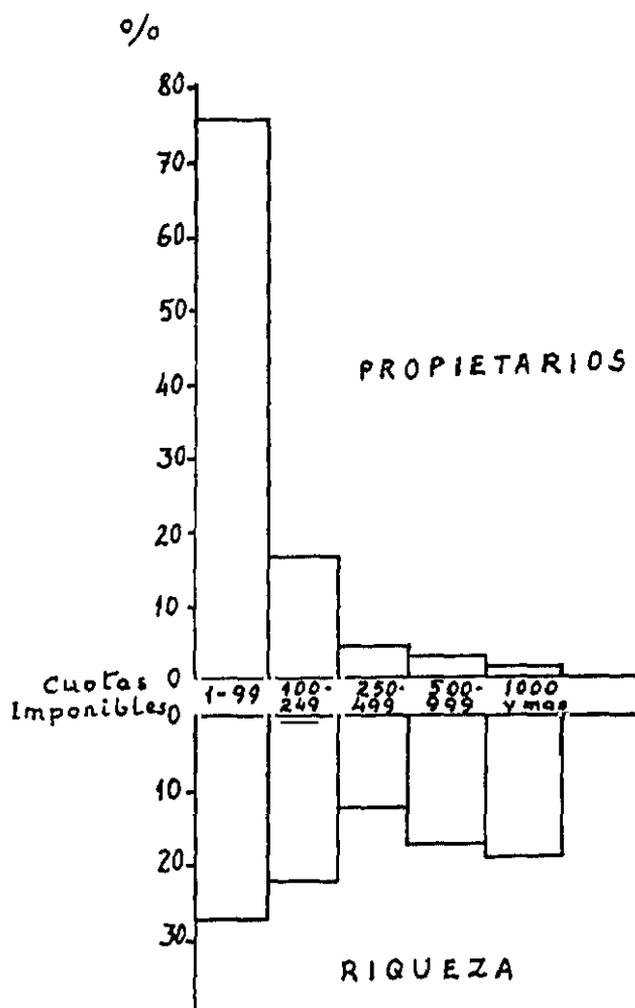


FIG. 16.- Grado de concentración de la riqueza urbana en 1935.

Fuente: Idem fig. 15.

CUADRO Nº 6

PRINCIPALES CONTRIBUYENTES URBANOS EN 1935/36.
LOCALIZACION DE SU PATRIMONIO.

Contribuyente	Nº de fincas	Riqueza Imponible (Pts)	Espacio urbano
Joaquín Lorenzo	50	2.105,01	P. Grande
Joaquín Lorenzoy otro	50	2.032,19	P. Grande
Josefa Ruiz Cano	7	1.555,46	P. Grande
Daniel Abascal y otro	1	1.350,00	Valdeconejos
Demetrio Serrano	2	1.260,00	Valdezarza
Carlos Calatayud	1	900,00	Valdeconejos
Cruz Catarinen	1	900,00	P. Grande
Ayto. de Fuencarral	2	810,00	Valdec.-P.Grande
Pedro Perez Alonso	2	731,80	Valdec.-P.Grande
L. Gómez Rodríguez	25	709,92	P. Grande

Fuente: Padrón de edificios y solares de 1935/36 (A.V.S.). Elaboración propia.

puede decirse que para 1935 el espacio estudiado muestra localmente, una situación inicial de cambio de uso de rural a urbano caracterizada por el reducido valor de la mayor parte de las fincas y una estructura de la propiedad cada vez más dividida entre pequeños contribuyentes.

3.2.- La progresión urbana y el mantenimiento de las formas de la propiedad hasta la anexión.

El espacio afectado por la estructura urbana aumenta con cierta aceleración desde 1939, como consecuencia de la situación económica y social que vive la capital. El número de fincas se eleva de 728 en 1935 a 2.386 en 1948 (1.628 solares y 758 casas) (33), y la riqueza imponible pasa de 48.997,19 pts. a 446.956,13 en el mismo período, es decir, que ésta se multiplica casi por 10, mientras que el número de fincas lo hace por 3,5. Las causas de este desnivel son el crecimiento de la demanda y la consecuente revalorización del espacio, unida a la evolución de los precios y el aumento del número de edificios que elevan el valor imponible de la finca.

El grupo más numeroso de fincas (1.549 solares y 73 casas, algunas denominadas chozas) sigue constituido por aquellas que tienen una base imponible inferior a las 100 pts. y que sólo aportan el 10% de la riqueza urbana, pero el número de fincas de valor superior a las 1.000 pts. experimenta un importante incremento, ya que pasan a representar el 3,6% de las fincas y suponen una riqueza imponible de 167.316,90 pts. (el 39,10%) (cuadro nº 7).

(33) Estas cifras no coinciden exactamente con las proporcionadas dos años más tarde por el Censo de 1950, debido quizás a los diferentes criterios utilizados por cada estadística y al rápido ritmo de construcción de estos dos años.

CUADRO N^o 7

CLASIFICACION DE LAS FINCAS URBANAS SEGUN EL VALOR DEL LIQUIDO IMPONIBLE (1948/49).

Pesetas	Fincas		Líquido imponible	
	Número	%	Pesetas	%
1-49	1.388	58,17	27.785,52	6,22
50-99	234	9,81	16.597,15	3,71
100-249	328	13,75	57.437,97	12,85
250-449	231	9,68	83.893,20	18,77
500-999	119	4,99	86.455,39	19,35
1.000-2.499	67	2,80	95.037,40	21,26
2.500-4.499	15	0,63	49.924,50	11,17
5.000 y más	4	0,17	29.825,00	6,67
TOTAL	2.386	100,00	446.956,13	100,00

Fuente: Padrón de edificios y solares (1948/49). (A.V.S.).
Elaboración propia.

Su distribución en el espacio presenta, al igual que en 1935, grandes diferencias (34) (cuadro nº 8). El valor medio de 187,32 pts. es rebasado, única y ampliamente, por el núcleo de Valdeconejos, presentan valores próximos las barriadas del Quemadero-Belmonte y Peña Grande, y se alejan de manera importante Peña Chica y la Colonia Baena, sobre todo ésta última por su edificación más tardía.

Los rasgos que caracterizan a cada uno de estos núcleos, aunque todos ellos tienen en común un elevado número de solares de escasa aportación a la riqueza, permiten diferenciar tres tipos de estructuras (fig. 17). Una es la que existe en el barrio del Quemadero-Belmonte, donde el número de solares es el más reducido y la mayor representatividad la tienen las casas de valores entre 100 y 500 pts. que aportan el 74% del líquido imponible. Un segundo tipo aparece en los barrios de Valdeconejos y Peña Grande al sobresalir la aportación de las fincas de mayor valor que representan respectivamente el 49% y el 38% de la riqueza de cada entidad. Por último, la estructura que existe en Peña Chica y la Colonia Baena presenta una situación intermedia, donde las casas de valores medios (100-500 pts.) aportan la mayor riqueza, pero es más significativa que en el primer barrio la aportación de las casas de valores más elevados.

Los factores que explican estas situaciones son los mencionados anteriormente, la localización respecto a las vías y medios de transporte, el grado de urbanización y las características de la construcción. En los barrios del Quemadero-Belmonte los valores medios dominantes se deben a la rápida construcción de viviendas de escasa calidad. Los

(34) Para 1948 se establecen cinco zonas diferenciadas, atendiendo a la consolidación de los núcleos iniciales, como ya se ha señalado al analizar la evolución de la población. Estos son Valdeconejos y el Quemadero-Belmonte, al sur del arroyo de Canalejas, y Peña Grande, la Colonia Baena y Peña Chica, al norte del mismo.

CUADRO Nº 8
 DIFERENCIAS ESPACIALES EN EL VALOR DE LA RIQUEZA
 URBANA (1948/49).

Sector	Fincas		Líquido imponible		Riqueza media, finca (pts.)
	Nº	%	Pts.	%	
Quemadero-					
Belmonte	235	9,85	37.759,96	8,45	160,65
Valdeconejos	768	32,19	197.625,68	44,22	257,32
P. Chica	201	8,42	26.298,52	5,88	130,83
P. Grande	914	38,31	162.794,11	36,42	178,11
Colonia Salud					
o Baena	268	11,23	22.477,86	5,03	83,87
TOTAL	2.386	100,00	446.956,13	100,00	187,32

Fuente: Padrón de edificios y solares (1948/49) (A.V.S.). Elabo-
 ración propia.

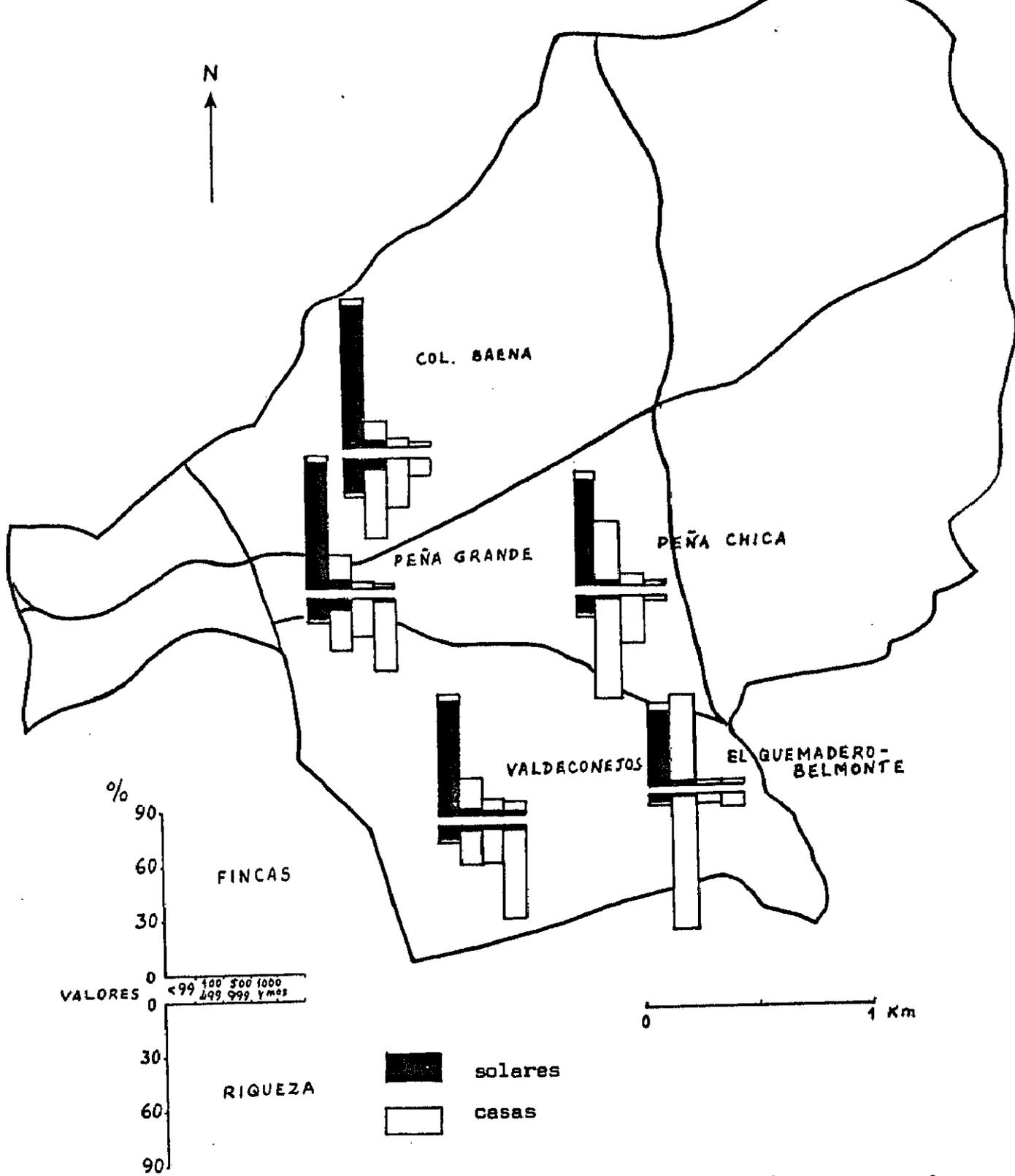


FIG. 17.- Fincas y riqueza urbanas según valores del líquido imponible en 1948-49.

Fuente: Padrón de solares y edificios (1948-49). Elaboración propia.

valores más elevados de Valdeconejos y Peña Grande coinciden con construcciones de mejor calidad favorecidas por el tipo de parcelación en colonias cada vez mejor equipadas y que en estos años se revalorizan por la existencia de un medio de transporte directo con la ciudad, el tranvía que desde Cuatro Caminos llega a Peña Grande pasando cerca de Valdeconejos. Finalmente, los factores que explican la semejante situación de Peña Chica y de la Colonia Baena o de la Salud parecen ser diferentes entre sí. En la primera, se construyen viviendas de menor calidad y en solares más reducidos pero en una localización relativamente ventajosa, mientras que en la segunda, la edificación de grandes casas de segunda residencia, en parcelas mayores, contrarresta la lejanía que mantiene de la ciudad al seguir comunicada exclusivamente por caminos rurales.

La estructura de la propiedad sufre pocas variaciones desde 1935 ya que el aumento de las fincas urbanas y la presencia de un mayor número de edificios no implica cambios sustanciales en los tipos de propietarios. La riqueza se distribuye entre 1.538 contribuyentes, de ellos 850 poseen fincas con una base imponible inferior a las 100 pts. y controlan un porcentaje insignificante de la riqueza urbana (3,28). Es más significativa la aportación realizada (27%) por aquellos que tienen una casa o solar de valores entre 100 y 500 pts., pero, sin duda, el mayor incremento de la riqueza corresponde a la contribución de los propietarios cuyo líquido imponible está por encima de las 1.000 pts., éstos representan el 6,11% y controlan el 50,58% de la riqueza (fig. 18).

El análisis de los principales contribuyentes muestra una estructura semejante a la de 1935 (cuadro nº 9). El primer lugar lo ocupa la Sociedad Comercial Baber S.A. que aparece como propietaria de 9 fincas con un líquido imponible de 27.210,32 pts., muy por encima de los restantes propietarios, entre los que existen dos tipos: los que

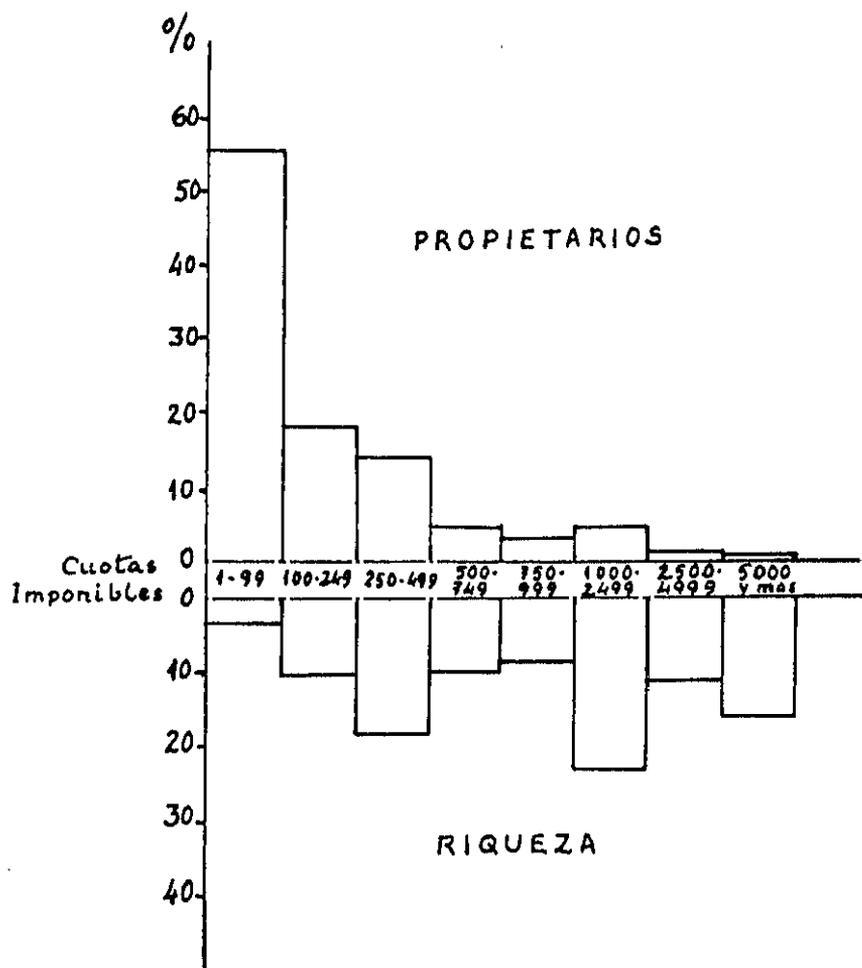


FIG. 18.- Grado de concentración de la riqueza a urbana en 1948.

Fuente: Idem fig. 17.

CUADRO N^o 9

CONTRIBUYENTES CON UN LIQUIDO IMPONIBLE SUPERIOR A
LAS 4.000 PTS. Y LOCALIZACION DE SU PATRIMONIO (1948/49).

Contribuyente	N ^o de fincas	Riqueza imponible (pts)	Espacio urbano
Comercial Baber S.A.	9	27.210,32	P. Grande
Justo Antonio Barrio	1	9.450,00	P. Grande
Fco. Gonzalez Leal	1	7.875,00	Valdeconejos
Elías y Adela Gómez Cifuentes	1	6.300,00	P. Grande
Josefa Ruiz Cano	1	6.200,00	P. Grande
Joaquín Lorenzo Garduño	73	5.160,06	P. Grande
Angela Noles Rodríguez	4	5.139,22	P. Grande
Isidro y Antolín Dompa- blo García	3	5.062,50	Valdeconejos
Daniel Abascal Ruiz	1	4.904,40	Valdeconejos
Inocencio Fernández Faba	2	4.693,00	P. Grande
Leopoldo Gómez Rodríguez	20	4.446,53	P. Grande
Jesús Pérez Brahojos	1	4.050,00	Valdeconejos

Fuente: Padrón de edificios y solares de 1948/49 (A.V.S.).
Elaboración propia.

poseen una o dos casas con una elevada base imponible, y los que, como J. Lorenzo y Leopoldo Gómez, siguen teniendo un número muy elevado de fincas de reducido valor (35).

Así pues, en 1949, la estructura urbana fragmenta el espacio rústico y la propiedad fundamentalmente constituida por numerosos pequeños propietarios que poseen una reducida parcela o una vivienda de escasa calidad supone la existencia de una estructura de carácter suburbial como resultado del mecanismo de parcelación utilizado en la transformación del suelo y a pesar de la finalidad perseguida en algunas colonias.

A MODO DE CONCLUSION

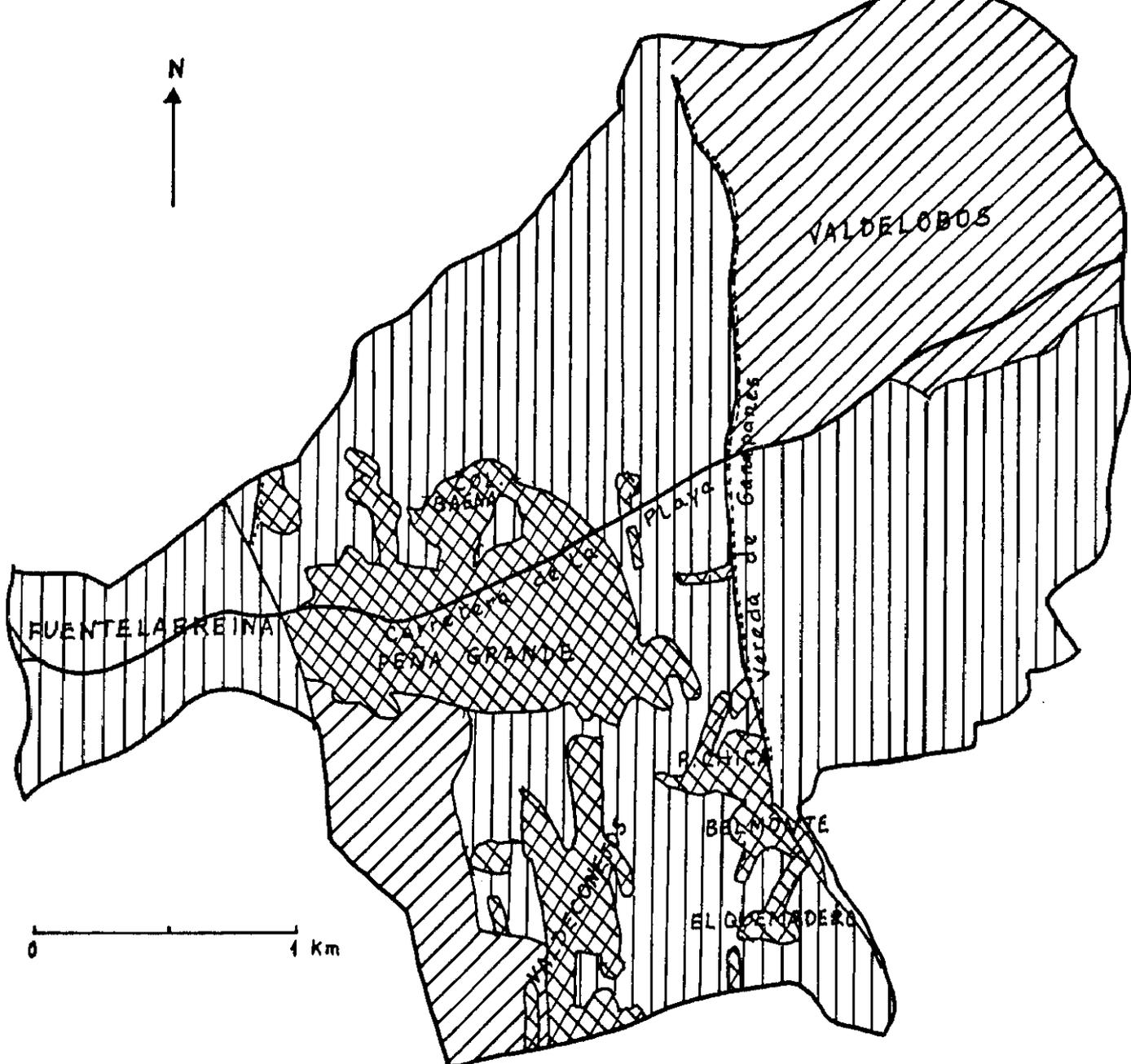
LOS PROCESOS DE TRANSFORMACION EXPERIMENTADOS POR EL NOROESTE EN LA PRIMERA MITAD DEL SIGLO.

El espacio estudiado, en el momento de su anexión, refleja perfectamente los procesos que han experimentado las distintas partes. Atendiendo al grado de transformación sufrido como consecuencia del crecimiento de la ciudad y de las formas de producción urbana, se pueden diferenciar tres situaciones:

- Espacios que mantienen la estructura y el uso rural sin sufrir cambios.
- Espacios transformados, de rural a urbano, mediante el mecanismo de parcelación.
- Espacios que empiezan a sufrir en los años cuarenta la presión de las inmobiliarias cuyo objetivo es la transformación de grandes superficies (fig. 19).

Los espacios rurales en 1950 ocupan todavía la mayor parte de la superficie y su localización, respecto a

(35) Joaquín Lorenzo Garduño consta en 1948 como propietario de un mayor número de fincas que en 1935 porque, como se ha comprobado en el Registro de la Propiedad, pasan a él muchas fincas que antes compartía en propiedad con Miguel Aracil y, además continúa su actividad parceladora en otras fincas.



-  Espacios que mantienen la estructura rural
-  Espacios en fase inicial de transformación
-  Espacios transformados de rural a urbano

FIG. 19.- Situación del espacio del noroeste de Madrid en 1950.

los espacios parcelados, a la ciudad y a los ejes de comunicación, será decisiva en los procesos y presiones que experimentarán más adelante, pero, también lo serán los tres tipos de estructura rural existentes. En la parte oriental de la zona estudiada se mantienen las grandes parcelas de la Compañía de Jesús que continúan cultivándose y permanecen ajenas al mecanismo de las parcelaciones y al crecimiento de la ciudad a pesar de estar bordeada por el sur, por el barrio de Tetuán, por el oeste con las parcelaciones de la Veguilla.

En la parte oeste, el sector de Fuentelarreina, delimitado en su borde occidental por la carretera de Madrid a El Pardo y recorrido en su interior por el Camino del Río, permanece en poder del Estado, en concreto del Patrimonio Nacional, como parte del Monte de El Pardo, aunque en su sector oriental, en las proximidades de la tapia que separa el Monte del término municipal de Fuenca-rral ya se ha segregado una finca que se ha cedido a la Fundación Generalísimo Franco para la construcción de una fábrica.

En la parte central, la estructura rural presenta situaciones más diversas en la propiedad, pero una gran homogeneidad en el trazado parcelario. Los propietarios grandes, medianos o pequeños, según la superficie detentada, son los analizados en el capítulo segundo o sus herederos que ahora poseen según el sistema hereditario fincas de menores superficies resultado de la segregación, o en situación de proindiviso. En cualquier caso todas las propiedades están formadas por pequeñas parcelas que sufren un progresivo abandono como consecuencia de los escasos rendimientos y de la crisis de la actividad rural, especialmente en los terrenos localizados al sur del camino del Río que están sometidos a una mayor presión urbana.

Los espacios transformados de rural a urbano. Una segunda situación es la que existe en los espacios que han experimentado una total transformación de la estructura rural y tienen en 1950 una configuración urbana de carácter suburbial. Esta configuración, consecuencia del desarrollo del mecanismo de las parcelaciones, excepto en el recién construido Poblado de San Francisco, presenta distintos niveles de consolidación según el tiempo transcurrido desde las primeras segregaciones y según el ritmo de construcción, existiendo, en todos ellos, en 1950 algunas edificaciones muy deterioradas o en ruinas por los efectos de la guerra civil y por la mala calidad de edificación inicial.

Las zonas o barriadas mejor identificadas son los núcleos tradicionales de Valdeconejos y Peña Grande, siendo éste último el que da nombre a toda la zona construida, hasta los años sesenta, en las estadísticas oficiales. Los restantes son pequeños grupos de asentamientos que aparecen en contacto con los principales caminos. El reconocimiento de cada una de ellas permite caracterizar más concretamente el espacio urbano en el momento de la anexión.

La Colonia de Peña Grande es la barriada que presenta una mayor entidad con el número más elevado de edificios (430) y que aloja el mayor número de familias (473) en sus inmuebles residenciales (cuadro nº 10). Su densidad, sin embargo, es insignificante ya que aún no se ha consolidado la construcción en la mitad de las parcelas establecidas en 1941 y la edificación dominante es de una o dos plantas (cuadro nº 11). De todos modos, su dinamismo es continuo desde los años veinte, y prosigue, como se pone de manifiesto en los 26 edificios en construcción y en el grado de urbanización y equipamiento, muy superior al de las restantes barriadas. Ya posee una iglesia, dos colegios, pequeñas industrias y talleres de carácter artesanal (carpinterías, fábricas de hielo, cerrajerías ...) y comer-

CUADRO N^o 10

GRADO DE OCUPACION DE LOS EDIFICIOS RESIDENCIALES
EN LAS BARRIADAS DEL NOROESTE EN 1950.

Barrios	Familias	Uso de los edificios*		Familia por edif. resid.
		Residencial	Otros	
Peña Grande	473	377	11	1,25
Valdeconejos	450	359	14	1,25
El Quemadero-				
Belmonte	241	152	3	1,58
Peña Chica	179	122	1	1,46
Colonia Baena	118	114	-	1,03
Poblado de				
San Francisco	112	44	-	2,54
TOTAL	1.573	1.168	29	1,34

* Edificios en buen estado.

Fuente: Censo de población y edificios (1950). Elaboración propia.

CUADRO Nº 11

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION POR BARRIDAS EN 1950.

E D I F I C I O S

Barrios	Total	Nº de plantas			Estado de conservación		
		I	II	III	Bueno	Ruina	Construc.
P. Grande	430	360	62	8	388	29	26
Valdeconejos	397	297	88	12	373	6	18
Quemadero-							
Belmonte	161	149	11	1	155	-	6
P. Chica	132	120	11	1	123	-	9
Colonia Baena	119	111	7	1	114	2	3
Poblado de							
San Francisco	44	32	-	12	44	-	-
TOTAL	1.283	1.067	179	35	1.197	37	62

Fuente: Censo de población y edificios (1950). Elaboración propia.

cios de abastecimiento diario, aunque permanezcan algunas deficiencias (36).

El Barrio de Valdeconejos da nombre a las 397 construcciones que se agrupan en torno a los antiguos caminos rurales y a las calles que fueron trazadas por numerosas parcelaciones desde la segunda década hasta principios de los treinta (Fernández Clausells, José Fontanes, Aurora, Antonio Reig ...) más las calles de la Colonia de La Suerte. Esta barriada se corresponde con el núcleo que inicialmente tuvo mayor representatividad, y presenta junto a la Colonia de Peña Grande el grado de ocupación más elevado aunque su dinámica se ralentice en los últimos años (foto 16). Su nivel de equipamiento es más deficitario a pesar de que el número de comercios de primera necesidad y de bares o restaurantes abiertos entre 1948 y 1950 es semejante al de la colonia (37).

Los núcleos del Quemadero y Belmonte se han desarrollado sobre dos parcelaciones próximas que casi entran en contacto, y en 1950 presentan características muy similares en sus 161 edificios. El porcentaje en construcción es algo menor que en las barriadas anteriores (3,72%) pero muestra una ocupación de las calles trazadas más continua. En estos núcleos el número de familias por edificio residencial se eleva 1,58, marcando un nivel de hacinamiento mayor que los anteriores, que se acentúa porque el 92,54% de los inmuebles son viviendas de una planta con superficies inferiores a los 60 m², en las que se ha desarrollado el régimen de alquiler. El equipamiento es, prácticamente, inexistente, aunque, según el Censo de 1950 hay un colegio en la calle principal (Emerenciana Zurilla).

(36) Los Anales de la Villa de Madrid al describir las características del poblado agrícola de Peña Grande indican que es necesario atender "en lo posible a la urbanización de este poblado, que carece desde este punto de vista de lo más indispensable (conducción de aguas y alcantarillado, pavimentación, aceras, etc)", Revista Gran Madrid nº 13, 1951, pg. 38.

(37) A.V.S. legajo 43-101 "Licencias de apertura de establecimientos de 1946-1950".

Rasgos semejantes presenta Peña Chica, construida sobre las lotificaciones que se realizaron en el sector denominado tradicionalmente La Tacona. En éste, las parcelaciones afectaron a pequeñas fincas estrechas y alargadas con salida al camino de Peña Grande, la Vereda de Ganapanes o al extremo oriental de la Colonia de Peña Grande, próximas a la intersección de los arroyos de La Veguilla y Canalejas. En el momento de la anexión existen 132 edificios en un total de 19 calles de escaso recorrido y con un grado de dispersión y aislamiento superior a las barriadas mencionadas. En los 122 edificios residenciales se alojan 179 familias en unas condiciones de urbanización nulas.

La Colonia de Baena o de La Salud también se encuentra ya ocupada por 119 edificios que presentan el menor grado de concentración familiar (en 114 edificios residenciales viven 118 familias). El proceso de edificación de chalets y viviendas de una planta en el 93,27% de los casos, ha consolidado, en gran parte, el trazado viario realizado por Manuel Baena, pero, en su conjunto, muestra una dinámica más lenta en la construcción. Es significativo de su incipiente consolidación el hecho de que en 1950 no existe ningún edificio con uso distinto al residencial, ni algún tipo de equipamiento.

El Poblado de San Francisco, localizado a orillas del arroyo del Fresno, en las proximidades de la fábrica artesanal de la Fundación Generalísimo Franco y de la tapia de El Pardo, se caracteriza por ser la única promoción pública, de 114 viviendas para la residencia de los empleados en dicha fábrica (fotos 17 y 18). Su localización se explica por la propia ubicación de la fábrica en terrenos cedidos por el Patrimonio Nacional, alejados de Madrid y de los espacios por entonces construidos y sin ningún tipo de transporte público. Su organización se hace con dos tipos de viviendas, unas estructuradas en una manzana cerrada de doce edificios de tres plantas, con un total de 72 vivien-



Fotos 17 y 18.- El Poblado de San Francisco. Las fotos muestran las dos tipologías utilizadas. La colectiva en edificios de tres plantas y la unifamiliar en edificios, en este caso, de dos plantas adosados en pequeños grupos.

das que dejan en su interior un patio central, y otras en 32 edificios de viviendas unifamiliares de una o dos plantas con un pequeño jardín-patio, que en su aspecto formal se asemeja a los edificios de Valdeconejos o Peña Grande, aunque aquí sobresale la regularidad. En el Censo de 1950 se indica que viven 112 familias, son las familias de los empleados de la Fundación que acceden a ellas en régimen de alquiler.

Los espacios en fase de transformación. En una situación intermedia dentro del proceso de transformación, se encuentran los espacios restantes concentrados en dos sectores, uno en el noreste, en el sector de Valdelobos, otro al sur, limitando con las parcelaciones de Valdeconejos. Ambos pertenecen en gran parte a las inmobiliarias que mediante el sistema de compra han ido acumulando fincas con vistas a crear una ciudad satélite. En el momento de la anexión, la Inmobiliaria Alcázar S.A., ya ha ordenado el sector de Puerta de Hierro, en el sur, mediante un Plan Parcial que está aprobado para una primera fase y se encuentra en realización. Por su parte, la Inmobiliaria Jubansa se encuentra en una situación más incipiente, negociando los límites de la futura Ciudad Satélite de Mirasierra en el sector de Valdelobos.

Además de estas actuaciones en fase de ejecución según unos mecanismos de producción diferentes a las parcelaciones hay que señalar la aparición y el desarrollo de unos nuevos modos de construcción por parte de pequeñas empresas constructoras. El mejor ejemplo lo constituye el núcleo de viviendas en edificios de tres plantas que se están levantando en la Carretera de la Playa. Es la Colonia Lacoma (38) promovida por la Empresa Marcudos S.L. que nace con grandes expectativas de desarrollo como muestra el

(38) Revista Gran Madrid nº 13, 1951, pg. 37.

hecho de que, cuando todavía se encuentra en construcción, se produzcan las primeras solicitudes de apertura de establecimiento en los locales de estos bloques.

ABRIR SEGUNDA PARTE

