



ABRIR CAPÍTULO III (2ª PARTE)

IV.- ELEMENTOS Y PROCESOS URBANOS PARA EVALUAR LAS TRANSFORMACIONES DEL ESPACIO ENTRE 1950 Y 1989

Los elementos urbanos que conforman y caracterizan el ámbito de estudio evolucionan de muy diversas formas en el tiempo y en el espacio en relación con las actuaciones de los numerosos agentes urbanos analizados. El objetivo de este último capítulo es identificar, describir y explicar los elementos, hechos y/o procesos que adquieren protagonismo entre 1950 y el momento actual. Para conseguirlo es conveniente diferenciar dos etapas, puesto que la entrada en los años setenta va acompañada de un importante cambio en la apreciación y valoración de la periferia noroeste. Hasta 1970 se piensa, en la mayor parte de ella, como una zona residencial de suelo barato que permite la edificación privada de grandes conjuntos de viviendas de protección oficial, aunque existen dos sectores de gran calidad, pero a partir de esa fecha la zona estudiada adquiere mayor prestigio porque los agentes inmobiliarios van a destacar y a aprovechar su calidad ambiental, mantenida tanto por su posición respecto a los vientos y a las masas forestales como por la calificación de zona residencial obtenida, a lo largo del tiempo, en el planeamiento, para invertir en una producción inmobiliaria dirigida a la nueva clase media en expansión.

En la primera etapa, 1950-1970, la intensidad de las actuaciones inmobiliarias realizadas contribuyen a incorporar a la dinámica de la ciudad el espacio analizado y originan con su diversidad de calidad que sus características morfológicas y sociales sean un tanto ambivalentes. Por una parte, se han desarrollado y dominan los rasgos propios de una zona periférica, suburbana de escasa calidad, con la ocupación a saltos del terreno y con la creación de miles de viviendas de clase modesta en zonas

deficientemente urbanizadas y con importantes problemas de comunicación.

Por otra parte, se han creado dos áreas residenciales de elevada calidad, de carácter un tanto excepcional en la periferia madrileña de esos años, que aprovechan tempranamente las buenas condiciones ambientales del entorno y presentan, en su interior, un mayor nivel de urbanización, a la vez que mejores accesos con la ciudad al servirse de las carreteras de El Pardo y de Colmenar Viejo.

Esta diferenciación va acompañada de una notable segregación social en la que es definitiva la llegada de un importante número de inmigrantes de escasa cualificación.

Un segundo estadio en la evolución se identifica por las características y los cambios que adquieren los elementos urbanos entre 1970 y 1989. Es una etapa que mantiene una importante edificación de calidad favorecida, además de por los factores señalados, por la mejoras en las comunicaciones y por su progresiva centralidad respecto a la ciudad en general, y a los nuevos centros de actividades terciarias en particular. De este modo, se crean conjuntos residenciales de mayor calidad y se procede a la remodelación de las zonas de viviendas rurales, cuyo grado de deterioro es importante, se renuevan las formas de edificación en las antiguas colonias, vinculadas en gran medida a la revalorización del entorno y se mejoran, relativamente, los espacios de los anteriores conjuntos colectivos de viviendas.

Desde el punto de vista demográfico, se produce un notable incremento y envejecimiento de la población, aumentando, en cifras relativas, las clases de mayor preparación y mejor nivel económico.

1.- ASPECTOS QUE IDENTIFICAN EL PROCESO URBANO ENTRE 1950 Y 1970.

El proceso urbano experimentado desde la anexión hasta 1970, está caracterizado por una intensa dinámica que se concreta espacialmente en la ocupación discontinua, con distintos niveles de densidad y de calidad que generan una importante diferenciación. En estos veinte años se pasa de un ámbito que mantiene en amplias extensiones su estructura tradicional, de carácter rural, y se muestra modificado en su parte central por los trazados de las colonias de viviendas unifamiliares y de pequeñas parcelaciones, a un espacio ocupado por nuevas áreas residenciales que hacen retroceder aquella estructura rústica a bolsas de suelo intersticiales y a las zonas más periféricas.

Asimismo, se produce una considerable transformación en las características de la edificación y de la población. Frente a las antiguas ocupaciones de viviendas de mediana y escasa calidad, preferentemente unifamiliares, se edifican grandes y deficitarios conjuntos de edificios colectivos, que originan una notable densificación local, y viviendas de lujo en edificios unifamiliares y colectivos, sin interrumpirse totalmente la construcción de viviendas de tipo rural.

Entre ambas situaciones, las de 1950 y 1970, median las actuaciones de numerosos agentes, de nuevos mecanismos de producción, de los cambios acaecidos en el sector inmobiliario y en el mercado de la vivienda, así como una política urbana caracterizada por la concesión de créditos y por la permisividad ante las irregularidades e infraccio-

nes cometidas. con tal de que se vaya resolviendo el grave problema de la vivienda. intensificado por el fuerte ritmo migratorio (1).

En un intento por sintetizar los cambios más importantes experimentados por los diversos elementos que conforman el espacio y las nuevas características que aparecen e identifican el paisaje en 1970. hay que resaltar los siguientes aspectos:

- La progresiva pero lenta y discontinua transformación de la estructura rural.
- La incorporación de nuevas formas de construcción en el proceso de ocupación.
- La diversidad de los paisajes residenciales.
- El predominio de las clases sociales poco cualificadas.

1.1.- La progresiva pero lenta y discontinua transformación de la estructura rural

La estructura parcelaria y de la propiedad rústica. previas a la anexión, se mantuvo de forma semejante y casi sobre la misma superficie hasta los años sesenta. al permanecer en gran medida las formas tradicionales de producción

(1) La importancia y la repercusión de los cambios producidos en las pautas dominantes del planeamiento, en los mecanismos de producción urbana, en el papel desempeñado por la Administración y en el mercado de la vivienda, durante los años cincuenta y sesenta, han sido tratados desde enfoques muy diversos por economistas, arquitectos, geógrafos, sociólogos, etc, en estudios que permiten obtener un marco de referencia muy amplio y completo. Entre ellos se encuentran: FOESSA Informe sociológico sobre la situación social de Madrid, Madrid, Fundación FOESSA, 1969; Leira, E.; Gago, J. y Solana, I. "Madrid: cuarenta años de crecimiento", Madrid, Ciudad y Territorio nº 2/3, 1976, pp. 43-66; Arias, F.; Gago, V. y Lacaci, C. "Crecimiento de Madrid", Publicaciones de Alumnos ETSA, 1976, pp. 9-37; Castells, M. "Ciudad, democracia y socialismo", Madrid, Siglo XXI, 1977, 249 pp.; A.A.V.V. "La política de la vivienda", Madrid, Ayuso, 1977, especialmente pp. 95-144; Sala, M. "El sector inmobiliario en Cataluña", Ciudad y Territorio nº 3, 1977, pp. 59-67; Salcedo, J. "Madrid culpable", Madrid, Tecnos S.A., 1977, 199 pp.; y Centro de Estudios Territoriales y Ambientales "Informe sobre política de la vivienda", Madrid, COPLACD, 1978, 106 pp.

urbana y de transmisión de la propiedad. De este modo, en el parcelario rústico se mantiene el sistema hereditario y la compra-venta de parcelas por agricultores o por agentes urbanos que acumulan tierras poco a poco, y en el urbano continúa la compra-venta de los solares individualizados en las distintas parcelaciones. Solamente, desde mediados de los 50, se inician en algunos sectores cambios en los mecanismos de la gestión del suelo. Los más notorios derivan, fundamentalmente, de la actuación desempeñada por organismos públicos, en concreto la Comisaría de Urbanismo y el Patrimonio Nacional. La primera, al favorecer, desde 1948, la expropiación de los terrenos afectados por los planes parciales elaborados por la Inmobiliaria Alcázar S.A. y por Juban S.A., y al declarar como terrenos expropiables zonas que, posteriormente, fueron liberadas y adquiridas por empresas inmobiliarias, como por ejemplo las obtenidas por José Banús S.A., para promover viviendas protegidas.

El Patrimonio Nacional, por su parte, también genera un cambio importante y definitivo en el parcelario tradicional al poner en el mercado del suelo urbano, a partir de 1956 en que es autorizado a segregar y a vender parcialmente sus propiedades, parte de los terrenos de el Monte de El Pardo.

Estas actuaciones de los organismos oficiales, unidas a las ventas realizadas por los pequeños propietarios, favorecen que en los años 60 el mercado del suelo rústico, ya calificado como urbano por el planeamiento, se reactive especialmente en tres sectores. Uno, es el sector del antiguo polígono catastral del Municipio de Chamartín de la Rosa, localizado al este de la Vereda de Ganapanes, propiedad de la Compañía de Jesús que comienza a segregar sus grandes parcelas, tras la declaración y liberalización de las mismas como zona de expropiación, para venderlas aisladas o en grupos a la empresa José Banús S.A. a precios

confesados que oscilan entre las 58 y 117 pesetas el metro cuadrado dependiendo de la zona y del año declarado.

Otro sector se corresponde con los vacíos intersticiales que progresivamente adquiere Saconia S.A., entre la zona de Valdeconejos y de Valdezarza, divididos en reducidas parcelas que pertenecen a pequeños propietarios o herederos, que no pueden competir con los nuevos inversores y no les interesa la retención del mismo al no tener capacidad de maniobrabilidad ante el Plan Parcial o el Proyecto de Urbanización que ordena ese espacio.

El tercer sector, el de Fuentelarreina, se muestra también muy dinámico, al ser en estos años cuando la Inmobiliaria Alcázar S.A. procede a registrar la propiedad de las parcelas segregadas por el Patrimonio Nacional, y a acelerar el proceso de urbanización.

Esta dinámica del mercado y la transformación espacial que suponen queda parcialmente reflejada en los planos parcelarios elaborados entre 1960 y 1965, los cuales permiten comprobar el estado de la nueva organización del espacio al comenzar la década. El trazado rural se mantiene en las estrechas y alargadas parcelas que salen a los caminos y arroyos, en el norte de la carretera de la Playa y en el sur de Mirasierra (fig. 1) mientras queda relegada a superficies bastante reducidas en los espacios vacíos entre los barrios de Valdeconejos y Belmonte, y entre la Vereda de Ganapanes y las recientes parcelaciones marginales de la Veguilla. En éstas, por otra parte, se reconocen perfectamente los límites de las parcelas rústicas.

En los sectores ocupados por trazados urbanos ya es evidente una gran diferencia entre las dos nuevas ciudades satélites y las tradicionales colonias y parcelaciones marginales que se manifiestan tanto en el trazado viario como en el tamaño de las parcelas. En las primeras, como resul-

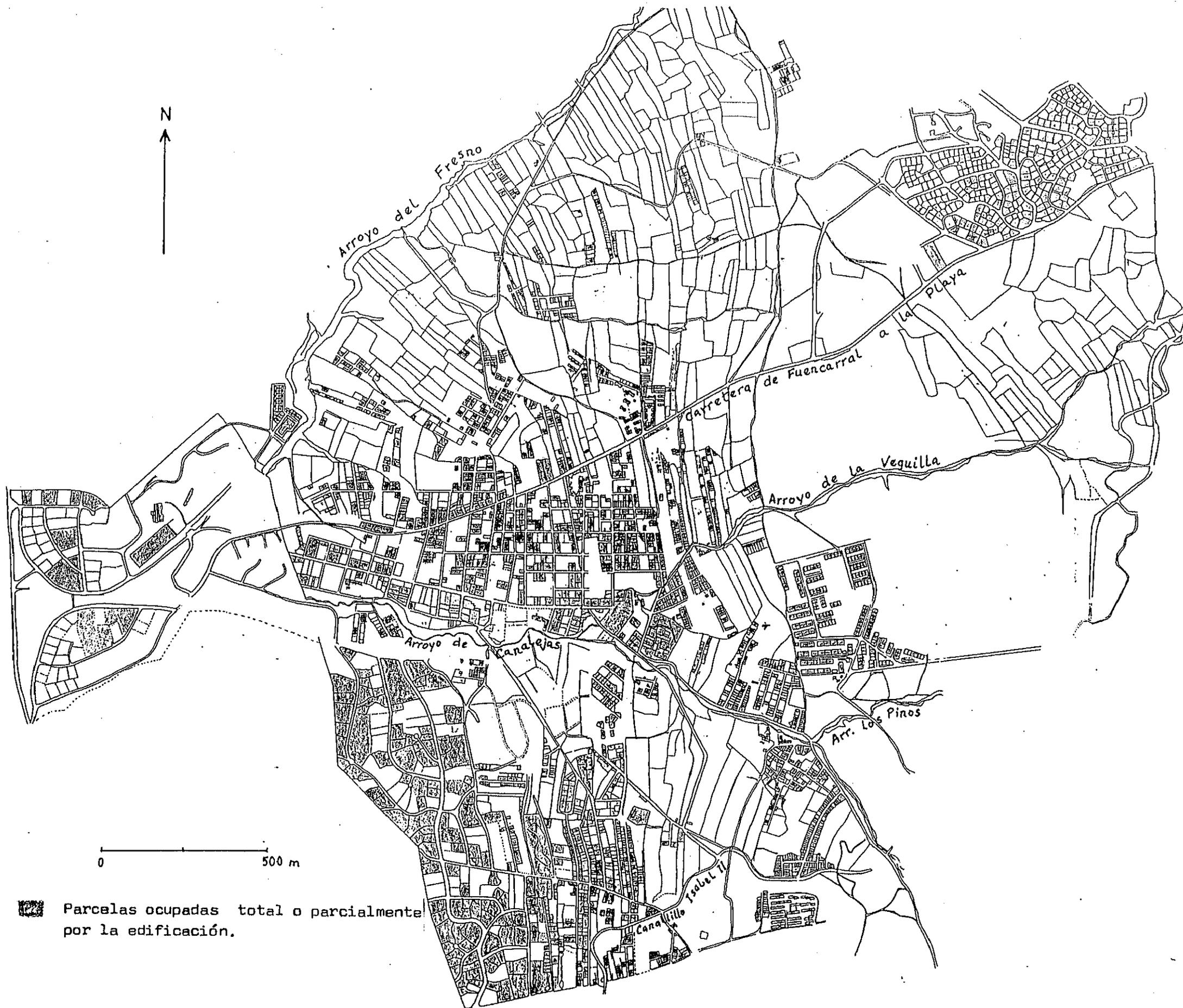


FIG. 1.- Morfología parcelaria a principios de los años sesenta.

Fuente: Planos Parcelarios de 1960-65. Escala 1/2.000.

tado de su ordenación, las calles tienen un dibujo sinuoso que se acentúa por las propias condiciones topográficas del terreno, mientras que en las segundas se mantiene el trazado ortogonal o un elemental trazado de calles discontinuo.

En cuanto al tamaño de las parcelas, las diferencias son aún más notables y frente a los grandes solares de las ciudades residenciales se encuentran las porciones mínimas de las lotificaciones particulares. En Puerta de Hierro destacan sus parcelas de más de 1.000 m² ocupadas en una pequeña parte por la construcción con un trazado totalmente urbanizado. El sector de Fuentelarreina muestra también grandes solares y una rápida urbanización y en Mirasierra, las parcelas algo inferiores, de 500 a 1.000 m² ya están construidas prácticamente en su totalidad.

Por su parte, las colonias y parcelaciones han visto, en su proceso de ocupación, durante los años 50, la progresiva división y subdivisión del espacio, mostrando los barrios de Valdeconejos, Belmonte, el Quemadero y Peña Chica, junto con las parcelaciones de la Veguilla, las parcelas más pequeñas, inferiores a 200 m² y la peor construcción. En Peña Grande, sin embargo, se distinguen dos partes, en su sector oriental, el parcelario es más reducido, y enlaza con las características anteriores, y en el occidental, los solares son algo mayores y existen superficies sin parcelar.

A esta segregada estructura de las zonas de viviendas unifamiliares, hay que añadir los nuevos trazados de los conjuntos de bloques colectivos del Barrio del Pilar y de Valdezarza o de Lacoma, que aún no se traducen en un cambio espectacular de la trama parcelaria, por estar en desarrollo y porque cubren superficies relativamente reducidas.

1.2.- La incorporación de las nuevas formas de edificación

La intensificación del mercado del suelo es simultánea con la aceleración del proceso de edificación. Entre 1950 y 1970 se construyen cerca de 3.000 edificios y de 29.000 viviendas al producirse la penetración, en el campo inmobiliario, de empresas y sociedades que ponen en funcionamiento el modo de producción capitalista, y crean grandes polígonos de viviendas que venden sobre plano, beneficiándose de las nuevas condiciones de financiación, al estar acogidos a la protección oficial, y del gran déficit en el mercado de viviendas, especialmente en los años sesenta.

El mejor exponente de este mecanismo es, sin duda, la empresa José Banús S.A. en su promoción del Barrio del Pilar, aunque desde el año 1965 también destacan por su actuación la Inmobiliaria Peña Grande en el sector de Laco⁴ma, a ambos lados de la carretera de la Playa, y Saconia en la promoción la "Ciudad de los Poetas".

Pero, paralelamente, se inician otros tipos de actuaciones inmobiliarias, que son los que alcanzarán en las próximas décadas la mayor expansión, dirigidas a cubrir las necesidades de la nueva clase social de profesionales y ejecutivos. Son las pequeñas promociones de edificios colectivos de mediana y gran calidad enclavados en los bordes de las ciudades satélites de Puerta de Hierro y Mirasierra, promocionados por un número muy elevado y variado de agentes que ya han sido estudiados.

De cualquier modo, en 1970, la ocupación del espacio se muestra discontinua y se mantienen importantes vacíos, tanto en el interior de las colonias y de las nuevas urbanizaciones, como entre ellas, sobresaliendo, por

su extensión, los espacios vacantes que rodean al Barrio del Pilar (2).

La construcción realizada es, prácticamente, toda ella residencial (fig. 2) y de escasa calidad, aunque no es desdeñable la superficie ocupada por el limitado número de edificaciones de mayor nivel de Puerta de Hierro y Mirasie-
rra. En estos espacios solamente se localizan 2.388 vivien-
das, es decir, el 7,58% de las existentes en 1970. Por
ello, la periferia noroeste puede ser identificada como una
zona residencial, en expansión, de características suburba-
nas, en donde el mayor número de viviendas, localizadas a
favor de la infraestructura rural no reúne las condiciones
mínimas para cubrir las necesidades demandadas por la nueva
y numerosa población.

Los datos aportados por la Comisaría de Urbanismo en 1960 y por el Censo de edificios y viviendas de 1970, permiten analizar a estos aspectos pesar de las distorsio-
nes e imprecisiones que encierra su comparación (3) y de la
diferencia en el tratamiento de algunas de sus variables.

En 1960, cuando la Comisaría de Urbanismo procede, mediante prospección directa, al recuento de los edificios que existen en Madrid, comprueba que en el barrio adminis-
trativo de Peña Grande el número de ellos es de 3.523 y el de viviendas de 8.628, estando en construcción 218 y 862 respectivamente. En general, es una edificación muy joven, ya que el 50 por ciento de los edificios y el 67 por ciento de las viviendas se han levantado entre 1950 y 1960, con un grado medio de ocupación de 3,15 viviendas por edificio,

(2) Ver figura 7 del capítulo I de esta segunda parte.

(3) Los problemas existentes a la hora de utilizar estas fuentes ya han sido señalados en el primer capítulo. Baste ahora recordar que la información proporcionada por la Comisaría de Urbanismo en 1960 se hace a nivel de barrios administrativos, y que la zona estudiada queda inserta en el barrio de Peña Grande mientras que el Censo de edificios y viviendas de 1970 ha sido utilizado a nivel de sección catastral, lo cual permite ajustar mejor las delimitaciones deseadas.

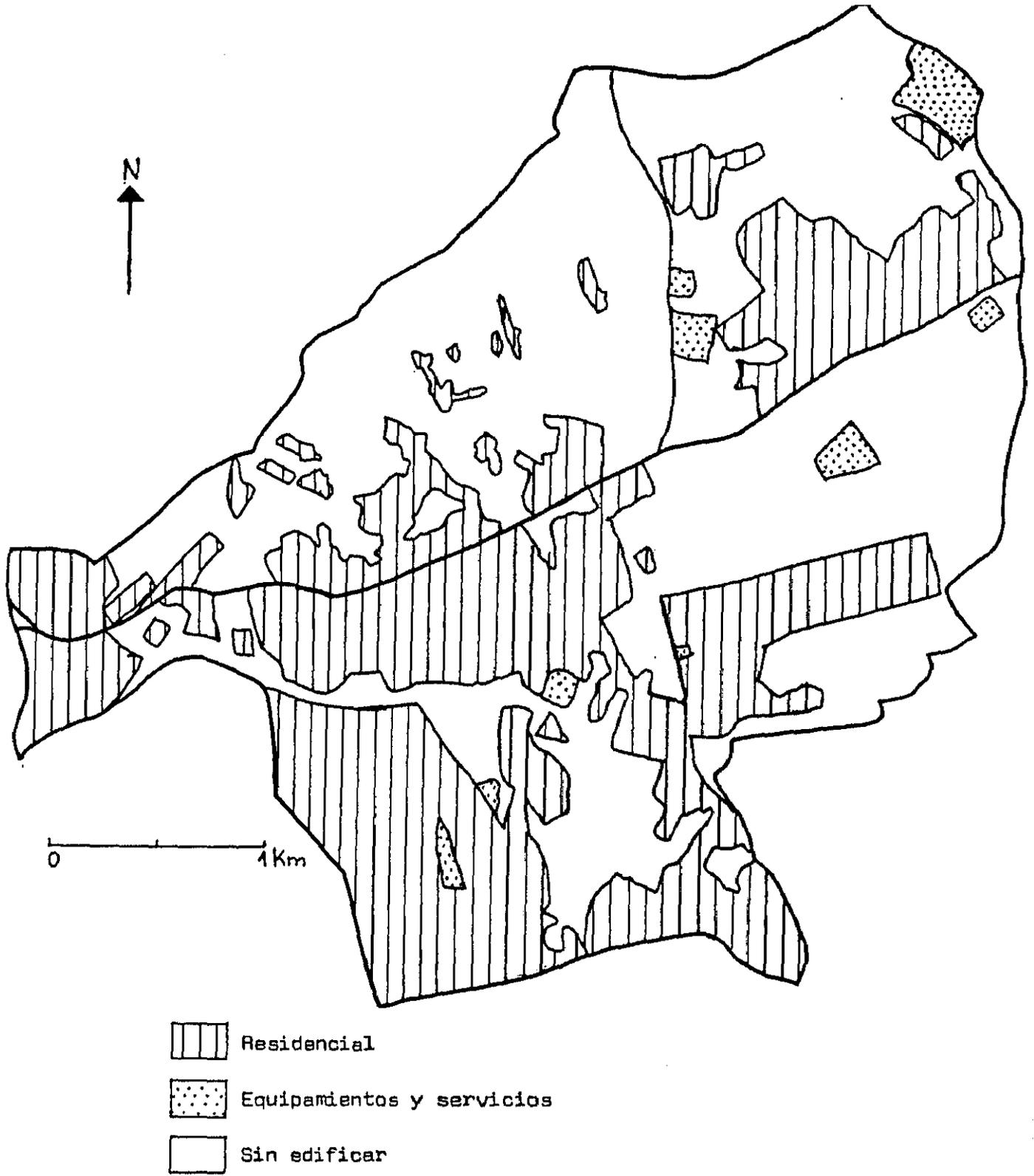


FIG. 2.- Usos del suelo en 1970

Fuente: Elaborado a partir del Censo de edificios y viviendas de 1970 y de los Planos parcelarios.

algo superior a la de todo el conjunto edificado (2,45), como resultado de la introducción progresiva de los bloques colectivos de viviendas (cuadro nº 1).

Siguen dominando, con mucho, los edificios de una o dos plantas (88,24%) (cuadro nº 2) a los que bien se les puede aplicar las características señaladas por P. Bustinza para la periferia: "En general, los edificios de una planta son viviendas unifamiliares, mal dotados de servicios y de precaria calidad, construidos bajo la anárquica fuerza expansiva que ha caracterizado al Madrid moderno.

Los edificios de dos plantas son, en unos casos, de tipo semirural y habitados por dos familias, y en otros, hoteles de residencia unifamiliar de buena construcción y bien dotados de servicios" (4). Si bien, ya son más significativos los edificios de 4 y 5 plantas (5).

En 1970, el número de edificios se elevan a 4.637 y el de viviendas a 31.483, alcanzándose un grado medio de ocupación en los edificios residenciales de 7,04, pero este índice aumenta hasta 20 viviendas por edificio si se considera exclusivamente la construcción realizada entre 1960 y 1970, lo cual evidencia la generalización que se hace de la construcción de edificios colectivos en bloques, de cuatro a once plantas, para obtener un aprovechamiento máximo de la parcela en superficie y en altura, y origina un profundo cambio en las características morfológicas de la ocupación del espacio, especialmente en los conjuntos destinados a la clase social de menor solvencia, los inmigrantes, que se ven obligados a aceptar y a ajustarse a las

(4) Bustinza, P. "Edificación y vivienda en Madrid" en Madrid, 1964, IEAL, 1964, pp. 183-202, pp. 188.

(5) En el cuadro nº 2 quedan recogidos edificios de más plantas, pero estos corresponden a la Colonia de San Nicolás, promovida por la Obra Sindical del Hogar en 1954, localizada al sur del límite establecido para este estudio, pero incluida en el barrio administrativo de Peña Grande.

CUADRO Nº 1

GRADO DE OCUPACION DE LOS EDIFICIOS SEGUN LA FECHA
DE CONSTRUCCION EN PENA GRANDE (1) (1960).

Fecha de construcción	Edificios		Viviendas		Grado de ocupación viv./edif.
	nº	%	nº	%	
Antes de 1936	578	14,46	853	9,89	1,47
1937-1950	1.068	30,32	1.689	19,57	1,58
Depués de 1950	1.651	46,86	5.204	60,32	3,15
En construcción	218	6,19	862	9,99	3,95
No constan	8	0,23	20	0,23	2,50
Totales	3.523	100,00	8.628	100,00	2,45

(1) Barrio Administrativo de 1955.

Fuente: Plan General de Ordenación del Area Metropolitana de Madrid 1961. Elaboración propia.

deficientes condiciones de los espacios urbanos y de las reducidas viviendas.

Por otra parte, en cuanto al uso de la edificación, esta etapa de 1950 a 1970 también es decisiva, puesto que durante su transcurso se consolida definitivamente el uso residencial del espacio, al ser recogido en el Plan General de 1963 la calificación del planeamiento parcial anterior y al ser aprobada, en 1968, la modificación del uso industrial en la única manzana que presentaba dicha calificación. En 1960 el porcentaje de edificios residenciales era del 94,29% y en 1970 es de 96,38%, estando representados, entre los restantes usos, exclusivamente los comercios de abastecimiento y algunos servicios de carácter educativo y social, aunque en 1960 todavía existían usos relacionados con la agricultura y la industria artesanal que reflejan la permanencia de las actividades tradicionales.

- El protagonismo de las edificaciones de escasa calidad

Las deficiencias de la construcción sobresalen al analizar las características de las viviendas. Durante los años cincuenta, porque se mantiene la edificación de tipo rural con déficits en los servicios más elementales. En los años siguientes, porque la construcción de bloques se realiza con viviendas reducidas que, si bien incorporan los servicios mínimos -agua, electricidad, cocina, aseo o baño- y mejoran así, relativamente, las condiciones de habitabilidad, mantienen graves deficiencias en los materiales y en la infraestructura que acompaña a la edificación. De cualquier modo, en un análisis cuantitativo, las de tipo rural, las más deficientes, pierden progresivamente representatividad al quedar globalizadas en las estadísticas con las numerosas viviendas de los bloques, los palacetes de Puerta de Hierro y los chalés de Mirasierra.

CUADRO Nº 2

EDIFICIOS DE PEÑA GRANDE SEGUN EL NUMERO DE PLANTAS (1960).

Edificios	Número de plantas/edificio								Total
	1	2	3	4	5	6	7-9	10	
Número	2.775	334	71	46	276	14	-	7	3.523
%	78,76	9,48	2,02	1,31	7,83	0,40	-	0,20	100

Fuente: Plan General de Ordenación del Area Metropolitana de Madrid 1961.

CUADRO Nº 3

CARACTERISTICAS DE LOS SERVICIOS QUE POSEEN LAS VIVIENDAS (1970).

Servicios	Viviendas	
	Número	%
Agua caliente	19.992	63,50
Agua fría	9.425	29,94
Sin agua	2.066	6,56
Baño completo	25.693	81,42
Aseo	3.039	9,65
Inodoro en vivienda	968	3,08
Inodoro en edificio	1.842	5,85
Calefacción central	11.463	36,41
Gas	2.151	6,83
Teléfono	12.457	39,57

Fuente: Censo de edificios y viviendas de 1970. Elaboración propia.

Las primeras manifestaciones de los cambios experimentados en las formas y en la calidad de construcción se muestran en los datos de 1960 que diferencian las condiciones de habitabilidad existentes en las viviendas ocupadas, en las vacantes y en las que están en construcción. Así, mientras que en las viviendas ocupadas se mantienen graves deficiencias, al existir un 20,89% que no posee agua corriente y un 24,41% sin baño o ducha, aunque la mayoría posee inodoro (88,03%), en las 780 viviendas vacantes, muchas de ellas presumiblemente de reciente edificación a la espera de ser ocupadas, y en las 862 que están en construcción, las mejoras se hacen notar al contar todas ellas con agua, aseo o baño y electricidad.

Por otra parte, las mejores condiciones de habitabilidad también se manifiestan en el número de habitaciones de cada tipo de vivienda, al considerarse como ventajosa la división de la superficie. Los valores más representados son las viviendas de 4 y 5 habitaciones (fig. 3) pero mientras que en las ocupadas existe casi un 30% que tiene tres o menos dependencias, en las vacantes sólo es de un 6,53% y en las de construcción se reducen a cuatro viviendas (0,46%) (6).

La incorporación de estas mejoras en las nuevas viviendas no suponen, sin embargo, que a partir de ellas

(6) Estas cifras, índices de la escasa calidad de muchas viviendas, son relativamente reducidas al compararse con las existentes en el conjunto de la periferia madrileña, lo que obliga a señalar que en el noroeste las deficiencias edificatorias no alcanzan sus niveles más graves del conjunto urbano.

Distribución de las viviendas según el número de habitaciones en el conjunto de la periferia madrileña y en el barrio de Peña Grande (1960).

Nº de habitaciones	Periferia %	Peña Grande %
3 y menos	59	24,20
4 y 5	36	69,84
6 y más	3	5,82
Otros	2	0,14

Fuente: Informe Foessa 1969 y P.G. de Ordenación Urbana 1961. Elaboración propia.

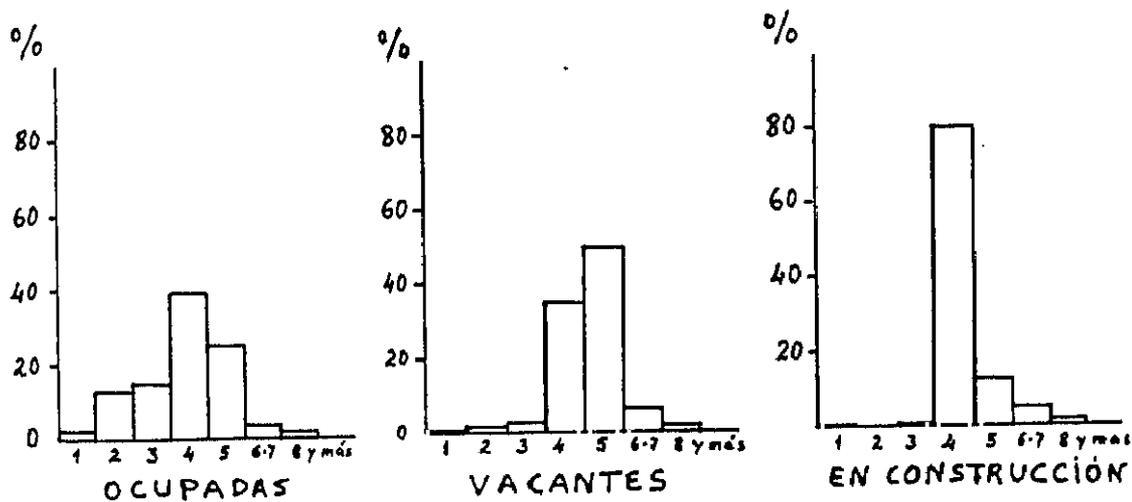


FIG. 3.- Distribución de las viviendas según su número de habitaciones y situación en 1960.

Fuente: Plan General de Ordenación del Area Metropolitana de Madrid (1961). Elaboración propia.

dominen viviendas de calidad, ya que a su reducido tamaño añaden unas condiciones de construcción muy deficientes, con materiales escasos y de mala calidad que originan un rápido deterioro, y se mantienen graves faltas en la urbanización y en el equipamiento.

En 1970 el 93,44% de las viviendas poseen agua, el 94,15% baño, aseo o inodoro y existe un 36,41% que disfruta de calefacción central (cuadro nº 3). Pero más de la mitad, el 62,56%, son viviendas de menos de 60 m², existiendo un 7,38% del total con menos de 30 m² (cuadro nº 4). El número de las que tienen menos de 4 habitaciones ha aumentado en 8.143 viviendas, en relación con el elevado porcentaje, 28,74% de viviendas de tres habitaciones construidas entre 1960 y 1970. Pero siguen dominando en cifras relativas las de cuatro o cinco dependencias, generalmente comedor, cocina y dos o tres dormitorios (7) (cuadro nº 5), al haberse construido el 57,62% de las nuevas viviendas con esta distribución.

Por otra parte, también han aumentado en cifras absolutas los indicadores de las mayores deficiencias, si bien en porcentaje su representación es menor. El número de viviendas sin agua ha pasado de 1.802 a 2.066 y sin inodoro en el interior de la vivienda, de 726 a 1.842, lo cual pone de manifiesto el mantenimiento, e incluso, la expansión de la situación de infraviviendas y chabolas que se localizan en las zonas marginales periféricas y en las bolsas de suelo vacante de Peña Grande, Peña Chica, la Veguilla y Valdeconejos.

Por fin, el régimen de tenencia de las viviendas también muestra algunos cambios entre 1950 y 1970, que

(7) En el Censo de edificios y viviendas de 1970 se incluyen como habitaciones todas las estancias, incluso la cocina si es mayor de 4 m², excepto los cuartos de baño, aseo, retrete, vestíbulo, pasillos o galerías abiertas.

CUADRO Nº 4

VIVIENDAS SEGUN LA SUPERFICIE UTIL (1970).

Superficie (m2)	Viviendas	
	Número	%
menos de 30	2.323	7,38
31-60	17.373	55,18
61-90	9.467	30,07
91-120	993	3,15
121-180	608	1,94
> 180	719	2,28
Total	31.483	100,00

Fuente: Censo de edificios y viviendas de 1970. Elaboración propia.

CUADRO Nº 5

VIVIENDAS SEGUN NUMERO DE HABITACIONES EN 1960 Y 1970.

Nº de habitaciones	1960		1970		Incremento 1960-1970	
	nº	%	nº	%	nº	%
1	151	1,96	309	0,98	158	0,66
2	816	10,58	1.969	6,25	1.153	4,85
3	899	11,56	7.731	24,56	6.832	28,74
4-5	5.385	69,84	19.083	60,62	13.698	57,62
6-7	335	4,35	1.887	5,99	1.522	6,53
8 y más	113	1,47	220	0,70	107	0,45
No constan	11	0,14	284	0,90	273	1,15
Total (*)	7.710	100,00	31.483	100,00	23.773	100,00

(*) Esta cifra no coincide con la del cuadro nº 1 por diferencias existentes en la información original.

Fuente: Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, 1961 y Censo de edificios y viviendas. 1970. Elaboración propia.

denotan las particularidades de esta zona. En 1960, el porcentaje de las viviendas construidas en régimen de propiedad es muy elevado, 70%, si se compara con el conjunto de la periferia madrileña (45%) (8), y las de alquiler representan un 26,47%, con mensualidades de 100 a 200 pts. en el 41,03% y entre 200 y 1.250 en un 49,74% de los casos, elevándose las rentas más altas a más de 5.000 pts. mensuales.

En 1970, cuando ya comienza a afianzarse el régimen de propiedad a nivel general, fuertemente apoyado por la Ley del Régimen Horizontal de 1960, la proporción que representa este tipo de régimen es algo menor, del 53,12%, sin duda como consecuencia del elevado número de viviendas que están en construcción cuando se realiza el censo y quedan incluidas en el apartado de "otras situaciones" (18,52%) distintas a la propiedad o alquiler. Abundando en esta idea el elevado porcentaje de viviendas en propiedad pendientes de pago de alguna hipoteca, el 76,70%, y las numerosas inscripciones realizadas en el Registro de la Propiedad en los años siguientes.

Las viviendas de alquiler, por su parte, siguen representando porcentajes semejantes, 28,36% en 1970, que muestran, no obstante, la fuerte elevación que sufren las rentas entre 1960 y 1970, apoyada, no sólo en la evolución de los precios del mercado, sino también en el hecho de que son viviendas de nueva construcción que siempre se alquilan a precios más elevados. Ahora son más de la mitad las viviendas que pagan entre 2.000 y 4.000 pesetas mensuales, y aumentan las de mayor renta (cuadro nº 6) aunque siguen siendo numerosas las de menos de 500 pesetas.

(8) Informe Foessa, op. cit.

CUADRO Nº 6

CUANTIA MENSUAL DE LOS ALQUILERES DE VIVIENDAS (1970).

Pesetas/mensuales	Viviendas	
	Número	%
Hasta 500	1.648	18,46
500 - 2.000	1.634	18,30
2.001 - 4.000	5.008	56,09
Más de 4.000	639	7,15
Total	8.929	100,00

Fuente: Censo de edificios y viviendas. 1970. Elaboración propia.

1.3.- La heterogeneidad y segregación de los espacios residenciales en 1970

Esta rápida descripción de los aspectos generales de la edificación guarda en su interior una importante heterogeneidad que obliga a un análisis más detallado que permita revelar las diferencias espaciales.

En este sentido, una primera aproximación puede hacerse mediante el estudio de los valores del suelo fijados por el Ayuntamiento.

En estos, a través de la década de los años 60 (fig. 4) se produce una progresiva diferenciación del espacio al establecerse el valor tipo del m² según se urbanizan y construyen nuevas áreas, si bien cada una de las zonas diferenciadas en un momento dado desarrollará en su interior situaciones muy diversas que se van identificando con el tiempo y en el espacio, según se modifica el peso ejercido por los factores considerados: grado de urbanización y construcción, edificabilidad permitida, calidad y localización respecto a las vías de comunicación.

En 1960, sólo se diferencia por su mayor valor la Ciudad de Puerta de Hierro. El resto del suelo urbano, esté ocupado o vacante, mantiene valores próximos a los rurales. En 1964 ya se identifican con los valores más altos las dos ciudades satélites y se añade como otra zona diferenciada la localizada al sur del arroyo de Canalejas, más próxima a Madrid, mientras al norte de dicho arroyo, se mantienen los valores más bajos. Sin embargo, tanto al norte como al sur del arroyo existen edificios colectivos y unifamiliares y una calidad semejante. Habrá que pensar en la localización como factor diferenciador. Por otra parte, en este trienio todavía no se ha establecido un valor tipo para las calles del barrio del Pilar, en construcción desde 1961.

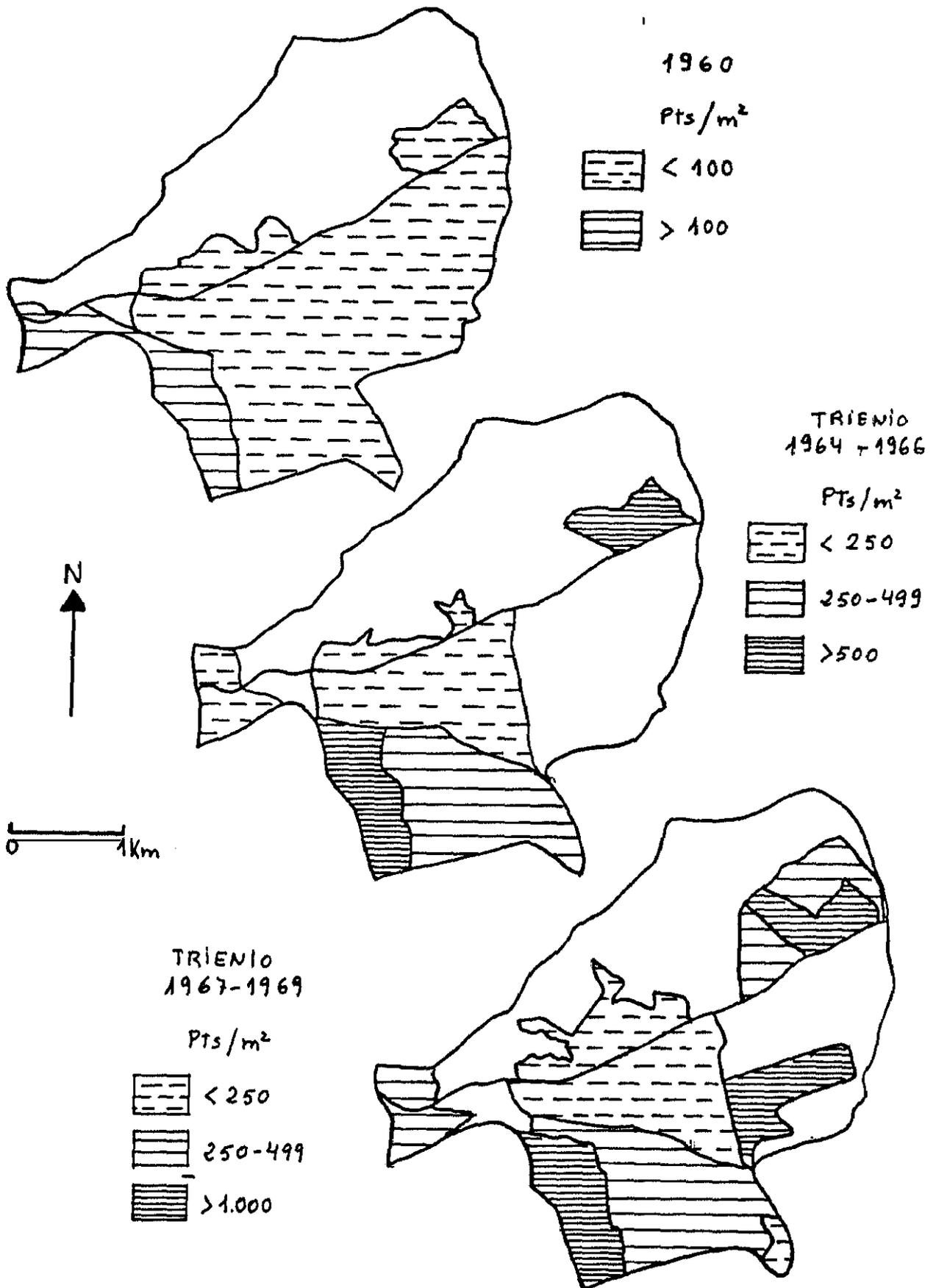


FIG. 4.- Diferenciación espacial y evolución de los precios del suelo a través de la década de los años sesenta.

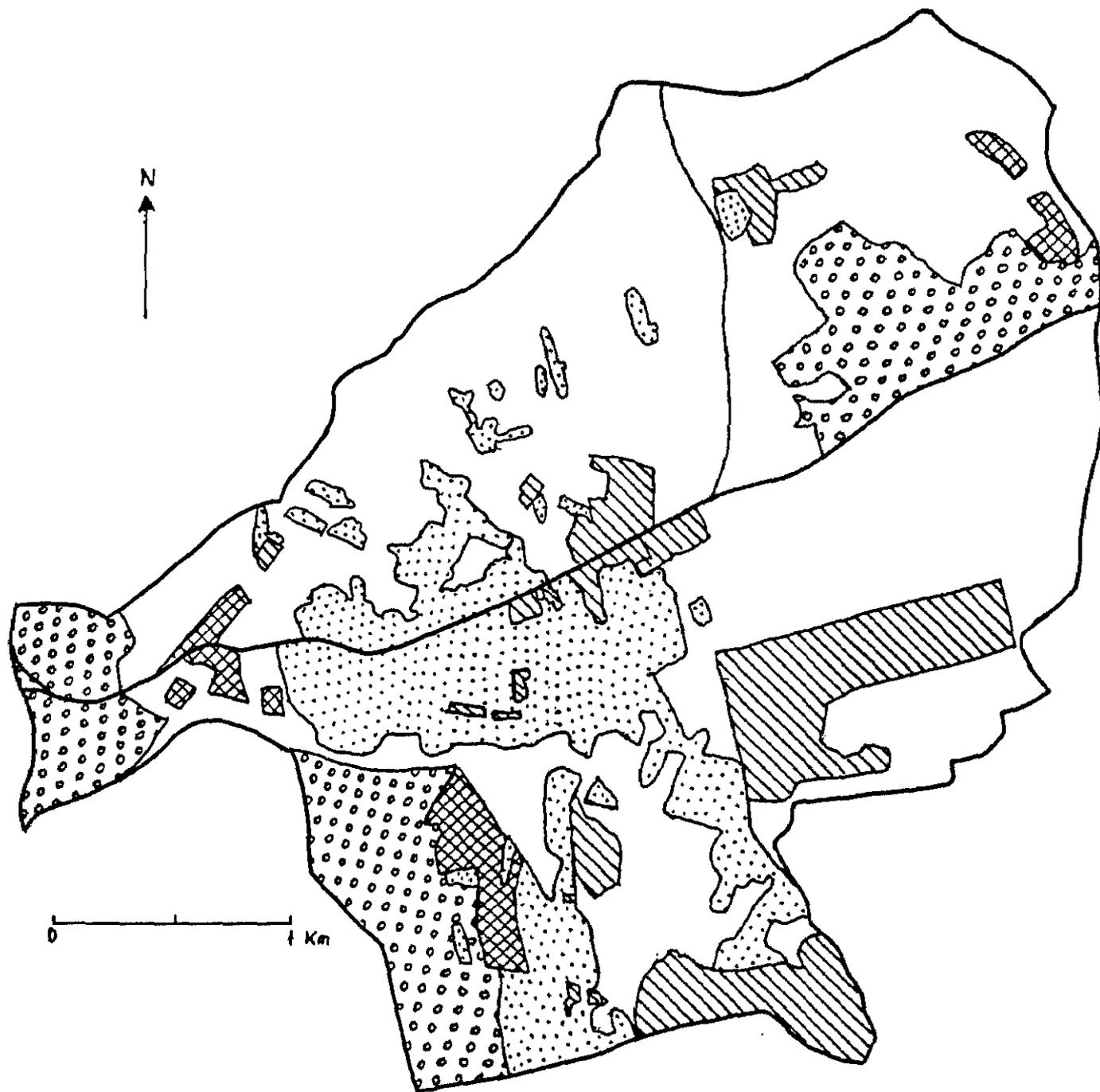
Fuente: Plan General de Ordenación Urbana del Area Metropolitana de Madrid (1961) y Ayuntamiento de Madrid "Indicés de valores del suelo" Trienios 1964-66 y 1967-69. Elaboración propia.

Al final de la década este último barrio, junto con las ciudades satélites, tiene los mayores valores, al compensarse en el barrio del Pilar su menor calidad de urbanización y de construcción con un índice de edificabilidad mucho más elevado. En las colonias de Peña Grande y Peña Chica permanecen los valores inferiores, próximos a los rurales, al continuar la construcción de escasa calidad en las viviendas unifamiliares y en los espacios de edificación colectiva (Lacoma-Peña Grande) con pequeñas diferencias respecto a las zonas construidas más al sur, que mantiene valores algo más altos.

Así pues, esta división espacial no pone de manifiesto la similitud o diversidad de los espacios construidos y el ejemplo más significativo lo constituyen los valores aproximados de espacios tan distintos como son Puerta de Hierro y el Pilar. Por ello es necesario, para alcanzar el nivel deseado, un análisis que destaque los aspectos morfológicos de cada una de las zonas ocupadas, entendiéndolos en un doble sentido como resultado de unos procesos concretos de edificación, y como características que identifican al noroeste en el momento de iniciarse los cambios relacionados con la nueva consideración del espacio y con su rápida revalorización.

Atendiendo a la tipología morfológica de los espacios construidos y a sus características internas, se diferencian las antiguas colonias y parcelaciones, las ciudades satélites y las nuevas áreas de edificación abierta (fig.5)

Las colonias y parcelaciones experimentan durante este periodo un proceso más o menos simultáneo de expansión y de consolidación que origina que en 1970 cubran las mayores superficies de su historia y presenten en su interior los mayores niveles de diferencias. La expansión, a través de nuevas parcelaciones se realiza entre 1950 y 1965 a favor de los espacios que se mantienen segregados, ya s



Tipos

-  Edificación unifamiliar en antiguas colonias y parcelaciones
-  Edificación unifamiliar de calidad en ciudades satélites
-  Conjuntos de edificación colectiva de mediana y escasa calidad
-  Edificación colectiva de calidad
-  Otros usos y sin edificar

FIG. 5.- Tipología morfológica de espacios residenciales en 1970

Fuente: Elaborado a partir del trabajo de campo

por sus condiciones topográficas y de salubridad, ya sea por su localización respecto a las zonas de crecimiento organizado o respecto a las vías de comunicación, y afecta sobre todo al este y al norte de la colonia de Peña Grande, configurándose, de esta manera, las zonas de infraviviendas de la Veguilla, la Argentina, Valdeyeros, Valdetomelloso y la Cruz del Cura, algunas de éstas sobre un incipiente trazado anterior (fotos 1 y 2).

El proceso de consolidación, acelerado desde 1960, se efectúa según varias formas de edificación, entre las que dominan las más deficientes. En los años 50 se construyen preferentemente viviendas de tipo rural, algunas de una aceptable calidad, al contar con todos los servicios mínimos, pero otras son meras infraviviendas edificadas sobre superficies muy reducidas, con material muy pobre y sin la instalación de servicios elementales como agua e inodoro. Más también se levantan edificios de aún menor calidad como son los habitáculos o casas de ínfimas superficies (20 m²) contruidas en los patios interiores para su alquiler a los inmigrantes menos solventes, y las chabolas realizadas con materiales menos sólidos, de forma más improvisada y sin ningún tipo de instalación.

En los años sesenta, toman mayor representación las viviendas aisladas de tipo chalés, que enlazan con los mejores proyectos de la etapa anterior, y se inicia la construcción de chalés adosados y de edificios colectivos de escasa calidad que densifican relativamente las parcelas ocupadas (fotos 3 y 4).

En las ciudades satélites de Puerta de Hierro y Mirasierra el proceso de urbanización y de edificación ya ha consolidado algunas de sus partes, y aunque en sus planteamientos generales ambas siguen una evolución similar, pasando de la construcción de viviendas unifamiliares a la de edificios colectivos, es preciso diferenciar el mayor



Foto 1.- Parcelaciones en el sector de la Veguilla. Su trazado y construcción se realizan después de 1950, adaptándose cada actuación a los límites de las parcelas rurales y creando una ocupación discontinua caracterizada por calles de corto recorrido y viviendas de elevados déficits.
Al fondo de la imagen, el conjunto residencial La Playa, comienza la remodelación que ha afectado a todo el espacio.



Foto 2.- Valdetomelloso. El mismo tipo de actuación en sectores más periféricos crea una hilera de casas que se extienden hacia las afueras ajustándose a la calle trazada.



Foto 3.- Edificio de la colonia de Peña Grande. Una forma de densificación desarrollada frecuentemente en los años cincuenta fue la de construir sobre la vivienda existente una segunda planta que era realizada por el propietario para alquilar, o por un nuevo agente que "compraba el vuelo" y construía.



Foto 4.- Edificio colectivo de viviendas en la calle Isla de Oza de Valdeconejos. Entre las actuaciones que consolidan y densifican las parcelas vacantes se encuentran los edificios colectivos levantados en los años sesenta tras el cambio de ordenanza. Esta actuación, desarrollada en fases sucesivas, corresponde a los hermanos Bautista.

nivel de calidad de Puerta de Hierro-Fuentelarreina que el de Mirasierra (fotos 5 y 6).

Por último, la creación de nuevas áreas de edificios colectivos se realiza de manera acelerada e, inicialmente, con un escaso nivel de calidad que mejora gradualmente desde mediados de los 60 (fotos 7 y 8). En 1970, cuando se confecciona el censo, los edificios en construcción muestran esta evolución y van acompañados y acompañando al proceso de revalorización del espacio. La creación de estas áreas, por otra parte, genera una densificación local que va asociada a la intensificación de numerosos problemas relacionados con la accesibilidad, el abastecimiento y los servicios de uso cotidiano.

- El significado de los caracteres marginales en las zonas de colonias y parcelaciones

En las zonas de viviendas unifamiliares de las antiguas colonias y parcelaciones se pueden diferenciar tres áreas teniendo en cuenta las características derivadas de su evolución más reciente (9). La colonia de Peña Grande, con límites bastante claros en su borde sur y oeste y algo más imprecisos en el este, donde entra en continuidad con las parcelaciones de la Veguilla, y en el norte, hacia donde se prolonga de forma discontinua por los núcleos de la Argentina, Valdeyeros, la Cruz del Cura y Valdetomelloso. El sector de Valdeconejos, separado de la anterior por el arroyo de Canalejas, se extiende hacia el sur hasta la Dehesa de la Villa y queda diferenciado de las construcciones orientales por amplias superficies vacías,

(9) La delimitación de las áreas residenciales diferenciadas responde en principio a las características de las viviendas, que se identifican en gran medida con las áreas morfológicas existentes, pero, está condicionada en algunos casos, y con vistas a la cuantificación de las diversas variables, por los límites fijados para las reacciones censales que sirven de base de información.



Foto 5.- Los chalés promovidos por Juban S.A. en Mirasierra tienen un cierto aire serrano que se desprende de los materiales empleados en las fachadas de las viviendas y en las vallas que rodean las parcelas, así como de las contraventanas de madera que las adornan.



Edificio colectivo en la calle Costa Brava. Los primeros inmuebles plurifamiliares no elevaron demasiado la densidad bruta de la ciudad satélite porque dejan amplios jardines en su entorno y tienen un bajo grado de ocupación. El aspecto actual muestra su envejecimiento y, su comparación con los más recientes, los hace parecer de una inferior calidad.



Foto 7.- Interior de la colonia Lacoma. Su morfología presenta las características propias de los edificios colectivos creados para obreros a finales de los cuarenta, con reducidas viviendas y deficientes materiales de construcción.



Foto 8.- La colonia de Valdezarza, también de escasa calidad, ha mejorado recientemente su imagen exterior al ajardinarse los espacios interbloques y equiparse con algunos juegos infantiles.

mientras que por el oeste entra en contacto con Puerta de Hierro. Y el sector de la Veguilla-Peña Chica y los barrios de Belmonte y Quemadero que agrupan las edificaciones más orientales con límite en la Vereda de Ganapanes y el camino de Peña Grande (fig. 6).

La colonia de Peña Grande está ocupada en 1970 por 1.256 edificios, el 27,10% del total analizado (cuadro n27) pero sólo concentra el 10% de las viviendas al dominar la edificación de una o dos plantas con una vivienda por edificio, si bien el grado medio de ocupación es de 2,52 viviendas por edificio (fig. 7), como consecuencia de los nuevos inmuebles colectivos localizados en las calles de Joaquín Lorenzo, Islas Marshall y en el borde de la carretera de la Playa (10).

Desde el punto de vista morfológico, estos inmuebles junto con los primeros chalés adosados, dirigidos a una clase media solvente, ocasionan importantes y puntuales modificaciones, pero no grandes cambios en la proporción de viviendas deficientes, como se deduce de los siguientes datos.

El 94,07% de las viviendas tienen una superficie inferior a los 90 metros cuadrados, significando las de menos de 30 m² un importante porcentaje, el 26,65 (fig. 8), con un dominio de las viviendas de cinco o menos habitaciones (fig. 9). Estas condiciones se combinan además, con graves faltas en la infraestructura del interior de la vivienda reflejo del alto porcentaje de infraviviendas. Existe agua en las tres cuartas partes, faltando este elemental servicio en el 26,80% y el inodoro dentro de la casa en un 23,17% del total, denunciando esta situación el

(10) El número total de edificios y viviendas del sector de Peña Grande aparece abultado respecto a fechas posteriores al incluir en las mismas secciones censales las nuevas construcciones de Fuentelarreina. Ver límites de la zona.

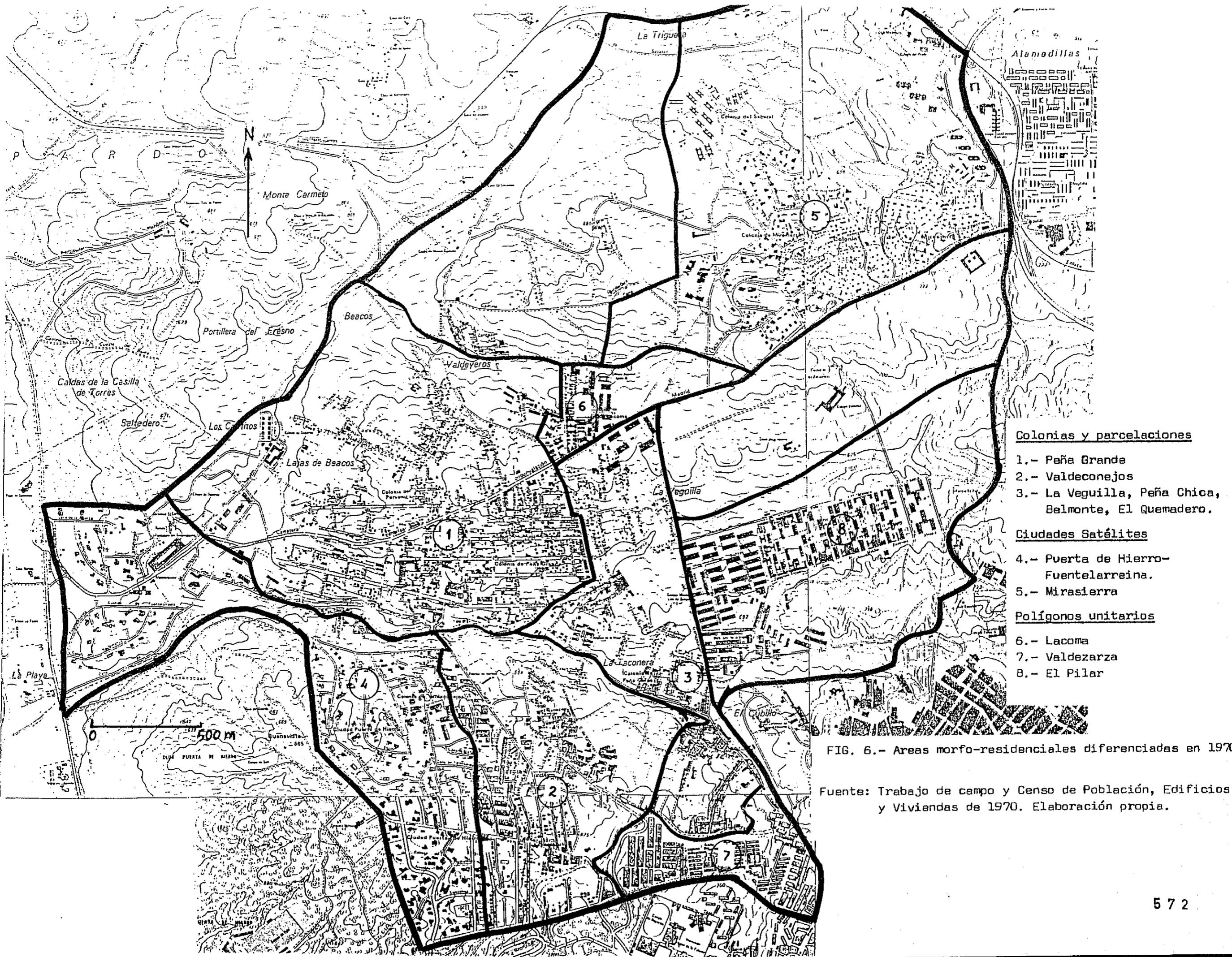


FIG. 6.- Areas morfo-residenciales diferenciadas en 1970

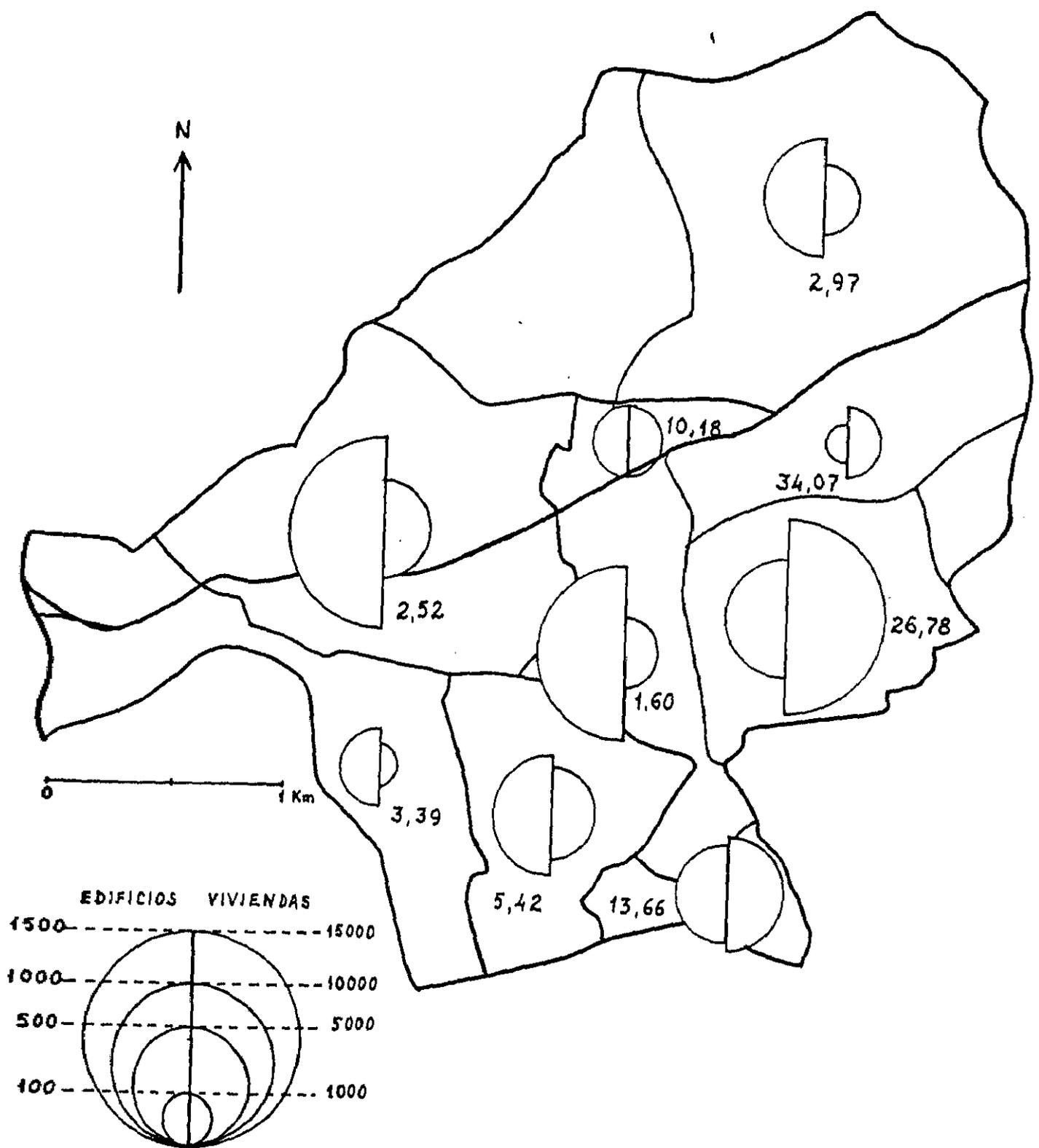
Fuente: Trabajo de campo y Censo de Población, Edificios y Viviendas de 1970. Elaboración propia.

CUADRO Nº 7

DISTRIBUCION POR AREAS RESIDENCIALES DE LOS EDIFICIOS, LAS VIVIENDAS Y LA POBLACION EN 1970.

Areas Residenciales	Edificios		Viviendas		Población	
	nº	%	nº	%	nº	%
Peña Grande	1.256	27,10	3.171	10,07	10.319	10,16
Valdeconejos	492	10,61	2.668	8,48	6.782	6,68
P.Chica-Belmonte	1.052	22,70	1.687	5,35	6.212	6,12
Puerta de Hierro	201	4,33	683	2,16	2.018	1,99
Mirasierra	574	12,37	1.705	5,42	4.109	4,04
Lacoma	176	3,76	1.792	5,70	6.662	6,56
Valdezarza	325	7,01	4.440	14,10	16.474	16,23
El Pilar	518	11,17	13.872	44,07	45.667	44,98
Sector Norte Vaguada	43	0,92	1.465	4,65	3.291	3,24
Total	4.637	100,00	31.483	100,00	101.534	100,00

Fuente: Censo de edificios y viviendas 1970. Elaboración propia.



El número indica el grado de ocupación (viviendas por edificio)

FIG. 7.- Número de edificios, de viviendas y grado de ocupación en las áreas residenciales configuradas en 1970.

Fuente: Censo de edificios y viviendas (1970). Elaboración propia

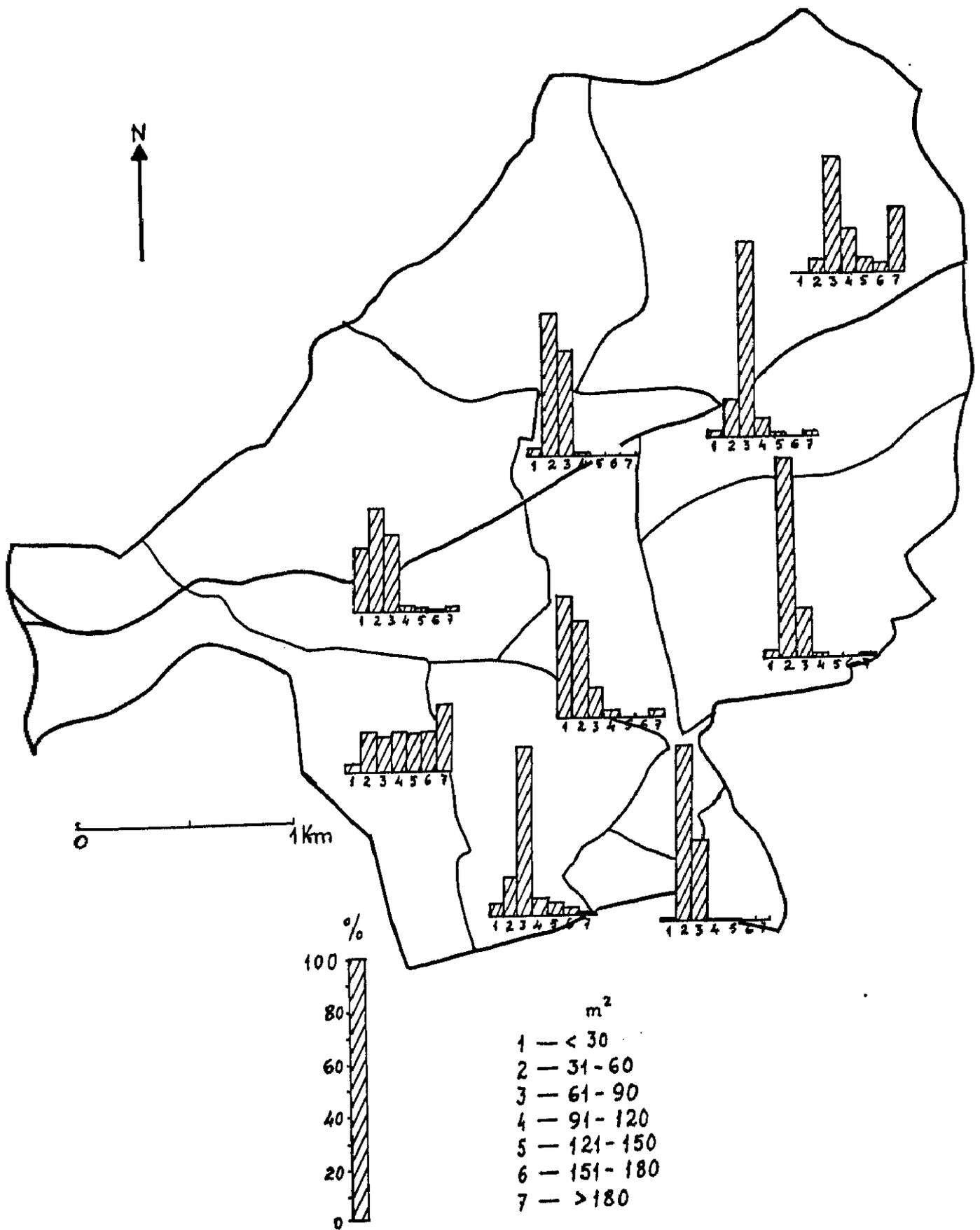


FIG. 8.- Viviendas según su superficie en las distintas áreas residenciales (1970).

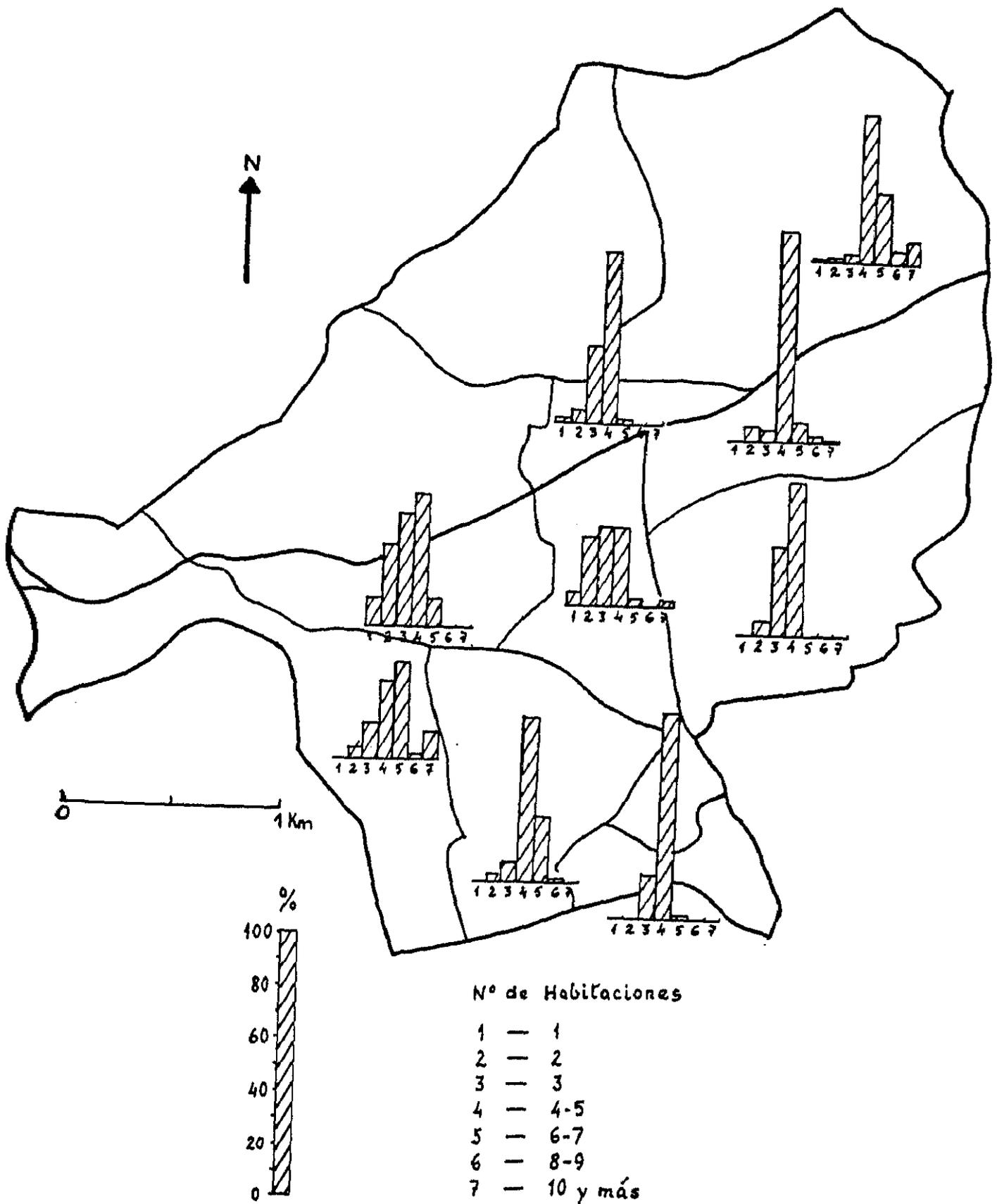


FIG. 9.- Número de habitaciones en las viviendas por área residencial en 1970.

Elaborado a partir del Censo de edificios y viviendas de 1970.

mismo proceso de espontaneidad y autoconstrucción que afecta, en mayor grado, a otras zonas de la periferia.

En los restantes indicadores se reflejan las mediocres condiciones de la construcción, dominantes a lo largo de toda la década en Madrid. El agua caliente sólo la tienen un 37,50% de las viviendas, el baño completo existe en un 48,75% y la instalación de calefacción afecta al 28,32% (cuadro nº 8).

Es uno de los pocos sectores donde el régimen de alquiler afecta a más viviendas que el de propiedad (fig. 10), al prevalecer una población de escasos recursos, instalada hace tiempo, que paga alquileres que se encuentran por debajo de los valores medios. En el 97 por cien son inferiores a las 2.000 pesetas, y un 51,37% no llegan a las 500 pesetas mensuales al corresponder con antiguos alquileres o con viviendas de condiciones muy deficientes. En algunos casos muy aislados, presumiblemente del sector de Fuentelarreina, el alquiler supera las 10.000 pesetas.

Finalmente, el bajo índice medio de ocupación de las viviendas, 3,8 habitantes, no pone de manifiesto las condiciones de hacinamiento que existen en las 670 viviendas de menos de 30 m² o en las 588 que solamente tienen una o dos estancias, unidas al elevado grado de insalubridad de las 850 viviendas sin agua y las 735 sin inodoro.

El sector de Valdeconejos (11) incluye las tradicionales colonias de Valdeconejos y Las Suertes, así como la edificación abierta que progresivamente se consolida en

(11) El sector de Valdeconejos es el que engloba la mayor diversidad edificatoria. No obstante en su límite suroccidental, en el contacto con las viviendas unifamiliares de Puerta de Hierro, se ha salvado el condicionante que suponen las secciones censales, mediante el recuento individualizado de las viviendas de Puerta de Hierro mediante el uso de la cartografía y de la foto aérea de 1970 y la aplicación a éste de los índices de calidad existentes en el resto de su construcción. El resto de las viviendas y sus características se han incluido en Valdeconejos.

CUADRO No 8

PRINCIPALES INDICADORES DE LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS EN LAS DISTINTAS AREAS RESIDENCIALES DE 1970 (%).

Areas residenciales	Agua caliente	Sin agua	Baño completo	Sólo inodoro	Sin inodoro	Calefacción central
Peña Grande	37,50	26,80	48,75	9,71	23,17	28,32
Valdeconejos	87,35	2,07	89,63	2,33	2,50	80,91
Peña Chica-						
Belmonte	13,93	48,96	11,83	26,67	42,14	8,00
Puerta Hierro	90,37	8,83	87,96	2,41	4,82	87,30
Mirasierra	96,54	0,52	98,00	-	0,52	98,80
Lacoma	58,15	6,41	84,32	1,95	5,86	17,30
Valdezarza	56,31	1,87	85,76	0,81	2,00	25,32
El Pilar	68,78	0,25	89,97	0,29	0,61	29,57
Sector Norte de la Vaguada	64,50	0,00	99,31	-	-	32,42

Fuente: Censo de edificios y viviendas. 1970. Elaboración propia.

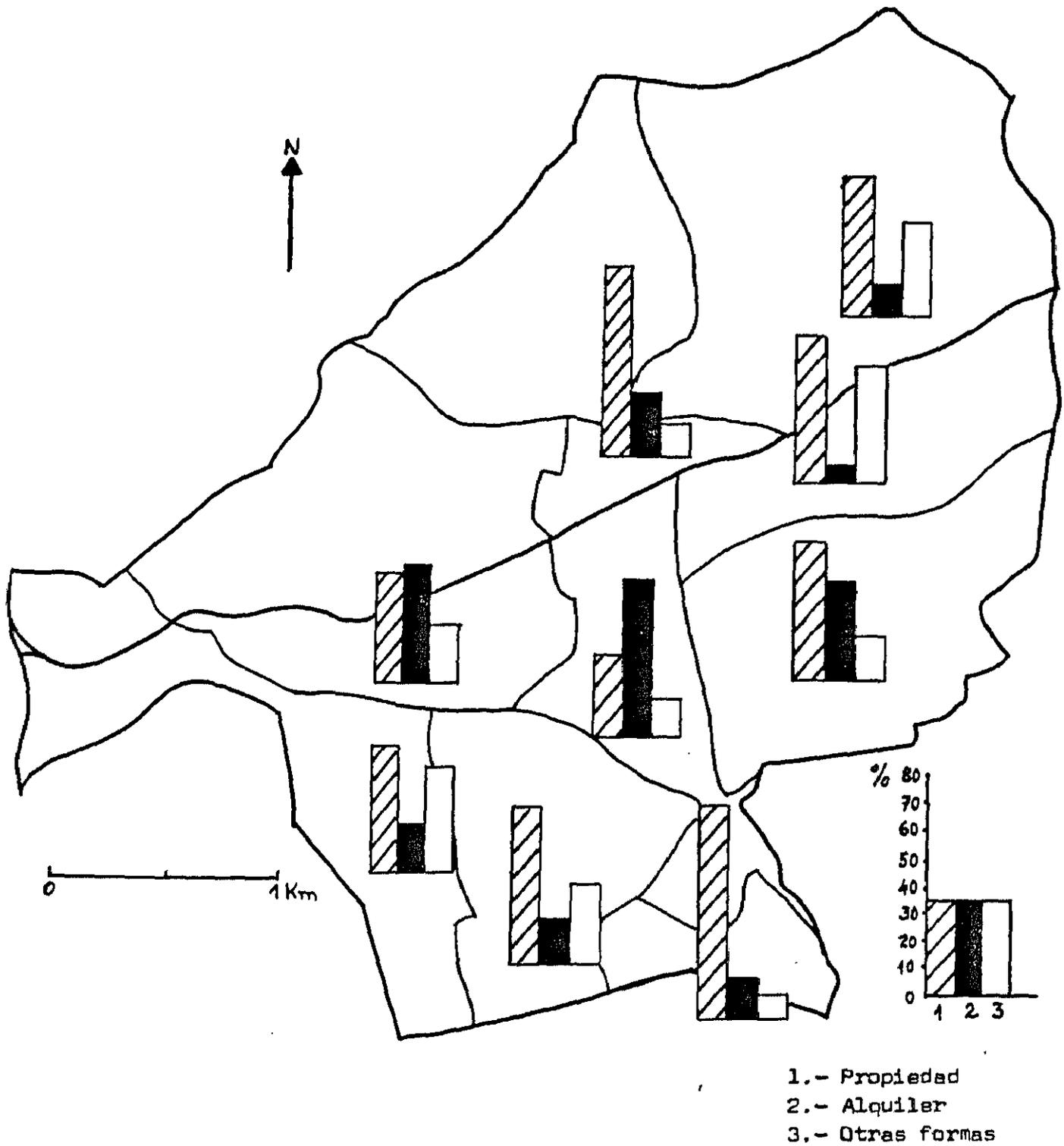


FIG. 10.- Régimen de tenencia de las viviendas en las distintas áreas residenciales (1970).

Fuente: Idem figura anterior.

1

sus bordes -al oeste, los edificios colectivos de Puerta de Hierro y, al este, la Ciudad de los Poetas- lo cual, unido a la edificación de viviendas unifamiliares de mayor calidad y a la construcción de pequeños conjuntos plurifamiliares, origina que las características que le identifican se distancien de las analizadas en Peña Grande y que aparezca como un sector más diversificado y de mayor nivel de renovación en el que las condiciones de las viviendas, en unos casos, presentan los rasgos propios de las zonas suburbanas de mediocre calidad y, en otros, reúnen los niveles más altos en los servicios internos y en su equipamiento.

El conjunto de los 492 edificios tiene un grado de ocupación (5,42 viviendas por edificio) bastante mayor que el de Peña Grande. La superficie media más frecuente está comprendida entre los 61 y 90 metros cuadrados, siendo un claro exponente, más que las antiguas colonias, de las características dominantes en las más de 800 viviendas construidas en la Ciudad de los Poetas con superficies de 75 a 90 m², y en las de Puerta de Hierro que superan los 120 m² en el 36,44%. Estas superficies están divididas en cuatro o cinco habitaciones (63,60%) y, a diferencia de lo que sucede en el sector anterior, son las de seis y siete estancias las que le siguen en representatividad con un 25,41%.

Los demás indicadores también evidencian la mejor calidad de las construcciones, con un 87,35% de viviendas con agua caliente, un 89,63% con baño completo y un 80,91% de viviendas con calefacción. Pero la existencia de un 2,07% sin agua y otro tanto sin inodoro denuncia la permanencia de graves deficiencias en las viviendas marginales o deterioradas de la colonia de Valdeconejos, similares a las de Peña Grande.

La estructura del régimen de tenencia señala la reciente edificación y ocupación con un 56 por cien en propiedad, de los cuales el 80% están pendientes de alguna forma de pago, y la existencia de un 28,45% en otras condiciones, con un porcentaje de alquiler relativamente bajo (15,29%).

Asimismo, los alquileres pagados, inferiores a las 2.000 pesetas en el 50% y superiores a las 4.000 pesetas en el 38% de los casos, nos muestran, una vez más, la dualidad de la situación, con viviendas de escasas superficies e importantes déficits, frente a las viviendas de calidad en las nuevas construcciones.

Desde el punto de vista demográfico, las construcciones en altura no han supuesto para 1970, un fuerte aumento, ya que las viviendas de más reciente edificación no han sido ocupadas todavía, permaneciendo un 26,27 por ciento de ellas vacantes.

Los núcleos de la Veguilla, Peña Chica, Belmonte y el Quemadero se presentan, en 1970, como agrupaciones de edificios de carácter rural que se alinean en pequeñas calles interrumpidas por las condiciones topográficas o sencillamente de forma espontánea para prolongarse según se instalan nuevos edificios. Los núcleos de Belmonte y el Quemadero se corresponden con aquellas viviendas que aparecieron desde los años 30 al sur del antiguo camino de Peña Grande. Peña Chica se localiza al norte de este camino, ocupando el interfluvio de los arroyos de la Veguilla y los Pinos poco antes de su encuentro. La Veguilla prolonga el núcleo anterior desde el arroyo hasta la carretera de la Playa, habiéndose formado en los años cincuenta y a principios de los sesenta sobre los espacios que permanecían vacíos y relativamente ajenos a las nuevas formas de promoción inmobiliaria, aunque desde finales de esta década se ven afectados por la ejecución de los proyectos aprobados y

la creación de los primeros bloques de edificios en las proximidades de la carretera de la Playa.

Para el conocimiento de la edificación el Censo de 1970 es un hito importantísimo, en cuanto que permite conocer las características de sus edificios y sus viviendas cuando han alcanzado su máxima expansión y, precisamente, poco antes de comenzar a ser afectados por la remodelación que origina el actual trazado viario y las nuevas construcciones.

El número de edificios es de 1.052, prácticamente todos ellos de uso residencial (99,23%), con un grado de ocupación de 1,60 viviendas por edificio. Son viviendas, en su mayor parte, en edificios de una planta, con superficies muy reducidas -el 47% tienen menos de 30 metros cuadrados y un 37% más no llega a los 60 m²- que hacen de esta zona el mejor exponente de las condiciones de infraviviendas en el noroeste, acentuándose éstas en el sector de la Veguilla, donde prácticamente no existen viviendas mayores de estas dimensiones.

La distribución de las superficies se realiza en dos, tres o cuatro-cinco habitaciones (87,25%) que concentran una media de 4,1 habitantes en las viviendas ocupadas. En resumen, este conjunto espacial es el de mayor hacinamiento y el de mayor insalubridad, al estar la mayoría de las instalaciones realizadas con unos medios de construcción muy precarios que originan malas condiciones de habitabilidad en casi la mitad de las viviendas. Hay un 48,96% que no tienen agua corriente y se sirven de las fuentes próximas, y un 42,14% que no poseen inodoro en las viviendas, siendo importante el porcentaje que no cuenta con baño o ducha, mientras están prácticamente ausentes los restantes servicios (gas, calefacción, etc).

Estas características se agravan probablemente debido al régimen de alquiler que afecta al 57% por ciento de las viviendas (el 60% en la Veguilla) y que hace que, en muchos casos, el propietario no se preocupe de su mejora ni el inquilino las realice, dada su situación de dependencia o dada su escasa capacidad económica para emprender esas mejoras después de pagar unos alquileres que, aunque inferiores a las 500 pesetas en el 58,27% de las viviendas, llegan a 2.000 en el 36,60%, lo cual resulta relativamente elevado para las condiciones de habitabilidad señaladas y para el bajo nivel de solvencia de la población residente.

- La diversificación de la construcción y la permanencia en los niveles de calidad

En las dos ciudades satélites de Puerta de Hierro-Fuentelarreina y de Mirasierra encontramos en común el desarrollo de la edificación unifamiliar en la mayor parte del terreno y la presencia discontinua de edificios colectivos promovidos en la década que ahora termina, constituyendo este hecho la causa principal de la elevación del grado de ocupación de los edificios, aunque se mantengan las bajas densidades de estos conjuntos.

La Ciudad de Puerta de Hierro-Fuentelarreina es la que presenta el nivel de calidad superior, el mayor de todo el ámbito de estudio, apreciable, como ya se ha indicado, en el tamaño de las parcelas sobre las que se edifica y en las superficies y condiciones de las viviendas, tanto en la zona originaria, como en el sector más reciente de Fuentelarreina.

Los edificios y viviendas construidos, 201 y 683 respectivamente, reúnen las mejores condiciones de habitabilidad: en su mayoría son viviendas de más de 90 metros cuadrados (68,65%), muchas de las cuales superan los 180 m²

(25,5% del total); el número dominante de habitaciones oscila entre 4 y 7, existiendo un 10,83% que tienen 10 o más estancias, y en su interior cuentan con todos los servicios que progresivamente incorpora la construcción: agua caliente, cuartos de baño, calefacción, gas ciudad, teléfono ...

No obstante, en el sector delimitado, ajustado en cierto modo a los límites de las secciones censales, existe un 8,8% de viviendas que no reúne estas condiciones al ser pequeños edificios de carácter rural o infraviviendas localizadas junto al arroyo de Canalejas, que quedando incluidas en este sector, desvían las estadísticas propias de Puerta de Hierro. En este sentido hay que explicar las 8,83% de viviendas sin agua corriente, o el 4,82% de viviendas sin inodoro.

El régimen de tenencia preferente es el de la propiedad, existiendo un alto porcentaje, el 37,63%, de viviendas en otras situaciones distintas a la indicada o al alquiler, como ya se ha indicado que ocurre en las zonas más dinámicas donde existe un elevado número de recientes construcciones que aún no han sido vendidas o no están ocupadas por sus propietarios.

Los alquileres, menos representativos que en otros sectores, alcanzan los valores más elevados del conjunto analizado, existiendo un 30% que superan las 10.000 pesetas mensuales y siendo más del 55% los que pagan rentas superiores a las 4.000 pts. En oposición a estos valores existe un 20 por ciento que pagan valores inferiores a las 500 pesetas mensuales que coinciden con los alquilados de las infraviviendas.

La Ciudad satélite de Mirasierra está ocupada en 1970 por 574 edificios, la mayoría de viviendas unifamiliares, aunque ya ha adquirido cierta importancia el número

de edificios colectivos que se localizan de forma discontinua en torno a los primeros. En total, existen 1.705 viviendas, 726 de las cuales permanecen vacías por estar recién terminadas o, incluso, en construcción.

Las superficies de las viviendas oscilan entre los 61 y 90 m² en el 44,86%, existiendo un 50% que supera estas dimensiones, y representando, las que tienen más de 180 m², el 24,16% del total, como muestra de la elevada calidad de muchas de las viviendas, fundamentalmente de las construidas en los bloques de las manzanas más orientales. Asimismo, es bastante buena la infraestructura interna de las viviendas, con agua caliente, cuartos de baño y calefacción en más del 98% de las mismas, correspondiendo el 2% restante, al igual que en el sector de Puerta de Hierro, a viviendas de otras características, espontáneas, anteriores y ajenas al proceso de urbanización y edificación de esta ciudad satélite. En concreto son 50 viviendas las que sólo tienen agua fría, y 9 carecen de instalación de agua y de cuarto de aseo e inodoro.

La población que reside en este sector, 4.109 habitantes, ocupando 979 viviendas, lo hacen en régimen de propiedad en el 57,67% , existiendo un 12% que paga mensualidades de más de 2.000 y un 34,38% con rentas de más de 10.000 pesetas, manteniéndose representados los valores inferiores en relación con las casas menos favorecidas.

- Las deficiencias de los grandes polígonos unitarios de edificación abierta

Las tres áreas de edificios colectivos consolidados en 1970 presentan prácticamente las mismas características, viviendas de reducidas superficies con cuatro o cinco estancias y los servicios mínimos, que son adquiridas en régimen de propiedad aunque muchas de ellas permanecen pendientes de pago, ajustándose en gran medida a las carac-

terísticas medias analizadas y comentadas en el apartado anterior, puesto que al concentrar el 63,86% de las viviendas, imponen los rasgos dominantes en el noroeste aunque su desarrollo se concreta en reducidas y discontinuas superficies.

El barrio de Lacoma comprende en su interior la antigua colonia de Lacoma construida por la empresa Marcudos S.L., parte de la colonia del Pino de la empresa Cudomar S.A. y el conjunto de Peña Grande-Lacoma de la Inmobiliaria Peña Grande S.A., más algunas viviendas unifamiliares de autoconstrucción. Tiene un total de 176 edificios que albergan 1.729 viviendas, entre las cuales son mayoritarias las que poseen entre 31 y 60 m² (54,97%), principalmente en las primeras colonias, existiendo en el último conjunto un alto porcentaje que tienen entre 61 y 90 m² (40,29%).

Las condiciones de habitabilidad, muy modestas en general, presentan las instalaciones mínimas de agua y baño completo, sin dotación de gas o calefacción central en las viviendas de las colonias, mientras que las viviendas unifamiliares carecen de los servicios más indispensables. Un 6,5% carecen de agua e inodoro (12).

La alta representación de las viviendas en régimen de propiedad (66,74%) deriva de las condiciones de la oferta y de las formas de pago. Las viviendas de las colonias de Lacoma y del Pino, inicialmente ofrecidas en régimen de alquiler, se pusieron a la venta en 1960 con grandes facilidades de pago al estar acogidas a la Ley de Viviendas Bonificables, poco antes de la gran oferta de viviendas de protección oficial ofrecidas por la Inmobiliaria Peña Grande S.A. desde 1965, que aún presentan pagos pendientes en 1.007 viviendas. Por otra parte, el mantenimiento del

(12) Ver cuadro nº 8.

antiguo alquiler en aquellos casos de los inquilinos que no compraron, y los que se pagan en las viviendas de peor calidad, explican el alto porcentaje, 42,20%, de las rentas inferiores a 500 pesetas, mientras los alquileres más recientes de las nuevas viviendas se elevan por encima de las 2.000 pesetas mensuales.

El sector de Valdezarza agrupa a los conjuntos conocidos como la Dehesa de la Villa, Valdezarza, Villaamil y Sánchez Preciado que forman un continuo de bloques edificados de oeste a este, de caracteres semejantes aunque difieren en su morfología externa, interrumpidos localmente por la parcelación de la actual calle Isla de Long.

Las viviendas, concebidas para una clase social similar a la del barrio anterior, se acogen también a la protección oficial y se construyen con deficientes materiales.

El 93,52 por ciento de los 325 edificios son de uso residencial, con alturas que van desde las cuatro plantas dominantes, hasta las 11 plantas de un bloque en la Dehesa de la Villa, con un grado de ocupación relativamente elevado en el conjunto con 13,66 viviendas por edificio, en las que viven cerca de 17.000 personas. Son viviendas inferiores a los 60 m² en más del 68 por ciento del total, existiendo un tercio con superficies entre 61 y 90 m², entre las que predominan las de 70 m². Su distribución en comedor y dos o tres dormitorios origina un predominio de las viviendas de tres y cuatro estancias, que cuentan en el 86% con baño completo y en el 98% con agua corriente.

El régimen de propiedad afecta al 86% , estando más de la mitad en periodo de pago, y el de alquiler a un 15% que tienen rentas que oscilan entre 500 y 4.000 pesetas mensuales.

El barrio del Pilar con una situación bastante aislada del resto de la edificación tiene 518 edificios de los cuales se destinan 65 a otros usos, fundamentalmente relacionados con el abastecimiento y los servicios cotidianos.

El número de viviendas censadas, 13.872, eleva el grado de ocupación de los edificios a 26,78 viviendas por edificio en relación con el aumento de las alturas hasta las 13 plantas.

Las dimensiones de las viviendas presentan un notable dominio de las inferiores a los 60 m² al afectar al 80 por ciento del total, manteniendo una distribución y una estructura interna semejante a las anteriores, con agua (99%) y cuarto de baño completo (90%) o aseo (9%) y con calefacción individual. Las peores condiciones de habitabilidad se encuentran en los edificios de dos plantas, cuyas viviendas, con acceso por patios y plazas interiores, presentan ausencia de algunas instalaciones, humedad y superficies mínimas, sufriendo progresivamente procesos de cambio de uso al transformarse en oficinas y almacenes (13).

La población, 45.667 habitantes, ocupa las viviendas en régimen de propiedad (49,34%) y en régimen de alquiler (34,89%), con rentas superiores a las 2.000 pesetas mensuales.

Finalmente, entre los conjuntos de edificios colectivos hay que señalar el inicio de nuevas áreas residenciales en las superficies localizadas entre la vaguada del arroyo de la Veguilla y la carretera de la Playa, sobre los terrenos urbanizados por la empresa José Banús S.A., con salida a esta carretera como vía de comunicación con Madrid, ajenos a los caminos que llevan a Tetuán y con

(13) Estas transformaciones han sido observadas directamente y en distintos momentos de esta investigación, sin embargo, no se cuenta con datos que evalúen el proceso.

escasos accesos a los núcleos anteriores a pesar de su proximidad. La construcción, a cargo de cooperativas y sociedades inmobiliarias, se hace con viviendas de superior calidad que aprovechan y muestran los primeros síntomas de la revalorización del terreno y se dirige a una clase media de mayor nivel económico.

En 1970 ya se habían construido 43 edificios, con un total de 1.465 viviendas que reúnen mejores condiciones de habitabilidad como denota cualquiera de las variables utilizadas en este análisis. Las tres cuartas partes tienen una superficie útil comprendida entre los 61 y 90 metros cuadrados, representando casi un 9 por ciento las que superan estas dimensiones. El 64,50% tiene agua caliente, el 99,31% baño completo y existe un 32,42% con calefacción central.

El régimen de propiedad, junto con otras situaciones distintas al alquiler, denotan el proceso de construcción y de adjudicación que están viviendo muchas de ellas, el 36,79% están vacías.

En conclusión, puede afirmarse que en el noroeste dominan las construcciones de escasa calidad y existe una clara segregación espacial entre los sectores de mayores deficiencias, especialmente Peña Chica, la Veguilla y el Quemadero-Belmonte, y las zonas de calidad, sobre todo Puerta de Hierro, y, si bien, estas últimas son poco significativas en las cifras absolutas de viviendas, las superficies que ocupan son relativamente importantes y dan prestigio a este borde de la ciudad, contribuyendo definitivamente a su futura revalorización.

Por otra parte, la escasa calidad dominante, comparada con el resto de la superficie madrileña, no es muy intensa, al menos si se evalúa el papel de los núcleos de chabolas e infraviviendas, ya que estos sólo suponen peque-

ños reductos que no van a frenar el proceso de revalorización, tal como sucede en el sur y sureste de la ciudad.

1.4.- El predominio de las clases sociales poco cualificadas (14)

La población que se instala en las zonas construidas, 86.451 habitantes entre 1950 y 1970, es preferentemente joven, inmigrante y de escasa solvencia, que encuentra en las colonias y parcelaciones o en los edificios colectivos de protección oficial la posibilidad de resolver su problema de vivienda. Pero hay que indicar que también existe una minoría solvente de técnicos, directivos o profesionales que eligen su residencia dentro del noroeste, en las zonas de mayor calidad que permanecen aisladas de aquellas y conectadas con la ciudad a través de otras vías de comunicación.

Las características demográficas, a lo largo de este periodo, presentan en sus aspectos generales las mismas pautas que existen en la ciudad (15), con una estructura de edad que manifiesta la recuperación de las tasas de natalidad desde 1945, y un mayor número de inmigrantes que de población nacida en el municipio de Madrid, en relación con los cambios económicos que experimenta la ciudad.

En 1960, la estructura de la población por edad y sexo (fig. 11) muestra, como incidentes a destacar, su

(14) Como ya se ha indicado en el apartado de las fuentes, los datos utilizados para el estudio de los aspectos demográficos proceden del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (1961) y del informe elaborado por COPLADO en 1977 sobre "Los Censos Generales de 1970" sin que se haya obtenido información a nivel de las secciones censales de estos años.

(15) Brandis, D.; García Ballesteros, A. y Río, I. del "La dinámica de la población de Madrid (1940-1970)", Boletín de la Real Sociedad Geográfica, T. CXII, 1976, pp. 61-76, y "Los movimientos migratorios de la población de Madrid", en la Rev. Internacional de Sociología, 1978, pp. 193-224. Abellán, A. "Estructura por sexo y edad de los distritos de Madrid", Estudios Geográficos nº 144, 1976, pp. 303-318.

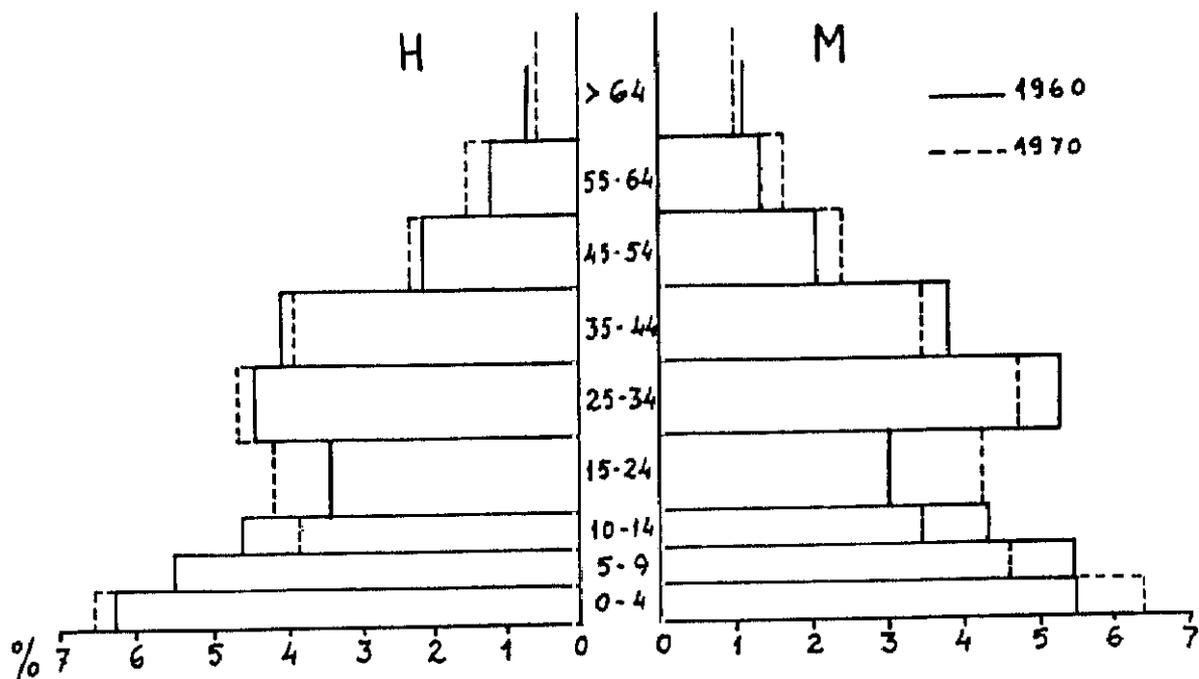


FIG. 11.- Estructura de la población de la Periferia Noroeste en 1960 y 1970.

Fuente: Plan General de Ordenación Urbana del Area Metropolitana de Madrid (1961) y COPLACO "Censos Generales de 1970". Elaboración propia.

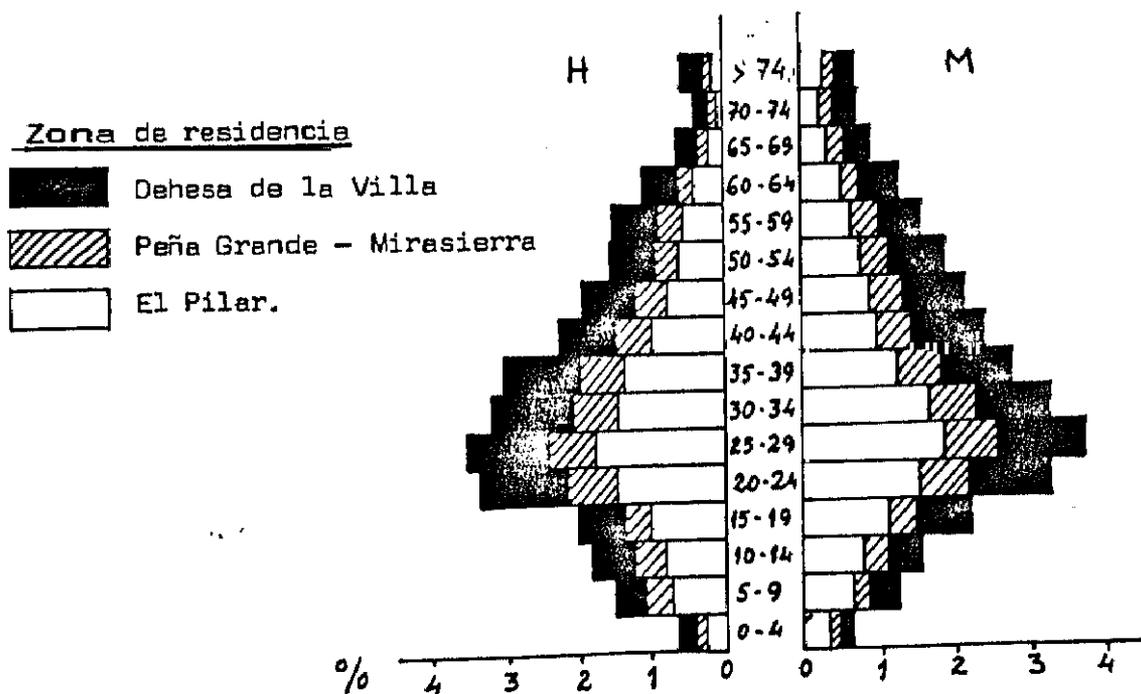


FIG. 12.- Estructura de la población inmigrante por edad, sexo y zona de residencia en 1970.

Fuente: COPLACO "Censos Generales de 1970". Elaboración propia.

ancha base relacionada con un alto porcentaje de población en edad de procrear y con la recuperación de las tasas de natalidad. Su estrechamiento en la cohorte de 15 a 24 años, coincidiendo con el descenso de nacimientos durante y en los años inmediatos a la guerra civil y el ensanchamiento en el grupo de 25 a 34 años, que representan casi el 20% del total, como resultado de la inmigración en este lugar. El rápido descenso a partir de los 45 años coincide con el grupo de población más afectado por la guerra y que tiene un papel menos destacado en los procesos migratorios.

Los cambios más sustanciales entre esta estructura y la de 1970 se observan en su base, cuya cohorte de 0-4 años es aún más ancha en esta última fecha, como consecuencia de las elevadas tasas de natalidad en los años 60, y en los grupos de 15 a 44 años que se presentan muy abultados, como resultado de la masiva llegada de inmigrantes jóvenes para instalarse en los nuevos barrios de Lacoma, el Pilar, Valdezarza y la Dehesa de la Villa, que contribuyen a que desaparezca el antiguo estrechamiento de la población nacida entre 1936 y 1944. Así en la figura 12 puede observarse que el grueso de la población inmigrante está constituido por hombres y mujeres de 20 a 40 años que llegan en los años sesenta acompañados de algunos hijos pequeños o que, incluso, traen a sus mayores, una vez instalados en la ciudad, aunque también existe un grupo importante de inmigrantes de más de 40 años, aún activo, que corresponden, en su mayor parte, con los llegados a Madrid en las décadas anteriores y que ahora encuentran alojamiento en el sector estudiado.

En general, en toda la etapa se mantiene una estructura joven-adulta en la que los mayores de 65 años rondan el 4% y los jóvenes de menos de 15 años el 30% (cuadro nº 9).

CUADRO Nº 9

ESTRUCTURA DE LA POBLACION POR GRUPOS DE EDADES EN 1960 Y 1970 (%).

Grupos de edad	1960 (1)			1970 (2)		
	H	M	Total	H	M	Total
Jóvenes (0-14)	16,30	15,54	31,84	15,15	14,52	29,67
Adultos (15-64)	31,12	32,93	64,05	32,16	33,41	65,57
Viejos (>65)	1,52	2,59	4,11	1,77	2,99	4,76
Total	48,94	51,06	100,00	49,08	50,92	100,00

(1) Barrio administrativo de Peña Grande.

(2) Zonas establecidas por COPLACO: El Pilar, Mirasierra-Peña Grande y Dehesa de la Villa.

Fuente: Plan General de Ordenación Urbana 1961 y COPLACO . "Censos Generales 1970". 1977. Elaboración propia.

La importante llegada de inmigrantes, por otra parte, se pone de manifiesto en el elevado porcentaje de población nacida fuera del municipio, el 55,40 por cien en 1960 y el 60,41% en 1970. Su origen está en las regiones de tradición emigratoria, Castilla-León, Castilla-La Mancha, Andalucía y Extremadura (cuadro nº 10), resaltando la aportación de las provincias de Jaén, Toledo, Ciudad Real, Avila, Badajoz y Cáceres.

La situación socio-económica de las familias muestra, en general, un claro dominio de la clase media baja que apunta hacia la incidencia que supone la población inmigrante de escasa o nula cualificación en la periferia y se mantiene con pequeñas modificaciones hasta 1970.

En 1960 la mayor parte de la población activa son empleados (51,72%) y obreros (37,94%), existiendo un pequeño porcentaje de empresarios y técnicos (cuadro nº 11). Estas proporciones experimentan, hasta 1970, ligeros cambios a favor de los obreros, que pasan a un primer lugar, y de los empresarios, que duplican su representación, poniéndose con ello de manifiesto, por una parte, la importancia que adquiere la llegada de una población poco cualificada a las nuevas barriadas de edificios colectivos y, por otra, la progresiva instalación de una clase socio-económica más elevada, que va ocupando las ciudades satélites y consolidando lentamente los núcleos de mayor calidad, frente al rápido crecimiento de los anteriores.

Las ramas de actividad donde concentran su trabajo estos grupos son, por orden de importancia, la industria, los servicios, incluido el servicio doméstico, el comercio y la construcción, es decir, aquellas ramas en las que tienen cabida las actividades que requieren menos preparación, ocupando menores proporciones las actividades de la administración y las finanzas (cuadro nº 12).

CUADRO Nº 10

PROCEDENCIA DE LOS INMIGRANTES RESIDENTES EN 1960 Y LLEGADOS
ENTRE 1961-1970 A LA PERIFERIA NOROESTE.

Regiones	Inmigrantes residentes en 1960		Inmigrantes llegados entre 1961-1970	
	nº	%	nº	%
Castilla-León	2.573	23,01	7.643	22,13
Castilla-La Mancha	2.635	23,56	7.253	21,00
Andalucía	2.388	21,35	6.199	17,95
Extremadura	1.056	9,44	5.467	15,83
Madrid	576	5,15	1.398	4,05
Levante Murcia y Baleares	349	3,12	694	2,01
Oviedo y Cantabria	335	3,00	535	1,55
Galicia	280	2,50	846	2,45
Aragón y Logroño	158	1,41	452	1,31
Pais Vasco y Navarra	148	1,32	573	1,66
Cataluña	137	1,23	604	1,75
Canarias, Ceuta y Melilla	40	0,36	366	1,06
Extranjero	508	4,55	2.507	7,26
Total	11.183	100,00	34.537	100,00

Fuente: Plan General de Ordenación Urbana 1961 y COPLACO. "Censos Generales 1970", Mº de la Vivienda 1977. Elaboración propia.

CUADRO Nº 11

CONDICION SOCIOECONOMICA DEL CABEZA DE FAMILIA EN 1960 Y 1970.

Situación económica	1960		1970	
	número	%	número	%
Propietario-empresario	225	5,26	2.884	10,75
Técnico, directivo, gerente ...	217	5,08	1.436	5,35
Empleados	2.211	51,72	10.754	40,10
Obreros cualificados y sin cualificar	1.622	37,94	11.024	41,11
Otros	-	-	721	2,69
Total	4.275	100,00	26.819	100,00

Fuente: Plan General de Ordenación del Area Metropolitana de Madrid 1961 y COPLACO "Censos Generales de 1970", Mº de la Vivienda 1977. Elaboración propia.

CUADRO No 12

DISTRIBUCION DE LA POBLACION ACTIVA POR RAMAS DE ACTIVIDAD EN 1970.

Ramas de Actividad	Población	
	Número	%
Agricultura, caza ...	286	0,65
Industrias	12.008	27,47
Construcción	5.838	13,36
Comercio y hostelería	6.827	15,62
Transportes y comunicaciones	3.792	8,68
Finanzas, gestión ...	2.151	4,92
Administración pública y defensa	2.931	6,71
Otros servicios	8.804	20,15
Actividades no bien especificadas	1.069	2,44
Total	43.706	100,00

Fuente: COPLACO, "Censos Generales de 1970". M2 de la Vivienda, 1977. Elaboración propia.

Estos caracteres se concretan en el espacio de manera diferenciada en relación con la desigual incidencia de los factores que intervienen en la instalación de la población, entre ellos la cantidad y la calidad de la oferta de vivienda y la posibilidad de acceso a la misma.

El barrio del Pilar se muestra como el sector más joven y de menor solvencia en el que tienen mayor incidencia la inmigración de los sesenta (cuadro nº 13) en relación simplemente, con la elevada oferta de viviendas según se construyen en los años sesenta.

La población presenta una estructura de edad y sexo más joven que la media, con un mayor porcentaje de niños y de adultos jóvenes (20-45 años) (fig. 13), y tiene un 60% de población nacida fuera del municipio. Su población activa es bastante elevada, de casi un 37% (cuadro nº 14) y, entre ella, la mayor parte se ocupa en actividades relacionadas con los niveles de menor cualificación, obreros de la industria y de la construcción, mientras que las tareas que implican mayor preparación apenas están representadas (cuadro nº 15 y 16).

Los barrios de Peña Grande y Mirasierra reflejan en sus datos demográficos las diferencias existentes entre la antigua colonia y la unidad satélite, apareciendo por ello, en algunos aspectos, una situación ambivalente.

La estructura de población en el conjunto de estos dos barrios es algo más adulta que la del barrio del Pilar en función del envejecimiento sufrido por la población instalada hace tiempo en la colonia, y que aún no ha sido compensada por la llegada de jóvenes inmigrantes a la colonia y a Mirasierra. Entre los factores que explican esta situación cabe citar las formas de promoción dominantes hasta 1970, fundamentalmente de carácter unifamiliar, que condicionan el número de nuevas familias, aunque dicho

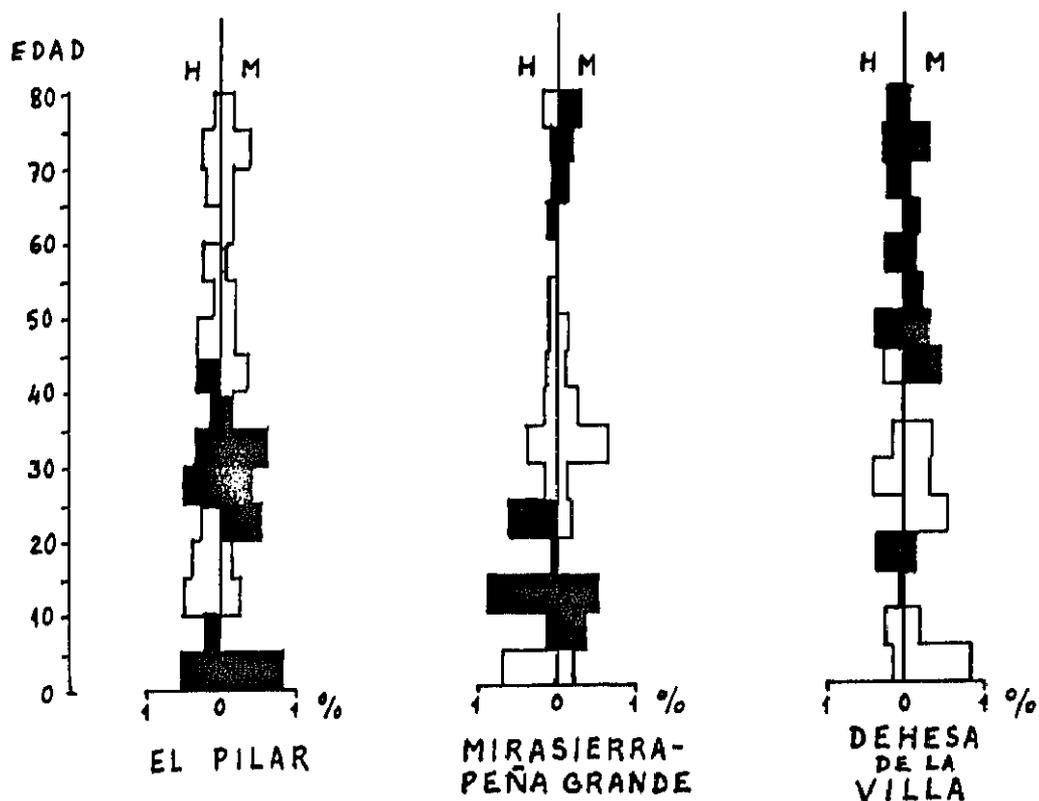
CUADRO Nº 13

AÑO DE LLEGADA A MADRID DE LOS INMIGRANTES RESIDENTES EN LOS BARRIOS DE LA PERIFERIA NOROESTE EN 1970.

Zona de residencia	Antes de 1960		1961-1965		1966-1970		TOTAL	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
El Pilar	12.502	31,78	9.502	54,17	9.014	50,52	31.018	41,19
Mirasierra-Peña Grande	8.404	21,36	2.892	18,43	3.308	18,54	14.604	20,04
Dehesa de la Villa	18.433	46,86	4.302	27,40	5.519	30,94	28.254	38,77
Total	39.339	100,00	16.696	100,00	17.841	100,00	73.876	100,00

Fuente: COPLACO, "Censos Generales de 1970" MQ de la Vivienda, 1977.

Elaboración propia.



Desviación positiva
 Desviación negativa

FIG. 13.- Perfiles de desviación de las pirámides de población de las zonas del Pilar, Mirasierra - Peña Grande y Dehesa de la Villa respecto a la del conjunto de la Periferia Noroeste de Madrid en 1970.

Fuente: Idem fig. 12.

CUADRO Nº 14

SITUACION LABORAL DE LA POELACION EN LOS BARRIOS DE LA PERIFERIA NOROESTE EN 1970 (%).

Situación	El Pilar	Mirasierra-Peña Grande	Dehesa de la Villa	Total
Con empleo	35,34	34,05	33,57	34,41
Parado	1,40	1,10	0,95	1,17
Retirado o jubilado	2,43	2,72	3,54	2,90
Estudiante	31,51	31,72	34,00	32,47
Sus labores	25,25	24,60	24,00	24,67
Otros	4,07	5,81	3,94	4,38
Total	100,00	100,00	100,00	100,00

Fuente: COPLACO, "Censos Generales de 1970". Mº de la Vivienda, 1977.
Elaboración propia.

CONDICION SOCIOECONOMICA DEL CABEZA DE FAMILIA, SEGUN SU RESIDENCIA (1970).

Nivel socioeconómico	El Pilar		Mirasierra-P. Grande		Dehesa de la Villa		Total	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
- Empresarios y trabajadores de la agricultura	126	1,06	96	1,71	111	1,19	333	1,24
- Empresario con empleados	324	2,74	107	1,90	329	3,52	760	2,83
- Empresarios y liberales sin asalariados	723	6,11	379	6,74	689	7,37	1.791	6,78
- Asalariados:								
- Altos cargos: Director, gerente ...	177	1,50	449	7,98	810	8,66	1.436	5,35
- Grado intermedio de administración, comercio...	776	6,55	328	5,83	895	9,57	1.999	7,46
- Empleados del sector terciario	3.840	32,44	1.528	27,16	3.387	36,20	8.755	32,64
- Obreros cualificados y sin especializar	5.475	46,24	2.638	46,89	2.911	31,12	11.024	41,11
- Otros	398	3,36	101	1,79	222	2,37	721	2,69
Totales	11.839	100,00	5.626	100,00	9.354	100,00	26.819	100,00

Fuente: COPLACO, "Censos generales de 1970". M de la Vivienda, 1977.

Elaboración propia.

CUADRO Nº 16

DISTRIBUCION DE LA POBLACION ACTIVA POR RAMAS DE ACTIVIDAD SEGUN SU RESIDENCIA EN 1970 (%).

Actividades	El Pilar	Mirasierra- Peña Grande	Dehesa de la Villa	Total
Industrias	31,70	24,85	23,92	27,47
Construcción	16,16	16,16	8,19	13,36
Comercio y Hostelería	16,37	13,49	16,02	15,62
Transporte y comuni- caciones	7,51	12,68	7,63	8,68
Finanzas, gestión y administración	7,78	11,20	16,60	11,63
Otros	20,48	21,62	27,64	23,34
Total	100,00	100,00	100,00	100,00

Fuente: COPLACO, "Censos Generales de 1970". Mº de la Vivienda, 1977.
Elaboración propia.

años es un momento de cambio, ya que están recién terminados los grandes conjuntos de edificios colectivos de Lacomma-Peña Grande y en construcción los primeros de Mirasierra. De hecho, el número de habitantes que residen en esta zona representan el 21,57% del total.

La estructura ocupacional revela la ambivalencia indicada, y frente al mayor porcentaje de obreros de todo el espacio estudiado, el 46,89%, se encuentra una proporción de altos cargos (directores, gerentes ...), el 7,98%, más significativa que en el barrio del Pilar. Añadiéndose, por otra parte, una mayor ocupación en las tareas relacionadas con el sector terciario y con aquellas que exigen una mayor preparación.

La Dehesa de la Villa (16) presenta una población más envejecida, además de por las causas indicadas para Peña Grande, de perfecta aplicación a los núcleos de Valdeconejos, el Quemadero y Belmonte, por englobar en el sur a la población de calles y zonas más consolidadas y con características más próximas al extrarradio y al ensanche que a la periferia.

Es la zona que presenta el porcentaje más elevado de jubilados (3,54%) y de estudiantes (34%) en relación con su estructura de edad y con la función dominante en ella, al incluir gran parte de la Ciudad Universitaria.

Las condiciones socio-económicas del cabeza de familia son mejores. El mayor porcentaje corresponde a los empleados en el sector terciario y es significativa la proporción de los ocupados en actividades que exigen una preparación media o alta (18,23%), destacando de forma

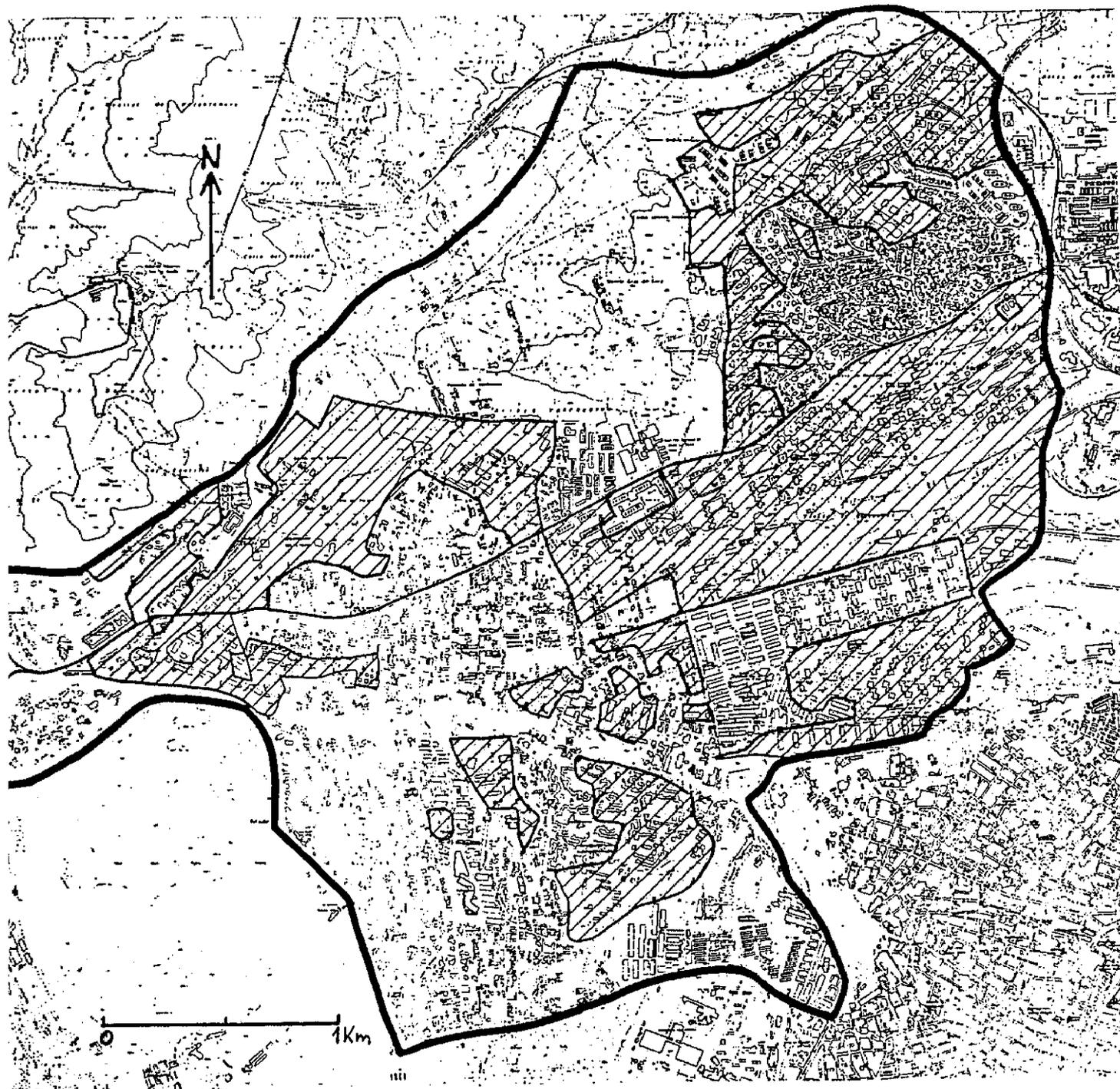
(16) Esta zona, que incluye Valdezarza y la Ciudad Universitaria en su totalidad, es la que introduce mayor desviación en las características propias del sector estudiado, al existir en su borde sus barriadas más antiguas y consolidadas.

relativamente importante las ocupaciones relacionadas con la administración, gestión, finanzas ...

Hecho este análisis puede confirmarse que en 1970 existe en el noroeste una heterogeneidad demográfica dominada por los grupos jóvenes y menos cualificados, existe una pequeña proporción de grupos medios y altos, aunque interesante de resaltar, dentro de su justa proporción, porque son la muestra de la segregación social y porque presentan, incipientemente, las características a las que se tiende en las décadas siguientes.

2.- LOS CARACTERES QUE DEFINEN LA EVOLUCION ENTRE 1970 Y 1989

En el transcurso de los años setenta y ochenta se asiste a nuevos procesos urbanos que modifican las condiciones señaladas. Entre ellos caben destacar, por la superficie afectada, el relleno, mediante modernas construcciones, de las bolsas de suelo vacante hasta su consolidación urbana y la expansión hacia sectores cada vez más periféricos y mejor entramados por el progresivo establecimiento de la red viaria (fig. 14). Sin embargo, en ambos procesos las pautas de comportamiento de los agentes urbanos privados en el planeamiento y en la producción, y en los aspectos sociales son semejantes y están condicionados por la situación del suelo previa a las nuevas formas de ocupación y por la actuación de los organismos públicos respecto a dichas condiciones. Así puede diferenciarse la transformación sufrida por los espacios totalmente vacíos de edificación, en los cuales se crean sin problemas nuevas áreas residenciales, de equipamientos y servicios o espacios verdes, de aquella experimentada por los sectores ocupados, en mayor o menor grado, por una edificación de escasa calidad que sufren el proceso de remodelación tras el acuerdo de realojar a su población residente, no faltan-



Superficie urbanizada y/o construida.

FIG. 14.- Espacios ocupados entre 1970 y 1989.

Fuente: Elaborado a partir de la Cartografía de 1970 y 1983, de las fotos aéreas de 1970 y 1985 y del trabajo de campo.

do algunos ámbitos muy concretos en los que el chabolismo permanece e incluso aumenta.

Frente a estos procesos relacionados con las nuevas construcciones, también se originan algunos cambios en los conjuntos edificados deficientemente en los sesenta, para intentar paliar las graves faltas de la construcción y del equipamiento. Generalmente se procede a la mejora del entorno inmediato y a la creación de algunos servicios prometidos, mientras la población residente mejora, dentro de sus posibilidades, el interior de las viviendas.

Simultáneamente con estas transformaciones se produce, dentro de la lógica del mercado, una importante revalorización de los precios que actúan unas veces como causa y otras como efectos en los procesos mencionados y que reflejan, en general, la alta estimación que el sector inmobiliario y la población tienen del noroeste en el conjunto de la ciudad.

2.1.- El mantenimiento de un ritmo activo en la ocupación y construcción

Los destacados acontecimientos de carácter económico, político y social acaecidos desde 1970 en España, han repercutido de forma notable en la ciudad al originar e ir acompañados de un considerable cambio en las formas de entender cuál es la ciudad idónea y cómo debe planificarse, en los mecanismos de producción y de financiación del sector inmobiliario y en el mercado de la vivienda (17).

(17) Las transformaciones experimentadas en estos aspectos desde 1970 también han sido ampliamente estudiadas. Ya se han indicado los trabajos referidos a los cambios en el planeamiento en el capítulo II. Respecto a los estudios que se ocupan de los procesos del sector inmobiliario y del mercado del suelo y de la vivienda, pueden señalarse entre otros: Rafols Esteve, J. "La crisis de la política de la vivienda en España: elementos para un debate", Rev de Arquitectura nº 213, 1978, pp. 63-83. Gómez de Miguel, J.M. y Zorrilla, R. "Madrid y el boom inmobiliario", Rev. Economistas nº 27, 1987, pp. 24-30. A.A.V.V. "El boom inmobiliario madrileño: Precios altos para rentas bajas", Monografía Rev. Alfoz nº 46, 1987, pp. 19-105. A.A.V.V. "La línea del suelo",

Entre estos cambios, es necesario considerar, para comprender los aspectos formales del crecimiento urbano, el alcance que tiene la crisis económica de 1973 en el sector inmobiliario, que reduce extraordinariamente su producción entre 1977 y 1985, y el cambio experimentado en el mercado de la vivienda que ahora se caracteriza por la superación del tradicional déficit cuantitativo, el aumento de la demanda solvente y el desajuste cualitativo entre una oferta mayoritaria de mediana y gran calidad, y la persistencia de una gran demanda de escasa solvencia, así como por las medidas urbanísticas adoptadas y/o aplicadas desde 1979 y el proceso de revalorización de los precios.

En las periferias se dejan de promover viviendas obreras que pasan a localizarse en los municipios del Area Metropolitana, se producen nuevas y grandes operaciones de viviendas para clases medias, se realizan instalaciones de equipamiento urbano, se mejoran los transportes y se inicia el proceso de renovación y remodelación en las áreas marginales, consolidándose a lo largo de los años los dos movimientos contradictorios señalados por R. Lopez de Lucio (18), el de la homogeneización del espacio al tender "hacia la especialización funcional, hacia la segregación generalizada de usos y clases sociales", y el de diferenciación al producirse la caracterización "de cada uno de estos espacios en relación con el resto", adquiriendo un papel fundamental las infraestructuras de transporte que sirve de conexión a estas unidades a la vez que refuerza la separación física.

No obstante, hay que indicar que desde finales de los años 70 se producen algunas matizaciones en esas ten-

Monografía Rev. Alfoz nº 64, 1989, pp. 17-98. Mas Hernández, R. "Dinámica actual de los barrios urbanos", en Ponencia presentada al XI Coloquio Nacional de Geografía 1989, AGE, Madrid, en prensa. Comunidad de Madrid "Medidas sobre política del suelo", 1989, 128 pp.

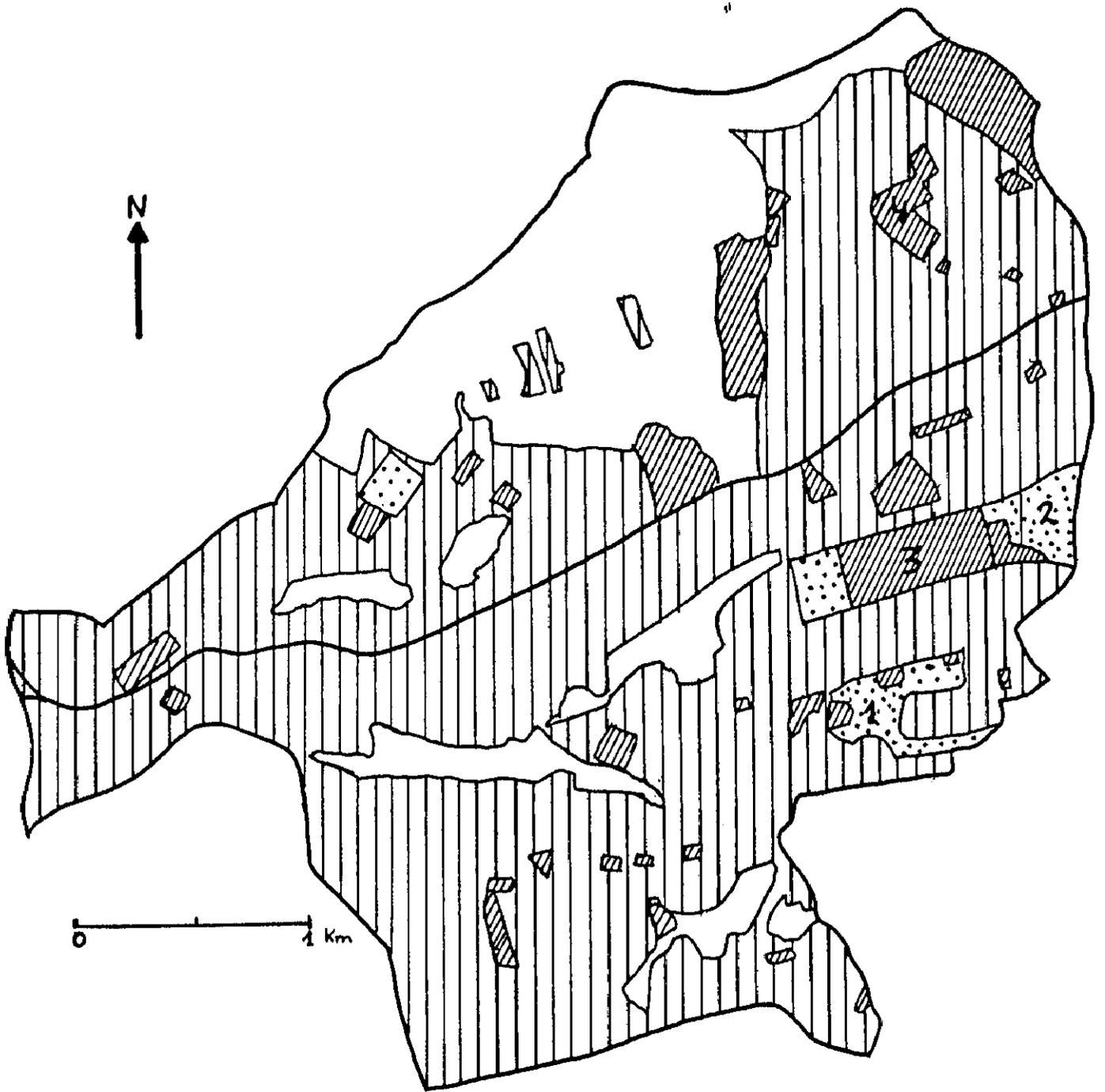
(18) López de Lucio, R. "De la ciudad fragmentada y compacta a la disgregación espacial y articulada", en A.A.V.V. Urbanismo e Historia Urbana en España, Revista Complutense nº 115, 1979, pp. 25-35, pg. 26.

dencias, en relación con las reivindicaciones de las asociaciones de vecinos que luchan contra la erradicación de la población afectada por el proceso de remodelación y presionan nuevas medidas urbanísticas para el realojamiento de los residentes en su entorno.

Todos estos aspectos se producen y se desarrollan en el área estudiada con unos niveles particulares. Por una parte, porque en los años 70 se mantiene un fuerte ritmo edificatorio que disminuye, sólo muy ligeramente, en los ochenta. Por otra, porque domina la edificación residencial de calidad sin producirse una remodelación y realojamiento de carácter masivo como sucede en otros sectores de la ciudad (19), aunque sí se producen estos procesos en escalas más reducidas. Todo lo cual ha supuesto que en el espacio estudiado se mantiene como uso dominante el residencial, con una mayor calidad y homogeneidad que en momentos anteriores. Asimismo la ocupación del espacio se consolida en los últimos años por la realización de la red viaria urbana y de las zonas de equipamiento que rellenan y enlazan definitivamente algunos sectores (fig. 15)

En la primera década (1970-1979) se construyen 20.000 viviendas, sosteniéndose una producción semejante a la de la década anterior, ya que hasta 1975 se continua la construcción de grandes conjuntos de más de 1.000 viviendas y son numerosas las de más de 500. Sin embargo, progresivamente, se produce el paso a promociones más pequeñas, entorno a las 100 viviendas, que se construyen en uno o dos bloques de gran altura o de gran superficie en planta. Son actuaciones en extensiones más reducidas que poco a poco rellenan las parcelas vacantes.

(19) Ver: Valenzuela, M. "Renovación urbana y movimiento vecinal en barriadas de infravivienda. La experiencia madrileña", VII Coloquio de Geografía, Pamplona, 1981, pp. 453-459. Vinuesa, J. y otros "La operación de remodelación de barrios de Madrid", Ciudad y Territorio nº 2, 1986, pp. 71-87. A.A.V.V. "Vivienda pública y desarrollo urbano. Remodelación de barrios", Monografía Rev. Alfoz nº 39, 1987, pp. 21-74.



- | <u>Usos</u> | |
|---------------------|--------------------------|
| [Vertical Hatching] | Residencial |
| [Diagonal Hatching] | Equipamiento y servicios |
| [Dotted] | Espacios verdes públicos |
| [White] | Vacante |
-
- | | |
|-----|---------------------------------------|
| 1.- | Parque de la Alcazaba |
| 2.- | Parque Norte |
| 3.- | Centro Cívico-Comercial de la Vaguada |
| 4.- | Centro Comercial de Mirasierra |

FIG. 15.- Usos del suelo en 1989

Elaborado a partir del trabajo de campo y de los Planos Parcelarios.

La edificación colectiva llega a ocupar, en 1979, la mitad del espacio construido y concentra el 92,77 por ciento de las viviendas y, en comparación con los primeros conjuntos colectivos de Valdezarza, Lacoma y el Pilar, toda la edificación desarrollada sobre espacios que se beneficiaban de la revalorización generada por éstos, es superior en los elementos constructivos y en la infraestructura interna y externa. En este sentido, la tipología edificatoria en expansión es principalmente la de construir sobre parcelas que se cierran al público y se proveen de cierto equipamiento para el uso exclusivo de la comunidad, siendo un hecho imparable también la construcción de altas torres en las proximidades de la carretera de la Playa.

El ritmo de la edificación desciende ligeramente entre 1979 y 1986, al construirse 12.500 viviendas. Pero es un descenso relativamente pequeño si se considera la fuerte caída de la producción inmobiliaria entre 1977 y 1985 (20). De hecho, analizando la proporción que representan las nuevas viviendas de la periferia noroeste respecto al total construido en Madrid entre 1970-1978 y 1979-1986 resalta el aumento experimentado por la producción local que pasa de significar el 4,54% al 5,36%.

Las tipologías de edificación dominantes desde 1980 continúan siendo por una parte los altos bloques y torres (foto 9) que terminan de rellenar las grandes manzanas del sureste de la carretera de la Playa y se utilizan en los sectores de remodelación de la Veguilla, de Fuentehierro y de Gómez de la Serna, más periféricos, y, por otra parte, los chalés adosados (foto 10) que ahora se generalizan definitivamente como la forma de construcción unifamiliar promovida y va ocupando en pequeños grupos las parcelas vacantes en las colonias (fig. 16).

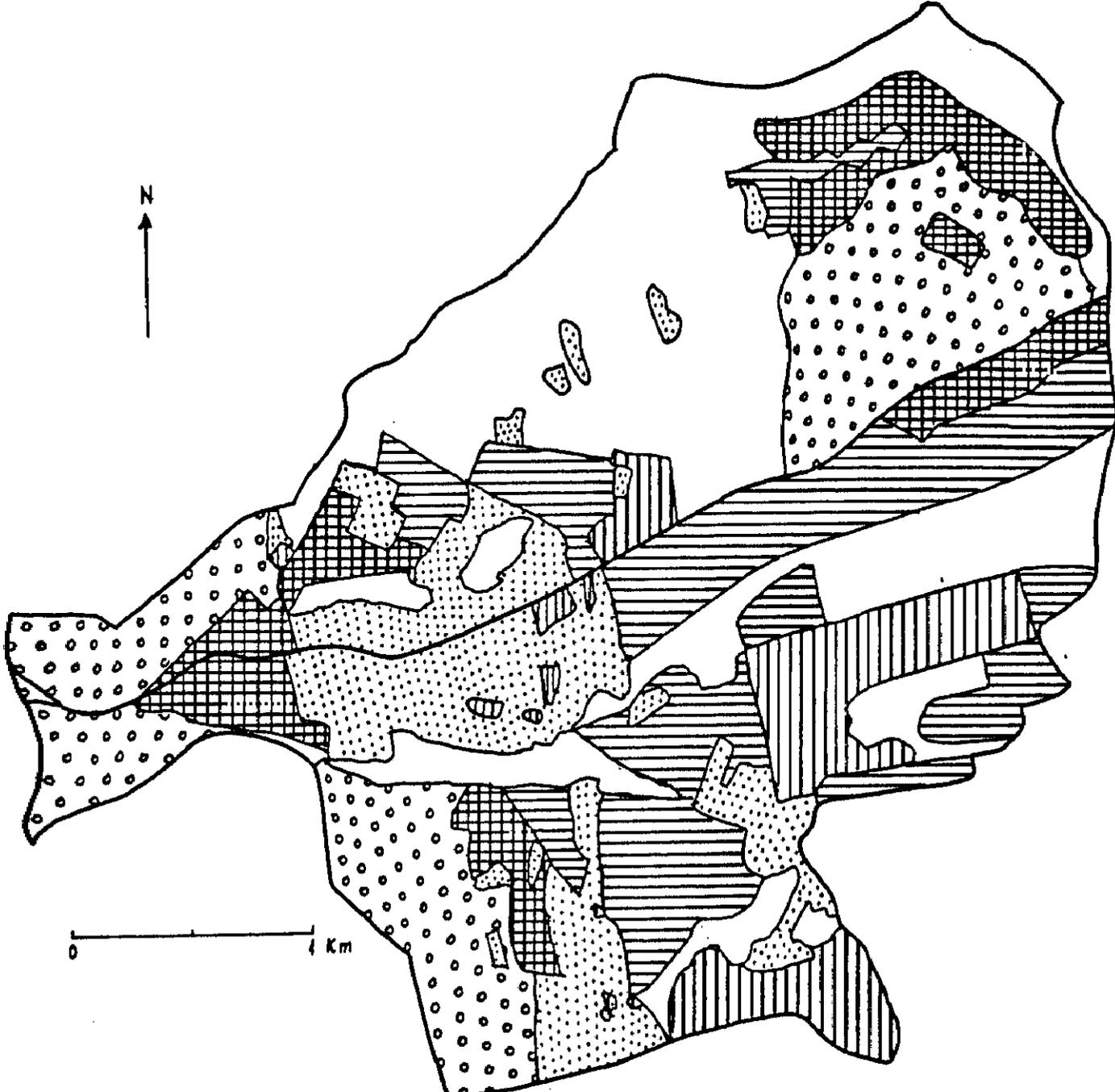
(20) Leal, J. "El boom inmobiliario madrileño: Precios altos para rentas bajas", en *Rev. Alfoz* nº 46, 1987, pp. 21-84 y Brandis, D. "Dinámica urbana en el municipio de Madrid entre 1975 y 1986", en *Treballs de la Societat Catalana de Geografia* nº 15, 1988, pp. 157-188.



Foto 9.- La forma de edificación colectiva, generalizada desde finales de los sesenta, es la de altos bloques con espacios ajardinados en su entorno que progresivamente se han cerrado al uso público y se han equipado de manera más completa para la comunidad, como por ejemplo estos inmuebles del conjunto residencial de Nueva Zelanda.



Foto 10.- En las zonas de viviendas chales adosados es la fórmula en expansión, de tal modo que hoy es difícil encontrar en las colonias más antiguas una obra de chalé aislado. Estos han quedado restringidos prácticamente a las zonas de Puerta de Hierro y Fuentelarreina.



Tipos

-  Edificación unifamiliar de mediana y escasa calidad
-  Edificación unifamiliar de gran calidad
-  Edificación colectiva de escasa calidad
-  Edificación colectiva de mediana calidad
-  Edificación colectiva de gran calidad
-  Otros usos y sin edificar

FIG. 16.- Tipología morfológica de los espacios residenciales en 1989.

Elaborado a partir del trabajo de campo

No obstante, el proceso edificatorio que ejecuta los planes y proyectos aprobados, ha ido acompañado, fundamentalmente, desde mediados de los 70, de otra serie de actuaciones y de elementos organizadores del espacio, como son el desarrollo y la consolidación de la red viaria y la realización de algunas de las dotaciones de espacios verdes y de equipamientos propuestos en los planes parciales.

De esta manera, es significativo, en los años setenta, la reestructuración de la carretera de la Playa, ensanchando y mejorando parte de su recorrido o la urbanización del Parque de la Alcazaba junto al barrio del Pilar y, en los ochenta, la realización del Parque Norte y del equipamiento deportivo en el borde oriental del espacio estudiado, así como la implantación de la red viaria propuesta en el Plan General de 1985 (foto 11) que intenta terminar, como ya se ha señalado, con la fuerte segregación espacial que en 1979 todavía se mantiene entre los nuevos espacios residenciales y las antiguas colonias y los núcleos de infraviviendas.

Por otra parte, es importantísimo, en el proceso de consolidación urbana, la ejecución del equipamiento cívico-comercial previsto en los sectores de la Vaguada y en el interior de Mirasierra. En el primer caso, por su repercusión en el entorno inmediato, al desaparecer el gran descampado que aislaba el barrio del Pilar de las áreas residenciales más al norte y al ganarse, tras un largo periodo reivindicativo, espacios culturales para el sector. Pero, también, por la incidencia que dicho centro comercial ha tenido en la red viaria de conexión con el resto de la ciudad, al acelerar las nuevas obras y terminar con las tradicionales y deficientes vías de entrada a la misma, y por favorecer el contacto y la llegada de otros habitantes de la ciudad, dado su carácter extrazonal (foto 12).



Foto 11.- Entre los elementos que contribuyen en la actualidad a consolidar el conjunto espacial estudiado, se halla la construcción de la red viaria, como el cierre de la M-30 en la zona del arroyo de la Veguilla, en las proximidades de la colonia de Peña Grande.



Foto 12.- Panorámica general de la Vaguada. A la izquierda, el barrio del Pilar, al fondo, en el centro, su ampliación y, hacia la derecha, las viviendas de la cooperativa Montehogar. La zona central de edificación más baja corresponde a las actuaciones que han rellenado la vaguada del arroyo de la Veguilla: el Centro Comercial Madrid 2 y los edificios de uso terciario y escolar que se localizan entre aquel y el Parque Norte.

En el caso de Mirasierra, la ejecución del Centro Comercial, largamente demorada por problemas de carácter urbanístico y económico, es importante porque, además de rellenar el espacio y dar continuidad a la ocupación, ha supuesto una ligera mejora en el sistema de abastecimiento de esta ciudad satélite que permanece, no obstante, con un gran déficit comercial y de equipamiento público.

Esta relativa continuidad en el ritmo edificatorio y en la progresiva ocupación del espacio, no escapan del todo, sin embargo, a la crisis del sector inmobiliario, como muestra en 1986 el elevado porcentaje de viviendas vacías, el 20,87%, ya que si bien muchas de ellas se justifican en su reciente construcción y a pesar de tener propietarios, puesto que son viviendas de cooperativas y comunidades ya constituidas, permanecen sin ocupar, otras muchas reflejan el lento proceso de compra-venta.

Los procesos de relleno, consolidación y expansión mediante actuaciones de calidad que llegan a ocupar grandes extensiones, dan lugar al cambio definitivo en la calificación que merece la periferia noroeste ya que ahora este sector ha dejado de tener unos caracteres suburbanos, entendiéndolos éstos como de escasa calidad en la edificación y deficiente equipamiento, para pasar a ser un espacio de mayor cualificación con equipamiento y espacios verdes cuidados entre las edificaciones, que subsanan el mantenimiento de un claro déficit en dotaciones públicas.

En este panorama, las construcciones realizadas antes de 1970 en las colonias unifamiliares y colectivas, suponen la nota que desentona en el conjunto, a pesar de sus mejoras. Pero es una nota muy significativa ya que afecta aproximadamente a unas 200 hectáreas, la cuarta parte del espacio ocupado, en las que reside el 35 por ciento de la población.

2.2.- La nueva diferenciación espacial

El alcance morfológico de la urbanización y edificación (cuadro nº 17), afectando primeramente a las superficies vacantes y progresivamente a los sectores ocupados por las infraviviendas mediante su remodelación, origina una nueva tipología de los espacios residenciales, rápidamente identificable al volver a aplicar los criterios clásicos de la tipología edificatoria -unifamiliar o colectiva- y su calidad, atendiendo, fundamentalmente, a las características internas de las viviendas (superficies y servicios) y a las de su entorno inmediato (equipamiento y espacios verdes privados y/o públicos) (fig. 17).

La edificación unifamiliar se mantiene en las colonias y parcelaciones trazadas antes de la anexión y en las ciudades satélites, pero ha desaparecido por remodelación, en los espacios parcelados entre 1950 y 1965 (fotos 13 y 14). Por otra parte, los núcleos que permanecen han evolucionado notablemente desde 1970. Los más antiguos han quedado claramente delimitados y definidos por el planeamiento y en su interior, especialmente en Peña Grande y Valdeconejos, se ha mejorado la calidad de la edificación, es decir, se ha producido y se está produciendo, una renovación edificatoria que provoca una progresiva sustitución de los caracteres marginales dominantes en 1970 (fotos 15 y 16) y crea, en la actualidad, una gran heterogeneidad morfológica al permanecer algunos de los antiguos chalés y de las viviendas de tipo rural e infraviviendas, alternando con los nuevos adosados de bastante mejor calidad (fotos 17 y 18).

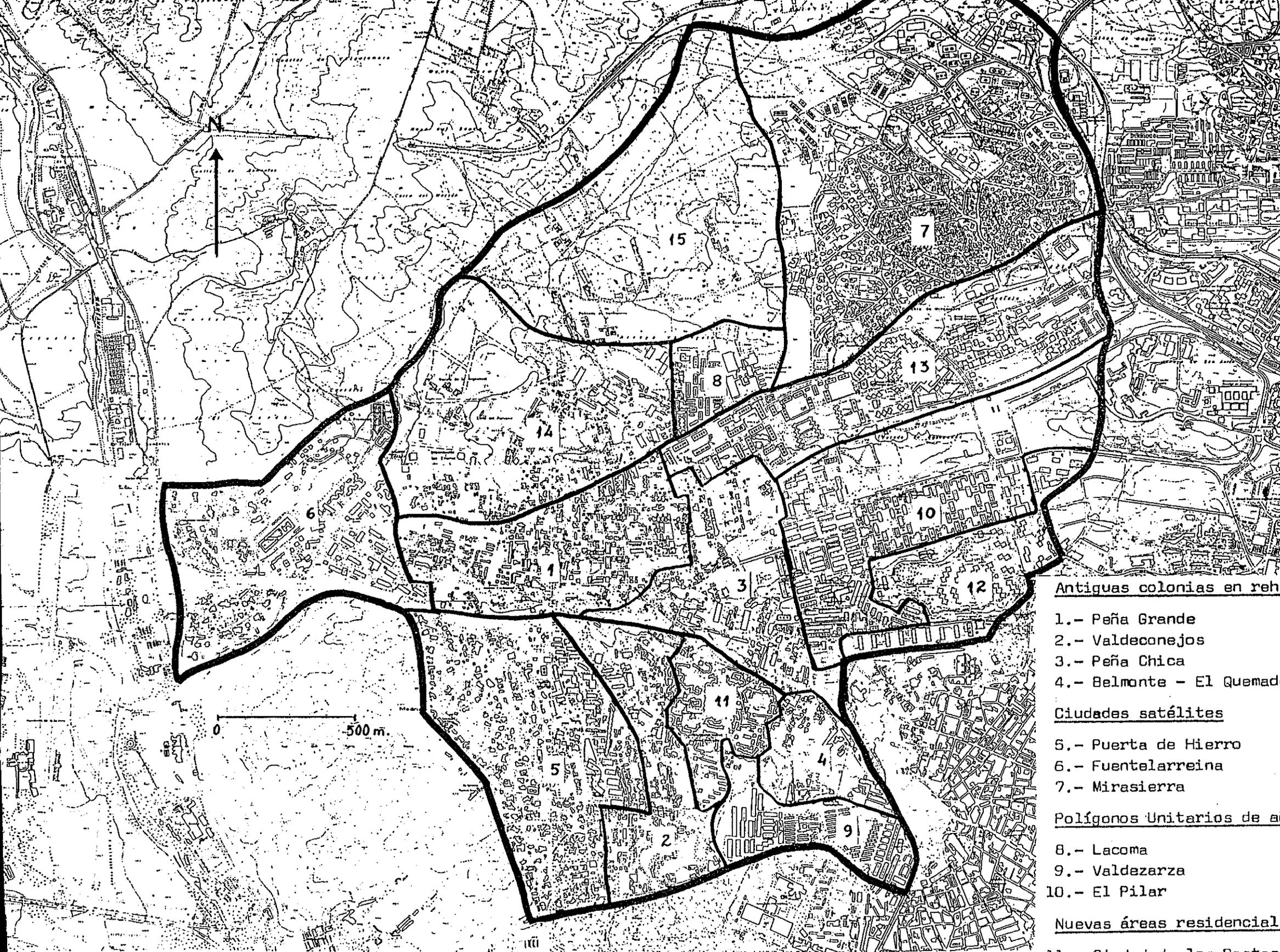
Por su parte, en las ciudades satélites la superficie ocupada por la edificación unifamiliar ha seguido aumentando al continuarse la construcción planificada en los sectores más periféricos. En Mirasierra prácticamente

CUADRO Nº 17

INCREMENTO DE VIVIENDAS ENTRE 1970 Y 1986 EN LAS
AREAS RESIDENCIALES CONFIGURADAS EN 1970.

Areas residenciales	Incremento	
	Nº	%
Peña Grande	2.830	8,52
Valdeconejos	3.344	10,07
Peña Chica-Belmonte	2.056	6,19
Puerta de Hierro-Fuentelarreina	2.292	6,90
Mirasierra	1.990	5,99
Lacoma	- 58	- 0,17
Valdezarza	635	1,91
El Pilar	7.828	23,57
Norte Vaguada	11.915	35,87
Sector periférico	381	1,15
Total	33.213	100,00

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de edificios
y viviendas de 1970 y del Padrón Municipal de 1986.



Antiguas colonias en rehabilitación y remodelación

- 1.- Peña Grande
- 2.- Valdeconejos
- 3.- Peña Chica
- 4.- Belmonte - El Quemadero

Ciudades satélites

- 5.- Puerta de Hierro
- 6.- Fuentelarreina
- 7.- Mirasierra

Polígonos Unitarios de años sesenta

- 8.- Lacoma
- 9.- Valdezarza
- 10.- El Pilar

Nuevas áreas residenciales

- 11.- Ciudad de los Poetas
- 12.- Sector sur del Bº del Pilar
- 13.- Sector norte de la Vaguada
- 14.- Peña Grande al norte de la Cº de la Playa

Espacio con ocupación discontinua

- 15.- Valdeyeros - Cruz del Cura.

FIG. 17.- Areas morfo-residenciales diferenciadas en 1989.

Fuente: Trabajo de campo y Padrón municipal de 1986.
Elaboración propia.

se ha consolidado el espacio previsto por esta tipología e incluso comienza a producirse una renovación puntual al derribarse algunos de los chalés más antiguos para volver a construir (21). En Fuentelarreina, por otro lado, continúa la edificación en su borde norte.

Por último, hay que señalar una nueva área unifamiliar, de menores dimensiones, en el conjunto de Fuentehierro, aún sin terminar que se construye también con chalés adosados.

La superficie ocupada por las zonas de edificación colectiva se amplía de manera notable en función de las formas de construcción ya indicadas, creándose una notoria diferencia entre los espacios construidos en el periodo anterior y los nuevos, no sólo por la calidad de estos últimos, sino también por el rápido deterioro sufrido en, los primeros, en función de sus originales deficiencias edificatorias. Este deterioro, en algunas viviendas, comienza muy pronto, en los años setenta, cuando aún no se ha completado la urbanización de sus calles y plazas que permanecen sin asfaltar y sin decoración ni mobiliario urbano hasta los ochenta.

En los nuevos espacios de edificios colectivos la intensa producción edificatoria mantiene, a escala de solares, el mecanismo de ocupación a saltos, hasta completarse la edificación de las distintas unidades de planificación, urbanizándose y equipándose las nuevas parcelas antes o después de la edificación de las viviendas, según se crea conveniente para la promoción y venta de las mismas.

(21) Un ejemplo de este reciente proceso lo constituye la finca 8795, folio 28, Tomo 135 de Mirasierra, en la calle Cerro del Castañar. En ella se edificó un hotel de 138 m² en la planta principal y 86 m² en semisótano en 1963, que ha sido derribado, según la sexta inscripción en 1986, y en 1988 se han levantado tres nuevas viviendas unifamiliares, una de 143,43 m², las otras dos de 100 m² en la planta baja, más una planta alta de 85,99 y 81,64 m².



Foto 13.- Estado del sector occidental de la Veguilla en 1989. En este año ya se había comenzado el proceso de remodelación en el borde del futuro cierre de la M-30, prolongación de la avenida de la Ilustración, tras la erradicación de las viviendas rurales. La prolongada situación de semiabandono del terreno favorece, por otra parte, la implantación de nuevas chabolas.



Foto 14.- Estado de las obras en la prolongación de la avenida de la Ilustración a principios de 1991. La edificación de su borde norte está prácticamente concluida y ya han sido eliminadas las chabolas aparecidas anteriormente.



Foto 15.- Rehabilitación de un antiguo chalé en Valdeconejos. Las obras afectan tanto a la fachada como al interior, preservando la forma inicial pero adecuando la vivienda no sólo a unas mejores condiciones de habitabilidad, sino también al nivel y características del entorno.



Foto 16.- Las actuaciones de transformación en Peña Grande también ocasionan el derribo de las construcciones de menor calidad para sustituirlas por nuevos chalés, casi siempre duplex, que permiten un mayor aprovechamiento del espacio.



Foto 17.- Resultado del largo proceso edificatorio es la variada morfología que pone de manifiesto la evolución de las formas y de las condiciones de calidad a través del tiempo.



Foto 18.- La revalorización de los terrenos de la colonia Baena, tras la creación de nuevos conjuntos de edificios en el norte y en el oeste, ha originado un rápido proceso de renovación que genera situaciones como la de la imagen, en la que un antiguo chalé de veraneo ha quedado rodeado de duplex adosados.

Los sectores más dinámicos (22) entre 1970 y 1979, que concentran hasta el 98% de la nueva edificación, se localizan en la zona delimitada por la carretera de la Playa y la Vaguada, en donde se construyen 8.027 viviendas, al sur del barrio del Pilar con 7.864 y, en menor proporción, en el sector de Valdeconejos-Ciudad de los Poetas (2.590) y en Puerta de Hierro-Fuentelarreina (1.789) (cuadro nº 18) (fotos 19 y 20).

En los años siguientes, entre 1979 y 1986, se añaden a ellos los sectores que implican la remodelación de los núcleos marginales aparecidos entre 1950 y 1965. Así, aunque la producción de viviendas más numerosa continúa al norte de la Vaguada con 3.888, en segundo y tercer lugar se encuentran las zonas de remodelación localizadas al norte de la colonia de Peña Grande (3.623 viviendas) (foto 21) y en Peña Chica (1.900 viviendas). Un cuarto lugar es ocupado por las nuevas viviendas que rellenan el borde norte de Mirasierra (1.339). En total, en estas cuatro zonas se concentra el 86,05% de la construcción de esta etapa, mientras aumenta de forma notable la edificación de conjuntos de chalés adosados en la parte suroeste de Peña Grande y en Valdeconejos, como ya se ha visto al hablar de la tipología edificatoria.

Esta última etapa de construcción queda reflejada de manera destacada en el porcentaje de viviendas vacías de 1986, que se eleva al 40,31 por ciento en el borde norte de Peña Grande, al 38,64 por ciento en Peña Chica y al 31,78% en la zona de Valdeconejos, en donde están en construcción el conjunto de Nueva Zelanda y el suroeste de la Ciudad de los Poetas. Entre tanto, los valores más bajos de viviendas

(22) La comparación del número de viviendas de las áreas residenciales diferenciadas para los años 1979 y 1986 con las de 1970 se ha realizado salvando, a grandes rasgos, los cambios que ha habido en los límites de las secciones censales que sirven de base informativa. Sin embargo, existen sectores, como por ejemplo la colonia de Peña Grande, que en algunos de los años comparados muestra en las cifras un proceso diferente a la realidad, como consecuencia de dichos cambios que implican a zonas colindantes de otras características.

CUADRO Nº 18

DISTRIBUCION ESPACIAL E INCREMENTO DE LAS VIVIENDAS EN 1979-1986.

Areas Residenciales	VIVIENDAS			
	Número		Incremento	
	1979	1986	1970-1979	1979-1986
Peña Grande Sur	1.592	1.875		283
Peña Grande Norte	786	4.126	- 793	3.340
Valdeconejos	1.278	2.227		948
Ciudad de los Poetas	3.980	3.785	2.590	- 195
Peña Chica	1.433	3.108		1.675
Belmonte-Quemadero	410	635	156	225
Puerta de Hierro	1.294	1.649		355
Fuentelarreina	1.178	1.326	1.789	148
Mirasierra	2.356	3.695	651	1.339
Lacoma	1.730	1.734	- 62	4
Valdezarza	4.771	5.077	331	306
El Pilar	16.403	16.612	2.531	209
Sur del Pilar	5.333	5.088	5.333	- 245
Norte de la Vaguada	9.492	13.380	8.027	3.888
Sector periférico	169	381	169	212
Total	52.205	64.698	20.722	12.493

Fuente: Unidades de Trabajo de Campo (U.T.C.) del P.A.I. del Noroeste (1979) y Padrón Municipal 1986. Elaboración propia.



Foto 19.- La Ciudad Los Robles, edificada entre 1970 y 1979, en el borde de Fuentelarreina, próxima al Poblado de San Francisco (a la derecha de la imagen), se construyó en tres fases que rellenaron las manzanas de edificios colectivos, al norte de la carretera de la Playa.



Foto 20.- Aspecto general de Fuentelarreina. La zona de edificación colectiva ha completado su construcción en los años ochenta.

vacías se producen en los primeros conjuntos, en el barrio del Pilar, en Valdezarza y en Lacoma, alcanzándose el mínimo no obstante en los conjuntos edificados, entre 1970 y 1979 al sur del barrio del Pilar, en Altamira y en Ibervial, que sólo tienen un 10,65% . Los valores medios se encuentran en las zonas que están próximas a su consolidación -Fuentelarreina y Mirasierra- y en las zonas afectadas por un proceso de edificación y venta más lento -la colonia de Peña Grande- (fig. 18).

Las características de los edificios y de las viviendas que conforman el espacio en 1989 no han podido ser cuantificadas al no contarse con un Censo de edificios reciente que permita hallar la representatividad que suponen los distintos tipos construidos entre 1970 y 1989. Pero es evidente, como se ha ido señalando en el capítulo de la promoción inmobiliaria, el aumento de las superficies en las viviendas y la mejora en su dotación interior, al imponerse definitivamente, no sólo el baño completo y la instalación del agua caliente, sino también el aseo complementario y la calefacción.

En cualquier caso, en las características generales de las viviendas el peso de las construcciones anteriores es aún notable, ya que sólo en los primeros conjuntos colectivos se concentran el 36,21% de las mismas, aglutinando el barrio del Pilar, construido por José Banús S.A., el 25,68% del total de las viviendas. Y es un hecho importantísimo para comprender la estructura y la densidad de la población así como la fuerza que han tenido estos grupos a la hora de reivindicar mejoras en el equipamiento y la urbanización.

Mención aparte, por la pequeña superficie y el volumen de afectados, merecen los núcleos de chabolas que aparecen, crecen y desaparecen, en una evolución independiente entre sí, dejando constancia con su presencia de los

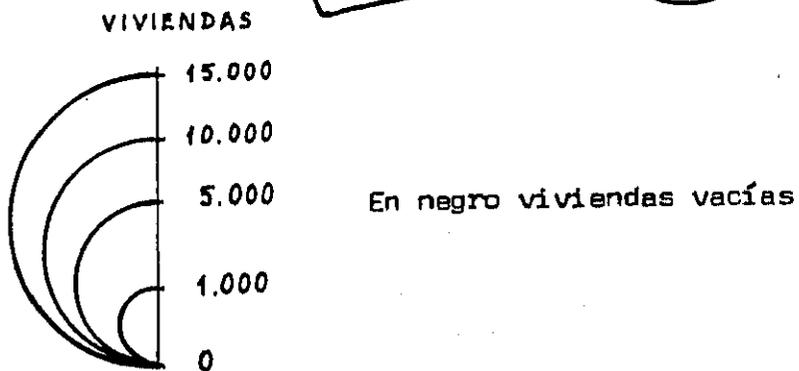
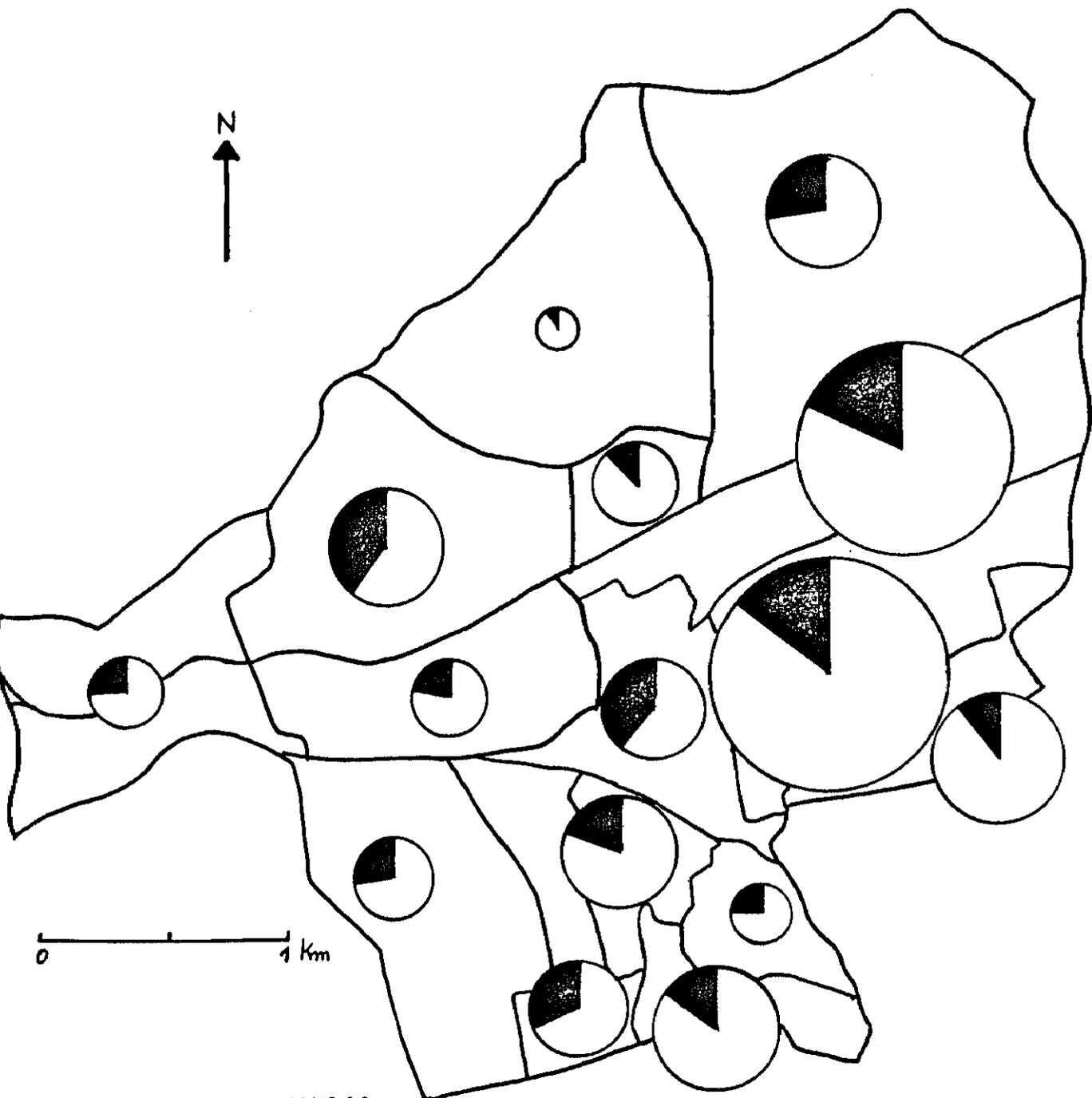


FIG. 18.- Proporción de viviendas vacías por áreas residenciales en 1986.

Fuente: Padrón municipal de 1986. Elaboración propia.



Foto 21.- Límite norte del en
La edificación corresponde a las promociones que consolidan la zona de Ramón Gómez de la Serna y a la Ciudad Residencial Fuentehierro. Los espacios vacantes son los calificados en el Plan General como suelo urbanizable en el Sector del Arroyo del Fresno.



Foto 22.- Las instalaciones de chabolas que se mantienen entre Peña Grande y Puerta de Hierro está previsto que desaparezcan cuando se realice el cierre de la M-30 y se urbanice todo el conjunto, de momento su expansión es notable.

problemas que se desarrollan y existen en los espacios marginados por la urbanización y edificación (fig. 19) (foto 22).

En 1979 existen 69 chabolas concentradas en 7 núcleos que se localizan en Peña Grande, en la Veguilla-Peña Chica y en un barrio de la Cruz del Cura, sobre espacios marginados por la ocupación. Los de Peña Grande se ubican en su borde sur, en el espacio reservado para la futura prolongación de la avenida de la Ilustración. Los de Peña Chica se forman en las proximidades de las infraviviendas que se resisten al proceso de remodelación previsto para ese espacio, y el de la Cruz del Cura se desarrolla en contacto con las infraviviendas existentes.

En 1984, según el recuento realizado por el Area de Urbanismo e Infraestructuras (23) se mantienen cuatro de los núcleos anteriores y aparece uno nuevo junto al poblado de San Francisco, mientras el número de chabolas aumenta hasta 110, al crecer de manera importante los núcleos de Joaquín Lorenzo en Peña Grande y de la Cruz del Cura (cuadro nº 19).

El proceso ha mantenido una dinámica semejante después de esta fecha y, a pesar de la erradicación efectuada en los márgenes del arroyo de la Veguilla para prolongar la avenida de la Ilustración, se han desarrollado nuevos núcleos en las zonas de Peña Chica que permanecen sin remodelar y en el borde sur de la colonia de Peña Grande, manteniéndose el de la Cruz del Cura (24).

(23) Ayuntamiento de Madrid. Areas de Urbanismo e Infraestructuras "Propuesta para la erradicación del chabolismo gitano", Ayuntamiento de Madrid, 1984, 77 pp.

(24) Observación directa y prensa, EL PAIS, 20 de Abril de 1990.

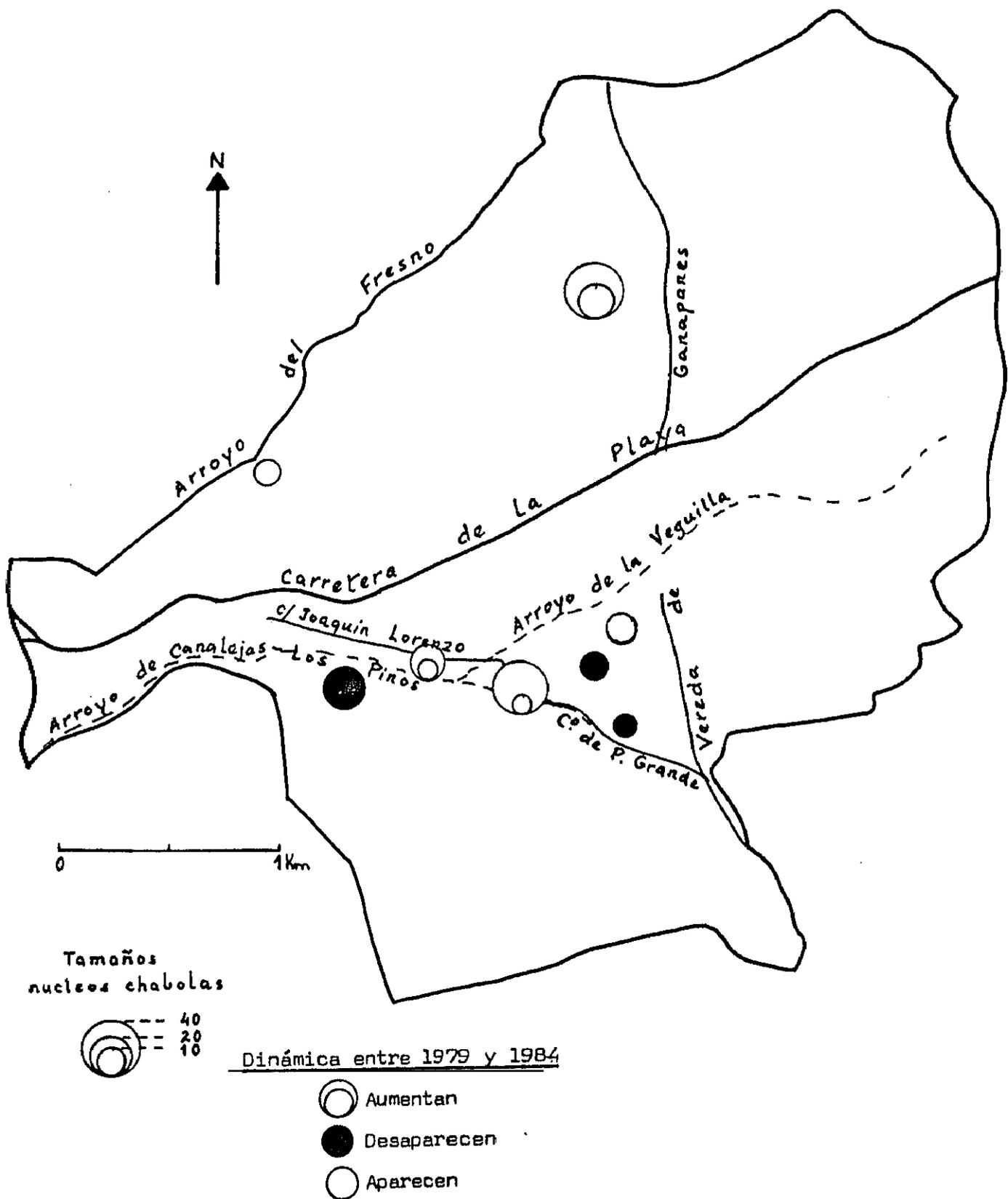


FIG. 19.- Localización y dinámica de los núcleos de chabolas entre 1979 y 1984.

Fuente: Idem cuadro nº 19

CUADRO Nº 19

ASENTAMIENTOS CHABOLISTAS EN EL NOROESTE DE MADRID
EN 1979 Y 1984.

Localización		Nº de Chabolas	
Zona	Calle	1979	1984
Peña Grande	Joaquín Lorenzo	4	37
	Islas Marquesas	5	15
	Pinocha	23	-
	Poblado San Francisco	-	8
Peña Chica	Piteros	6	-
	Domingo Pardo	9	-
	José López	7	10
Periferia	Cruz del Cura	15	40
Total		69	110

Fuente: P.A.I. del Noroeste 1979 y Ayuntamiento de Madrid,
"Propuesta del Area de Urbanismo e Infraestructura
para la erradicación del chabolismo gitano", Madrid,
1984, 77 pg. Elaboración propia.

2.3.- La creciente revalorización del suelo

Un proceso importante que acompaña a la construcción y a la nueva diferenciación espacial, actuando como causa y/o efecto de la misma, es la revalorización de los precios del suelo.

Su aumento puede afirmarse que se inicia, al igual que en cualquier otro sector de la periferia madrileña, desde el momento en que queda afectada por el proceso expansivo de la ciudad y, principalmente, desde que es calificada como zona urbana por el planeamiento (25). Sin embargo, desde 1970, se intensifica su crecimiento, entre otros motivos, por los cambios experimentados en el mercado del suelo y de las viviendas, ya que, progresivamente, se ofertan terrenos mejor urbanizados, el espacio gana centralidad y mejora su accesibilidad con el resto de la ciudad, y, simultáneamente, se mantiene una destacada oferta de viviendas de mediana y gran calidad.

En líneas generales, la evolución de los precios sigue la tendencia alcista sufrida por los valores medios de la ciudad (26), pero un análisis más concreto muestra alguna de sus particularidades en el tiempo y en el espacio, en función de la entidad que adquieren los distintos factores considerados en su determinación -calificación, calidad, localización...- especialmente desde el año en que se inicia y/o se realiza su urbanización (27).

(25) Sobre los factores que inciden sobre el suelo urbano ver: Granelle, J. "Espace urbain et prix du sol", Paris-Sirey, 1970, 293 pp., especialmente pp. 173-233 y "Los precios del suelo en zonas urbanas", en A.A.V.V. "El análisis interdisciplinar del crecimiento urbano". IEAL, 1976, pp. 241-261. Bastie, J.-Dezert, B. "L'espace urbain", Paris, Ed. Masson, 1980, 384 pp., ver pp. 89-98. García Ballesteros, A. y Redondo A. "El precio del suelo en la investigación urbana", VII Coloquio de Geografía, AGE, Pamplona, 1981, pp. 361-365.

(26) Basque, J. y otros "Precios del suelo en la ciudad de Madrid (1967-1981)", VII Coloquio de Geografía, AGE, Pamplona, 1981, pp. 323-332.

(27) La fuente utilizada, los índices de valores del suelo dispuestos por el Ayuntamiento de Madrid

En el análisis temporal resaltan (28), hasta 1970, los bajos precios, próximos a los establecidos para las zonas rurales de su entorno, como consecuencia de la tardía urbanización de gran parte del suelo estudiado y de la generalizada deficiencia en lo urbanizado. Son valores que expresan el carácter suburbano de escasa calidad que mantiene la periferia noroeste en los años de construcción de Valdezarza, el Pilar y las viviendas rurales de las colonias (fig. 20).

Solamente dos calles escapan a estas características, son las de las ciudades satélites de Puerta de Hierro y Mirasierra que, como ya se ha visto en la etapa anterior, venían aumentando sus valores desde los años cincuenta, en relación con su proceso particular de planificación, urbanización y construcción de mayor calidad.

Frente a ellas, las calles de las colonias unifamiliares mantienen valores muy bajos al permanecer sus deficientes condiciones en la infraestructura y en las comunicaciones y al continuarse la construcción de escasa calidad.

para los trienios comprendidos entre 1964 y 1984, permiten comprobar, a pesar de los cambios en los criterios para su establecimiento, la evolución experimentada y las diferencias espaciales. Para ello se han realizado, por una parte, dos gráficos en los que se representa la evolución de los valores en las principales calles de los conjuntos urbanos existentes, diferenciando las zonas de edificación unifamiliar y de edificación colectiva para resaltar los efectos producidos por la accesibilidad, localización, calidad ... (). Y, por otra parte, una serie de mapas que evidencian las diferencias espaciales, así como el periodo de superación de unos determinados valores.

El trienio 1986-1989, se comenta separadamente y no se refleja en los gráficos porque para él se han establecido precios de repercusión del suelo que no enlazan con los anteriores. Y porque la información obtenida se ha tenido que limitar a algunas de las calles del área estudiada sin poder comprobar, como se ha hecho en los trienios anteriores, todas las existentes.

(28) Las calles seleccionadas para analizar la evolución de los precios en las zonas de viviendas unifamiliares son: Miraflores (Puerta de Hierro), Moralarzal (Mirasierra), Alfonso Fernández Clausells (Valdeconejos), Joaquín Lorenzo (Peña Grande) y Emerciana Zurilla (El Quemadero), y en las de edificios colectivos: Cantalejos (Fuentelarreina), Valderrey (Ciudad de los Poetas), Melchor Fernández Almagro (Barrio del Pilar), Fermín Caballero (sector norte de la Vaguada), Costa Brava (Mirasierra) y Aguilar de Campoo (Valdezarza).

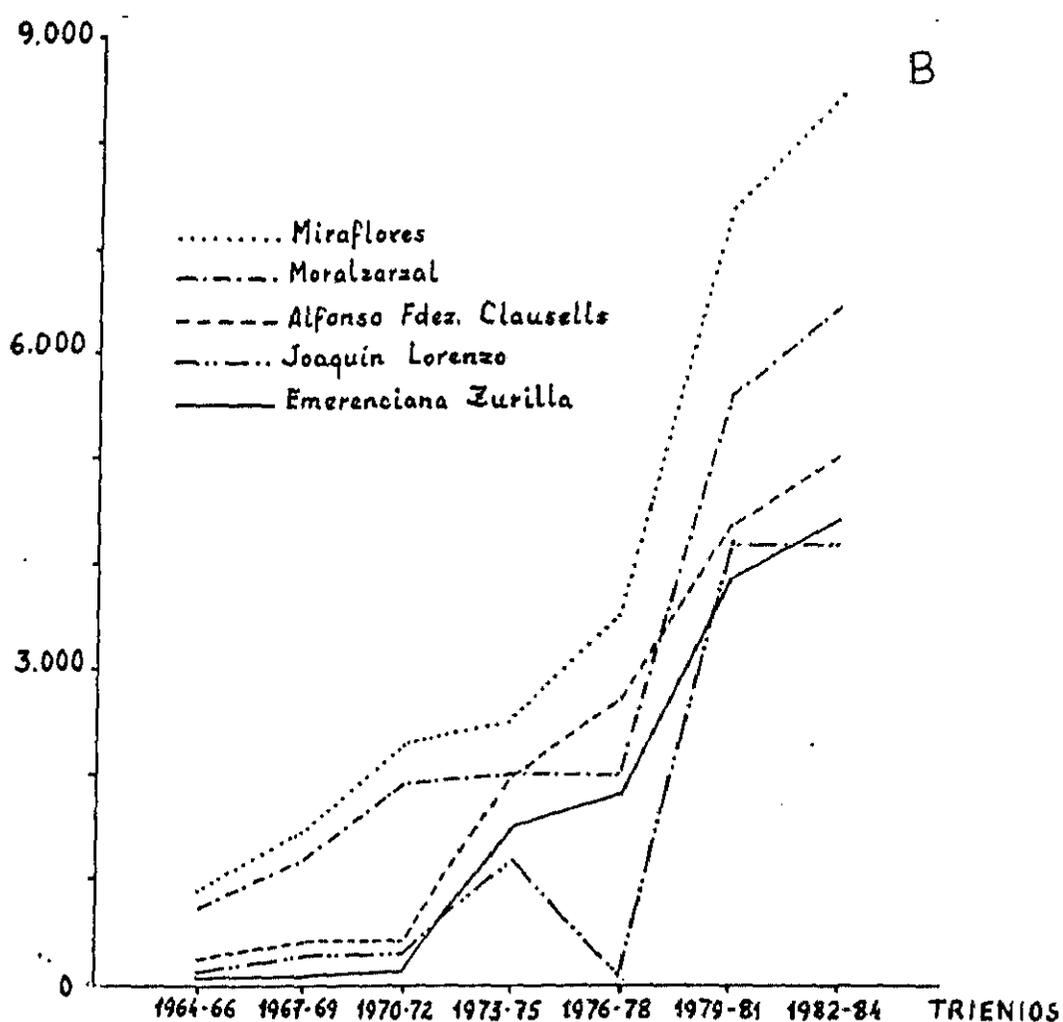
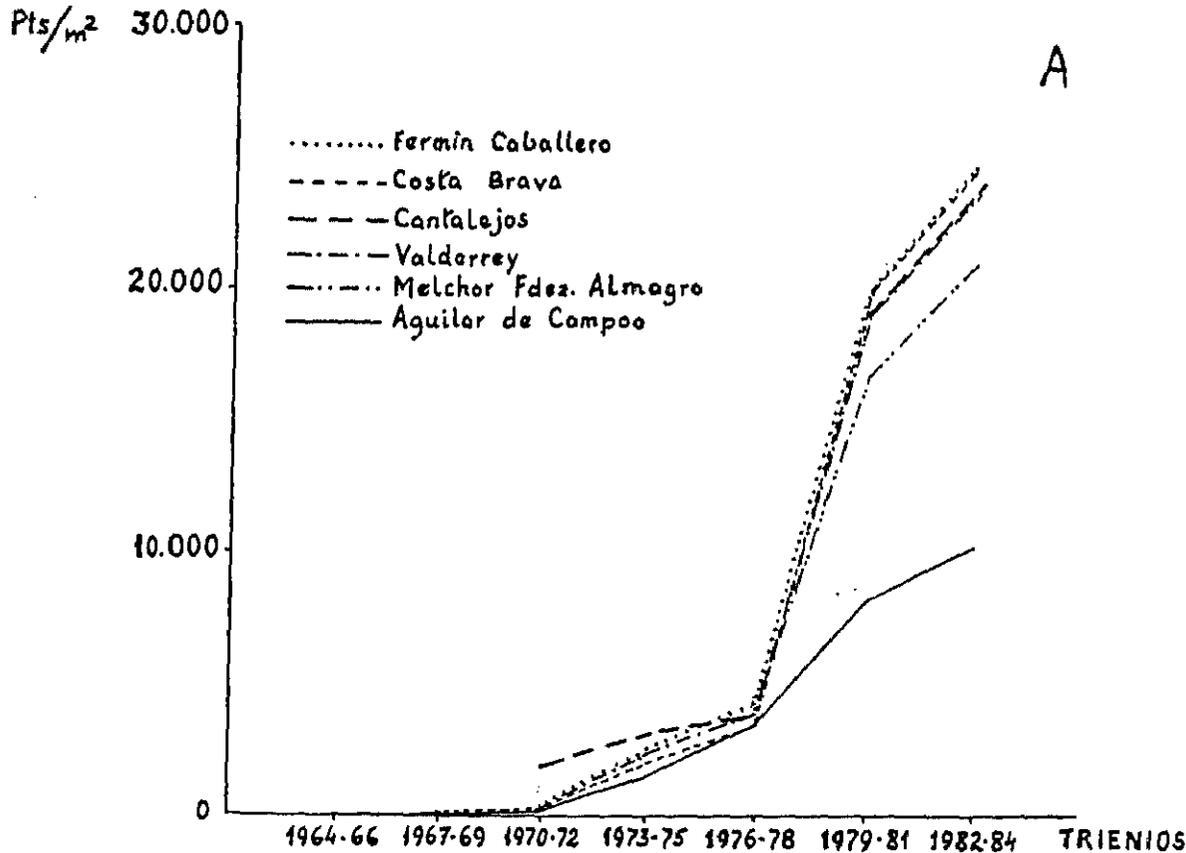


FIG. 20.- Evolución de los precios del suelo entre 1964 y 1984. A) Zonas de edificación colectiva. B) Zonas de viviendas unifamiliares.

Fuente: Ayuntamiento de Madrid. Índice de valores para los trienio representados. Elaboración propia

A partir de 1970 comienza la aceleración en el aumento de los precios, aunque en las ciudades satélites se experimenta en principio una ligera ralentización, quizás porque sus precios ya se habían elevado en la etapa anterior y porque se origina un cambio en los criterios bases del establecimiento de los valores para conseguir una cierta agrupación de los mismos en zonas próximas, pesando en mayor medida la centralidad del espacio y la calificación urbanística. Como resultado de esto, en las ciudades satélites se mantendrán los precios anteriores que recogían la elevación producida por el paso rural a urbano, mientras se elevan en las zonas que las rodean y están urbanizadas.

La aceleración de los años setenta culmina en el trienio 1979-1981 en el que confluyen factores de muy diversa índole que pueden explicar el fuerte ascenso de los precios hasta cuadruplicar a los del trienio anterior.

Por una parte, inciden los factores que afectan a toda la ciudad, como son la inflación producida desde 1973 por la crisis económica y una nueva actitud del Ayuntamiento que modifica o aplica más estrictamente algunos de los criterios de evaluación. De esta manera, en los precios de 1976-78 se observan más claramente las diferencias entre las zonas unifamiliares y colectivas y, dentro de ellas, las mejor equipadas. Para el trienio 1979-81 según Bosque y otros los nuevos precios resultan posiblemente de actualizar "los valores del suelo en ciertas zonas a fin de incrementar sus ingresos por la contribución urbana" (29).

Por otra parte, a estos factores generales se añaden los particulares del área estudiada. En esta década se produce la importante oferta de viviendas de mediana y gran calidad en edificios colectivos, se rellenan amplias superficies vacantes que ha experimentado una notable reava-

(29) Bosque, J. y otros, op. cit. pg. 324.

lorización gracias al mecanismo de la ocupación a saltos, se mejora la accesibilidad y se produce una progresiva centralidad, favorecida y coincidiendo con la crisis energética y su repercusión en los precios de los transportes, que hacen más deseadas las áreas periféricas frente a los núcleos del área metropolitana.

Desde 1980 a 1989, aunque no puede apreciarse en los gráficos, es fácil suponer que la tendencia en los precios del suelo es la misma que para el resto de la ciudad. Durante el primer trienio se ralentiza el crecimiento que vuelve a intensificarse a partir de 1985 al producirse en el conjunto de la ciudad un nuevo boom edificatorio dirigido principalmente hacia las clases de mayor solvencia (30).

Esta situación se desarrolla perfectamente en el sector estudiado, en cuanto que se consolida la edificación de calidad, tanto por la nuevas áreas configuradas como por la activa remodelación de varios núcleos de infraviviendas que, si bien ha ido acompañada de una política de realojamiento en nuevos edificios de menor calidad que los que les rodean, ha supuesto una importante mejora en la infraestructura de los ámbitos afectados.

Junto a estos procesos que favorecen la revalorización, hay que señalar la repercusión que ha supuesto la inauguración del Centro Comercial de la Vaguada en 1982 y la mejora de la red viaria al modificar e intensificar la acción de algunos de los factores tradicionales en el establecimiento de los precios del suelo: la accesibilidad, el equipamiento y la localización relativa en la ciudad.

El alcance de la interrelación de todos estos factores, con sus cambios en el tiempo, se manifiesta en

(30) Una amplia información sobre la intensa evolución de los precios del suelo en los años 80 puede encontrarse en la bibliografía señalada en la nota 17.

una progresiva superación de determinados valores que no llegan a conseguir, sin embargo, una aproximación global a los datos medios de la ciudad y mantienen una gran heterogeneidad interna. De hecho, los valores medios del suelo urbano madrileño estimados en 2.200 pesetas/metro cuadrado para el trienio 1967-69 y en 3.132 para 1970-72 (31) son alcanzados en fechas muy posteriores, excepto en los sectores de Puerta de Hierro y Mirasierra (fig. 21 y 22). Y, en 1984, todavía existen algunas áreas que no alcanzan en cifras absolutas el valor medio de 1973-1975 (4.598 pts/m²).

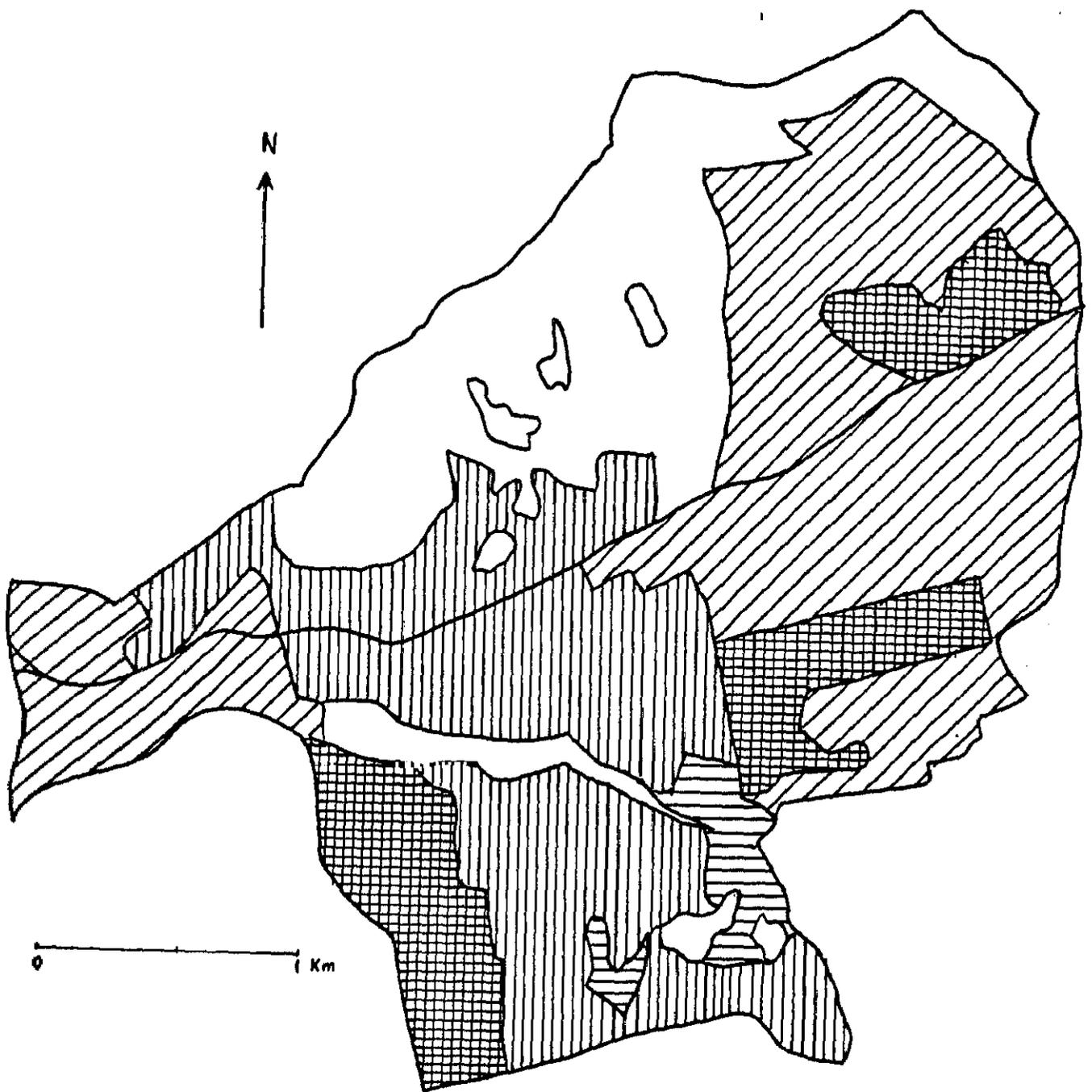
La localización espacial de los valores del suelo permite, por su parte, resaltar el proceso de diferenciación originado por el desarrollo de la urbanización y por la ocupación residencial del suelo.

En 1970-72 se distinguen cuatro grandes áreas (fig. 23). Una, en Puerta de Hierro-Fuentelarreina que presenta los mayores valores, por encima de las 2.000 pts/m². Otra, es aquella en la que sus calles se valoran entre las 1.000 y 2.000 pts/m² que incluye tanto a Mirasierra como a las recientes vías y a los espacios en construcción localizados al sur de la carretera de la Playa, sin aparecer diferenciación entre los espacios unifamiliares del norte y los colectivos en edificación del sur.

Los valores más bajos corresponden, como ya se viene señalando, a la colonia de Peña Grande y Peña Chica, mientras que el sector de Valdeconejos se ve afectado en su valoración por la repercusión de la nueva edificación de la Ciudad de los Poetas, además de su localización.

Dos trienios más tarde, de 1976 a 1978, esa diferenciación se matiza ante los acontecimientos acaecidos

(31) Bosque, J. y otros, op. cit. pg. 326.



Trienios

-  1967 - 69
-  1970 - 72
-  1976 - 78
-  1979 - 81

FIG. 21.- Períodos de superación de las 1.000 pts/m² de suelo con trama urbana.

Fuente: Idem figura anterior. Elaboración propia

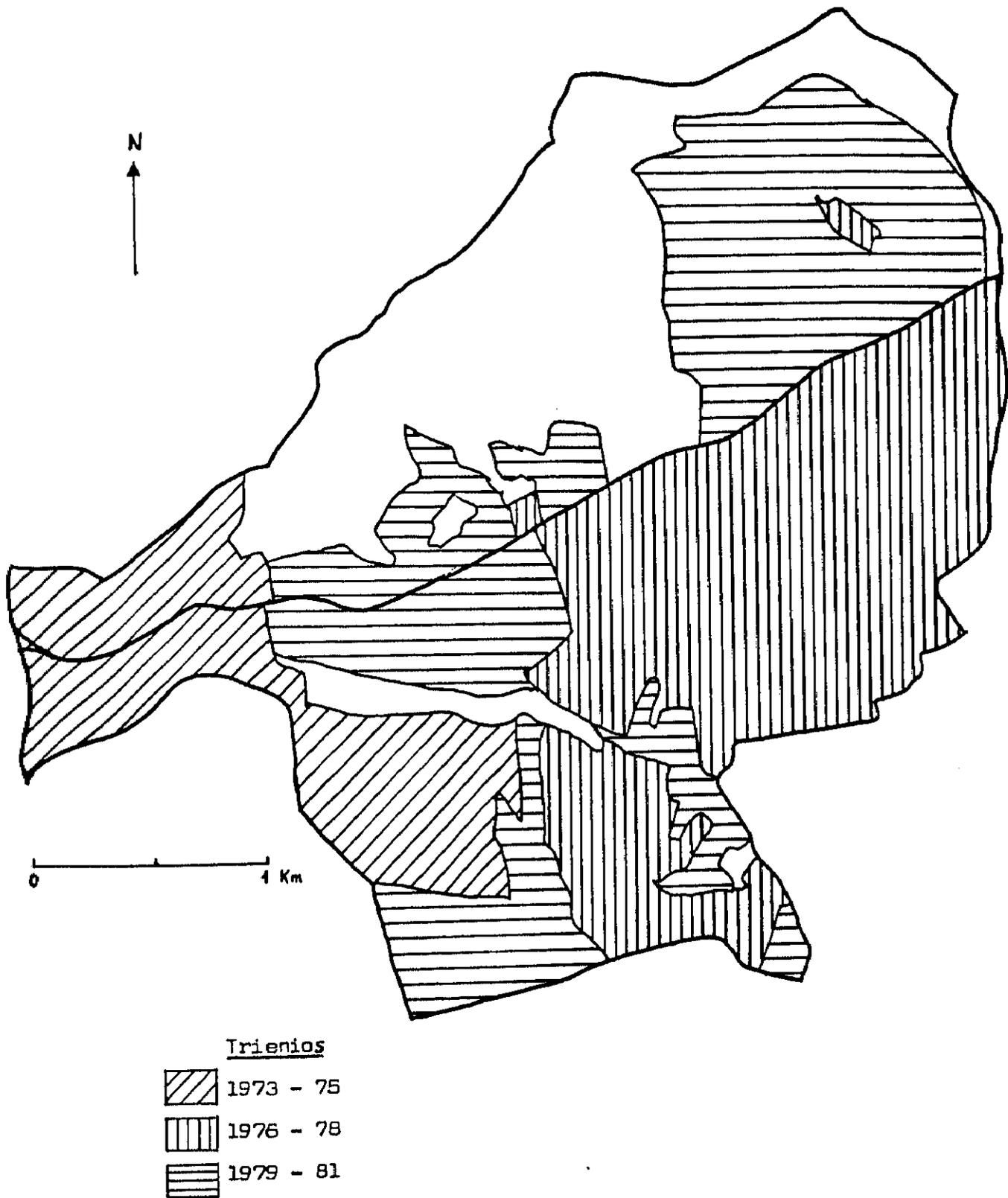


FIG. 22.- Períodos de superación de las 3.000 pts /m² de suelo con trama urbana.

Fuente: Idem figura 20. Elaboración propia.

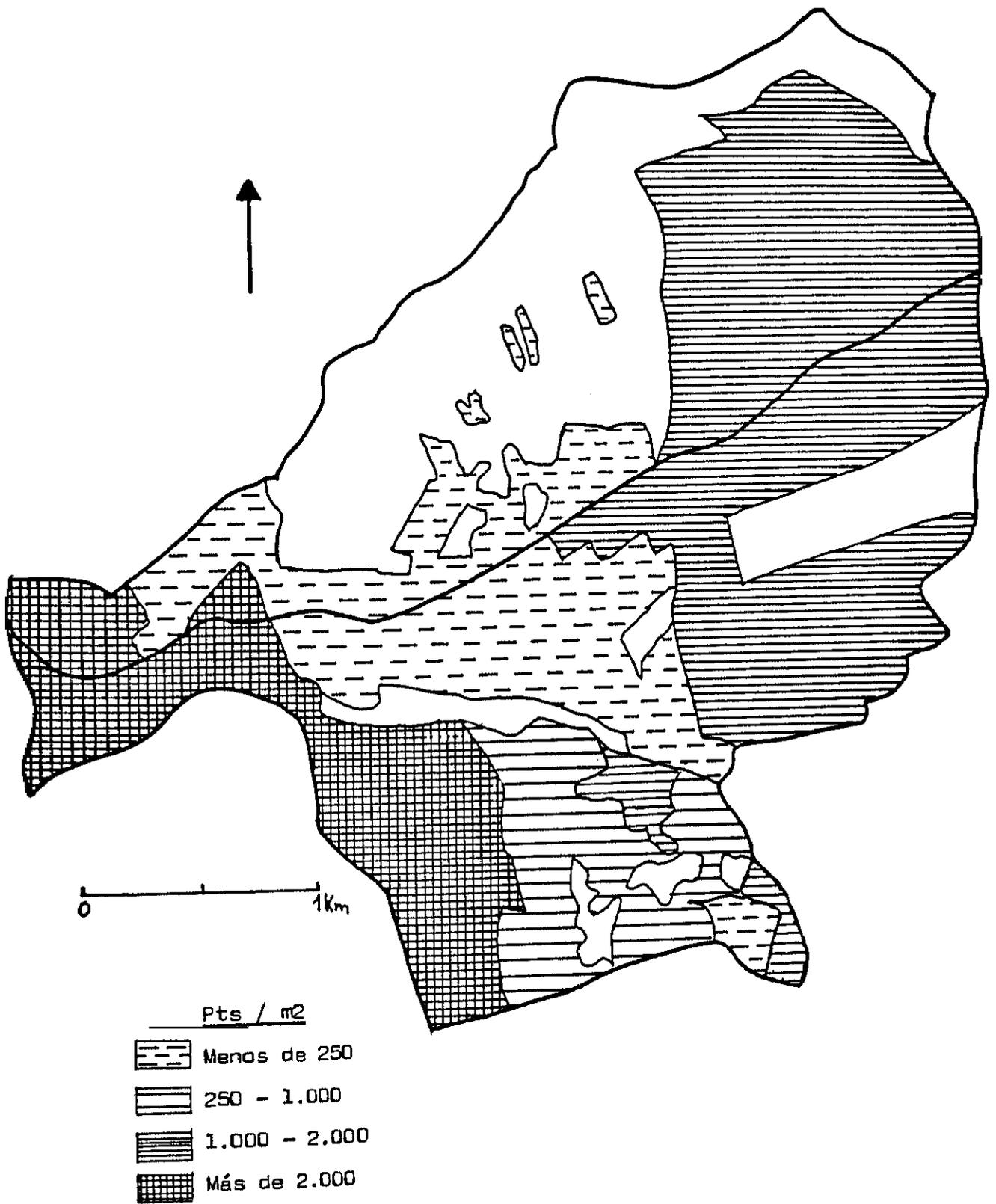


FIG. 23.- Valores medios del suelo urbano en el trienio 1970 - 1972.

Elaborado a partir de los valores índices establecidos por el Ayuntamiento de Madrid para el Trienio 1970 - 72

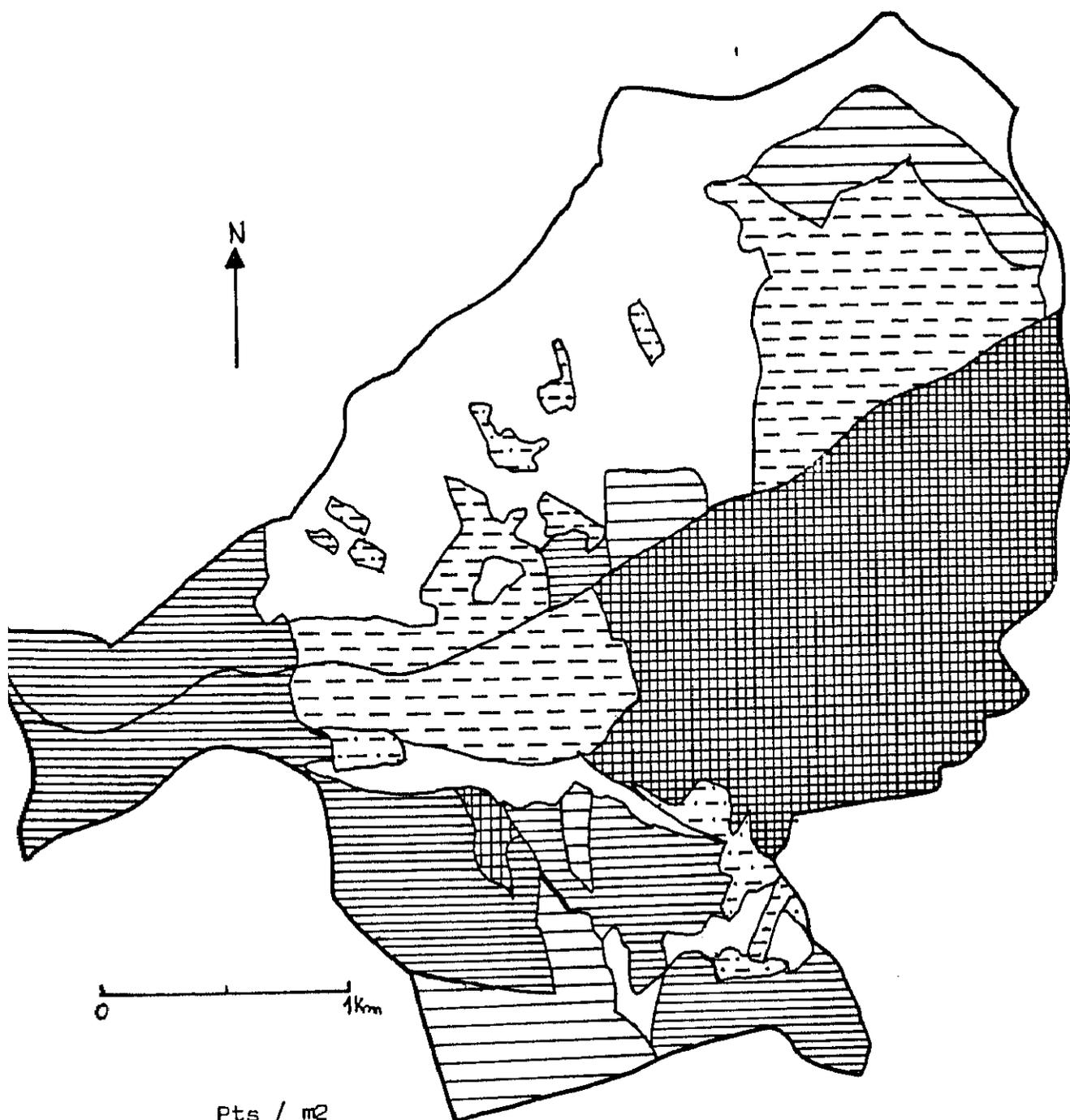
entre 1970 y 1976, ya que, además de continuarse rellorando los espacios intersticiales con edificaciones de calidad, se aprueba en 1972 el nuevo Plan Especial de la Red Viaria, se revisan los planes parciales anteriores y en 1975 se aprueba el Plan Especial de Equipamiento Comercial.

Los cambios más significativos de los valores del suelo se producen en las dos ciudades satélites y en las zonas de edificación colectiva previstas en el Plan Parcial de la Veguilla-Valdezarza-Vertedero y en la Ciudad de los Poetas.

Los mayores valores, para el trienio de 1976-78 (fig. 24), se localizan al sur de la carretera de la Playa, en la zona de edificios colectivos, construidos en amplias superficies, y se extiende hacia el oeste hasta incluir los terrenos de la Veguilla y Peña Chica en los que la revisión del planeamiento revalida la remodelación del conjunto y eleva la edificabilidad existente en las infraviviendas construidas, estableciéndose los precios en relación con la situación planificada y no con la realidad existente.

Puerta de Hierro iguala sus valores con los de la Ciudad de los Poetas y el sector de Valdezarza como consecuencia, posiblemente, de la combinación establecida entre las variables de calidad y edificabilidad en estas zonas. En la primera, la reducida edificabilidad va acompañada de una gran calidad que origina valores superiores a otros espacios unifamiliares, mientras en Valdezarza y en la Ciudad de los Poetas, la inferior calidad se interrelaciona con una mayor edificabilidad.

Finalmente, llama la atención la aproximación de los valores entre la colonia de Peña Grande y la zona unifamiliar de Mirasierra, que, acaso encuentra su explicación en la revalorización interna de la colonia al ser ocupada progresivamente por chalés adosados de mayor



Pts / m ²	
	Menos de 1.000
	1.000 - 2.000
	2.000 - 3.000
	3.000 - 4.000
	Más de 4.000

FIG. 24.- Valores medios del suelo urbano en el trienio 1976 - 1978

Elaborado a partir de los valores índices establecidos por el Ayuntamiento de Madrid para el trienio 1976 - 78.

calidad, favorecidos por la proximidad de Puerta de Hierro, aunque mantiene una calidad en su red viaria bastante deficiente.

La evolución experimentada hasta 1982 queda recogida en los valores del suelo establecidos para el trienio 1982-1984 (fig. 25). En éstos, se diferencia claramente entre los sectores de edificación unifamiliar, que tienen todos ellos valores por debajo de las 10.000 pts/m² y los de edificación colectiva que se elevan entre esta cifra y las 33.075 pts/m² de la calle Guisando en Puerta de Hierro. Se establece una gradación en los precios coincidente con la calidad de la edificación y su entorno inmediato. En las zonas de menor calidad -Lacoma, Valdezarza y el Pilar-, los precios oscilan entre las 10.000 y las 20.000 pts/m², y aumentan en los ámbitos de mayor nivel y equipamiento.

Finalmente, hay que señalar que en los nuevos valores de repercusión del suelo establecidos para el trienio 1986-1989 no se mantiene la misma diferenciación y, en unos casos, el precio del metro cuadrado señalado para las zonas de edificación unifamiliar es semejante a los de la edificación colectiva mientras en otros es superior.

Este hecho se justifica, según la información obtenida directamente, en la pretensión por conseguir una mayor homogeneidad en los impuestos. Así, los valores más elevados de las zonas unifamiliares repercuten de forma relativamente insignificante al multiplicarse dicho valor, entre otros índices, por el de una baja edificabilidad, mientras en las zonas colectivas el precio del metro cuadrado se multiplica por una edificabilidad mayor que se reparte entre un número más elevado de contribuyentes.

En cualquier caso, como se viene observando, los valores más elevados (de 20.000 a 15.000 pts/m²) corresponden a Puerta de Hierro y Mirasierra. Han experimentado una

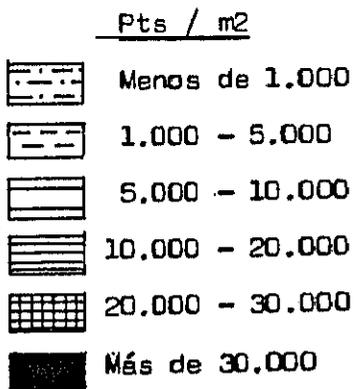
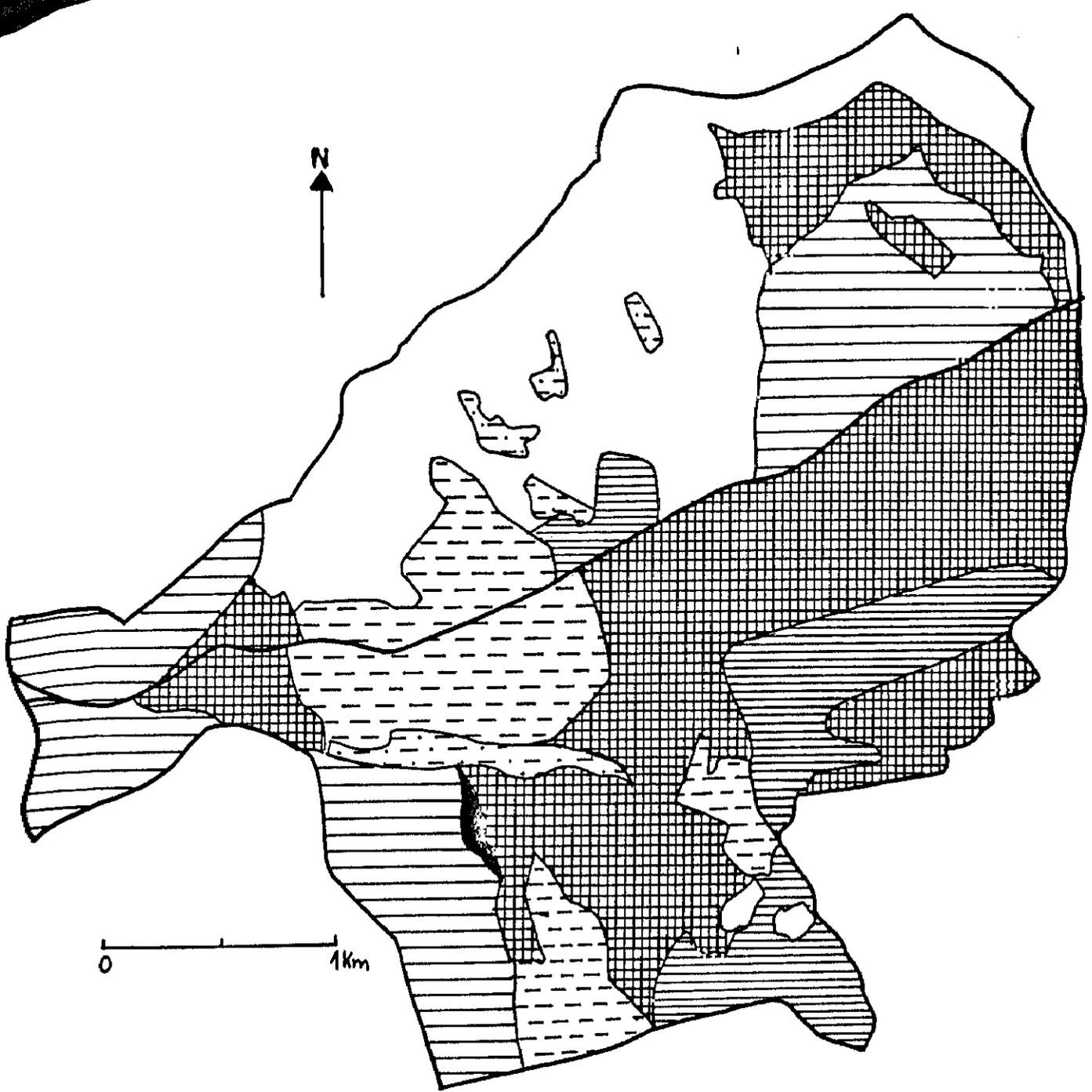


FIG. 25.- Valores medios del suelo urbano en el trienio 1982-1984.

Elaborado a partir de los valores índices establecidos por el Ayuntamiento de Madrid para el trienio 1982-84.

intensa revalorización la zona de Nueva Zelanda, la Ciudad de los Poetas y la localizada en el borde de la carretera de la Playa y en Mirasierra. Y se han incorporado a la valoración urbana las áreas más periféricas, el norte de la colonia de Peña Grande (cuadro 20).

2.4.- El envejecimiento y los cambios cualitativos de la población (32)

La nueva configuración urbana va asociada a unas características demográficas que difieren significativamente de las estudiadas en 1970 y se concretan en un fuerte crecimiento cuantitativo, en el envejecimiento generalizado de la población y en la elevación de los niveles socioeconómicos, en relación con los procesos que caracterizan a este periodo, especialmente el de la construcción que oferta un elevado número de residencias de calidad, y con los nuevos comportamiento demográficos, desarrollados ampliamente en toda la ciudad desde 1975 (33).

El crecimiento experimentado entre 1970 y 1986, de casi 78.000 habitantes, mientras el municipio de Madrid pierde algo más de 87.000 habitantes, pone de manifiesto la intensa vitalidad que tiene la periferia noroeste en el conjunto de la ciudad durante estos años. Expresar que las zonas de mayor crecimiento coinciden con las de mayor número de viviendas construidas parece innecesario (cuadro 21),

(32) El uso del Padrón Municipal de 1986 a nivel de sección censal ha permitido un gran acoplamiento a las zonas residenciales diferenciadas y al área de estudio en general, y por lo tanto, una mejor definición de las características de este espacio.

(33) Los cambios demográficos producidos desde 1975 a nivel de toda España y con una gran incidencia en las grandes ciudades como Madrid, pueden verse entre otras en: García Ballesteros, A. "Transformaciones demográficas en la provincia de Madrid", Estudios Geográficos nº 169, 1982, pp. 379-409. Leal Maldonado, J. "Crecimiento y decrecimiento de Madrid. Evaluación de una crisis", en Revista de Occidente nº 27-28, 1983, pp. 151-167. A.A.V.V. "Población madrileña, una década de cambios (1970-1980)", Monografía Rev. Alfoz nº 7/8, 1984, pp. 19-50. Leal, J. y Tabio, C. "El declive monográfico de Madrid", Rev. Economistas nº 27, 1987, pp. 20-23.

CUADRO No 20

PRECIO DE REPERCUSION DEL METRO CUADRADO PARA EL
TRIENIO 1986-1989.

Zona	Calle	Pts./m2
Puerta de Hierro	(1) Miraflores	20.000
Mirasierra	(1) Morazarzal	12.000
Valdeconejos	(1) Alfonso Fernández Clausells	12.000
Peña Grande	(1) Joaquín Lorenzo	11.000
El Quemadero	(1) Emerciana Zurilla	9.000
Puerta de Hierro	(2) Valderaduey	17.000
Ciudad de los Poetas	(2) Valderrey	17.000-15.000
Fuentelarreina	(2) Cantalejos	15.000
Mirasierra	(2) Costa Brava	15.000
Norte de la Vaguada	(2) Fermín Caballero	14.000
Barrio del Pilar	(2) Melchor Fernández Almagro	12.000-9.000
Valdezarza	(2) Aguilar de Campoo	9.000

- (1) Zonas de viviendas unifamiliares.
(2) Zonas de edificación colectiva.

Fuente: Elaborado a partir de la información directa en la
sección de valoraciones del Ayuntamiento de Madrid.

CUADRI N° 24

INCREMENTO DE LA POBLACION ENTRE 1970 Y 1986 EN LAS
AREAS RESIDENCIALES CONFIGURADAS EN 1970.

Areas residenciales	Población	
	Nº	%
Peña Grande	3.801	4,87
Valdeconejos	7.515	9,64
Peña Chica - Belmonte	2.206	2,83
Puerta de Hierro	7.597	9,74
Mirasierra	7.536	9,66
Lacoma	- 1.605	- 2,06
Valdezarza	- 2.840	- 3,64
El Pilar	- 192	- 0,25
Sur del Pilar	16.134	20,69
Norte de la Vaguada	36.978	47,41
Sector Periférico	866	1,11
Total	77.996	100,00

Fuente: Censo de Población de 1970 y Padrón Municipal de
1986. Elaboración propia.

pero no lo es el señalar que en los espacios consolidados con anterioridad se producen los mismos comportamientos que en el resto del municipio, y que éste es un hecho a estimar en el tratamiento demográfico del área estudiada porque interesa a 64.166 habitantes, es decir, al 35,74% de la población residente en 1986.

En Lacoma, Valdezarza y el barrio del Pilar la población disminuye, entre 1970 y 1986, en 1.605, 2.840 y 192 habitantes respectivamente, como consecuencia de la salida del hogar de los hijos mayores para buscar una vivienda en aquellos sectores de la ciudad o del área metropolitana que ofrecen residencias más asequibles (34). Este proceso de pérdida de población se observa que se inicia veinte años después de ser ocupadas las viviendas. Primero se produce en Lacoma, que disminuye ya en el periodo de 1970-77, y más tarde en Valdezarza y el Pilar que lo hacen entre 1977 y 1986 (cuadro nº 22) (35).

Otro aspecto a destacar es que el fuerte incremento de la población total estudiada va acompañado de un envejecimiento generalizado, y no de un rejuvenecimiento como sería de esperar si se considera que la mayor parte de la población pertenece al grupo de adultos jóvenes. En efecto, la comparación por edad y sexo muestra una importante y continua reducción de la población infantil, especialmente desde 1977, y un ensanchamiento progresivo de la población adulta de más de 40 años, mientras se reducen en cifras relativas los grupos de adultos jóvenes de 20 a 35 años (fig. 26).

(34) Esta tendencia de disminución también aparece en los núcleos más periféricos (Cruz del Cura) que disminuye en 180 habitantes entre 1977 y 1986, a pesar del aumento en el número de viviendas.

(35) La disminución que experimenta el sector de Peña Grande deriva fundamentalmente de las diferencias en los límites de los barrios y secciones censales, ya que en la realidad el crecimiento de todo el sector es notable y progresivo.

CUADRO Nº 22

DISTRIBUCION ESPACIAL E INCREMENTO DE LA POBLACION EN LOS AÑOS
1977 Y 1986.

Áreas residenciales	P O B L A C I O N					
	1977		1986		Incremento	
	Nº	%	Nº	%	1970-77	1977-86
Peña Grande sur	5.265	3,47	5.273	2,94		8
Peña Grande norte	2.803	1,85	8.847	4,93	-2.251	6.044
Valdeconejos	4.192	2,76	4.105	2,29		- 87
Ciudad de los Poetas	6.756	4,45	10.192	5,86	4.166	3.436
Peña Chica	4.690	3,09	6.954	3,87		2.264
Belmonte-Quemadero	1.127	0,74	1.464	0,81	- 395	337
Puerta de Hierro	4.817	3,18	5.782	3,22		965
Fuentelarreina	3.472	2,29	3.833	2,13	6.271	361
Mirasierra	8.518	5,61	11.645	6,49	4.409	3.217
Lacoma	6.204	4,09	5.057	2,82	- 458	-1.147
Valdezarza	18.477	12,18	13.634	7,59	2.003	-4.843
El Pilar	52.079	34,33	45.475	25,33	6.412	-6.604
Sur del Pilar	8.507	5,61	16.134	8,99	8.507	7.627
Norte de la Vaguada	23.759	15,66	40.269	22,43	20.468	16.510
Sector periférico	1.046	0,69	866	0,48	1.046	- 180
Total	151.712	100,00	179.530	100,00	50.178	27.818

Fuente: Padrones Municipales de 1977 y 1986. Elaboración propia.

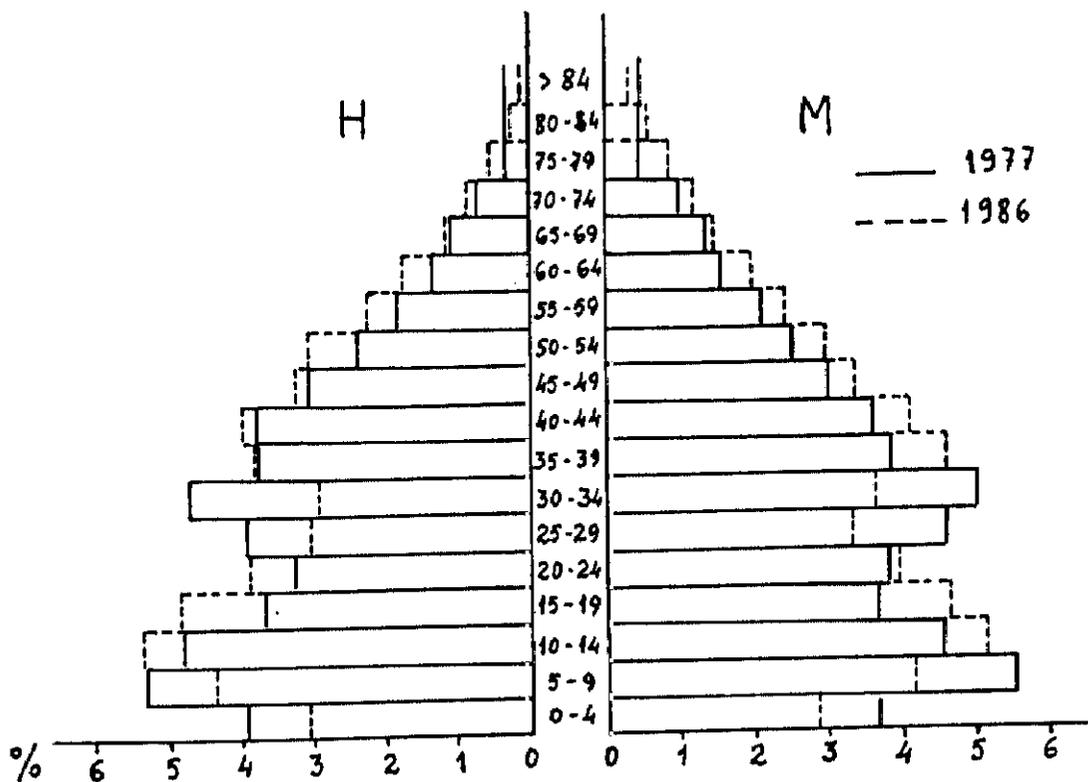


FIG. 26.- Estructura de la población por edad y sexo en la Periferia Noroeste de Madrid en 1977 y 1986

Fuente: Padrón Municipal de 1977 y 1986. Elaboración propia.

El proceso de envejecimiento, sin embargo, no alcanza los niveles del municipio que en 1986 desciende su porcentaje de niños de 0-14 años hasta el 18,73 por ciento y aumenta el de ancianos de más de 64 años hasta casi el 13 por ciento. En comparación, la periferia noroeste se mantiene joven con unos porcentajes de niños relativamente importantes (25%) y de viejos todavía reducido (7,25%) (cuadro nº 23).

Las causas que explican la composición por edad y sexo se encuentran en los mismos factores que afectan a la ciudad aunque su influencia sea en diferente medida. Al descenso en las tasas de natalidad y al retraso en la edad de contraer matrimonio, hay que añadir el cambio en las tendencias de los movimientos migratorios, al no llegar más población joven de otras regiones y producirse la emigración de los de escasa solvencia hacia el área metropolitana.

No obstante, la población inmigrante representa en 1986 el 46 por ciento del total, y de ella se ha instalado en el área de estudio, entre 1976 y 1986, el 26%. Sus lugares de procedencia siguen siendo fundamentalmente Castilla-León, Castilla-La Mancha y Andalucía, y existe un porcentaje representativo de extranjeros, el 9,02 por ciento, que se establece preferentemente desde los años setenta (cuadro nº 24).

La nueva población se corresponde con grupos que ya están instalados en la pirámide social y del trabajo y pertenecen a una clase media solvente que puede costearse la progresiva revalorización de este sector mediante las nuevas fórmulas de financiación y de promoción de viviendas, a través de cooperativas y comunidades de propietarios. El examen de sus condiciones socio-económicas evidencia los cambios cualitativos producidos entre 1970 y 1986.

CUADRO Nº 23

COMPOSICION DE LA POBLACION POR GRUPOS DE EDAD EN
1977 Y 1986 EN LA PERIFERIA NOROESTE Y EN MADRID.

Grupos de edad	Area estudiada		Madrid 1986
	1977 (1)	1986 (2)	
Jóvenes (0-14)	28,20	25,04	18,73
Adultos (15-64)	65,54	67,71	68,34
Ancianos (+ 64)	6,26	7,25	12,93
Total	100,00	100,00	100,00

(1) Barrios administrativos del Pilar, Peña Grande, Mirasierra, Valdezarza y Ciudad Universitaria.

(2) Area de estudio.

Fuente: Padrones Municipales de 1977 y 1986. Elaboración propia.

CUADRO Nº 24

PROCEDENCIA DE LOS INMIGRANTES SEGUN AÑOS DE LLEGADA A MADRID.

Lugar de Procedencia	Antes de 1961		1961-1975		1976-1986		Total	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Castilla - León	5.866	28,39	9.847	24,32	3.433	15,93	19.135	23,15
Castilla - La Mancha	4.239	20,52	7.170	17,71	1.883	8,77	13.292	16,08
Andalucía	3.131	15,15	5.366	13,25	1.799	8,37	10.296	12,46
Extremadura	1.719	8,32	4.929	12,17	1.129	5,26	7.777	9,41
Madrid	1.219	5,90	1.903	4,70	3.579	16,66	6.701	8,11
Valencia y Murcia	747	3,62	1.128	2,78	916	4,26	2.791	3,38
Galicia, Asturias y Cantabria	1.665	8,06	2.692	6,65	1.544	7,18	5.901	7,14
Aragón y Cataluña	759	3,67	1.947	4,81	1.704	7,93	4.410	5,34
País Vasco, Navarra y La Rioja	618	2,99	1.364	3,37	1.430	6,66	3.412	4,13
Baleares, Canarias, Ceuta y Melilla	219	1,06	664	1,64	587	2,73	1.470	1,78
Extranjero	480	2,32	3.482	8,60	3.491	16,25	7.453	9,02
Total	20.662	100,00	40.492	100,00	21.484	100,00	82.638	100,00

Fuente: Padrón Municipal de 1986. Elaboración propia.

En general, respecto al conjunto de la ciudad mantiene un buen nivel cultural ya que el porcentaje de personas analfabetas y sin estudios es de 15,83 por cien y en Madrid se eleva hasta el 29,46% . Por contra, el tanto por ciento de habitantes con estudios superiores que suponen en la ciudad el 9,96 por ciento, se eleva al 11,26 en el noroeste estudiado.

La población activa, el 37,81% del total, con una elevada tasa de empleo, el 83,35 por cien (36), presenta una situación laboral en la que siguen dominando los empleados fijos y existe cerca de un 11 por ciento de empresarios (cuadro nº 25). Pero cambian de manera importante las profesiones u ocupaciones más numerosas al aumentar muy significativamente el grupo de profesionales, técnicos y directivos que pasan del 15,78% en 1977 al 29,90 en 1986 y descender los trabajadores de la industria y los obreros de la construcción del 29,91% al 17,57% entre ambas fechas (37), viéndose cómo el grupo dominante, por encima del 47 por ciento, lo forman el conjunto de administrativos y empleados del comercio y de los servicios (cuadro nº 26).

Finalmente, respecto a la distribución de la población activa por ramas de actividad, se aprecia un dominio de las relacionadas con el sector terciario, con un importante retroceso de la industria y de la construcción (cuadro nº 27). Entre aquellas, son las actividades relacionadas con las finanzas, gestión y administración, las que absorben el mayor porcentaje, aunque éste ha disminuido desde 1977 a favor de otros servicios (38).

(36) La tasa de parados en Madrid en 1986 se estima en el 20,85% (Padrón municipal, 1986), mientras en el área de estudio es del 16,65%.

(37) La comparación entre los datos de las características de la población activa ofrecidos por el Censo de 1970 y los Padrones municipales de 1977 y 1986 es muy difícil de realizar al haberse modificado, de forma notable, las variables de clasificación de la situación laboral y las profesiones. Pero se ha intentado subsanar, para poder hacerlo, mediante la globalización de los indicadores que entendemos como afines.

(38) Este trasvase quizás es consecuencia de los cambios en los criterios de clasificación ante la

CUADRO Nº 25

SITUACION LABORAL DE LA POBLACION EN 1977 Y 1986.

Situación laboral	1977 (1)		1986 (2)	
	Nº	%	Nº	%
Patrono o empresario con empleados	2.660	4,99	2.134	3,68
Empresario sin empleados	3.391	6,37	4.070	7,03
Asalariados	46.114	86,60	50.146	85,56
Ayuda familiar	1.085	2,04	408	0,70
Otros	-	-	1.175	2,03
Total	53.250	100,00	57.933	100,00

(1) Total de los barrios administrativos Fuentelarreina, El Pilar, Peña Grande, Mirasierra, Ciudad Universitaria y Valdezarza.

(2) Area de estudio a partir de las secciones censales.

Fuente: Padrones municipales de 1977 y 1986. Elaboración propia.

CUADRO Nº 26

PROFESION U OCUPACION DE LA POBLACION ACTIVA EN 1977 Y 1986.

Profesión	1977		1986	
	Nº	%	Nº	%
Profesionales, técnicos, directivos...	9.225	15,78	17.228	29,90
Cuadros medios y administrativos	7.513	12,85	17.202	29,85
Empleados del comercio y los servicios	21.023	35,94	9.930	17,23
Propietarios gerentes del comercio y servicios	-	-	1.525	2,65
Trabajadores manuales de la industria y de la construcción	14.051	24,03	8.881	15,41
Peones de la construcción	3.437	5,88	1.242	2,16
Otros	3.226	5,53	1.616	2,80
Total	58.475	100,00	57.624	100,00

Fuente: Padrones municipales de 1977 y 1986. Elaboración propia.

CUADRO Nº 27

DISTRIBUCION DE LA POBLACION ACTIVA POR RAMAS DE ACTIVIDAD EN 1977 Y 1986.

Ramas de actividad	1977		1986	
	Nº	%	Nº	%
Agricultura, caza, etc	294	0,50	109	0,19
Agua y energía	690	1,18	715	1,26
Industrias	13.306	22,67	9.160	16,17
Construcción	6.377	10,86	2.747	4,85
Comercio y hostelería	9.607	13,38	10.015	17,68
Transporte y comunicaciones	3.862	6,57	6.446	11,38
Finanzas, gestión y administración	18.663	31,80	15.090	26,64
Servicio doméstico	4.935	8,40	1.320	2,33
Otros servicios	966	1,64	11.046	19,50
Total	58.700	100,00	56.648	100,00

Fuente: Padrones municipales de 1977 y 1986. Elaboración propia.

Los rasgos demográficos hasta aquí expuestos, presentan notables diferencias espaciales que permiten reconocer, en el interior del sector estudiado, cuatro tipos de estructuras demográficas y socioeconómicas, acordes con la desigualdad existente entre las áreas diferenciadas (fig. 27).

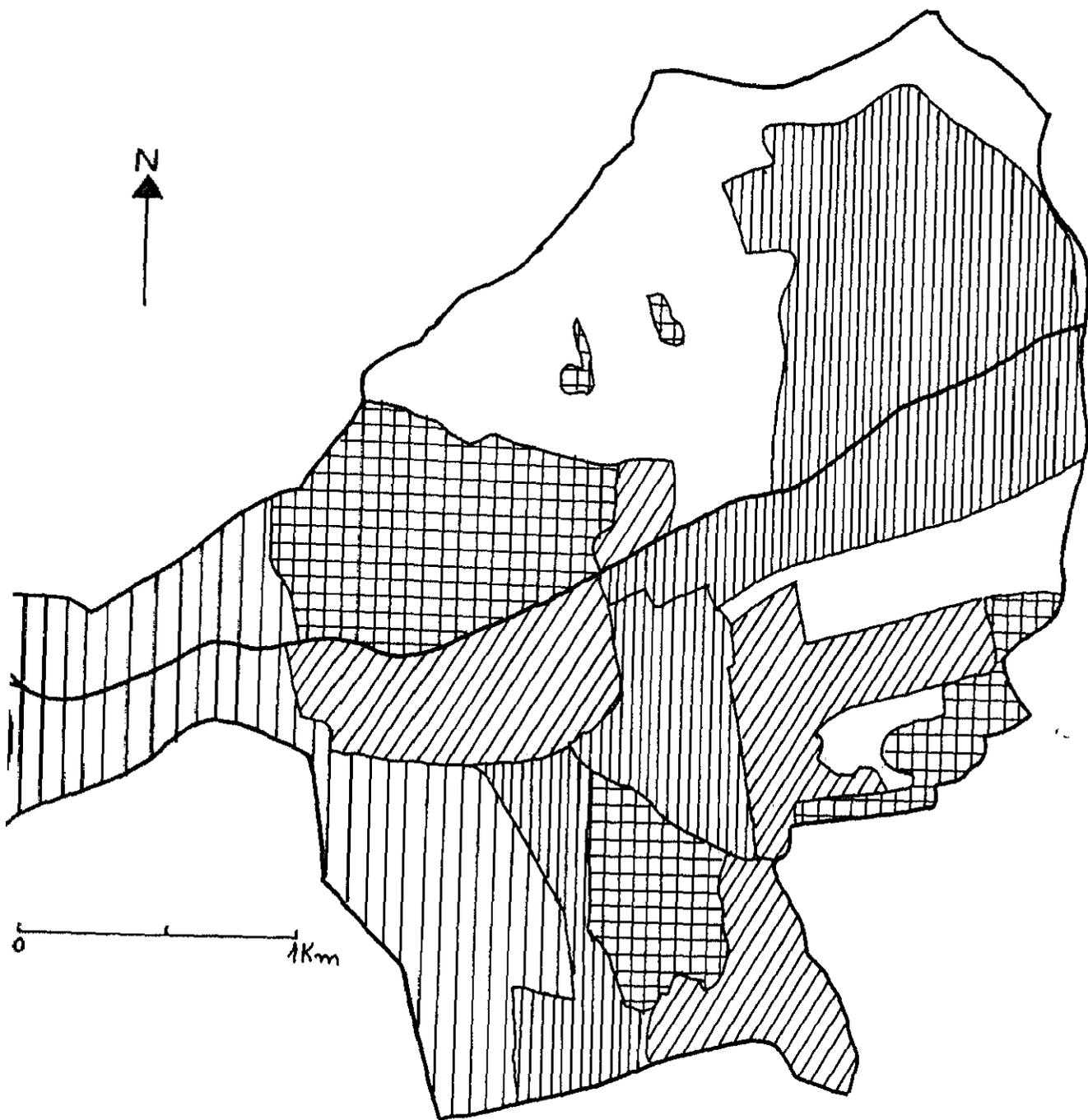
Un primer tipo de estructura presenta una población envejecida, con una proporción de menores de 14 años inferior al 22 por ciento y de viejos (más de 64 años) ligeramente superior al 10% (cuadro nº 28), acompañada de los mayores porcentajes de paro, de personas analfabetas y sin estudios y de empleados en los servicios.

Su localización corresponde a las zonas construidas y ocupadas antes de 1970. La colonia de Peña Grande, en su sector sur, los barrios del Quemadero-Belmonte, Valdezarza, e incluso el Pilar aunque su porcentaje de ancianos ronda el 9%. Todas ellas, barriadas ya analizadas en 1970 como zonas de población joven de escasa cualificación y que agrupan en 1986 el 39,50 por ciento del total de habitantes.

Su estructura de edad y sexo actual (fig. 28) es el resultado de la evolución experimentada por las familias que permanecen en estos barrios, aunque como se ha señalado al principio, en algunas de ellas el descenso en cifras absolutas se explica por la independencia de los hijos mayores.

Son zonas en las que el nivel de parados supera el 8 por ciento del total de la población, aproximadamente el 23% de la población activa, en relación con su escasa preparación y la crisis de sector industrial y de la construcción, ya que el porcentaje de analfabetos y sin estu-

gran variedad de actividades encuadradas en "otros servicios".



Tipos

-  Estructura envejecida con bajo nivel socio-económico
-  Estructura adulta con elevado nivel cultural y económico
-  Estructura adulta con nivel cultural y socio-económico medio
-  Estructura joven en proceso reciente de regresión con nivel cultural y socio-económico medio.

FIG. 27.- Tipología de las estructuras demográficas en 1986.

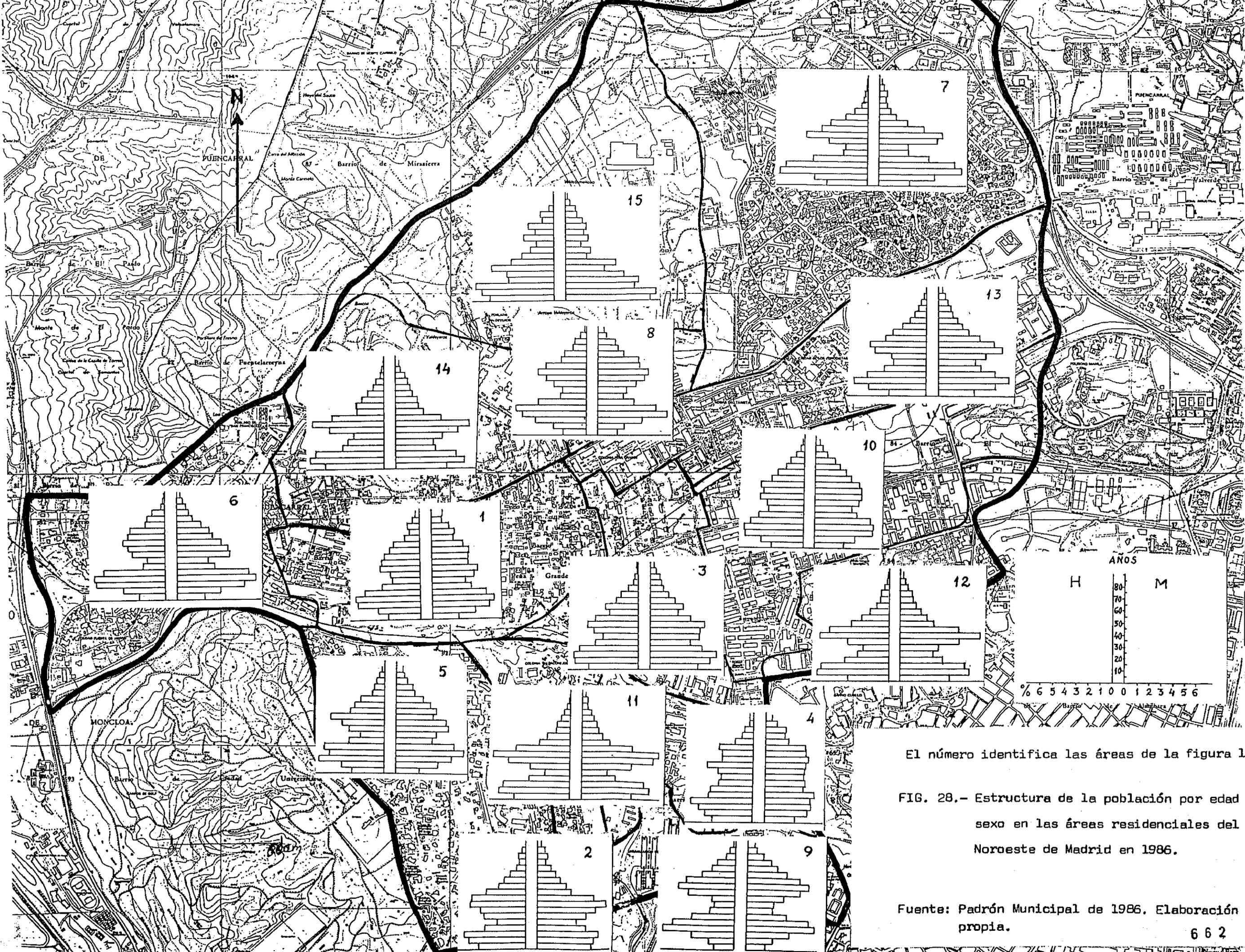
Elaboración propia a partir del Padrón municipal de 1986.

CUADRO Nº 28

COMPOSICION DE LA POBLACION POR GRUPOS DE EDAD SEGUN ESTRUCTURAS DEMOGRAFICAS Y ZONAS RESIDENCIALES EN 1986 (%).

Estructura demográfica y socio-económica	Zona residencial	Grupos de edad		
		jóvenes (0-14)	adultos (15-64)	ancianos (65 y más)
Tipo 1.- Población envejecida	Peña Grande sur	22,00	67,02	10,98
	Quemadero-Belmonte	21,92	67,39	10,69
	Lacoma	16,43	72,61	10,96
	Valdezarza	14,52	73,59	11,89
	El Pilar	21,20	69,83	8,97
Tipo 2.- Población adulta	Puerta de Hierro	23,56	69,30	7,14
	Fuentelarreina	23,01	69,89	7,10
Tipo 3.- Población adulta-joven	Valdeconejos	28,01	66,24	5,75
	Peña Chica	29,62	64,97	5,41
	Mirasierra	29,15	67,16	3,69
	Sector N. Vaguada	27,30	66,63	6,07
Tipo 4.- Población joven en proceso de regresión	Cdad. de los Poetas	31,08	64,06	4,86
	Sur del Pilar	30,32	64,44	5,24
	Peña Grande norte	31,16	63,42	5,42
	Periferia	37,76	56,35	5,89
	Area de estudio	25,04	67,71	7,25

Fuente: Padrón municipal de 1986. Elaboración propia.



El número identifica las áreas de la figura 17

FIG. 28.- Estructura de la población por edad y sexo en las áreas residenciales del Noroeste de Madrid en 1986.

Fuente: Padrón Municipal de 1986. Elaboración propia.

dios se eleva a más del 21 por ciento y es muy reducida la cifra de habitantes con título superior, en torno al 3-4 por ciento. Solamente la colonia de Peña Grande, en proceso de renovación, eleva este dato hasta casi el 8 por ciento.

Las profesiones más representadas son las relacionadas con la menor cualificación, especialmente trabajadores de la industria y de la construcción (29%) y los empleados del comercio y los servicios (45%) que se mantienen en su situación laboral como empleados fijos (71%) aunque presentan los mayores porcentajes de la población con trabajo en situación eventual, en torno al 15% (cuadros nº 29, 30 y 31).

Un segundo tipo de estructura, que afecta al 5,35% de la población estudiada, se caracteriza por una población adulta -en la que los menores de 14 años representan más o menos el 23 por ciento y los mayores de 64 años el 7 por ciento-, con un elevado nivel cultural y económico.

Su localización se concreta en la ciudad de Puerta de Hierro y en Fuentelarreina, en donde la oferta de una gran calidad ambiental y de la edificación, mantenida desde sus inicios, explica la permanencia y la llegada de la clase socio-económicamente más alta.

La población en paro no llega al 5 por ciento del total y ronda el 13 por ciento de la población activa. Su nivel de instrucción es elevado, con un pequeño porcentaje de analfabetos y sin estudios que posiblemente corresponde a los más adultos y/o al servicio doméstico que alcanza valores superiores al 5 por ciento de la población activa. Frente a este nivel existe un 23 por ciento de personas con estudios superiores.

Las ocupaciones más representadas son las que exigen una mayor y mejor preparación, dominando los profe-

CUADRO Nº 29

SITUACION LABORAL DE LA POBLACION ACTIVA SEGUN ESTRUCTURAS DEMOGRAFICAS Y ZONAS RESIDENCIALES EN 1986 (%).

Estructura demográfica y socio-económica	Zona residencial	Situación laboral						
		Empresarios con empleados	Empresarios sin empleados	Asalariados fijos	Asalariados eventuales	Ayuda familiar	Otros	Total zona
Tipo 1.-	Peña Grande sur	5.90	10.93	67.61	11.20	1.14	3.22	100.00
	Quemadero-Belmonte	1.20	8.79	68.71	17.98	1.86	1.46	100.00
	Lacona	1.79	6.63	71.87	14.80	1.92	2.99	100.00
	Valdezarza	2.40	9.09	72.67	13.12	0.90	1.82	100.00
	El Pilar	1.87	7.82	73.97	13.45	0.65	2.24	100.00
Tipo 2.-	Puerta de Hierro	8.78	7.18	73.35	7.13	1.12	2.44	100.00
	Fuentelarreina	10.55	7.27	73.85	5.41	0.44	2.48	100.00
Tipo 3.-	Valdeconejos	3.45	7.03	79.64	6.11	1.17	2.60	100.00
	Peña Chica	3.94	8.30	74.25	10.52	0.73	2.26	100.00
	Mirasierra	7.59	4.48	79.81	4.63	0.64	2.85	100.00
	Sector Norte de la Vaguada	4.02	6.91	79.91	6.85	0.65	1.66	100.00
Tipo 4.-	Ciudad de los Poetas	2.60	6.00	82.37	6.93	0.51	1.59	100.00
	Sur del Pilar	3.30	5.07	83.51	6.17	0.48	1.47	100.00
	Peña Grande Norte	4.54	5.45	81.41	7.14	0.39	1.07	100.00
	Periferia	2.34	18.75	54.61	7.81	1.56	14.85	100.00
	Area de estudio	3.68	7.03	77.32	9.24	0.70	2.03	100.00

Fuente: Padrón municipal de 1986. Elaboración propia.

CUADRO Nº 30

PROFESION U OCUPACION DE LA POBLACION SEGUN ESTRUCTURAS DEMOGRAFICAS Y ZONAS RESIDENCIALES EN 1986 (%)

Estructura demográfica y socio-económica	Zona residencial	Profesión u ocupación							Total
		Profesionales, técnicos y directivos	Administrativos	Empleados del comercio y los servicios	Propietarios, gerentes del comercio y servicios	Trabajadores de la industria	Peones de la construcción	Otros	
Tipo 1.-	Peña Grande sur	24.10	25.49	18.36	4.17	20.18	2.88	2.88	100.00
	Quenadero-Belmonte	11.23	20.97	27.88	2.44	31.80	2.84	4.91	100.00
	Lacoma	11.23	24.21	26.97	2.96	28.11	4.03	2.49	100.00
	Valdezarza	15.43	29.02	22.20	3.72	24.73	2.74	2.16	100.00
	El Pilar	15.20	26.12	25.92	2.46	23.99	3.40	2.91	100.00
Tipo 2.-	Puerta de Hierro	49.44	20.48	15.75	2.60	4.88	2.02	4.83	100.00
	Fuentelarreina	55.54	17.10	13.41	3.78	4.77	1.98	3.42	100.00
Tipo 3.-	Valdeconejos	41.93	30.25	13.39	2.36	8.53	1.44	2.10	100.00
	Peña Chica	22.76	28.58	20.29	2.87	18.92	2.79	3.79	100.00
	Mirasierra	48.74	26.40	11.04	2.02	7.13	1.66	3.01	100.00
	Sector Norte Vaguada	35.86	33.25	12.65	2.75	11.31	1.43	2.75	100.00
Tipo 4.-	Ciudad de los Poetas	33.83	37.24	12.97	2.56	10.04	1.18	2.18	100.00
	Sur del Pilar	42.71	35.33	9.32	1.96	7.65	1.07	1.96	100.00
	Peña Grande norte	32.86	36.15	12.61	2.32	12.13	1.35	2.58	100.00
	Periferia	12.40	11.63	31.78	8.53	24.81	3.10	7.75	100.00
	Area de estudio	29.90	29.85	17.23	2.65	15.41	2.16	2.80	100.00

Fuente: Padrón municipal de 1986. Elaboración propia.

CUADRO Nº 31

DISTRIBUCION DE LA POBLACION ACTIVA POR RAMAS DE ACTIVIDAD SEGUN ESTRUCTURA DEMOGRAFICA Y ZONAS RESIDENCIALES EN 1986 (%)

Estructura demográfica y socio-económica	Zona residencial	Industria	Construcción	Comercio y Hostelería	Transporte y comunicaciones	Finanzas y gestión	Administración y seguros	Servicio doméstico	Otros servicios	Otras actividades
Tipo 1.-	Peña Grande sur	15.31	7.28	20.70	9.45	8.82	12.25	2.80	20.03	1.54
	Quenadero-Belmonte	17.33	8.80	24.76	12.38	5.37	9.76	3.30	16.92	1.38
	Lacoma	16.37	8.15	24.25	12.98	6.45	10.05	2.72	18.14	0.89
	Valdezarza	20.64	4.95	22.74	11.48	10.13	10.02	2.26	16.21	1.57
	El Pilar	17.80	5.96	24.12	10.02	8.12	11.22	3.70	18.02	1.04
Tipo 2.-	Puerta de Hierro	12.43	2.47	13.71	5.83	16.90	13.82	5.87	26.86	1.84
	Fuentelarreina	15.24	3.64	15.14	5.26	14.87	11.68	6.74	22.07	2.31
Tipo 3.-	Valdeconejos	14.91	3.00	14.65	8.52	12.98	16.12	2.00	25.76	2.06
	Peña Chica	16.61	7.29	20.85	10.68	12.71	11.91	2.35	16.14	1.46
	Mirasierra	13.80	3.23	9.66	26.68	15.09	11.14	1.78	16.99	1.63
	Sector Norte Vaguada	16.63	4.06	15.15	9.91	14.15	17.12	1.14	20.22	1.62
Tipo 4.-	Ciudad de los Poetas	15.22	3.33	13.73	8.88	17.14	16.17	0.92	23.18	1.43
	Sur del Pilar	13.81	4.03	12.43	8.82	18.80	17.62	1.22	21.42	1.85
	Peña Grande Norte	15.13	7.28	22.20	9.45	8.82	12.25	2.80	20.03	1.54
	Periferia	15.00	11.67	34.17	6.66	4.17	5.00	4.17	13.33	5.83
	Area de estudio	16.17	4.85	17.68	11.38	12.65	13.99	2.33	19.50	1.45

Fuente: Padrón municipal de 1986. Elaboración propia.

sionales y técnicos -más del 50 por ciento-, que trabajan en cargos directivos de la industria, finanzas, gestión, administración o servicios.

El tercer tipo diferenciado es una estructura, también adulta y estacionaria, con una proporción de niños algo mayor, sin llegar al 30 por ciento, una reducción de ancianos de hasta el 6 por ciento y unas condiciones media-alta en su nivel cultural y socio-económico, que concierne a un 35% de la población.

Esta estructura se encuentra en Valdeconejos, en Peña Chica, en Mirasierra y en el sector norte de la Vaguada en relación con diferentes procesos de ocupación. Así, en Valdeconejos y Peña Chica su composición por edad y sexo refleja el proceso de rejuvenecimiento que están experimentando en la actualidad, según se crean las nuevas promociones, especialmente en Peña Chica, afectado desde fecha reciente por la remodelación. A pesar de ello, el fuerte retroceso de las tasas de natalidad originan su base reducida.

Las características socio-económicas de la nueva población, por otra parte, también ponen de manifiesto la renovación social que acompaña a las nuevas formas de construcción y a la remodelación en las zonas de infraviviendas, al elevarse en general el nivel de cualificación.

El índice de analfabetos y sin estudios es del 15 por ciento y el número de personas con estudios superiores se eleva respecto al primer tipo diferenciado, aunque no se alcanzan los niveles de Puerta de Hierro. Sus actividades se centran en los servicios y en la administración a nivel de profesionales y administrativos.

Al norte de la Vaguada, en las numerosísimas actuaciones existentes hasta la carretera de la Playa, y en

Mirasierra, la estructura por edad y sexo es semejante pero su explicación se encuentra en el proceso contrario, se está iniciando un proceso de envejecimiento de la población instalada en los años setenta, acelerado además porque entre los grupos más jóvenes recién llegados descienden las tasas de natalidad. Por ello, destacan los grupos de 10 a 20 años y de 35 a 45, mientras los mayores de 65 años se reducen hasta el 4 por ciento. El nivel de instrucción y las profesiones dominantes son prácticamente similares a las de Valdeconejos y Peña Chica, siendo en el norte de la Vaguada donde se produce la mayor concentración de esta clase media y media-alta (el 22,50% del total de la población), y en Mirasierra la mayor agrupación de empresarios, técnicos y profesionales.

El cuarto tipo. es el que corresponde a las zonas de la Ciudad de los Poetas, las urbanizaciones al sur del barrio del Pilar y la zona norte de Peña Grande, incluyendo las nuevas áreas de Fuentehierro y de Ramón Gómez de la Serna. En ellas reside el 19,60 por ciento del total y existe la estructura de edad más joven, al superar los menores de 15 años el 30% y el de ancianos rondar el 5%. No obstante, al igual que las demás zonas, experimenta una reducción en el grupo de 0 a 4 años como consecuencia de un mayor control de la natalidad desde 1980.

Son poblaciones que, por otra parte, muestran un fuerte estrechamiento en los grupos de 20 a 30 años y una mayor representatividad de los de 30 a 45 años, sirviendo perfectamente de ejemplo del tipo de población que se instala en los últimos años en el sector estudiado. Una población de **adultos-jóvenes** con pocos hijos que tiende a reducir cada vez más su número y que, por ello, evoluciona rápidamente hacia el estancamiento y la regresión.

Esta estructura y su nivel de instrucción y de preparación **medio-alto**, con los menores porcentajes de

personas analfabetas y sin estudios (9%), están en la base posiblemente del elevado porcentaje medio de población activa, el 39,50%, que cuentan con trabajo, en un 87,50% de ellos. Sus ocupaciones mayoritarias están en los servicios, finanzas, gestión y administración como profesionales, técnicos o administrativos.

Una estructura aún más joven aparece en los núcleos aislados, más periféricos, de infraviviendas: Valdeyeros, Valdetomelloso y la Cruz del Cura, en donde vive el 0,5% de la población, pero sus rasgos demográficos, totalmente diferentes, obligan a considerarlos como grupo aparte.

El nivel de instrucción es más bajo, con un 22,40 por ciento de analfabetos y sin estudios. La mitad de la población activa está en el paro y su ocupación dominante se halla en relación con trabajos de la industria y la construcción poco cualificados, o como empleados en el comercio.

Así pues, en 1986 la estructura de la población más destacada, por afectar a la mayor parte de la superficie, es adulta-joven, estabilizada en proceso de regresión, con un nivel socio-económico y cultural por encima de la media madrileña. Pero el elevado porcentaje de población envejecida y con escaso nivel de instrucción, el 40 por ciento, que existe sobre el 12 por ciento de la superficie ocupada, matiza y llega a romper la idea fácil de que en el noroeste habita, casi exclusivamente, una población joven, cualificada y de nivel económico medio-alto.

ABRIR " A MODO DE CONCLUSIÓN " (2ª PARTE)

