

CIUDAD Y TERRITORIO

ESTUDIOS TERRITORIALES

ISSN(P): 1133-4762; ISSN(E): 2659-3254

Vol. LVII, Nº 224, verano 2025

Págs. 715-736

<https://doi.org/10.37230/CyTET.2025.224.12>

CC BY-NC-ND



El paisaje de la suburbanización metropolitana: la vivienda unifamiliar como símbolo del área urbana madrileña

Elia CANOSA-ZAMORA ⁽¹⁾

Ángela GARCÍA-CARBALLO ⁽²⁾

Pablo BERMÚDEZ-PASTOR ⁽³⁾

⁽¹⁾ Profesora Titular

⁽²⁾ Profesora Contrada Doctora

⁽³⁾ Investigador en Formación

^{(1) (2) (3)} Departamento de Geografía de la Universidad Autónoma de Madrid (UAM)

Resumen: La investigación plantea la clarificación de los paisajes residenciales madrileños de la primera corona metropolitana, donde la vivienda unifamiliar, mediante una amplia variedad tipológica, adquiere especial protagonismo. Este objetivo se aborda a través de una metodología diacrónica, con dos referencias cronológicas: 1975 y 2024 que permiten entender la complejidad del fenómeno de la suburbanización en estos últimos cincuenta años. Para identificar y cuantificar las viviendas unifamiliares en ambos momentos se han empleado, por un lado, los censos de población y viviendas de 1991 y 2021 y, por otro lado, las bases de datos catastrales elaboradas por la Dirección General del Catastro. El panorama se completa con la elaboración de una tipología de este modelo residencial, objeto de promociones y tratamientos formales muy diversos.

Palabras clave: Suburbanización; Vivienda unifamiliar; Paisaje residencial; Baja densidad; Madrid.

Recibido: 22.10.2024; Revisado: 21.02.2025

(1) Correo electrónico: elia.canosa@uam.es; N.º ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-1090-4196>

(2) Correo electrónico: angela.garcia@uam.es; N.º ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-5740-6410>

(3) Correo electrónico: pablo.bermudez@uam.es; N.º ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-1453-7701>

Los/as autores/as agradecen los comentarios y sugerencias realizados por las personas evaluadoras anónimas, que han contribuido a mejorar y enriquecer el manuscrito original. También agradecen al Programa de Formación de Profesorado Universitario del Ministerio de Universidades (FPU21/03553).

The landscape of metropolitan suburbanization: the single-family home as a symbol of the Madrid urban area

Abstract: This research proposes the clarification of Madrid's residential landscapes in the first metropolitan area, where the single-family dwelling, through a wide typological variety, acquires special prominence. This objective is approached through a diachronic methodology, with two chronological references: 1975 and 2024, which allow us to understand the complexity of the suburbanization phenomenon in the last fifty years. In order to identify and quantify the single-family dwellings in both moments, the population and housing censuses of 1991 and 2021 and the cadastral databases elaborated by the General Directorate of Cadastre have been used. The panorama is completed with the elaboration of a typology of this residential model, used in various urban developments with very different formal treatments.

Keywords: Suburbanization; Single-family dwelling; Urban landscape; Low-density; Madrid.

1. La vivienda unifamiliar y la construcción de las periferias madrileñas

La vivienda unifamiliar, entendida como aquella en la que una unidad parcelaria está ocupada por la edificación de una sola vivienda, es un modelo aún minoritario dentro del parque residencial en España. En la Unión Europea, algo más de la mitad de la población, el 52%, vivía en 2022 en viviendas unifamiliares. En España, esa proporción desciende al 34%, muy lejos de países próximos como Francia, donde alcanza el 66% o Irlanda, con el mayor porcentaje europeo, un 91%. En las ciudades, caracterizadas en general por su compacidad y alta densidad, los contrastes son igualmente elevados: un 28% en el conjunto de la UE y sólo un 16,3% en España. Sin embargo, en las áreas suburbanas y periurbanas, las diferencias disminuyen y el tipo unifamiliar asciende al 56% frente y un 46% en el conjunto del Estado, aunque aún las cifras se mantienen lejos del 72% de Francia o el 91% de Irlanda (EUROSTAT, 2023).

En definitiva, el modelo residencial de la vivienda unifamiliar en nuestro país está más ligado a las periferias que a las zonas centrales y su incremento es resultado sobre todo de la expansión más reciente, pese a los intentos tempranos de difusión de las ideas de la ciudad jardín, a finales del siglo XIX, para todas las clases sociales. Sólo a partir de la década de los noventa del siglo pasado, en las áreas metropolitanas del interior peninsular, se extiende esta fórmula, más allá de los grupos de mayores ingresos, gracias a las promociones masivas de adosados en áreas de urbanización dispersa de baja densidad (MONCLÚS, 1998; LÓPEZ DE LUCIO, 2003; MUÑOZ, 2005). En este sentido, el aumento en un 110% de la superficie de tejido discontinuo de baja densidad, dominado

por la vivienda unifamiliar, desde 1987 hasta 2011, hasta alcanzar el 40% de la superficie total artificializada en las áreas metropolitanas definidas en el Atlas Estadístico de las Áreas Urbanas, según datos del Corine Land Cover, es revelador del proceso de proliferación de esta tipología edificatoria, de la expansión de la suburbanización y de la transformación de las áreas metropolitanas hacia paisajes más extensos y menos densos (OLAZÁBAL & BELLET, 2018). Los datos oficiales del Censo de 2021 en España corroboran esta dinámica aún incipiente: las viviendas unifamiliares alcanzan el 30% de media en el país, con cifras más altas en las provincias más rurales, como Ávila con un 56%, Cáceres con un 58% o Cuenca con un 64%, descendiendo en provincias con un elevado porcentaje de población urbana como Valencia, Barcelona y Madrid, con un 22%, un 16% y un 12% (INE, 2024). La dificultad de desentrañar a partir de los datos estadísticos la amplitud real de la suburbanización en Madrid, como en las principales áreas metropolitanas españolas, respalda la necesidad de investigaciones concretas que aporten análisis territoriales del fenómeno y colaboren en la caracterización de estos paisajes. En esta línea, optamos por presentar un panorama de la expansión madrileña sobre la primera corona metropolitana, fundamentado en la vivienda unifamiliar, auténtico símbolo de este proceso. Para ello, se ha organizado el contenido del trabajo en dos grandes epígrafes: el primero nos permite, a partir de los paisajes de unifamiliares en el municipio de Madrid y su primera periferia, llegar a una tipología válida para toda el área metropolitana. El segundo muestra la expansión de la vivienda unifamiliar entre 1975 y 2024, las fechas seleccionadas para mostrar el impacto en los paisajes de la suburbanización.

La realidad dibujada en estos mapas está aún lejana de aquella de los suburbios norteamericanos,

sinónimo del sueño americano y símbolo de su identidad, donde vive de media el 55% de los estadounidenses (ENGEL, 2024 p. 55). La trascendencia simbólica del modelo en Estados Unidos es tal que, a través de figuras de planeamiento, se limitan prácticamente todos los desarrollos residenciales que no estén basados en viviendas unifamiliares aisladas en grandes parcelas, llegando a ejemplos extremos como el de California, donde el 95,8 % del suelo residencial está dedicado o previsto para este tipo de viviendas (HIRT, 2014, MANVILLE & MONKKONEN & LENTE, 2019). La independencia prometida, la cercanía al campo, el sentido de comunidad, la amplitud de los espacios y la seguridad, todas las promesas de estas promociones se tiñen en la actualidad de problemas medioambientales (contaminación y pérdidas de suelo), costes excesivos en tiempo y esfuerzo en el transporte, un individualismo exacerbado que excluye la convivencia y una inseguridad creciente. Los sueños iniciales han derivado en una pesadilla residencial¹.

A pesar de no contar con un éxito equivalente, desde la década de los ochenta del siglo pasado el formato de vivienda unifamiliar avanza en España de la mano de las clases medias, deja de ser exclusivo de los grupos de mayores ingresos y empieza a penetrar en el imaginario de otros ciudadanos que, sin tener grandes recursos económicos, ansían un mayor contacto con la naturaleza al tiempo que buscan alcanzar una independencia y una privacidad mitificadas. La aspiración de este modelo residencial podría ligarse al caso francés, donde la difusión del modelo es más temprana y está vinculada al aprecio que grupos de diversos poderes adquisitivos tienen por la forma de vida asociada a la casa con jardín (con barbacoa y piscina), al margen de la calidad habitacional de la vivienda o del entorno urbano o periurbano (GATEAU & MARCHAL, 2020; MARCHAL & STÉBÉ, 2023).

Los promotores supieron aprovechar esas aspiraciones y en las últimas décadas las piezas de vivienda unifamiliar se han generalizado en las

nuevas periferias y áreas metropolitanas como parte esencial, aunque no única, del fenómeno de crecimiento urbano de baja densidad tanto en las grandes ciudades españolas, como en las zonas urbanas articuladas por núcleos urbanos de tamaño medio (OLAZÁBAL & BELLET, 2019).

Cabe mencionar un último aspecto, aunque no pueda ser desarrollado: a las críticas por la insostenibilidad del modelo de baja densidad se ha unido en fechas más recientes la referida a la enorme segregación residencial manifestada por estos desarrollos, muy homogéneos en su paisaje y en su adscripción social. La apropiación de las mejores zonas, con los mayores valores paisajísticos por parte de las clases altas (MADRAZO & GARCÍA & SÁEZ, 2024), se combina con el relegamiento de las promociones masivas de la población de menores ingresos a los territorios menos deseables. Allí, la falta de políticas adecuadas, la corrupción, la especulación y el despilfarro provocan el rechazo a la periferia más pobre y su caracterización como fea. Desde una aparente superioridad moral, se mira con menosprecio esas nuevas formas de vida, producto de la suma de adosados, bloques, viales, centros comerciales, almacenes y vallas que constituyen un nuevo paisaje suburbano de baja densidad (MASCIA, 2023; RUBIO, 2022).

2. Metodología

Para analizar el fenómeno de la extensión de la urbanización de baja densidad, en el que la vivienda unifamiliar es protagonista, hemos escogido las referencias de 1975 y 2024 que permiten revisarlo a lo largo de casi cincuenta años y valorar su impacto en el municipio de Madrid y en la primera corona metropolitana. La elección de 1975 permite observar la situación al final de la Dictadura franquista, tras un largo periodo de gestión centralizada del urbanismo, cuando aún no se ha generalizado la redacción de los planes de ordenación urbana a escala municipal. Para identificar y cuantificar las viviendas unifamiliares en ambos momentos se han empleado, por un lado, los censos de población y viviendas de 1991 y 2021 y, por otro lado, las bases de datos catastrales elaboradas por la Dirección General del Catastro. Esta fuente de carácter administrativo ofrece información actualizada a nivel de parcela catastral sobre sus dimensiones, superficies construidas, número de inmuebles, año de finalización o rehabilitación de la construcción y usos de cada una de ellas, además de la cartografía catastral, siendo una fuente útil y frecuentemente utilizada en los estudios de caracterización de la morfología

¹ Los estudios publicados en número monográfico de la revista *Journal of the American Planning Association* del año 2020 (Vol. 86, 1) insisten en la importancia de las bases teóricas del planeamiento y la zonificación para el dominio de la vivienda unifamiliar como modelo residencial en EEUU. En algunas zonas la normativa prácticamente impide la construcción de cualquier otro tipo de modelo residencial y ha construido el ideario que asocia la vida en los barrios de casas aisladas con la ciudadanía ejemplar y el comportamiento responsable. Por su parte, el detallado informe *Zoning Reform Research* (<https://belonging.berkeley.edu/zoning-reform-research>), realizado por el *Othering and Belonging Institute* de la Universidad de Berkeley (California), analiza la zonificación para viviendas unifamiliares en EEUU vinculada a la intensificación de la segregación racial y de rentas

urbana y tipologías edificatorias (PRIETO & al., 2018; SANTOS & GARCIA, 2012).

Gracias a la utilización del complemento para QGIS “Clasificador Catastral” desarrollado por SHURUPOV & al. (2022) se han podido procesar los datos para obtener la información de los usos de las parcelas catastrales e identificar aquellas residenciales con tipología de vivienda unifamiliar en cada municipio metropolitano, además del resto de información de interés sobre las superficies de parcelas, el uso residencial por municipio, número de viviendas unifamiliares y año. La información se ha revisado manualmente para corregir errores provenientes del proceso de clasificación del complemento o de la fuente del Catastro, principalmente en el caso de las parcelas rústicas que se han incorporado al análisis para identificar esta tipología edificatoria en los sectores de parcelaciones ilegales, y cuando se daba un número de excesivamente alto asociado a casas de labor y otras construcciones agrícolas. A partir de todo ello, se ha elaborado un Sistema de Información Geográfica con la ubicación de las parcelas unifamiliares existentes en 2024 y las que ya existían en 1975 en el área metropolitana para obtener una aproximación² de las manchas de sectores con viviendas unifamiliares en el conjunto del área metropolitana en esa fecha. Solamente para el caso de Madrid se ha identificado la totalidad de sectores con tipología de vivienda unifamiliar en 1975 empleando la fotografía aérea histórica del vuelo de ese mismo año para el término municipal³ y el parcelario histórico municipal 1:1000⁴ más cercano a dicha fecha. Todo esto ha permitido elaborar la cartografía en ambos momentos y la obtención de porcentajes y densidades para 2024, cuantificando el peso de la tipología unifamiliar en la definición del paisaje residencial del área metropolitana madrileña.

3. Tipos de tejidos de vivienda unifamiliar en Madrid

Como se menciona en la metodología, se han identificado nueve paisajes residenciales de vivienda unifamiliar en el área urbana madrileña que diferencian siete pioneros (casco histórico,

suburbio histórico, colonia histórica, urbanización de lujo, promoción pública, urbanización marginal y otras promociones), presentes en 1975 y dos de desarrollo posterior, correspondientes a las promociones modernas destinadas a las clases populares y medias en sus opciones formal e informal. Se trata de las parcelaciones catalogadas como ilegales, inicialmente de segunda residencia, convertidas con el tiempo en primera, y las urbanizaciones masivas, con los adosados como protagonistas. Ambos han sido modelos fundamentales de expansión primero sobre el área metropolitana y con posterioridad sobre la segunda y tercera coronas y, más allá, sobre los municipios mejor comunicados de las inmediatas provincias de Toledo y Guadalajara.

En contraste, desde finales de la década de los setenta del siglo pasado, algunos sistemas especialmente proclives al desarrollo de viviendas unifamiliares, como la promoción oficial, la de los patronatos o la urbanización marginal, pierden su impulso y entran en desuso, como antes ya lo hicieron las colonias apoyadas en las leyes de viviendas baratas o las parcelaciones en unos saturados suburbios históricos. Muchas de estas zonas se han visto afectadas además por drásticos procesos de remodelación o renovación (cascos históricos, infravivienda, áreas con reciente centralidad) que reducen o suprimen la presencia de estas viviendas. En definitiva, dinámicas distintas crean paisajes muy diferenciados.

El panorama de la extensión de los siete primeros tipos en 1975 se muestra sólo en el municipio de Madrid (Fig. 1), donde la diversidad de las fórmulas se aprecia con gran claridad: los cascos históricos, por su menor extensión, serán comentados brevemente en este epígrafe introductorio. Las colonias históricas, realizadas en la época previa a la guerra civil, por su valor patrimonial, merecerán un análisis específico. Son las únicas localizadas en el interior de la denominada almendra madrileña, en el entonces Extrarradio este, paulatinamente convertido en un área de calidad residencial alta. La urbanización marginal también requiere un tratamiento detallado. Incorpora además como antecedente el suburbio histórico, representativo de las barriadas informales construidas desde finales del siglo XIX en los municipios anexionados a Madrid con posterioridad. Las unidades de promoción oficial, con viviendas unifamiliares en exclusiva o como complemento en proyectos con predominio de la colectiva conforman el quinto tipo. Su representación en 1975 es esencial para mostrar el peso histórico de esta opción, frente a su reducción actual.

² En esta aproximación se asume la ausencia de algunos sectores de vivienda unifamiliar existentes en 1975 y desaparecidos en 2024, sobre todo, en cascos y suburbios históricos y en sectores de urbanización marginal.

³ Vuelo disponible en el Geoportal del Ayuntamiento de Madrid. [Ortofoto 1975. Resolución 8 cm](#)

⁴ Disponible en el Geoportal del Ayuntamiento de Madrid. [Parcelario histórico 1:1000](#)

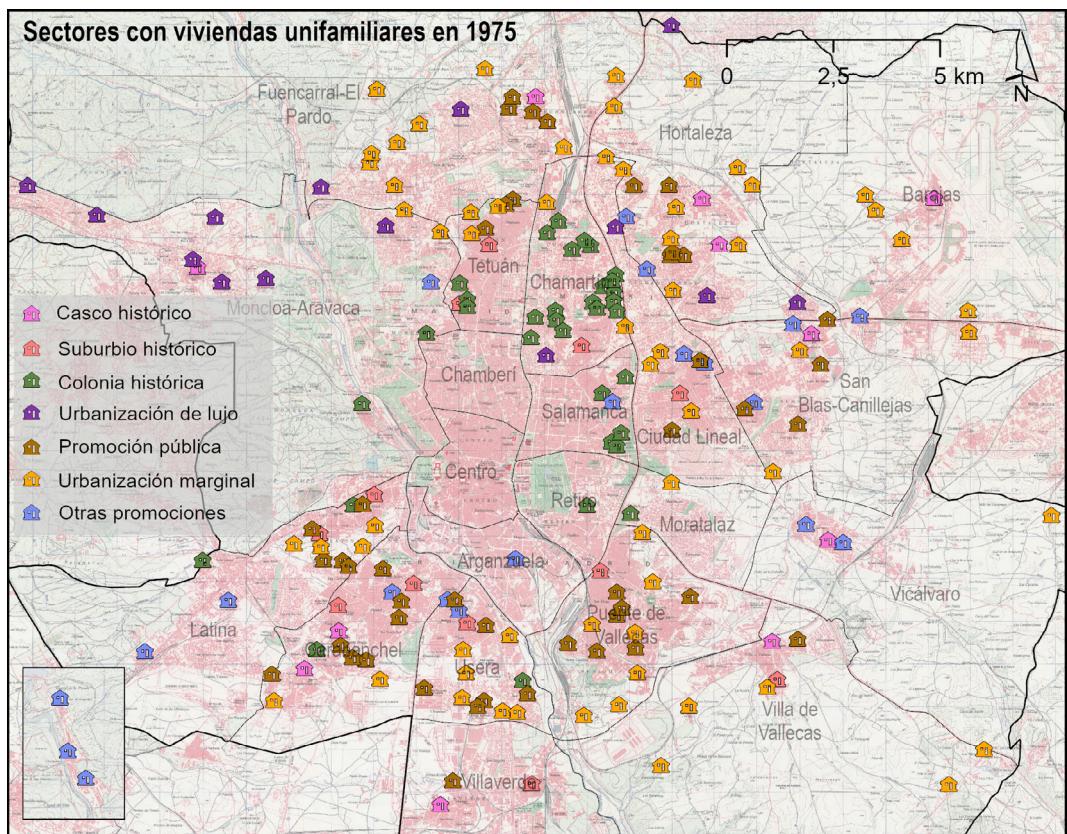


FIG. 1 / Viviendas unifamiliares construidas en el municipio de Madrid en 1975. Tipología diferenciada

Fuente: Elaboración propia a partir de inventario. Su gestación parte de investigaciones de los autores y de la bibliografía reseñada en cada tipo. Fondo del mapa: Primera edición MTN25 (IGN)

Las urbanizaciones de lujo, por su parte, concretan el arquetipo de ciudad jardín que, por sus excesivos requerimientos, quedan restringidas a las clases más pudientes. Un séptimo tipo, otras promociones, engloba iniciativas singulares, previas a 1975, creadoras de algunos paisajes únicos en Madrid, como la Ciudad Lineal o las barriadas ruralizantes de patronatos militares o fundaciones.

Los dos últimos tipos, las parcelaciones ilegales y las urbanizaciones masivas de adosados, se desarrollan, con posterioridad, ya en el área metropolitana. El contraste con los otros modelos se aprecia en la Fig. 2, que aporta la imagen de planos característicos y datos básicos sobre superficies de parcelas y viviendas. Las parcelaciones ilegales adquieren entidad porque corresponden esencialmente en origen a segunda residencia de clases medias y populares y, por lo tanto, no puede asimilarse al lujo o a la urbanización marginal, aunque en esos dos casos coexista, sobre todo en la infravivienda,

un proceso informal, reflejo de la ausencia de un planeamiento eficaz y vinculante, y la connivencia de intereses públicos y privados en la promoción de viviendas. Por último, el noveno tipo las urbanizaciones masivas, recoge el carácter extensivo de las urbanizaciones de unifamiliares pareadas, adosadas o en hilera que orlan la periferia más lejana. Pese a constituir un emblema de los logros urbanos de la población de menores ingresos, que tiene la posibilidad real de asemejarse en las formas de vida de las clases altas, en mayor sintonía aparente con la naturaleza y el mundo rural, también se reconoce como símbolo de los impactos ecológicos y ambientales de la dispersión urbana, de las transformaciones paisajísticas demoledoras y de la insostenibilidad, en términos de contaminación, consumo de suelo, energía y agua y movilidad.

Antes de considerar los tipos más relevantes en detalle, cabe hacer una presentación muy breve de dos a los que no podemos dedicar una atención mayor: los cascos históricos y el grupo

heterogéneo formado por otras promociones. El primer caso, los cascos históricos de los municipios anexionados a Madrid, representan de alguna manera la base identitaria de una periferia que se resiste a la homogeneización. En once de los trece cascos históricos de los municipios anexionados a Madrid entre 1948 y 1954 se han planteado desde 1997 Áreas de Planeamiento Específico para proteger y valorar su trazado. Se considera que su trama y sus edificaciones conservadas reflejan el carácter propio de cada una de estas villas (Barajas, Vallecas, Carabanchel Alto y Bajo, Villaverde, Fuencarral u Hortaleza), y permiten anclar la identidad local al tiempo que favorecen la cohesión social. Resulta especialmente interesante el proceso de recuperación de la memoria del lugar que se ha emprendido en diferentes plazas mayores a instancias de asociaciones y colectivos vecinales. Se busca recuperar el nombre, un blasón o el escudo del viejo municipio y colocarlos en la plaza que fue principal antes de la anexión, argumentando para ello el derecho a la imagen y el sentimiento de pertenencia al lugar. Procesiones, fiestas patronales, lugares y edificios propios del pasado rural no tan lejano de estas zonas, en las que la vivienda unifamiliar era un componente esencial, se combinan en diferentes iniciativas para construir una imagen positiva y sostener una identidad compartida.

El grupo de “otras promociones”, constituye paisajes singulares desarrollados entre finales del siglo XIX y mediados del XX. Entre las promociones privadas originales detectadas destaca la Ciudad Lineal de Arturo Soria, cuya proyección urbanística nacional e internacional supera, con mucho, su frustrante resultado en Madrid. El modelo de ciudad propuesta en 1892 se organiza en torno a una amplia calle central, de 5,3 km de longitud en la primera fase, realizada a 7 km al este de la capital, por donde discurría el tranvía, clave de la solución del transporte al centro urbano. En 34 manzanas paralelas, no siempre regulares por las reticencias de los propietarios del suelo, se distribuyeron 991 parcelas de 400 m² de superficie media. El proyecto de Arturo Soria aunaba, en teoría, la obtención de la independencia y la dignidad de las personas, mediante las viviendas individuales en propiedad, con el bienestar físico y ambiental, a través de los beneficios del aire puro, de la vegetación y los árboles plantados y del espacio libre y, en cada una de las propiedades, mediante los jardines y huertos que debían acompañar a las viviendas. Finalmente, la paz social, moral y política se alcanzaría con la mezcla de todas las categorías sociales. Su lema “para cada familia una casa, en cada casa un huerto y un jardín”, resume perfectamente el ideario de la Ciudad

Lineal. El excelente trabajo de DOLORES BRANDIS (2024) sobre esta iniciativa nos evita un tratamiento más pormenorizado. Como epílogo, sin embargo, a pesar del conocimiento general del tema, tenemos que destacar la decepcionante situación en la que se halla en la actualidad. Desde mediados de la década de los setenta del siglo pasado, sucesivas normas anulan las obligaciones de los propietarios, convierten la calle principal en una vía rápida y permiten el aumento de la densidad mediante la sustitución de las viviendas unifamiliares por edificación colectiva abierta en bloques de tres alturas, desdibujando toda la propuesta. Tampoco durante la democracia ha existido voluntad para proteger este ámbito y, en la actualidad, apenas un 10% de las parcelas mantiene la edificación unifamiliar y no siempre con uso residencial.

Este grupo singular se completa con conjuntos unifamiliares de cooperativas profesionales, de artesanos, bomberos, taxistas o ferroviarios, dos promociones de grandes empresas para sus empleados, tres barriadas de la Constructora Benéfica Belén, creada por un grupo de arquitectos con fines sociales que incorporaron la autoconstrucción por parte de los futuros residentes, al igual que los poblados dirigidos coetáneos, y seis colonias de unifamiliares, que suman cerca de 700 viviendas, construidas por el Patronato Militar del Ejército entre 1923 y 1951.

3.1. Colonias históricas en el municipio de Madrid

Las llamadas colonias históricas, constituyen un tipo singular de conjuntos de vivienda unifamiliar en la ciudad de Madrid por el grado de reconocimiento y prestigio que han alcanzado. La mayor parte se construyeron en las primeras décadas del siglo XX al amparo de las llamadas leyes de Casas Baratas y en la actualidad cuentan con un tratamiento diferenciado dentro del “Catálogo de elementos protegidos” del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid del año 1997. Este Catálogo distingue las “colonias históricas” como conjuntos homogéneos de edificación e identifica 42 sectores, dentro de los cuales quedan incluidas 32 promociones levantadas bajo la normativa de Casas Baratas (BARREIRO, 1992) y otros 13 conjuntos de vivienda unifamiliar construidos entre las décadas de 1940 y 1960, para los que se establecieron unos instrumentos de planeamiento orientados a su protección⁵.

⁵ Recientemente, en 2023, el catálogo de colonias históricas se vería ampliado hasta 45 conjuntos.



DATOS DESCRIPTIVOS DE LOS INMUEBLES. GLOSARIO

Superficie construida: suma de la superficie catastral construida de la parte privativa del mismo (incluida en muros perimetrales o ejes de medianeras) más la parte correspondiente de la superficie de elementos comunes.

Superficie de la parcela: superficie gráfica en el catastro

Superficie no construida: superficie libre en la parcela medida en la cartografía catastral.

Año de construcción: fecha recogida en catastro, puede corresponder a fechas de reconstrucción o rehabilitación integral.

Dirección General del Catastro (s.f.). *Guía de la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica* (https://www.catastro.hacienda.gob.es/ayuda/Guia_Certificacion_Catastral_Descriptiva_Grafica.pdf)

FIG. 2. / Tipología de tejidos de vivienda unifamiliar en el municipio de Madrid y su Área Metropolitana

Fuente: Elaboración propia. Planos a partir del catastro actual

Como se señaló anteriormente, desde finales del siglo XIX se habían realizado en Madrid algunos conjuntos singulares de vivienda unifamiliar dirigidos a grupos sociales diversos, pero el gran impulso vino de la mano de las llamadas leyes de Casas Baratas que se promulgaron en 1911, 1921 y 1924 para tratar de solventar el problema de la escasez de vivienda para los grupos poco solventes. Estas normativas, redactadas en un contexto de ideas higienistas

de signo reformista, también pretendían mejorar la salubridad de las zonas residenciales obreras y defendían la creación de nuevos conjuntos residenciales de autonomía relativa (TELÉZ & ANDRADA, 1999). En el marco de estas ideas, la apuesta por la casa individual con huerto o jardín fue contundente, pues si bien la primera ley de 1911 definía la casa barata en función de unos estándares de higiene y el salario de los destinatarios, las de 1921 y 1924 establecían

claramente que la opción óptima era la vivienda unifamiliar en propiedad. Además, estas leyes apoyaron el sistema cooperativo para construcción de las viviendas y establecieron unos parámetros de diseño y construcción que garantizaban unos estándares mínimos de calidad en las viviendas (EZQUIAGA & FERNÁNDEZ & INGLÉS, 1987).

El resultado de la aplicación de estas normativas fue la creación de 38 conjuntos residenciales de viviendas unifamiliares, iniciados entre 1911 y 1933, muy novedosos en su momento, de los cuales cuatro han desaparecido. Son actuaciones muy diversas, localizadas en el Extrarradio y en la periferia próxima de la ciudad, aisladas en origen del resto del tejido urbano, ejecutadas gracias a la organización cooperativa de trabajadores y asociaciones, la participación de empresas especializadas y la solvencia de los grupos sociales destinatarios. De hecho, la mayor parte de los núcleos estuvieron destinados a funcionarios, profesionales liberales e intelectuales, colectivos bien informados que supieron aprovechar las reformas legales de 1925 y 1927 que ampliaban el poder adquisitivo de los beneficiarios de casas baratas, mientras que solo algunos pocos, como el Hogar del Ferroviario y San Fermín, con viviendas de tamaños modestos, fueron ocupados por trabajadores de bajos ingresos.

En términos cuantitativos no son especialmente relevantes, pues contando aquellas que han llegado a la actualidad rondan las 3900 viviendas repartidas en núcleos de 0,5 a 10 hectáreas aproximadamente. En general aparecen dispersos por la primera periferia urbana de Madrid, pero se advierte una cierta concentración en el cuadrante noreste de la almendra central, que corresponde con zonas de rentas altas: 7 colonias se sitúan en torno a la calle Alfonso XIII, 5 en la zona de El Viso y otras 5 en el sector de Nueva España. En todos los casos, el tamaño medio de las parcelas no es muy elevado, de 100 a 500 m², pero las viviendas construidas, que han podido tener importantes reformas y ampliaciones, supusieron una punta de lanza para la llegada de la modernidad a la ciudad de Madrid, como ensayos novedosos de núcleos socialmente homogéneos concebidos con construcciones de calidad como forma de aproximación a la naturaleza.

Las trayectorias de los núcleos son dispares, pero aquellos que han quedado insertos en zonas urbanas centrales y de renta media-alta han logrado mantener el imaginario del modelo ideal de vivienda con jardín que, frente a otros modelos metropolitanos, no padecen las

dificultades de las largas distancias a los servicios y equipamientos urbanos. En la idealización y patrimonialización de algunos conjuntos colabora la calidad del diseño realizado por arquitectos de renombre, como ocurre en Bellas Artes, Iturbe IV, El Viso, Cruz del Rayo y Parque Residencia, colonias que desde el inicio fueron pensadas para grupos acomodados y que hoy forman parte del parque de viviendas más caro y exclusivo de la ciudad. De hecho, además del reconocimiento que supone su inclusión en el Catálogo del Plan General de 1997, estas colonias han sido declaradas en 2023 Bien de Interés Cultural como parte de una zona más amplia denominada "Conjunto Grupo de Colonias Altos del Hipódromo".

3.2. Viviendas unifamiliares en urbanización marginal

Consideramos el modelo de urbanización marginal como un tipo de promoción informal asociado al problema de acceso a la vivienda de los grupos de menores ingresos en tiempos de penuria económica y ausencia de planeamiento vinculante (BUSQUETS, 1999; SOLÀ-MORALES, 2003). Está basado en la parcelación de fincas rústicas y venta de solares por parte de promotores o propietarios sin escrúpulos que no llevan a cabo obras de urbanización, ni dotan a las barriadas de las mínimas infraestructuras y equipamientos imprescindibles para la vida urbana. Su expansión más reciente en Madrid está íntimamente ligada al gravísimo problema de la vivienda vivido en la capital durante la dura posguerra y en la etapa del desarrollismo, hasta prácticamente la llegada de la democracia.

Con anterioridad, en otros períodos, también se había producido un crecimiento periférico de la ciudad siguiendo este mismo mecanismo: a comienzos del siglo XIX en los arrabales, a mediados de ese siglo en los ahora denominados suburbios históricos, emplazados en el Extrarradio y, más tarde, en los municipios que se anexiona la capital. La periferia se desplaza en el tiempo y en el espacio y siempre, en ella, se desarrollan estas barriadas ante la ausencia de un planeamiento urbano que someta a promotores y propietarios. A la vez este abandono coexiste con una necesidad desesperada de habitación por parte de familias sin apenas ingresos, expulsadas de un mundo rural sin empleos ni esperanza y por ello, abocadas a la marginalidad y a la autoconstrucción.

Las cifras conocidas de viviendas y población residente en urbanizaciones marginales llegaron

a ser dramáticas en Madrid a mediados del siglo XX. En 1956 se contabilizaban más de 50 000 chabolas (bajo cuyo calificativo se incluyen chozas, cuevas, casas terreras, de ladrillo recocho y patios o ciudadelitas), sobre 915 hectáreas, el 16,6% del suelo residencial de la ciudad, y el 29,1% de la superficie edificada, dando cobijo a 250 000 personas, el 13,3 % de la población (LEIRA & GAGO & SOLANA, 1981). El momento álgido corresponde a 1961, cuando se censaron 58 530 chabolas, a partir de entonces el número se reduce hasta las 35 318 de 1973 (MONTES & PAREDES & VILLANUEVA, 1976). Esta evolución responde a la intervención de los poderes públicos mediante actuaciones como los Poblados Mínimos, de Absorción o las famosas Unidades Vecinales de Absorción (UVA), que realojaron a familias chabolistas a cambio de su expulsión. El suelo fue vendido o incluso cedido en numerosas ocasiones a la iniciativa privada para la promoción de viviendas destinadas a la clase media. También algunos núcleos fueron desalojados con la excusa del trazado de nuevos viales, como la M-30, en cuyos márgenes, expropiados, también se realizaron promociones para clases medias o altas.

En el mapa de distribución de tipos edificatorios en 1975 (FIG. 1) se puede apreciar la relevancia que llegaron a tener estos asentamientos y su distribución casi generalizada en la periferia de Madrid. Destaca en número el noreste de la ciudad, con 22 de las 63 barriadas inventariadas, más de la mitad de las cuales permanecen muy renovadas en la actualidad. En San Fernando, Portugalete, Las Cárcavas, Corrales o Buenos Aires, han sido sustituidas la mayoría de las viviendas de autoconstrucción por nuevas de gran calidad, modificándose también la adscripción social de sus habitantes, con rentas medias por hogar por encima de los 100 000 euros en 2021, situándose en el 2% más rico de España (eldiario.es, 30 de octubre de 2023). En el cuadrante noroeste, con 15 núcleos, la sustitución va a ser la norma, aunque permanece Peña Grande, una de las mayores urbanizaciones marginales iniciada en 1920. En el sur, bajo la diagonal de la pobreza, se situaban las urbanizaciones marginales más extensas y representativas de este modelo en Madrid: en el sureste Palomeras, Entrevías y el Pozo del Tío Raimundo en Vallecas y la Meseta de Orcasitas, Torregrosa o Almendrales en Villaverde, en el suroeste. Todas ellas se incorporarán, en 1979, en el Programa de Barrios en Remodelación, la mayor conquista vecinal frente a la especulación inmobiliaria que logró la transformación completa de 28 barrios (14 de ellos de autoconstrucción, el resto de promoción pública), beneficiando a 150 000 personas (LÓPEZ DE LUCIO,

2012, p. 182). Hay que destacar que más de la mitad de esta actuación, 460 sobre 837,8 hectáreas, se concentró en Palomeras, convertida en un ejemplo de participación y renovación urbana. En estos casos, la alternativa fue el realojo en bloques abiertos, en un entorno de gran calidad, aunque no pudo mantenerse la vivienda unifamiliar.

Pero la urbanización marginal no ha desaparecido en Madrid pese a la renovación de algunas barridas, la desaparición de otras o su remodelación. En 1987 aún subsistían 2674, en 1999 nueve Unidades Especiales de Realojo parecían haber suprimido el chabolismo que, no obstante, reaparecerá en estas mismas zonas con la crisis. En la actualidad los asentamientos, más de medio centenar, son más pequeños, 3 a 5 chabolas, y más lejanos, convertidos en el refugio para la población más excluida, como gitanos e inmigrantes en situación irregular. La gran excepción es la Cañada Real Galiana, de más de 14 km de longitud extendida por el noreste de la Comunidad de Madrid. En el sector 6, entre Vallecas y Getafe, se hacen casi 3000 personas sin infraestructuras, equipamientos o servicios en viviendas de autoconstrucción y chabolas, casi la mitad son menores de edad (MARTÍNEZ & HERNÁNDEZ & RUIZ-RIVAS, 2023).

Más allá de este caso excepcional, la relevancia de la urbanización marginal en el paisaje actual de Madrid no puede ser minimizada. Merecen que su memoria permanezca. De la misma manera, su existencia histórica trasciende a los paisajes actuales, imposibles de entender sin ese reconocimiento, a través de las diferentes trayectorias seguidas por cada una de las barriadas y de su impronta en la identidad contemporánea de esas zonas.

3.3. Viviendas unifamiliares de promoción pública

La relevancia de la vivienda unifamiliar de promoción pública en Madrid es más cualitativa que cuantitativa. A finales de la década de los setenta del siglo pasado se habían construido 17 396 viviendas de este tipo, en un total de 49 barriadas, es decir, apenas el 15,4% de las viviendas realizadas en las barriadas promovidas durante el franquismo⁶. El mapa (FIG. 1) muestra

⁶ Las cifras son difíciles de conocer con precisión ya que los organismos públicos encargados de su promoción históricamente no han publicado estadísticas fiables según tipología y emplazamiento. Como referencia para contrastar la dinámica concreta de las viviendas unifamiliares con el

la amplitud de las localizaciones iniciales, aunque privilegiando el sur de la diagonal que separa los barrios en función de la renta. Más de la mitad de los núcleos, 25, se han conservado o, tras procesos de remodelación, han podido mantener las viviendas rehabilitadas o renovadas: en conjunto 8454 viviendas, el 37% de las iniciales pertenecientes a estas barriadas. Se han suprimido 17 núcleos, casi todos ellos correspondientes a las promociones de urgencia concebidas con carácter temporal: Poblados Mínimos, de Absorción, Agrícola y UVA, donde se han perdido 8296 viviendas. La excepción en los derribos corresponde a dos colonias municipales sometidas a un difícil y confuso proceso de remodelación, tardío y centrado en los nuevos objetivos de sostenibilidad que tienen los nuevos desarrollos públicos: el frustrado ecobarrío de Vallecas (CANOSA & GARCÍA, 2018).

Desde finales de la década de los ochenta del siglo pasado se han añadido 646 viviendas unifamiliares de promoción pública situadas en los nuevos desarrollos promovidos al sur de Madrid. Las iniciativas de los organismos responsables, la AVS (antes IVIMA) y la EMVS, se concentran ahora sobre manzanas o incluso solares más o menos dispersos y prioritariamente destinados a colectivos especialmente marginados o muy necesitados.

En 2021, las 9100 viviendas unifamiliares que fueron o son de promoción pública apenas suponen un 0,6% de las viviendas existentes en el municipio de Madrid (ATLAS DIGITAL DE LAS ÁREAS URBANAS, 2021) y sólo un 5,6% del total de viviendas de promoción pública conservadas. No obstante, hay que destacar que esas 9100 viviendas suponen casi el 26% del total de unifamiliares en el municipio madrileño y que además están situadas esencialmente en la periferia meridional, donde existen casi como única representación del modelo. En el sur se localiza un 75% del total unifamiliar de origen público, que supone el 60% del total de vivienda unifamiliar en la zona, mientras que, en el norte, se sitúa un 25% de origen público y sólo representa un 8% del total de las viviendas unifamiliares, que lógicamente tienen un componente de mayor calidad. Esta situación respalda, por un lado, la enorme segregación residencial existente en el municipio madrileño, donde el

panorama general de la promoción oficial y pública hemos utilizado la investigación más completa al respecto, de Moya, Fernández y Escamilla (2021, p. 18). En ella se individualizan 116 núcleos promovidos entre 1940 y 1979, con un total de 112 760 viviendas. Determina además la cifra de 8689 para las viviendas unifamiliares conservadas del periodo entre 1940 y 2010 y 160 740 el total de viviendas, incluyendo las colectivas.

parque de viviendas unifamiliares está fuertemente contrastado, entre las de mayor calidad e incluso lujo al norte y las populares, predominantemente adosadas de dos plantas y elevada densidad media, en el sur. Por otro, recalca la identificación de los adosados, como fórmula más asequible de vivienda unifamiliar, con los grupos menos solventes y la consideración como antecedente esencial en la primera periferia madrileña de las promociones públicas, cuya conservación se explica por los cuidados permanentes efectuados por los vecinos, las mejoras introducidas e incluso las pequeñas ampliaciones logradas.

El valor de estas promociones como paisajes singulares es indudable. Como patrimonio afectivo y anclaje de la identidad colectiva de las periferias más deprimidas (ALMODÓVAR & DURÁN, 2019), desde luego por la calidad arquitectónica y constructiva de algunos conjuntos (MOYA & FERNÁNDEZ, 2019) y como contribución incuestionable a la experimentación y a la difusión de un modelo de vivienda unifamiliar de bajo coste que tiene indudable proyección sobre las contemporáneas (MOYA & FERNÁNDEZ & ESCAMILLA, 2021). A pesar de ello, apenas cuatro barriadas están incluidas en el Catálogo de Colonias Históricas: Tercio y Terol, Lucero, Sambara y La Dehesilla (Margaritas), caracterizadas por el dominio del estilo ruralizante tan afín a la ideología del régimen franquista. Quizás, en otros casos, el bajo nivel socioeconómico de sus habitantes no haya colaborado en la aparición de algún tipo de demanda de valoración de estos espacios.

3.4. Conjuntos de vivienda unifamiliar de lujo

Los grupos acomodados, con su amplio margen de elección sobre el lugar y el tipo de vivienda que quieren habitar, tienen una querencia de muy largo recorrido por el modelo de casa individual o palacio con jardín, a imitación de las residencias de los monarcas y aristócratas, y a lo largo del tiempo han mantenido la capacidad de crear un modelo aspiracional para toda la sociedad. Desde finales del siglo XVIII, en las ciudades europeas, los grupos urbanos enriquecidos iniciaron la construcción de villas y casas de recreo con jardines en las zonas próximas a la ciudad, dando comienzo a la difusión de las viviendas unifamiliares al tiempo que se extendía el prestigio de la baja densidad (CAPEL, 2002). En Madrid, desde esos momentos, los lugares predilectos para la construcción de palacios y villas para primera residencia de los grupos acomodados fueron, además del casco histórico,

el sector norte del Ensanche y los alrededores del Paseo de la Castellana, mientras que las quintas y hoteles de recreo se extendían hacia las zonas de la periferia del norte y oeste con mejor calidad ambientales y buena accesibilidad al centro urbano.

A lo largo del siglo XX esos tipos tan exclusivos de casa unifamiliar se diversifican, incorporando los modernos chalés, pero mantienen las señas de identidad del modelo de lujo: la calidad de la construcción, la edificación aislada y el gran tamaño de la parcela o jardín y de la vivienda. Además, desde los años treinta del siglo XX se observa el declive de la edificación particular y el inicio de la promoción de conjuntos unitarios de viviendas unifamiliares para las clases altas. Entre 1930 y 1950 se iniciarían las pioneras urbanizaciones periféricas de vivienda unifamiliar de lujo, como Mirasierra, Puerta de Hierro, La Florida, Casa Quemada o Conde de Orgaz. Más tarde, entre 1960 y 1980, gracias a la difusión del vehículo privado, se crean nuevas piezas de lujo en la ciudad de Madrid, como en Aravaca y la Piovera, al tiempo que se produce el salto al área metropolitana norte y oeste, en los municipios de Alcobendas (La Moraleja y Encinar de los Reyes), San Sebastián de los Reyes (Fuente del Fresno y Ciudadalcampo), Pozuelo de Alarcón (Somosaguas, Prado Largo, Monte Alina y Monteclaro), Boadilla del Monte (Las Encinas y Montepríncipe), Las Rozas (Club de Golf y Molino de la Hoz), Majadahonda (Pinar del Plantío), Villanueva de la Cañada (Villafranca del Castillo) y Villaviciosa de Odón (El Bosque). Muchas de estas urbanizaciones comenzaron teniendo uso de segunda residencia, pero a partir de 1980, las mejoras de las infraestructuras de carretera propiciaron su transformación en núcleos de primera residencia y su rápida consolidación (CANOSA & GARCIA, 2014).

En la década de 1990, en las mismas zonas de rentas altas del municipio de Madrid y del área metropolitana ya marcadas por la presencia de conjuntos de vivienda unifamiliares de lujo, se extiende el fenómeno con nuevas promociones de diverso tamaño, siendo la zona oeste metropolitana donde se desarrollan las piezas de mayor entidad, como la mediática y exclusiva de Los Lagos, que forma parte del conjunto denominado La Finca promovido por Luis García Cereceda en la zona sur de Somosaguas, en el municipio de Pozuelo de Alarcón (GARCIA, 2024).

Todos los conjuntos unitarios de viviendas unifamiliares de lujo, sea cual sea su origen, localización y tamaño, comparten una serie de características. En primer lugar, hay que destacar que el gran tamaño de las viviendas y de las

parcelas generan tejidos residenciales de muy baja densidad, que no suelen superar las 6 viviendas por hectárea, llegando a extremos de 1 vivienda por hectáreas en algunos casos. Son espacios de viviendas de calidad socialmente homogéneos, que cuentan con equipamientos privados de enseñanza, centros comerciales de lujo y clubs privados de deporte y ocio, entre los que no faltan los clubs de golf. La prevalencia de las fórmulas de gestión privada de los espacios y servicios comunes y el despliegue de dispositivos de seguridad, también privados, son otros de los rasgos definitorios. Muchos son urbanizaciones cerradas, con perímetro vallado y control de acceso, la fórmula de máxima segregación y de materialización de la ruptura de las clases altas con el resto de la ciudad. En el área metropolitana se contabilizan 19 urbanizaciones cerradas de más 35 hectáreas (CANOSA, 2002), aunque hay que señalar que algunas de las piezas de vivienda unifamiliar más lujosas de Madrid, como La Moraleja, Puerta de Hierro o Conde de Orgaz, carecen de cerramiento físico. Con cerramiento o sin él, estos núcleos contribuyen a la difusión de la idealización de vivienda unifamiliar, que si es elegida por las élites pasa a ser deseada por otros grupos sociales, y a la extensión del fenómeno de la suburbanización con grandes consumos de suelo.

3.5. Parcelaciones ilegales de clase media

Durante las décadas de 1970 y 1980 se desarrolla intensamente el fenómeno de las parcelaciones ilegales —también denominadas rústicas o piratas— como forma de ocupación y transformación ilegal de suelos agrícolas y forestales a usos y formas urbanas no permitidas por el planeamiento, en origen ligadas a la segunda residencia y al ocio en la naturaleza de las clases medias (COMUNIDAD DE MADRID, 1984), contribuyendo de forma pionera a la dispersión urbana (NEL·LO, 2011).

Las parcelaciones tienen su origen en la aspiración de las clases medias de disponer de una segunda residencia fuera de la ciudad imitando, como se ha señalado, a las urbanizaciones de las clases altas surgidas en las décadas anteriores, aunque con características diferenciadoras que permiten reducir sus precios y ampliar el mercado a sectores de la población cuyos recursos impiden acceder a estas tipologías suburbanas por la vía del mercado tradicional (COMUNIDAD DE MADRID, 1984). La rebaja de los precios de oferta se consigue tanto por su desarrollo precoz al margen de la legalidad urbanística y por

la evasión del control administrativo —al no contar con gastos de urbanización, licencias, obligaciones de cesiones, etc.—, como por la posibilidad de disminuir y reducir otros gastos a través de, por ejemplo, la prolongación de la (auto)construcción de la vivienda o piscina, o incluso la compatibilización con otros usos como la agricultura de subsistencia (EZQUIAGA, 1983; GARCÍA-BELLIDO, 1986). Este particular desarrollo da lugar a una elevada variedad tipológica de urbanizaciones ilegales, desde las más asentadas y con mayor calidad de urbanización, a las menos ocupadas, con usos más marginales y con la urbanización más deficiente.

Aunque las infracciones urbanísticas acompañan al proceso de suburbanización del espacio rural desde sus comienzos en la década de 1950 en las principales áreas urbanas españolas (GARCÍA-BELLIDO, 1986; HERCE, 1975), son estas parcelaciones asociadas a las clases medias las que acapararon el foco de atención en el proceso de recuperación de legitimidad de la disciplina urbanística tras el final de la dictadura franquista y de constitución de las primeras corporaciones locales y gobiernos regionales democráticos, tanto por su extensión y voraz difusión, como por su carácter popular y sus déficits urbanísticos e impactos sobre el territorio y el paisaje. En el caso de Madrid, en contraste con la flexibilidad y complicidad de los responsables políticos hacia las infracciones cometidas en las urbanizaciones de alto *standing* de la periferia metropolitana durante el franquismo (GARCÍA, 2014), las parcelaciones ilegales fueron el principal objetivo de control y regulación del primer gobierno democrático en la región. Así, a principios de la década de 1980 se analizó de forma pionera este fenómeno asociado a las clases medias mediante la elaboración de un Catálogo de Urbanizaciones ilegales (COMUNIDAD DE MADRID, 1984).

Aunque la mayor parte del fenómeno se identificó en los municipios madrileños fuera del área metropolitana, dentro de ésta se recogieron un total de 5 urbanizaciones ilegales construidas antes de 1975 en Colmenar Viejo, Paracuellos del Jarama y Mejorada del Campo con 24 viviendas en 635 parcelas ocupando 230 ha (0,1% de superficie del área metropolitana). Junto a ellas, también se han podido identificar para esas fechas, gracias a la información catastral, al menos, otras 69 viviendas unifamiliares no incluidas en el anterior Catálogo por desarrollarse sobre parcelas dispersas, ocupando cerca de 44 ha, principalmente al oeste del área metropolitana (Brunete, Villanueva de la Cañada y Villaviciosa de Odón). En total, 790 parcelas en 380 ha con 93 viviendas unifamiliares hasta

1975, por lo que destaca el escaso grado de consolidación de estas urbanizaciones. A partir de 1980, el grado de asimilación de estas parcelaciones a suelo urbano desde el planeamiento municipal y de desarrollo de una correcta urbanización y dotación de los servicios básicos ha sido desigual entre urbanizaciones. Solo cuatro de las catalogadas en 1984 —El Picón, Valtibañez y Mesa del Monte en Paracuellos del Jarama y La Acacias en Mejorada del Campo— lo han logrado, aunque manteniendo déficits en sus servicios urbanos.

La expansión nuevamente del fenómeno durante el último boom inmobiliario en municipios con escasa vigilancia de la disciplina urbanística ha agravado los problemas urbanísticos de estas áreas y sus impactos territoriales y ambientales, comprometiendo la sostenibilidad del sistema urbano de forma similar a lo ocurrido en otras regiones españolas (JIMÉNEZ & CAMPESINO, 2018; LÓPEZ & MULERO, 2022). Durante el actual periodo democrático han surgido 22 nuevas urbanizaciones ilegales en el área metropolitana y ha aumentado el número de parcelas y viviendas edificadas en las urbanizaciones del periodo anterior no legalizadas, sumando un total de 1268 nuevas viviendas y 1007 parcelas⁷ en 469 ha, principalmente en los municipios de Mejorada del Campo y de Paracuellos del Jarama. Además, también se han podido identificar 316 parcelas diseminadas en el suelo rural con viviendas de tipología unifamiliar, jardín, piscina y otras zonas deportivas, que totalizan cerca de 302 ha, mayoritariamente en el oeste metropolitano. Así, sumando el conjunto de viviendas y parcelas asociadas a estas parcelaciones ilegales desde la década de 1970 hasta 2024, se contabilizan 1677 viviendas y 2113 parcelas en un total de 1151 ha (0,60% de la superficie metropolitana).

En general, actualmente existe una elevada variedad tipológica de urbanizaciones ilegales ligada a sus procesos de promoción, grupos de compradores según su nivel de renta, tamaño de la promoción, grado de urbanización, acceso a los servicios básicos, tratamiento y extensión de las parcelas, calidad de las viviendas y situación urbanística. Esta última cuestión es la más determinante en lo referido a la calidad

⁷ La identificación de un mayor número de viviendas que de parcelas, lo que en principio puede parecer矛盾的, se debe a la imposibilidad durante los últimos años de inscribir la segregación o división de éstas en el Registro de la Propiedad por incumplir la legislación urbanística y, por tanto, su modificación gráfica en el Catastro. Esto conlleva la existencia de parcelas catastrales, en el contexto de esta tipología de parcelaciones ilegales, con más de una vivienda unifamiliar.

global del asentamiento, que puede ir desde la consideración del núcleo como suelo urbano, presentando un aspecto similar a las urbanizaciones desarrolladas legalmente o alguna precariedad en sus servicios básicos, suelo urbanizable cuando es susceptible de incorporarse a la ciudad formal a falta de algunas obras de urbanización y cesiones obligatorias, o suelo no urbanizable, identificados mayoritariamente por su aspecto marginal y por la precariedad de sus construcciones y urbanización, aunque sin excluir grandes parcelas con edificaciones de elevada calidad asociadas a las clases altas.

3.6. Promociones masivas de vivienda unifamiliar

El anhelo de las clases medias y populares por el modelo de vivienda unifamiliar queda patente en la expansión de las parcelaciones ilegales, y, a partir de la segunda mitad de la década de 1970, empieza a penetrar en el imaginario de los grupos urbanos más amplios que, sin contar con grandes recursos económicos, veían en el chalé la vía de lograr un mayor contacto con la naturaleza y una independencia y privacidad mitificadas (ALGUACIL & DENCHE, 1991). De este modo comienza el auge de las piezas de vivienda unifamiliar dedicadas a grupos de rentas medias y bajas que se han extendido desde 1980 sin freno por las nuevas periferias y las áreas metropolitanas españolas, amplificando el impacto territorial de los tejidos urbanos de baja densidad propios de los paisajes suburbanos.

Estas piezas empiezan a proliferar en los municipios del área metropolitana madrileña apoyadas en los nuevos documentos de planeamiento a escala municipal. Se trata de nuevos modelos de promociones unitarias de viviendas unifamiliares masivas basadas en tipos constructivos pareados, adosados o en hilera, que normalmente no superan los 300 m² de parcela y dan como resultado unas densidades medias superiores a las 30 viviendas por hectárea.

Las cooperativas fundadas por sindicatos fueron pioneras en la identificación de la importante demanda de viviendas unifamiliares para las clases medias y acometieron las promociones pioneras en Madrid (MAS, 1999). Un buen ejemplo es la cooperativa Rosa Luxemburgo, fundada en 1979 y vinculada al sindicato CCOO, que realizó promociones de viviendas adosadas en parcelas de 135 a 300 m² en San Sebastián de los Reyes, y en Aravaca (en el municipio de Madrid). Sin embargo, el prototipo más significativo se desarrolla en esos mismos años en

Getafe, donde la organización del movimiento vecinal y sindical, a través de siete cooperativas, puso en marcha el plan del llamado *Sector Tres*, de 360 ha dedicadas a 4000 viviendas unifamiliares, mayoritariamente formando conjuntos de viviendas adosadas (VALENZUELA & VÁZQUEZ, 1991) con un tamaño medio de parcela de 177 m² y viviendas de 180 m² en dos o tres plantas. Otras iniciativas similares surgen poco después en el nuevo municipio de Tres Cantos y en Rivas-Vaciamadrid, donde el modelo cooperativo vinculado a la vivienda unifamiliar adosada y pareada fue especialmente exitoso.

Desde la década de 1980 las promotoras privadas se suman al negocio de la construcción de viviendas unifamiliares para clases medias en el área metropolitana de Madrid y, sobre todo a partir de la década de 1990 y primera mitad de los 2000, encontramos piezas con viviendas unifamiliares en los nuevos desarrollos de los municipios del sur y este del área metropolitana, bien formando parte de tejidos mixtos con viviendas plurifamiliares, bien como núcleos exclusivamente de unifamiliares. Se pueden señalar los casos de Loranca (apodada Ciudad Jardín) en Fuenlabrada, Residencial Polvoranca en Leganés, El Esparragal y La Colina en Coslada, El Freno y Alhambra en Torrejón de Ardoz o Los Pinos, Los Espartales y La Garena en Alcalá de Henares. En la zona sur destaca de nuevo el municipio de Getafe con una apuesta muy clara por la vivienda unifamiliar masiva, que es una parte esencial de las nuevas piezas residenciales desarrolladas en las décadas de 1980 y 1990: en la pedanía de Perales del Río (Caserío de Perales, Carmen I y Carmen II) y en las nuevas piezas al norte del casco de El Gurullero y El Ventorro Bardalón.

También hay que hacer mención del municipio de Paracuellos del Jarama, situado al norte del área metropolitana y al este del aeropuerto de Barajas, que en 1987 redactan su primer Plan General de Ordenación Urbana que, con modificaciones, quedó aprobado definitivamente en el año 2001. El Plan preveía la construcción de una gran pieza residencial, *Miramadrid*, de 3500 viviendas en 230 hectáreas, con gran protagonismo de las viviendas unifamiliares adosadas, pareadas y aisladas. La construcción de *Miramadrid* se inicia a mediados de la década del 2000 y en diez años estaba prácticamente terminada la edificación residencial dando como resultado un paisaje urbano de baja densidad característico de las nuevas periferias suburbanas.

Desde mediados de los años 2000 algunos municipios del sur y este metropolitano comienzan

Zona	Viviendas unifamiliares			Total de viviendas		%Viv. unifamiliares	
	1991	2021	tasa crecimt.	1991	2021	1991	2021
Zona Norte	14 574	17 484	20	61 948	127 388	23,5	13,7
Zona Oeste	30 589	35 955	18	58 542	143 076	52,3	25,1
Zona Sur	17 279	26 604	54	282 885	450 456	6,1	5,9
Zona Este	10 069	24 537	144	122 327	226 749	8,2	10,8
AMM	72 511	104 580	44	525 702	947 669	13,8	11
Madrid	62 993	34 500	-45	1 162 944	1 533 222	5,4	2,3

FIG.3 / Viviendas unifamiliares en totales y porcentajes sobre el total de las viviendas en los años 1991 y 2021

Fuente: Censos de población y viviendas. Elaboración propia

a desarrollar nuevos ensanches en los que también se incorpora la vivienda unifamiliar masiva como parte del parque residencial. Así ocurre en el ensanche del Cañaveral de Móstoles, en El Bercial en Getafe o en el Ensanche Sur de Alcorcón. De la misma forma, en el municipio de Madrid, en algunos de los nuevos ensanches de la misma época aparecen pequeñas zonas de vivienda unifamiliar combinada con la protagonista vivienda plurifamiliar en manzana cerrada, como en Montecarmelo o Vallecas. Más recientemente, en el nuevo desarrollo de la estrategia del sureste de El Cañaveral, cuya construcción se inicia en 2013, se repite la fórmula y se incorporan algunas manzanas de viviendas unifamiliares adosadas, un modelo que sigue triunfando aquí y en toda región urbana madrileña.

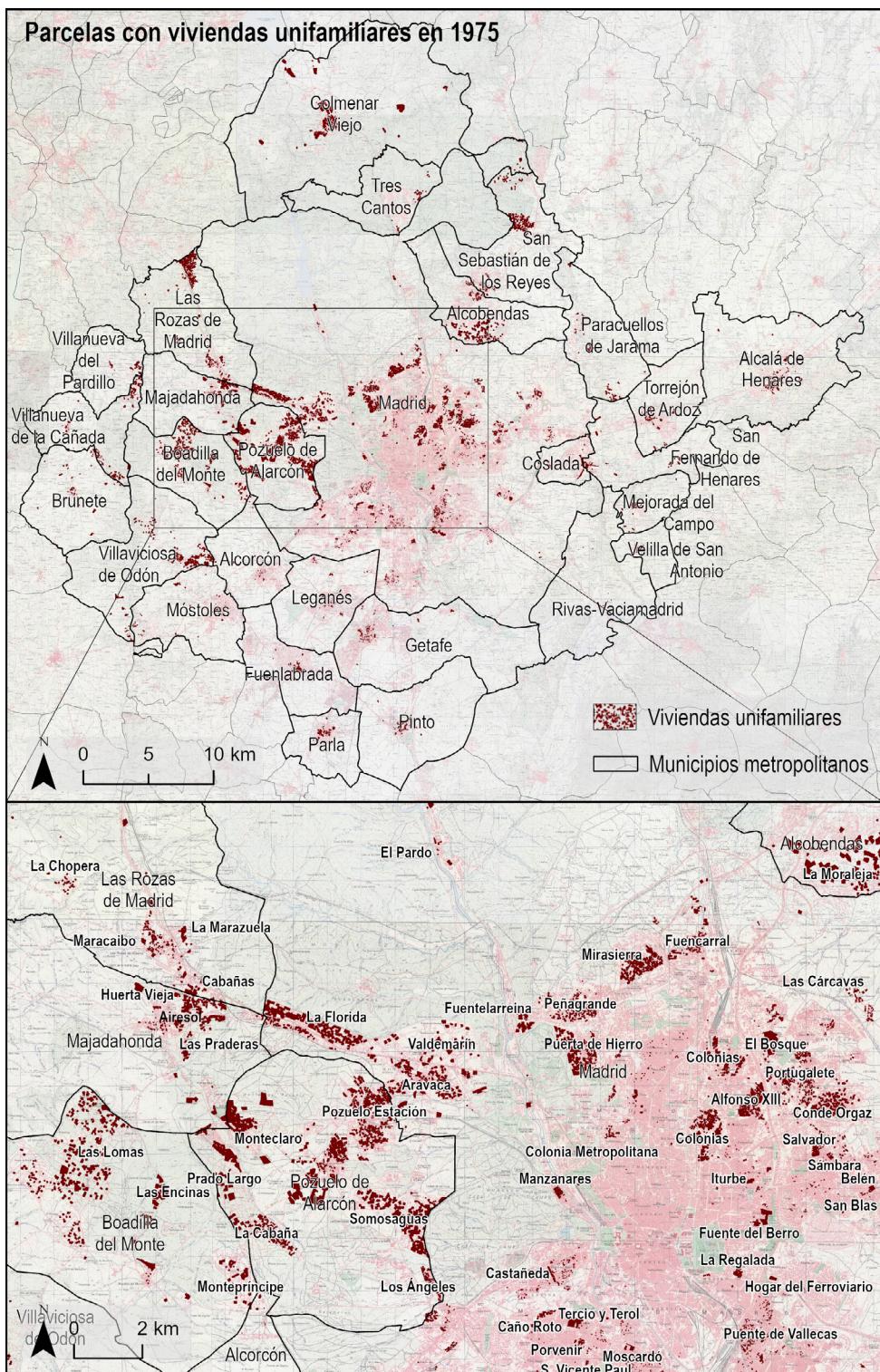
4. La expansión de la vivienda unifamiliar en Madrid y su área metropolitana entre 1975 y 2024

Los datos de los Censos (FIG.3) muestran un claro crecimiento en el número total de viviendas unifamiliares en el área metropolitana de Madrid entre 1991 y 2001, que pasa de 72 511 a 104 580. Sin embargo, la tasa de crecimiento de las edificaciones plurifamiliares ha sido mucho mayor y, por tanto, los porcentajes de vivienda unifamiliar sobre el total del parque de viviendas han descendido en todas las zonas del área metropolitana, con la excepción de la Zona Este, siendo la bajada especialmente acusada en el municipio de Madrid, donde desaparece casi la mitad de las viviendas unifamiliares y el porcentaje ha quedado reducido al

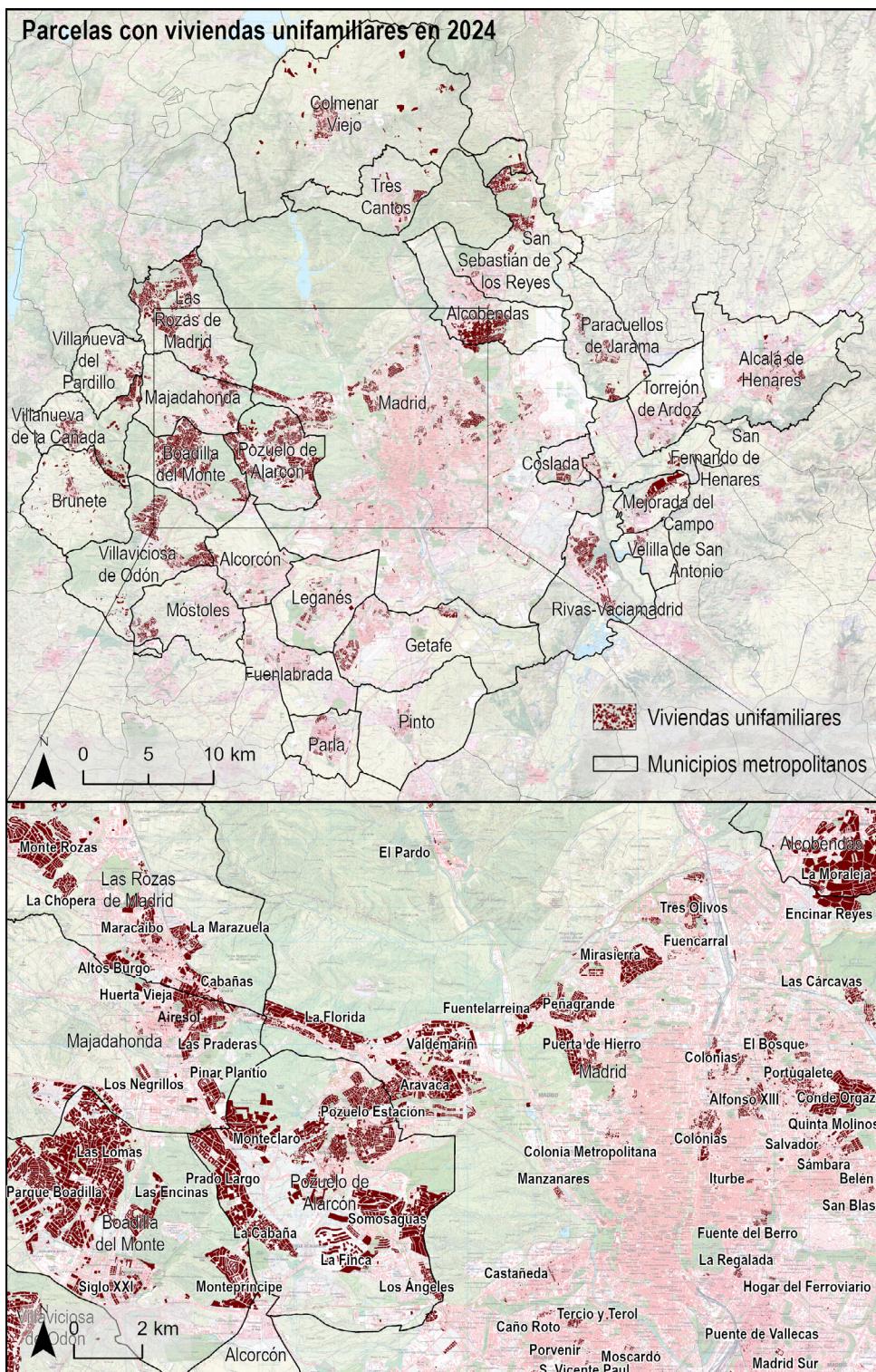
2,3%⁸. Los datos evidencian que en este periodo las cifras totales de unifamiliares por zonas del área metropolitana se han homogeneizado bastante, aunque solo en la Zona Oeste tienen una representación suficiente para resultar definitorias de los paisajes residenciales, mientras que la gran zona residencial del sur, apenas suponen el 5,9% del parque de viviendas.

Estos contrastes por zonas ya son evidentes en el mapa de 1975 (FIG. 4) elaborado a partir de los datos de la Dirección General del Catastro. En el área metropolitana las manchas de parcelas residenciales con vivienda unifamiliar están presentes en todos los cascos históricos y destacan dispersas en los municipios del norte y oeste, donde las urbanizaciones y colonias de clases altas iniciadas en décadas anteriores están ya avanzadas. En estas zonas se alcanzan en 1991 porcentajes máximos de vivienda unifamiliar con respecto al total de la vivienda construida, llegando al 53,3% en el oeste y al 23,5% en el norte. Mientras, el mapa muestra que en los municipios del este y del sur las manchas de unifamiliares están mucho más restringidas al espacio de los cascos y a unas pocas urbanizaciones, casi en su totalidad de origen marginal. Por su parte en el municipio de Madrid aparecen de forma dispersa por su periferia las piezas correspondientes a los tipos anteriormente descritos, con un claro protagonismo de la mitad norte de la ciudad, siendo

⁸ La drástica reducción en el municipio de Madrid se debe a la progresiva sustitución, en las zonas de suburbio histórico, de las viviendas autoconstruidas de una planta por edificios plurifamiliares de varias alturas.

FIG. 4 / **Viviendas familiares construidas en Madrid y los municipios del área metropolitana en 1975**

Fuente: Dirección General del Catastro, 2024. Fondo del mapa: Primera edición MTN25 (IGN). Elaboración propia



Fuente: Dirección General del Catastro, 2024. Fondo del mapa: Ediciones más reciente MTN25 (IGN). Elaboración propia

poco más que una excepción en el interior de las rondas del Ensanche.

Por su parte, el mapa de 2024 (Fig. 5) muestra el aumento de la vivienda unifamiliar y su impacto territorial, con la aparición de un gran número de nuevos núcleos en el área metropolitana y la extensión y densificación de los existentes en 1975, con la excepción de los cascos históricos donde la unifamiliar tiende a desaparecer. Los nuevos sectores de unifamiliares crecen especialmente en municipios del oeste, como Las Rozas, Boadilla del Monte y Pozuelo de Alarcón, y surgen como un fenómeno de gran extensión, que cambia la dinámica, en algunos del sur y el este, como Getafe, Parla, Móstoles, Alcalá de Henares, Paracuellos del Jarama, Rivas-Vaciamadrid y Mejorada del Campo, con piezas de viviendas adosadas, pareadas o en hilera de mayor densidad. Por el contrario, en el municipio de Madrid la unifamiliar ha disminuido drásticamente en su borde meridional, por la densificación de los suburbios históricos, la transformación de los cascos, la desaparición de las grandes bolsas de infravivienda y la transformación de algunos grupos de vivienda social, mientras que en la periferia norte y este aumenta en las piezas que aún no se han rematado en 1975 y en zonas próximas a éstas. Como novedad, se observa el uso de tipologías de vivienda unifamiliar en varios planes parciales o nuevos ensanches posteriores al PGOU de 1985, como Tres Olivos, Montecarmelo, Arroyo del Fresno o el Ensanche de Vallecas.

El análisis de esta distribución territorial se completa en la contabilidad del año 2024 (Fig. 6), que individualizaremos por zonas ya que las dinámicas son diferentes en cada una de ellas. Pero antes, los datos generales del área metropolitana ya dejan clara la situación: las 110 562 viviendas unifamiliares suponen tan solo el 11,1% del parque de viviendas y ocupan el 76,4% de suelo residencial total basado en las parcelas catastrales. Este cómputo deja fuera todo el espacio público, las infraestructuras y los equipamientos públicos y privados que conforman estos espacios residenciales de baja densidad, que aquí no atendemos y que podrían modificar esos porcentajes. Por su parte, en la ciudad de Madrid es igualmente llamativo que la escasa presencia de la vivienda unifamiliar, 2,1% del parque de viviendas, suponga una ocupación del 23% del suelo residencial.

Atendiendo a las hectáreas totales que ocupa la vivienda unifamiliar, referidas a las parcelas catastrales residenciales, se observa que los municipios de la Zona Oeste metropolitana son los que más superficie ocupan, con el

53,5% de todo el suelo de unifamiliar del área metropolitana (4059 hectáreas) y un 34,2% de las viviendas. A nivel municipal, hay tres claros protagonistas: Las Rozas, Pozuelo de Alarcón y Boadilla del Monte, los tres primeros municipios de la región por renta de los hogares, donde se localiza el 35,6% del suelo residencial unifamiliar metropolitano. Pozuelo es el segundo municipio por número de viviendas, con 9141, y los otros superan las 5000, al igual que Villanueva de la Cañada y Villaviciosa de Odón, que cuentan con los porcentajes más elevados de viviendas unifamiliares (60,5 y 52,8% respectivamente). Prácticamente toda la zona tiene, además, porcentajes municipales de ocupación de suelo residencial de la vivienda unifamiliar superiores al 75% y unas densidades medias muy bajas (de 7,2 a 16,1 viviendas unifamiliares/hectárea). Por tanto, el oeste metropolitano, con sus altas cualidades ambientales, es en esencia un paisaje suburbano de baja densidad, con un gran protagonismo de la vivienda unifamiliar, dedicada, en general, a la residencia de las clases altas y a los grupos acomodados, en muchos casos formando urbanizaciones cerradas de lujo de muy baja densidad.

En la Zona Norte el peso de la vivienda unifamiliar es mucho menor, 1556 hectáreas (21,2%) y el 16,2% de las viviendas del área metropolitana, aunque la situación es dispar dentro del propio municipio. El binomio gran superficie ocupada y baja densidad también es característico de Alcobendas (541 hectáreas de extensión y 4,4 viviendas/hectárea), por la presencia de la urbanización de lujo de La Moraleja, y de San Sebastián de los Reyes (373 hectáreas y 7,4 viviendas/hectárea), donde se localizan las urbanizaciones para clases altas de Fuentel Fresno y Ciudalcampo, mientras que Colmenar Viejo y Paracuellos del Jarama despuntan en número y proporción de viviendas unifamiliares con piezas de mayor densidad. En todo caso, los cuatro municipios se caracterizan por el alto consumo de suelo residencial de la vivienda unifamiliar, superando el 70% del total residencial.

Al trasladarnos a la Zona Este los porcentajes se invierten en ocupación del suelo y número de viviendas y aumentan significativamente las densidades medias. Las 1005 ha que suman las parcelas de vivienda unifamiliar suponen el 13,7% del total del suelo unifamiliar del área metropolitana localizándose aquí el 24,3% de estas viviendas, en tejidos de más alta densidad, con una media de 26,7 viviendas/hectárea. Dentro de este sector, destaca el caso de Rivas-Vaciamadrid, el segundo municipio metropolitano por número de viviendas unifamiliares, con 9867 que suponen el 26,7% de

Municipio	Ha	Viviendas	Ha	Viviendas	% Vivienda unifamiliar	% Suelo unifamiliar		Densidad unifamiliar (viv/ha)
						Unifamiliares	Residencial total	
Zona Norte	Alcobendas	541	2371	738	42 510	5,6	13,8	73,3
	Colmenar Viejo	315	6449	404	21 816	29,6		77,9
	Paracuellos J.	210	4584	243	9689	47,3		86,5
	S. S. de Reyes	373	2774	517	36 719	7,6		72,2
	Tres Cantos	117	1732	203	19 114	9,1		57,5
Zona Oeste	Boadilla Monte	833	5966	964	20 184	29,6	25,7	86,4
	Brunete	137	1582	154	5170	30,6		89,3
	Las Rozas	901	5676	1096	32 155	17,7		82,2
	Majadahonda	197	3182	420	29 519	10,8		47,1
	Pozuelo Alarcón	884	9141	1117	34 246	26,7		79,2
	Villanueva C.	448	5297	420	8760	60,5		95,6
	Villanueva P.	85	1494	113	6710	22,3		75,1
	Villaviciosa Odón	574	5492	606	10 397	52,8		94,8
Zona Sur	Alcorcón	66	1199	255	75 858	1,6	5,8	25,7
	Fuenlabrada	61	2495	216	74 537	3,3		28,2
	Getafe	218	10 461	429	84 999	12,5		50,9
	Leganés	82	3590	294	84 292	4,3		27,7
	Móstoles	162	4408	349	86 842	5,1		46,5
	Parla	90	4454	246	48 838	9,1		36,6
	Pinto	34	1332	122	25 735	5,2		27,3
Zona Este	Alcalá de H.	160	6397	394	84 651	7,6	11,1	40,7
	Coslada	73	1992	136	33 075	6,0		53,5
	Mejorada Campo	200	2268	227	8862	25,6		88,4
	Rivas-V.	401	9867	530	36 971	26,7		75,5
	S. Fernando H.	70	1662	108	16 837	9,9		65,0
	Torrejón Ardoz	63	2.07	221	56 339	5,0		28,4
	Velilla S. Antonio	38	1890	53	6186	30,6		72,0
Total AMM		7334	110 562	10 623	1 000 011	11,1	76,4	15,1
Madrid		1277	35 498	5560	1 684 985	2,1	23,0	27,8

FIG.6 / Suelo residencial, número de viviendas y porcentajes de unifamiliares y del suelo residencial ocupado con la densidad de los tejidos residenciales por municipios de las zonas del área metropolitana y Madrid

Fuente: Dirección General del Catastro, 2024. Elaboración propia

parque de viviendas y consumen el 75,5% de suelo residencial, 401 hectáreas. Por número de viviendas le sigue Alcalá de Henares con 6397, aunque solo suponen el 7,6% del total de, eso sí, ocupando el 40% del espacio residencial a pesar de que la densidad sea de casi 40 viviendas/hectárea. Con densidades medias elevadas también aparecen Torrejón de Ardoz (44,7 viviendas/hectárea) y Velilla de San Antonio (49,3 viviendas/hectárea), núcleos donde el modelo unifamiliar denso tiene mucho peso. Un caso distinto es Mejorada del Campo, donde el elevado porcentaje de suelo residencial de vivienda unifamiliar, 88,4 %, responde a las grandes parcelaciones de baja densidad del exterior del municipio, que se combinan con promociones más densas en centro urbano.

Finalmente, la Zona Sur se caracteriza por la mayor densidad media de viviendas unifamiliares por hectárea: 39,2. Alberga en su territorio el 25,3% de este tipo de viviendas del área metropolitana en tan solo el 9,7% del suelo de unifamiliares. A nivel municipal Getafe, con el mayor número de viviendas unifamiliares, 10 461, como ya se ha señalado, es el mejor ejemplo de la expansión desde 1980 de los conjuntos de vivienda unifamiliar densa, con una media de 47,9 viviendas/hectárea. En todo caso, este tipo de viviendas solo suponen el 12,5% del parque, aunque ocupan el 50,9% del suelo residencial. Con un número importante de unifamiliares y densidades elevadas también aparecen Parla y Leganés, mientras que Móstoles y Alcorcón, a pesar de tener piezas densas, registran una menor densidad media por la presencia de las urbanizaciones de unifamiliares en parcelas de mayor tamaño de Parque Coimbra, Pinares Llanos y parte de Campodón y el Cerrón. Con todo, el sur metropolitano, es donde los conjuntos de viviendas unifamiliares densos tienen más entidad y marcan el paisaje residencial, a los que se suman Rivas y Alcalá de Henares en el este y Paracuellos del Jarama en el norte.

5. Conclusiones

De todo lo expuesto se deduce como resultado principal el importante papel jugado por la vivienda unifamiliar, en todas sus modalidades, en la construcción de las sucesivas periferias del área urbana madrileña. Se trata de una constatación espacial y sobre todo de significado cultural, en la medida en que ha estado ligada a la emergencia de necesidades de vivienda acuñantes (suburbio histórico, urbanización marginal, promoción pública) y aspiraciones

primero de la burguesía en alza (colonias históricas, urbanizaciones de lujo) y luego de la clase media (parcelaciones ilegales, urbanizaciones masivas de adosados).

Las distintas dinámicas que han marcado la génesis y tratamiento de estos sectores residenciales han creado paisajes diferenciados que en este trabajo se han tratado de identificar y definir para valorar la amplitud real de la suburbanización en Madrid y su huella en las sucesivas periferias. Cada uno de los nueve tipos de paisajes residenciales de vivienda unifamiliar presenta características y procesos territoriales singulares, provoca críticas y evoca sentimientos distintos y se adscribe a grupos sociales con capacidades económicas muy diferentes.

Un asunto esencial es la supervivencia desigual de estos paisajes residenciales a través del tiempo y las presiones especulativas que impulsan su densificación y renovación en las primeras periferias cuando adquieren, a finales del siglo XX, una centralidad relativa. Las mayores metamorfosis se han producido en las áreas de vivienda informal ya sea en suburbio histórico o en urbanizaciones marginales. En pocos núcleos permanece con cierta preeminencia la vivienda unifamiliar renovada, tras las mejoras de infraestructuras y dotaciones. Esta dinámica también se ha impuesto sobre las promociones públicas y, en menor medida, sobre las colonias históricas, nacidas en su mayoría con umbrales de calidad elevados.

Estrechamente asociada con la desaparición de amplias zonas de vivienda unifamiliar de marcado carácter rural, ya sea en los antiguos cascos históricos, en promociones públicas, en colonias históricas o en barriadas de infravivienda, hay que destacar la difusión de reivindicaciones patrimoniales, teñidas de nostalgia, que apenas están teniendo respuesta en la protección de inmuebles en la periferia. La pérdida de la memoria de los lugares y, con ella, tanto de la lucha vecinal, como de la utopía que envolvió algunas experiencias de la ciudad jardín actúa como un lastre para la cohesión y la implicación ciudadana. Esta capacidad de evocación de memoria, identidad y lucha por la vivienda de estos paisajes contrasta con la imagen asociada con los conjuntos masivos de viviendas adosadas, símbolos de la especulación, el despilfarro, la banalidad y los impactos ecológicos del modelo de suburbanización, pese a tener su origen en el logro de un ascenso social, también con la de los conjuntos de vivienda unifamiliar de lujo y su imitación, por las clases medias, de las parcelaciones ilegales, ligadas ambas a un contacto

con la naturaleza o el campo e independencia de la ciudad.

Finalmente, por sus repercusiones en la diferenciación social del espacio y en los paisajes residenciales dominantes tan diferentes que se muestran en la periferia del área urbana madrileña, hay que subrayar el gran contraste existente, especialmente en el área metropolitana, a ambos lados de la diagonal de la desigualdad trazada en sentido noreste-suroeste. En el primer ámbito, domina el modelo de dispersión espacial, de ciudad fragmentada y difusa propia de las grandes urbanizaciones unifamiliares de viviendas aisladas, donde los pareados y los bloques bajos formando manzanas cerradas son complementos más recientes. Por el contrario, las zonas sur y este, con una menor presencia de viviendas unifamiliares que los anteriores, son de dominio de los conjuntos masivos formados por viviendas adosadas concentradas en extensiones menores con una densidad notablemente superior, y de los principales sectores de parcelaciones ilegales más marginales.

6. Bibliografía

- ALMODÓVAR-ANAYA, R. & DURÁN-SALADO, M. I. (2019): Procesos de patrimonialización en la vivienda social del Movimiento Moderno en Sevilla. Visiones expertas y experiencias vecinales. En J.L. GÓMEZ VILLA, *Re-HABITAR el Carmen: Un proyecto sobre patrimonio contemporáneo* (260-271). Junta de Andalucía, Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico <https://idus.us.es/handle/11441/106363>.
- ATLAS DIGITAL DE LAS ÁREAS URBANAS. (2021): Ministerio de Vivienda y Agencia Urbana. Número de viviendas, Viviendas en edificio residencial con una vivienda <https://atlasau.mivau.gob.es>
- BARREIRO, P. (1992): *Casas baratas: la vivienda social en Madrid 1900-1939*. Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.
- BRANDIS, D. (1983): *El paisaje residencial de Madrid*. Madrid. Ministerio de Obras Públicas.
- BRANDIS, D. (2024): La transformación de un paisaje urbano singular de la periferia. La Ciudad Lineal de Arturo Soria, Madrid. En E. CANOSA & A. GARCÍA & G. MADRAZO & E. SÁEZ. (Coords.) *Paisajes de la desigualdad en las periferias*, (45-72), Valencia: Tirant Humanidades.
- BUSQUETS, J. (1999): *La urbanización marginal*. Barcelona: Ediciones UPC.
- CANOSA, E. & GARCÍA, A. (2014): Segregación y fragmentación social en la región urbana madrileña: los modelos residenciales de las clases altas en la ciudad. En J.J. MICHELINI (Ed.), *Desafíos metropolitanos: un diálogo entre Europa y América Latina* (124-145). Los Libros de la Catarata.
- CANOSA, E. & GARCÍA, A. (2016): Mejorar el ambiente urbano para dignificar a los ciudadanos. Algunas propuestas madrileñas para ruralizar las ciudades. En M. FROLOVA (Ed.), *Relación entre la sociedad y el medio ambiente en la Geografía Moderna* (131-147). Universidad de Granada.
- CANOSA, E. & GARCÍA, A. (2018): The Failure of Eco-Neighborhood Projects in the City of Madrid (Spain). *Urban Science*, 4: 111, <https://doi.org/10.3390/urbansci2040111>
- CANOSA, E. (2002): Las urbanizaciones cerradas de lujo en Madrid: una nueva fórmula de propiedad y de organización territorial. *Ciudad y territorio: Estudios territoriales*, 133-134, 545-564. <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/75296>
- CAPEL, H. (2002): *La morfología de las ciudades. I. Sociedad, cultura y paisaje urbano*. Ediciones del Serbal.
- COMUNIDAD DE MADRID (1984): *Urbanizaciones ilegales. Programa de Actuación y Catálogo*. Centro de Información y Documentación Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, 2 vol.
- ALGUACIL, J. & DENCHE, C. (1991): La vivienda, cambios en la simbología, uso y lenguaje. *Documentación Social*, 85, 33-46.
- ENGEL, PH. (dir.) (2024): *Suburbia. La construcción del sueño americano*. CCCB y Direcció de Comunicació de la Diputació de Barcelona.
- EZQUIAGA, J.M. (1983): Parcelaciones ilegales en suelo no urbanizable: nuevas formas de consumo del espacio en los márgenes de la ley del suelo. *Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales*, (56), 59-72. <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/81718>
- EZQUIAGA, J.M. & FERNÁNDEZ, A.L. & INGLÉS, F. (1987): Las colonias de viviendas unifamiliares: el discreto desencanto de la utopía. *Ciudad y Territorio: Estudios territoriales*, (74), 71-86. <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/82211>
- EUROSTAT (2023): Type of housing, 2022 (as % of the total population). In *Housing in Europe – 2023 edition*. Interactive publications. <https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2023>
- GARCÍA CARBALLO, A. (2014): Urbanizaciones de lujo y segregación residencial de las clases altas en Somosaguas, Pozuelo de Alarcón (Madrid). *Eria: Revista cuatrimestral de geografía*, 94, 125-144. <https://reunido.uniovi.es/index.php/RCG/article/view/10448>
- GARCÍA CARBALLO, A. (2023): La segregación residencial de las clases altas en la periferia de Madrid. En E. Canosa, A. García, G. Madrazo y E. Sáez (Coord.), *Paisajes de la desigualdad en las periferias* (65-102). Valencia, Tirant Humanidades.
- GARCÍA-BELLIDO, J. (1986): La cuestión rural. Indagaciones sobre la producción del espacio rural. *Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales*, (69), 9-52. <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/82085>
- GATEAU, M. & MARCHAL, H. (2020): *La France pavillonnaire. Enjeux et défis*. Levallois-Perret, Bréal.
- HERCE, M. (1975): El consumo de espacio en las urbanizaciones de segunda residencia en Cataluña. *Ciudad y territorio: Estudios territoriales*, (4), 45-56. <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/80670/50255>

- HIRT, S. (2014): *Zoned in the USA*. Ithaca, NY: Cornell University Press.
- INE (2024): Censo de Población y Vivienda 2021. Resultados definitivos. Viviendas por tipo de edificio. Viviendas en edificio residencial con una vivienda. <https://www.ine.es/Censo2021/Inicio.do?L=0>
- JIMÉNEZ, V & CAMPESINO, A. (2018): Deslocalización de lo urbano e impacto en el mundo rural. *Cuadernos Geográficos*, 57, (3), 243-266. <https://revistaseug.ugr.es/index.php/cuadgeo/article/view/6239>
- LEIRA, E. & GAGO, J. & SOLANA, I. (1976): Madrid: Cuarenta años de crecimiento urbano. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, (2-3), 43-66. <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/80714>
- LÓPEZ DE LUCIO, R. (2003): Transformaciones territoriales recientes en la región urbana de Madrid. *Urban* (8), 124-161.
- LÓPEZ DE LUCIO, R. (2012): *Vivienda colectiva, espacio público y ciudad. Evolución y crisis en el diseño de tejidos residenciales 1860-2010*. Madrid <https://oa.upm.es/40092/>
- LÓPEZ, D. & MULERO, A. (2022): Las parcelaciones ilegales en España: expansión y efectos de un urbanismo irregular en el entorno de la ciudad reglada. *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, 42, (1), 157-182. <https://revistas.ucm.es/index.php/AGUC/article/view/81800>
- MADRAZO, G. & GARCÍA, Á. & SÁEZ, E. (2024): Apropiación y gestión de la naturaleza en la periferia norte de la ciudad de Madrid. En *La ciudad "veintiún": miradas a los espacios urbanos del siglo XXI: Actas del XVII Coloquio de Geografía Urbana, I Coloquio Internacional de Geografía Urbana Valladolid-Burgos, Asociación Española de Geografía*, (1073-1082). <https://produccioncientifica.ucm.es/documentos/6682f6b37458fa3b-46c8162e?lang=ca>
- MANVILLE, M. & MONKKONEN, P., & LENS, M. (2019): It's Time to End Single-Family Zoning. *Journal of the American Planning Association*, 86(1), 106-112. <https://doi.org/10.1080/01944363.2019.1651216>
- MARCHAL, H. & STÉBÉ, J.M. (2023): *Le pavillon, une passion française*. París, PUF.
- MARTÍNEZ, J. & HERNÁNDEZ, F. & RUIZ-RIVAS, U. (2023): Informe final del proyecto "Diagnóstico de los usos y necesidades energéticas de la población de la Cañada Real Galiana". *Universidad Carlos III de Madrid*. <https://e-archivo.uc3m.es/rest/api/core/bitstreams/89ea001f-3704-42ed-88c3-182cc679e82e/content>
- MAS HERNÁNDEZ, R. (1999): Periferias urbanas y nuevas formas espaciales. En R. DOMÍNGUEZ (Coord.), *La ciudad. Tamaño y crecimiento*, (201-233). Universidad de Málaga.
- MASCIA, C. (16/09/2023): La "Francia fea" y el desprecio social. *El País*. <https://elpais.com/opinion/2023-09-16/la-franciafea-y-el-desprecio-social.html>
- MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA (2021): *Atlas Digital de las áreas Urbanas*. <https://atlasau.mivau.gob.es>
- MONCLús, F.J. (1998): Suburbanización y nuevas periferias. Perspectivas geográfico-urbanísticas. En F. Monclús (Ed.). *La ciudad dispersa, suburbanización y nuevas periferias*. Centre de Cultura Contemporània de Barcelona, 5-15.
- MONTES, J. & PAREDES, M. & VILLANUEVA, A. (1976): Los asentamientos chabolistas en Madrid. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, 2-3), 159-172. <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/80712>
- MOYA GONZÁLEZ, L. & FERNÁNDEZ SALGADO, C. (2019): Réquiem por un patrimonio desaparecido: los conjuntos modernos de vivienda pública demolidos en Madrid. *Revista de Arquitectura y Urbanismo*, 382 (IV), 50-53. <http://www.revistaarquitectura.com/labs#article-0-2>
- MOYA, L. & FERNÁNDEZ, C & ESCAMILLA, F. (2021): *Atlas de la vivienda pública. Madrid 1940-2010*. Ediciones Asimétricas.
- MUÑOZ, F. (2005): La producción residencial de baja densidad. Barcelona: Diputació de Barcelona,
- NELLO, O. (2011): Estrategias para la contención y gestión de las urbanizaciones de baja densidad en Cataluña. *Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales*, 43 (167), 81-98. <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/76036>
- OLAZÁBAL, E. & BELLET-SANFELIU, C. (2018): Procesos de urbanización y artificialización del suelo en las aglomeraciones urbanas españolas (1987-2011). *Cuadernos geográficos*, 57 (2), 189-210. <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/80714/50298>
- OLAZÁBAL, E. & BELLET-SANFELIU, C. (2019): De la ciudad compacta a la ciudad extensa. Procesos de urbanización recientes en áreas urbanas españolas articuladas por ciudades medias. *Anales de geografía de la Universidad Complutense*, 39 (1), 149-175. <http://dx.doi.org/10.5209/AGUC.64681>
- PRIETO, P. & ROMERO, V. & MOYANO, A. & SOLÍS, E. & CORONADO, J.M. (2018): Identificación, clasificación y análisis de las formas urbanas en ciudades medias: aplicación a las capitales provinciales de Castilla-La Mancha. *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, 38, (1), 87-112. <https://revistas.ucm.es/index.php/AGUC/article/view/60470>
- RUBIO, A. (2022): *La España fea. El caos urbano, el mayor fracaso de la democracia*. Madrid: Debate.
- SAMBRICIO, C. (2003): Los orígenes de la vivienda obrera en España: higienismo, reformismo y normalización de lo vernáculo. En C. SAMBRICIO (Ed.), *Un siglo de vivienda social (1903/2003). Tomo I* (30-45). Nerea, Ayuntamiento de Madrid y Consejo Económico y Social de España.
- SANTOS, J.M. & GARCÍA, F.J. (2012): La vivienda unifamiliar, fenómeno característico de la ciudad dispersa. Contrastes sectoriales en la aglomeración urbana de Madrid. *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, 32, (1), 153-179. <https://revistas.ucm.es/index.php/AGUC/article/view/39312>
- SHURUPOV, N. & MOLINERO-PAREJO, R. & RODRÍGUEZ-ESPINOSA, V. M. & AGUILERA-BENAVENTE, F. (2023): Clasificador Catastral: complemento de QGIS para la clasificación de los usos del suelo urbano a nivel de parcela. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 97. <https://doi.org/10.21138/bage.3280>
- SOLÁ-MORALES, M. DE (2003): *Las formas de crecimiento urbano*. 1ª edición 1997. Barcelona: Ediciones UPC <https://urbanitasite.wordpress.com/wp-content/>

- <uploads/2019/11/de-solc3a1-las-formas-de-crecimiento-urbano.pdf>
- TELLEZ, S. & ANDRADA, B. (1999): *Colonias de chalets en Madrid*. Caja Madrid Obra Social.
- VALENZUELA, M. (1983): "Las sociedades constructoras benéficas, una respuesta paternalista al problema de la vivienda obrera. Su incidencia en la configuración de la periferia madrileña (1875-1921)". *Anales del Instituto de Estudios Madrileños*, XX, 63-96 <https://www.uam.es/FyL/>

- documento/1446789206128/AnalesDellInstitutoDeEstudiosMadrileñosTomoXX_1983.pdf
- VALENZUELA, M & VÁZQUEZ, C. (1991): Promoción cooperativa y nuevas periferias residenciales en el área metropolitana de Madrid. *XII Congreso Nacional de Geografía. Sociedad y territorio*. Valencia: AGE-Universitat de València https://www.uam.es/FyL/documento/1446789742496/XIICONGRESONACIONALGEOGRAFIA_1991.pdf