



EN TORNO A LOS PROCESOS REALES DE DESARROLLO URBANO

Las tipologías de crecimiento en la formación de la periferia de Madrid

por Ramón López de Lucio

1) *Introducción.* Es frecuente la ilusión de que el crecimiento de una gran aglomeración como Madrid obedece a una serie de planes globales que en cada momento han predeterminado una imagen total y coherente de la ciudad, que recoge y modifica de manera armoniosa las anteriores.

Esta impresión obedece a la existencia y periódica revisión de los voluminosos estudios informativos y normativos que constituyen los «Planes Generales de Ordenación del Área Metropolitana», los «Planes Parciales», «Especiales», etc.

Sin embargo, y en esto consiste la hipótesis central de este trabajo, nuestra opinión es que el planeamiento general, en una ciudad como Madrid, no pasa de recoger *a posteriori* y legalizar procesos de crecimiento cuya lógica y dinámica es externa a las premisas de aquel. Su acaso única virtualidad es negativa, en cuanto «congela» la utilización de algunos de los vacíos que en el momento de su ejecución encuentra.

A través de una investigación *tipológica* de las distintas formas de crecimiento de la periferia (definida a partir del perímetro de las Rondas que enmarca el Plan Castro) se tratará de argumentar el carácter puntual, discontinuo y heterogéneo de los distintos paquetes urbanos, considerándolos como mecanismos de ocupación del suelo condicionados por unos intereses y necesidades concretos más que por una lógica abstracta, exterior y englobante, como pretende ser el planeamiento metropolitano.

Así, la ciudad se compone de diversos trozos, que responden a una gama muy corta de tipologías, más o menos imbricadas unas en otras (o aisladas en numerosos casos).

El conjunto se estructura por medio de un sistema viario radioconcentrico y anular, que en general recoge preexistencias viales anteriores, y que sólo con grandes retrasos en relación con la ocupación del suelo proporciona un sistema de interrelación que reposa básicamente en el transporte de superficie privado.

Lo que sí puede ser cierto es que en la constitución de los distintos procesos de crecimiento intervenga un planeamiento de escala inferior (plan parcial, ordenanzas...) como mediador calificado entre intereses y necesidades.

Esto, que no ocurre siempre, significa que se ha alcanzado un cierto nivel de codificación del proceso de que se trate, lo que permite un tratamiento jurídico del problema.

2) *Las tipologías de crecimiento de la ciudad como sucesivos puntos de equilibrio entre intereses y necesidades.*

Básicamente existen, como decíamos, muy pocas formas claramente identificables de crecimiento de la ciudad. Podemos distinguir en nuestro análisis (ver plano 1):

a) La trama que caracteriza a los *cascos antiguos* (anterior a los planes de ensanche de mediados del siglo XIX). Dentro de esta trama se podían efectuar numerosas subdivisiones históricas, pero nuestro interés se centra ahora en los últimos cien años, a lo largo de los cuales realmente se da el gran salto demográfico y territorial en la expansión de Madrid. Esta trama obedece, en líneas generales, a una red radioconcentrica de caminos y a los sucesivos perímetros (defensivos o fiscales) que abarcaron el desarrollo de la villa.

En lo esencial se consolida en los siglos XVI y XVII, aunque la tipología edificatoria se altere fundamentalmente, suponiendo una gran densificación, en la segunda mitad del siglo XIX.

b) La trama reticular del *Plan Castro* (1860), fácilmente identificable en el conjunto de la aglomeración como la única pieza de cierta entidad superficial en la que existen una coherencia y continuidad en su estructura y tipología.

c) Las *parcelaciones periféricas* exteriores al Plan Castro, aunque en muchos casos coetáneas con éste en su formación y consolidación. Estas parcelaciones configuran sistemas reticulares más o menos deformados y variables en el tamaño y forma de las parcelas definidas. Se caracterizan por no formar un conjunto coherente, sino una especie de «corona» de paquetes periféricos en torno a las principales vías de salida de la ciudad.

d) Las *parcelaciones marginales* son procesos en general más recientes —de postguerra— y, por tanto, menos consolidados y densificados que los anteriores, pero de tipología y origen muy similar.

Son aún más periféricos que aquellos y con relaciones más débiles con respecto a la estructura viaria.

e) La trama de *ciudades jardín y urbanizaciones* de baja densidad en la periferia cercana a la ciudad: se trata de procesos de crecimiento datables desde principios de siglo; en ellos se aprecia, en general, una mayor flexibilidad («sinuosidad») en las formas de reticular el terreno. Salvo la Ciudad Lineal, que se configura por su propia estructura en eje viario importante, ocupan espacios residenciales ventosos.

f) Las *parcelaciones periféricas de baja densidad* son una subvariedad del tipo anterior y el c).

Son procesos de crecimiento menos voluntaristas en su intención formal —y por ello su trama recuerda más a las que llamábamos «parcelaciones periféricas»—; en general están menos consolidados y son más heterogéneos que las ciudades jardín propiamente dichas, pero por su densidad media se acercan a éstas más que a aquéllas.

g) Por fin, las *promociones unitarias periféricas* (tanto las privadas como las oficiales) responden a tipologías más «modernas», no reticulares, de edificación abierta, viario jerarquizado, etc.

Iniciadas a partir de 1940 (aunque hay algunos ejemplos anteriores, v.g. el extinguido barrio de Pozas era del siglo XVIII), se configuran como paquetes semiautónomos en numerosos casos, desvinculados de la trama clásica de la ciudad y relacionados tan sólo a través de elementos viales, en muchos casos totalmente inadecuados a su nueva función.

En cada momento histórico cada una de estas tipologías o formas de crecimiento ha encarnado no tanto una manera de «entender» la ciudad como de construirla, extendiéndola o macizándola. Y ello en función de alcanzar las condiciones óptimas (maximizar los beneficios económicos o la «satisfacción social»), prefijadas por los distintos agentes privados o públicos en el proceso de utilización del suelo.

Como las necesidades, más bien, las posibilidades de ocupación del suelo han sido en cada etapa distintas para los diversos grupos sociales, las tipologías se han adaptado para cubrir de la mejor manera posible todo el mercado potencial. Para conseguir este fin se han utilizado los mecanismos previstos por el planeamiento cuando éste podía actuar de mediador útil y se han postergado o ignorado cuando no lo eran.

Así, en cada período coexisten dos o más tipologías formalmente emparentadas, aunque diferentes como mecanismos concretos de actuación; mientras tanto, en una línea histórica, se pueden considerar sucesivas tipologías utilizadas con destino y en relación a una clase social concreta, y cuyos mecanismos de actuación revelan paralelismos, aunque formalmente se expresen de manera diversa.

Como ejemplo de la primera relación se podrían considerar los crecimientos mediante la trama reticular del ensanche y las «parcelaciones periféricas» en todo el período de consolidación de ambas tipologías (1860-1940), o las promociones unitarias periféricas y las urbanizaciones de baja densidad en el período siguiente (1940-1970).

La trama del ensanche clásico y las tramas de la expansión reticular mediante planes específicos (Plan Castellana o Polígono Santamarca) se podrían comparar como ejemplo de la segunda modalidad apuntada.

3) *La función de las teorías urbanísticas en relación con las tipologías de crecimiento de la ciudad.*

En nuestra opinión, las teorías urbanísticas tienen una influencia muy limitada en la forma concreta como ocurre el desarrollo urbano de una ciudad como Madrid.

Fundamentalmente, éste consiste en un proceso de expansión del suelo urbano mediante operaciones de parcelación siguiendo técnicas de división y subdivisión del terreno de extremada simplicidad y que, con ligeras

variaciones tipológicas, se vienen repitiendo desde siglos atrás con casi absoluta independencia de «superestructuras» ideológicas urbanísticas.

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

De las distintas tipologías que describíamos en el punto anterior, todas, salvo las más recientes (promociones unitarias periféricas y urbanizaciones), se adaptan al sistema descrito arriba.

Las formulaciones teóricas han informado únicamente actuaciones puntuales, normalmente representativas (ejes, plazas y confluencias, etc.) y en *mínima* parte afectan a los extensos tejidos urbanos que constituyen el marco de vida de la mayor parte de la población.

Más adelante argumentaremos cómo los «ensanches» no pasan de ser la traducción burguesa de las parcelaciones periféricas, adaptada a sus necesidades y a su imagen de clase.

La «revolución urbanística» propiciada por el movimiento moderno se traduce, sin embargo, en la aparición de nuevas tipologías urbanas.

Lo que ocurre en este momento es que la teoría *legitimiza y conforma las necesidades de nuevos grupos de intereses hegemónicos* en la construcción de la ciudad, por lo que puede ser incorporada.

Sólo en los casos que esto ocurre —raros en la historia de la evolución urbana— encontramos una traducción fiel y amplia expresada en la realidad.

Sin embargo, la influencia de estas teorías no pasa de conformar las nuevas tipologías de constitución de *trozos* de la ciudad, sin que se traduzca en formulaciones generales que ofrezcan una imagen global adecuada a un modelo discutido y elegido por la comunidad, y reconocible en su proceso de construcción colectiva.

Es decir, el urbanismo llega a conformar «nuevas formas de vida» a nivel de barrio, de entorno inmediato; la integración de estas *formas* en el organismo ciudadano se le escapa cada vez más, siendo relegado por otras necesidades de orden pretendidamente superior, y que obedecen a una lógica distinta: las necesidades de accesibilidad e intercomunicación que imponen una nueva trama jerarquizada e imponente, dejando encorsetadas aquellas «formas de vida» para que no se mezclen con las antiguas ni se contaminen.

4) *Los ensanches del siglo XIX como contrapartida burguesa de las parcelaciones periféricas.*

Los ensanches son teóricamente (véanse los preámbulos de sus leyes) una fórmula para responder a la escasez y carestía de los alquileres de vivienda y, por tanto, para favorecer a las clases populares, de acuerdo con los principios más ortodoxos de la economía liberal (en este sentido se expresan los doctos informes de la Real Academia de Ciencias Morales y Políticas, 1863, y de la Sociedad Económica Matritense, 1863, ambos inmediatos precedentes de la Ley de Enanche de 1864).

Sin embargo, dada la libertad de alquileres que se estableció en 1842 y que produjo su inmediato encarecimiento ante la limitada oferta de vivienda, el problema no se resolvió en absoluto, a juzgar por la rapidez y extensión con que se desarrollaron los suburbios periféricos (el «extrarradio»), en los límites de aquellos, en ciudades como Madrid y Barcelona.

Los ensanches se plantean y se aceptan como una solución tipológica y un mecanismo caracterizado por constituir *operaciones unitarias de calificación, urbanización y gestión de los terrenos privados periféricos* a la ciudad antigua, aunque inmediatos y bien relacionados estructuralmente con ella.



En esencia, estas operaciones consisten en la definición de unas «reglas de juego» (viario, alineaciones y poco más), que permitieran una utilización más ventajosa y rentable a sus propietarios.

Como dice Sola Morales (1), se trata de servir de «pauta a la expansión contenida de multitud de pequeños operadores dentro de una fase de capitalismo individual y de consolidación de una burguesía».

El «ensanche» representa simplemente la *solución tipológicamente más clara y adecuada* a los intereses de esos operación financiera —inversa de las capas burguesas unas manzanas regulares a las que dan acceso en todo su perímetro. La solución es la más lógica en cuanto que, recogiendo la única tradición urbana preexistente —la calle y la manzana—, la regulariza y dimensiona de acuerdo con las nuevas necesidades.

El ensanche, por sus mismas características, no va a resolver el problema de vivienda de amplias capas populares. La casa urbana del ensanche se constituye en una operación financiera-inversa de las capas burguesas ciudadanas que, mediante actuaciones puntuales (el edificio), proporciona un número limitado de viviendas de *distinta categoría* al mercado de alquiler. Pero proporciona vivienda al sector solvente del mercado excluyendo por tanto al resto. La respuesta va a ser la edificación, en condiciones distintas, de los «extrarradios» del ensanche.

Como decía Sánchez Guerra en el preámbulo del primer Proyecto de Ley (1914) de regulación en la urbanización de los suburbios: «más allá de los cascos urbanos, o en su caso de los ensanches, las prescripciones de policía no extendían sus efectos, por lo que al iniciarse

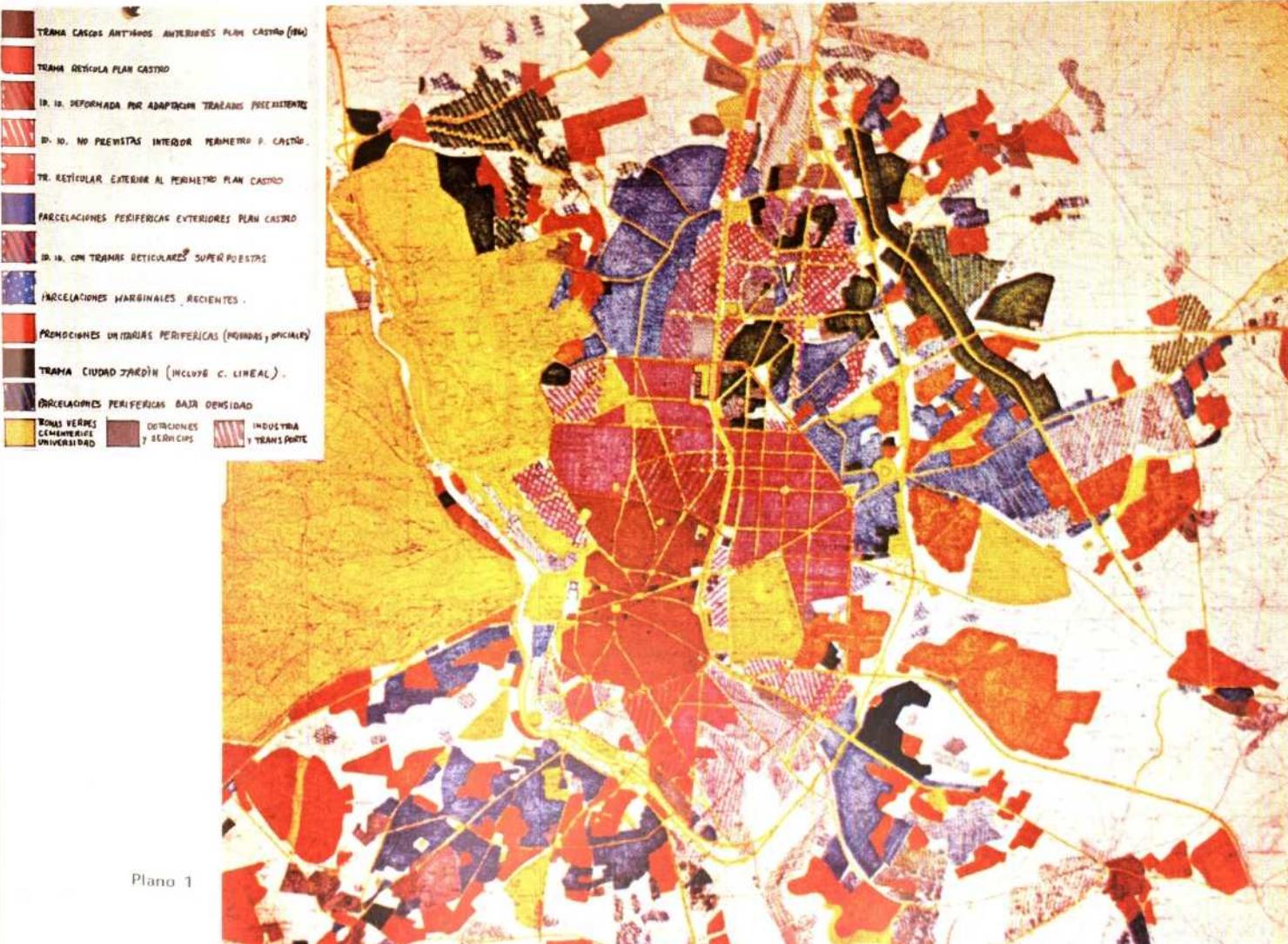
(1) Citado por J. A. Solans en «De la construcción a los edictos de obrería, etc.»; *Arquitectura bis*, n.º 5, 1975.

procesos migratorios sensibles se urbanizaron los alrededores de los cascos o ensanches de forma totalmente anárquica» (2).

Como se puede ver en el plano 1, el color azul recoge esta tipología denominada «parcelaciones periféricas», siendo evidente que su extensión rebasa con mucho la del ensanche, siendo ambos procesos coetáneos.

Al período 1860-1940 de creación y consolidación de estas periferias corresponden las zonas de: Tetuán, López de Hoyos, La Guindalera, Carretera de Aragón, Fuente del Berro, Puente de Vallecas, Marcelo Usera, Antonio López, Comillas, Carretera de Extremadura y General Ricardos-Carabanchel Alto. A una época posterior —1940-60—, aunque con una tipología bastante similar, que hemos llamado «parcelaciones marginales», pertenecen las zonas de Canillas, Pueblo Nuevo, Barrio de Bilbao, Palomeras, Barriada del Tío Felipe, Pozo del Tío Raimundo y Orcasitas, además de innumerables núcleos menores y aún más marginales. La lógica de estas implantaciones es muy simple: se limitan a su carácter de periféricas al terreno «ordenado» por Castro que les está vedado, y dentro de esta primera y fundamental limitación tratan de aprovechar los elementos infraestructurales existentes (carreteras de salida de Madrid) que les sirvan de apoyo, vías de comunicación y acceso de servicios, etc. Así, las salidas hacia el pueblo de Fuenarral (Bravo Murillo), de Hortaleza (López de Hoyos), Alcalá y Guadalajara (Ctra. de Aragón), Vallecas (Avda. Ciudad de Barcelona), Carabanchel Alto (calle General Ricardos y calle Marcelo Usera), Extremadura (Paseo de Extremadura) forman los siete ejes fundamentales en

(2) Cit. por M. Bassols en *Génesis y evolución del Derecho urbanístico español*, Madrid, 1973, pág. 428.



torno a los que se estructuran los distintos «paquetes» urbanos característicos de esta tipología de crecimiento.

Como en los ensanches, no se trata de una gestión unitaria suelo-vivienda (habrá que esperar a las décadas 1940-70 para que ocurra en gran escala este proceso), sino de una *gestión puntual sobre parcelas creadas mediante una regularización mínima* —viario en malla— del suelo agrícola inicial.

Sin embargo, aquí terminan las similitudes y aparecen las diferencias que permiten calificar a estos dos procesos paralelos como de tipologías diferentes adecuadas a situaciones e intereses disímiles:

a) En primer lugar el suelo inicial ocupa, en los procesos de parcelaciones periféricas, posiciones mucho más excéntricas y desventajosas que el que sirvió de base al ensanche.

b) Este suelo es, además, gestionado de forma individual y particularizada por sus propietarios, sin atenerse a ningún programa «regularizador» común. Es decir, la mediación que constituye el Plan Castro entre los propietarios del suelo y su concreta utilización como parcelas edificables no existe en estos procesos por su carácter de socialmente marginales y, por tanto, con necesidades de «formalización» y representatividad mucho menores.

c) Así, la gestión consiste en adoptar la forma más sencilla posible que convierta al suelo en mercancía vendible. Esta forma fue, con mucha frecuencia, la parcelación mediante un sistema de calles paralelas que definieran fondos de parcelas limitadas (10-20 m.) y, por tanto, con calles relativamente cercanas (20-40 m.), a su vez comunicadas por un sistema de transversales más o menos ortogonalizadas más distanciadas (60-100 m.).

Así se crea la *típica ordenación en manzanas regulares estrechas y largas*, variante popular de la manzana cuadrangular del ensanche.

La estructura básica de ambas soluciones es, pues, idéntica; sin embargo, el rectángulo largo y estrecho ofrece un mayor aprovechamiento del suelo para una fórmula de pequeñas parcelas unifamiliares y edificación de baja altura; el cuadrado se adapta mejor a la fórmula de parcelas para bloques en altura de mayor profundidad que requieren patio de manzana, etc.

d) ¿Cuál es pues la función del planeamiento? Por una parte, crea un «ensanche» que abarca una semicorona de la ciudad antigua en la que las unidades elementales de utilización del suelo se repiten dentro de una estructura general que jerarquiza las calles, creando Avenidas, Bulevares, Rondas, Diagonales, etc., es decir, intentando un orden genérico para toda la ciudad «planificada». La solución de las parcelaciones periféricas es mucho más precaria en sus formas de inserción. No se contempla como una segunda corona de ocupación del suelo alrededor de la futura ciudad burguesa. Es más bien una solución de urgencia, una operación especulativa no prevista —aunque consentida—, y provocada por el propio proceso de crecimiento urbano, e incluso por la delimitación del perímetro «planificado» de la ciudad. Las parcelaciones ocupan espacios residuales, apoyados —o en relación— con vías radiales. Su tamaño, orientación y la regularidad de su malla, etc. variarán de un caso a otro, según los condicionantes de la topografía, de las estructuras de la propiedad del suelo, de los trazados preexistentes o de la misma iniciativa del promotor del terreno. Son operaciones individualizadas y «fuera de programa».

5) *La necesidad de «encauzar» globalmente el crecimiento de la ciudad y la incorporación de los valores del racionalismo a la nueva estrategia del crecimiento urbano.*

El Proyecto de Ley de Sánchez Guerra para la regulación del «suburbio» no se aprobó, como tampoco los de 1916 y 1918 (que, por cierto, incluían curiosas propuestas de municipalización integral del suelo del extrarradio). El Estatuto Municipal de 1924 recoge muy parcialmente la

problemática de la planificación de las zonas de «extensión» y de los temas urbanísticos supramunicipales.

En 1928 el Ayuntamiento convoca un Concurso Internacional para la redacción de un Plan para Madrid; la solución Zuazo-Jansen es premiada, pero hasta 1941 no se redacta el nuevo Plan (aprobado en Cortes en 1944) por la Oficina Técnica, dirigida por Pedro Bidagor, estableciendo ya una zonificación integral para todo el municipio.

Por fin, en 1963, se confecciona el Plan General del Área Metropolitana, aunque definido su perímetro con un criterio tan exiguo que sus límites se ven inmediatamente desbordados, volviendo a originarse una tensión entre «perímetro planificado» y «extrarradio libre» que aún no se ha resuelto hoy día, en vísperas de la revisión del Plan General del Área y de la redelimitación de su perímetro.

Los problemas de escala de una ciudad en continuo crecimiento y las necesidades productivas de un sistema progresivamente más complejo requieren una planificación conjunta mínima que asegure, al menos, las necesidades vitales del sistema: accesibilidad e interconexión y preconocimiento de las líneas generales en la localización de actividades.

El planeamiento, que había sido la fórmula legal de regularización de los intereses en juego en las primeras etapas de la ciudad burguesa-industrial, y que había ignorado las formas marginales de crecimiento, cambia de escala y de significado.

Si los planes de ensanche representan auténticos «planes parciales» en su acepción actual, los actuales Planes Generales son tan solo planes de «estructura y zonificación»: regulan usos dominantes, viarios fundamentales y localización de grandes dotaciones.

Teóricamente, el cambio conceptual efectuado en el planeamiento urbano se justifica mediante los dogmas racionalistas que introduce el racionalismo en los años 30, de la mano de los Congresos Internacionales de Arquitectura Moderna, y que encuentra su acabada formulación en la Carta de Atenas (1946). Los lemas de «zonificación» (separación y especialización funcional en el uso del suelo), «jerarquización» (del sistema viario, dotacional, etc.), «nucleación» y «poligonación» (formación teórica de unidades base o células denominadas unidades vecinales y de polígonos de actuación), etc., se imponen.

Sin embargo, el hecho de que estas formulaciones teóricas se acepten por las respectivas Administraciones europeas y conformen sus textos legales y las posteriores actuaciones concretas significa de forma inequívoca que recogían de alguna manera las necesidades e intereses de la época.

Puesto que en caso contrario no hubieran pasado de «utopías» y, en el mejor de los casos, de realizaciones aisladas (como en general sucedió a las formulaciones del siglo XIX).

En efecto, la nueva ordenación va a permitir la formulación de la periferia discontinua y desagregada de grandes *promociones unitarias* que responden a una nueva fórmula e intereses: la de la construcción de la ciudad a trozos por *operadores únicos*, que reúnen en una misma operación las de urbanización, construcción y venta de viviendas.

El hecho de que el operador sea un ente público o privado no nos interesa ahora tanto, pues se ha mostrado en diferentes lugares (3) que responde a una situación coyuntural diversa (en cuanto a la solvencia de los destinatarios, etc.), pero con una expresión tipológica y formal muy similar.

En resumen, si antes de 1940 el planeamiento tan sólo constituye el entramado general de un modo —el burgués— de crecimiento de la ciudad, frente a las tipologías espontaneistas, aunque con ciertos paralelismos estructu-

(3) V. gr. en: *Perspectivas de desarrollo del sector de la construcción en nuestro país*. Primeras Jornadas COAM, *El arquitecto y el sector de la construcción*, 1975.



rales, de las parcelaciones periféricas, en los últimos decenios el planeamiento conforma la estructura general de la ciudad, aunque sin ser capaz de ofrecer una imagen clara de ésta, y delimita los espacios o «polígonos» concretos que serán sometidos a la nueva dinámica tipológica de crecimiento por promociones unitarias periféricas en las que, asimismo, interviene el diseño urbano como técnica explícita de configuración útil del espacio.

Lo curioso es que a la vez que el planeamiento origina una nueva tipología de crecimiento (mediante el plan parcial y/o el proyecto de urbanización unitario), pretendidamente de mayor calidad con respecto a las antiguas parcelaciones, aisla a los nuevos segmentos de la ciudad sometiéndoles a requerimientos y necesidades de jerarquía superior (viarios arteriales y metropolitanos futuros, cinturones verdes vacíos urbanos de todo tipo, etc.). Mientras que las fórmulas anteriores, si bien periféricas, garantizaban al menos una cierta continuidad espacial (crecimiento tentacular de la ciudad) que podía ofrecer la ilusión de una ciudad única frente a la actual situación de progresiva segregación «planificada» de usos, clases y funciones.

6) *La promoción unitaria periférica como variante popular de la urbanización suburbana.*

Frente a las fuertes corrientes inmigratorias de post-guerra, sólo se plantean dos soluciones que obedecen a tipologías y formas de actuación completamente distintas:

a) La primera es la *auto-construcción* en procesos de crecimiento marginal, que en su extremo más bajo constituyen el chabolismo y que, dotados de una mínima estructura urbana, forman lo que llamamos «*parcelaciones marginales*», cuyos ejemplos más amplios y representativos serían en Madrid los barrios de Palomeras, Pozo del Tío Raimundo y Orcasitas. Ya hemos visto que, dadas las nuevas necesidades y situación, este proceso no puede constituirse, como lo fue hasta los años 30, en la fórmula habitual de resolución del problema de la vivienda.

La situación se consiente, aunque se reprime discriminadamente, y, en suma, se controla hasta la década de los 50, en la que tanto por problemas de prestigio como de reutilización del suelo el tema se aborda de manera oficial (inicio de la política de Poblados Dirigidos y de Absorción, etc.).

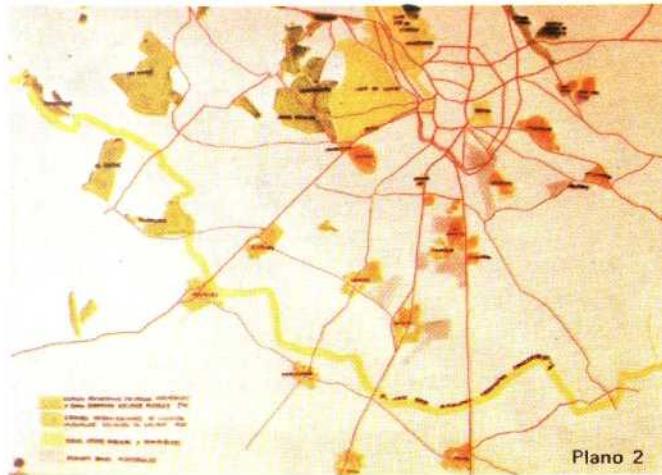
b) La segunda fórmula corresponde a la actuación por *grandes unidades* por parte, inicialmente, de la iniciativa pública (como forma de controlar el chabolismo y de integrar a niveles mínimamente satisfactorios a la creciente clase obrera de la capital). Más tarde, ya en la década de los 60, la iniciativa pasa a manos privadas, aunque en regímenes de protección oficial.

Las actuaciones unitarias en la periferia, como nueva forma de crecimiento de la ciudad, son un reflejo directo de las necesidades impuestas por el proceso de producción social de la vivienda. En efecto, la producción de ésta, como la de cualquier otro objeto, se ve afectada por las necesidades de dimensionamiento mínimo de las unidades productivas (empresas), dado el continuo proceso de concentración económica típica de los estados avanzados del modo de producción capitalista.

Esta necesidad implica que para lograr la eficacia en la «fabricación» de vivienda debe concentrarse en unidades cada vez mayores, sobre pasando el edificio entre medianeras típico de la iniciativa burguesa en los primeros períodos de la ciudad industrial.

La *marginalidad* en la localización de las nuevas promociones es una necesidad derivada de la escasez de suelo libre céntrico, así como del tamaño requerido por estas actuaciones. La incapacidad administrativa de gestionar suelo urbanizado, los fenómenos de retención especulativa del ya calificado y la falta de calificación del resto, empujan las nuevas actuaciones a lugares más y más periféricos, a menudo ya no en contacto con el

antiguo casco de la aglomeración madrileña, sino en las afueras de los pueblos cercanos, en particular de los exteriores al A.M., que sufren un crecimiento espectacular (Alcalá, Móstoles, Fuenlabrada, Parla, etc.), sobre todo en el período 1965-75; ver plano 2.



El urbanismo de bloques abiertos es una tipología que, creemos, se adapta mejor a las necesidades y a las formas productivas y organizativas de los grandes y medianos operadores que a las de los pequeños, que habían constituido la ciudad clásica.

Para éstos la manzana cerrada y el edificio entre medianeras es una solución ideal; para aquellos una imposición de reglamentaciones urbanísticas a extinguir.

El racionalismo higienista, impulsor del bloque aislado y de la zona verde, confiere contenido, actuando de intermediario cultural, a los intereses y necesidades de los nuevos agentes de producción social de la vivienda.

Estos, al incorporar los valores del racionalismo, e incluso algo más tarde los de los organicismos ambientalistas, a su nuevo producto, consiguen diferenciarlo del de la ciudad clásica, revalorizando y creando para él una nueva imagen que oculte sus inconvenientes reales (marginalidad, falta de dotaciones y de transporte público eficaz, etc.).

No estaría de más apuntar aquí cómo la nueva forma de urbanización periférica por grupos unitarios contribuye a reforzar el sistema de valores dominante: intimidad, aislamiento, privacidad, consumo privado, frente a otras posibles visiones de integración colectiva y uso de los espacios públicos en la ciudad.

En este sentido, tanto promotores como profesionales actúan como mediadores del nuevo modelo social generalizado, proporcionando un medio físico coherente con dicho modelo: residencia periférica, desdensificación relativa, fragmentación, eliminación de espacios públicos complejos y continuos, necesidad de utilización de medios privados de transporte...

El promotor actúa de este modo porque el medio físico adaptable a tal concepción se adecúa a sus intereses y le proporciona una favorable «inserción» en el mercado, en cuanto representación en el campo de la vivienda-objeto de los nuevos valores sociales.

El profesional aplica, en un gran número de casos, los modelos existentes y la fraseología que los justifica sin preguntarse por su significado social real (cuando lo hace, su campo de acción es, evidentemente, muy limitado).

En la periferia madrileña, hemos señalado (plano 1) en color naranja la extensión y localización de este fenómeno de las promociones unitarias dentro de la mayor parte del término municipal. En el plano 2 se señalan indicativamente las áreas ocupadas por éstas en las periferias de los pueblos del sector SW. de la capital (y se las compara con las urbanizaciones de baja densidad del sector W.-NW.).

Las mayores y más extensas (plano 1) corresponden a la mitad sureste de la ciudad, como corresponde con su menor «calidad» social, topográfica y paisajística.

Las actuaciones unitarias en la periferia, como nueva forma de crecimiento de la ciudad, son un reflejo directo

En particular, los barrios de Batán, Ciudad-Parque Aluche, Campamento, los de la carretera de Extremadura y de Carabanchel Alto, los barrios de Comillas, Marcelo Usera, Zofio, Almendrales, Poblados de Orcasitas, Villaverde, Palomares, barrios de Vallecas, Ciudad Santa Eugenia, y barrios de La Estrella, Niño Jesús y Moratalaz, de La Elipa, San Blas y Gran San Blas, La Concepción y Parque de las Avenidas, son los más importantes.

Su localización corresponde, para los de tamaño medio o pequeño, a los huecos o vacíos (grandes propiedades) que en las zonas de «parcelaciones periféricas» consolidadas hasta 1940 no se habían utilizado aún (así, en las áreas de General Ricardos, Marcelo Usera, Puente de Vallecas y Carretera de Aragón).

Sin embargo, las mayores promociones y muchas de las medianas se disponen en zonas todavía no desarrolladas, en contacto con vías de tráfico en muchos casos de nuevo trazado (por ejemplo, Aluche y Batán en relación con la carretera de Extremadura, diversos grupos cercanos al Paseo de Santa M.ª de la Cabeza, entre el río y la Elíptica, Moratalaz en relación con la nueva autopista de Valencia, La Estrella, La Elipa, la Ampliación de la Concepción y el Parque de las Avenidas, en relación con la Avenida de La Paz, etc.).

En la mitad noroeste las inclusiones son menores en número y extensión y se limitan a las cercanas a las deterioradas tipologías de los Tetuanes y Peña Grande (Polígono de Francos Rodríguez, Barrios de Valdezcará, Saconia, Barrio del Pilar) y a las actuaciones en torno a los pueblos de Fuencarral y de Hortaleza, muchas de carácter público.

En las zonas internas de la ciudad prácticamente no encontramos esta solución, salvo que considerásemos casos de remodelación por manzanas completas o cambios de uso de ciertas parcelas (como los que han ocurrido en Argüelles). Hacia el norte, zona de expansión de calidad de la ciudad, las tipologías que encontramos de nueva formación (Generalísimo y Polígono de Santamarca, en particular) son de distinto carácter, aunque su morfología física pueda aparecer como similar.

En principio no suele tratarse de extensas promociones unitarias, sino de Planes Parciales conjuntos con posterior edificación particularizada de bloques exentos diferentes en las distintas parcelas.

Se podría decir que los procesos clásicos de planeamiento como mecanismo mediador entre una propiedad de suelo dividida, una actividad promotora-constructora desmultiplicada y una demanda cualificada de vivienda, sólo siguen expresándose virtualmente en las áreas de expansión burguesa clásica.

Por eso se adopta la trama de rayado cruzado de color rosa, similar a la usada para el ensanche clásico en la representación gráfica realizada (plano 1).

Mientras que en todas las periferias de clase media o media baja el planeamiento «delimita» polígonos y ofrece una solución tipológica a las intenciones del constructor/promotor único y del (o de los pocos) propietario(s) del suelo.

Por último, quisiéramos llamar la atención sobre ciertas similitudes tipológicas en el mecanismo de construcción de la ciudad, que encontramos en las «promociones unitarias» y las tramas de ciudad jardín o urbanizaciones de baja densidad recientes.

Como coincidencias se pueden identificar:

a) La marginalidad locacional de ambas tipologías (excepto en las pequeñas «ciudades jardín» de principios de siglo, incluidas todavía en la trama inmediata a las Rondas), aunque la calidad de las respectivas periferias sea radicalmente distinta.

b) El carácter unitario de la promoción, al menos en cuanto a calificación, urbanización y tipología edificatoria.

Sin embargo, en general, la fase edificatoria (viviendas unifamiliares) se desvincula del proceso unitario.

El carácter de las zonas, como en el caso de las «promociones unitarias», es el de paquetes más o menos segregados del *continuum* urbano.

c) La adopción de una serie de principios de planeamiento físico (ruptura de las mallas cuadrículadas, sinuosidad de los trazados, jerarquización viaria, integración paisajística, etc.) inspirados en las mismas fuentes. En último análisis, la adopción de la ideología «verde» por parte de «promociones unitarias» y «urbanizaciones», más que a realidades tangibles en una ciudad como Madrid, proviene de la corriente de las ciudades-jardín, de las proposiciones desde Howard a Le Corbusier, pasando por Soria y Mata. La desurbanización, la integración en la naturaleza, propuestas inicialmente para ámbitos de baja densidad y altura (en general viviendas unifamiliares), etc., se adaptan si es necesario a la compositiva de bloques, con intervalos teóricamente «verdes» que resuelven su presentación gráfica a nivel de proyecto.

Pese a estas líneas de convergencia, son evidentes las diferencias en cuanto a localización, calidad del paisaje, nivel de urbanización y dotaciones, calidad de viviendas, etcétera, entre ambas tipologías.

Queríamos reseñar, tan sólo, cómo dos tipologías diferentes, debido a ser respuestas a dos clases de necesidades e intereses bien diversos, presentan también ciertos paralelismos en cuanto mecanismo de producción del espacio y en cuanto cobertura ideológico-formal.

7) *El último paso: el urbanismo concertado y el suelo urbanizable no programado como ulterior adaptación de la tipología a las necesidades de acumulación monopólistica.*

Si hasta ahora hemos visto de qué manera tan limitada la ciencia urbanística ha contribuido a formalizar y recubrir las distintas propuestas tipológicas que en cada momento histórico representaron equilibrios entre intereses y necesidades, el último paso —a cuya instrumentalización legal y ensayos previos hemos asistido durante este último quinquenio— acelerará probablemente la tendencia a la formación autónoma de una ciudad-región desagregada, aunque, eso sí, perfectamente «clasicada».

Porque no otra cosa significa la evolución reciente: Decreto sobre Actuaciones Urbanísticas Urgentes (27-6-1970), Decreto y primer Concurso en Madrid sobre Urbanismo Concertado (18-8-1972), permitiendo el cambio discrecional de calificación del suelo rural a urbano, a favor de grandes operadores unitarios (banco-gran propietario-promotora/constructora). La reciente aprobación (enero 76) por el Consejo de Ministros del Plan de Autopistas de Peaje de los alrededores de Madrid, incluido en el P.E.I.T., precisamente cuando éste aún no se encontraba en información pública, se interpreta como un signo inequívoco de apoyo a la Política de Urbanismo Concertado y a la figura de Suelo Urbanizable no Programado que incorpora la Revisión de la Ley del Suelo.

Son previsibles los ensayos de «nuevas ciudades» en pequeña escala en todo el sector sureste de Madrid (ver plano 2), mientras el NW., en contacto con la Sierra, se reservará a la ulterior macización por urbanizaciones de baja densidad.

En resumen, se reafirma la supremacía de las tipologías como forma de construcción de una ciudad segregada y desarticulada, la supremacía en la utilización operativa del planeamiento, no como mediador entre los intereses de la colectividad sino como cobertura formal e ideológica en la construcción de dicho mosaico por parte de algunos grandes operadores de vocación oligopólica; por fin, se refuerza el consumo privado de espacio, tiempo y energía a costa del florecimiento colectivo de relaciones, contactos y formas organizativas en otra ciudad posible.