



Información Temática

EL PLANO PARCELARIO DEL SECTOR NORDESTE DEL ENSANCHE DE MADRID

por Rafael Mas Hernández

El Ensanche destaca dentro de la metrópoli madrileña por la regularidad de sus calles, que dibujan el clásico trazado en cuadrícula. El proyecto de Ensanche de 1860, obra de Carlos M.^a de Castro, no se cumplió más que parcialmente y ello fue debido tanto a la presión de los promotores inmobiliarios como a la intervención negativa de sucesivas municipalidades. Sólo en 1898 llegó a aceptarse legalmente el desmantelamiento efectivo que los presupuestos de Castro habían sufrido en la realidad, subsistiendo poco más que el dibujo de las calles.

El sector Nordeste del Ensanche es, en consecuencia, un espacio formalmente regular que no comenzó a ocuparse por las edificaciones urbanas hasta la segunda mitad del pasado siglo. Muy importante fue la iniciativa edificatoria del conocido financiero José Salamanca, quien entre 1862 y 1875 compró la mayor parte del suelo del sector y edificó un centenar de edificios, invirtiendo cerca de 50 millones de pesetas. Al acabar en fracaso (por lo excesivo de las compras del suelo, unido a los efectos de la crisis de 1866) tal empresa, la propiedad inmobiliaria se fragmentó, siendo las iniciativas de promoción de pequeña y mediana entidad. Junto a antiguos propietarios rurales (Erice, Maroto) intervinieron nuevos especuladores (Finat, Gosálvez) y entidades diversas (Bancos, sociedades anónimas, etc...). También el Estado, de modo ocasional, procedió a la venta de suelo urbano convenientemente parcelado.

En el conjunto de la promoción inmobiliaria cabe considerar que el Ensanche quedó configurado como suelo en reserva y, gracias a determinados mecanismos legales, su compactación fue tar-

día. Entretanto, más allá del Ensanche, en el Extrarradio, surgían nuevas barriadas al margen de todo planeamiento y en condiciones de precariedad infraestructural. De ahí que haya podido hablarse de un «Ensanche burgés» contrapuesto a un «Extrarradio obrero». El sector NE del Ensanche fue desde sus comienzos una de las más prestigiosas áreas de residencia y una de sus partes, el barrio de Salamanca, el más afamado de los barrios madrileños de la Restauración.

En los albores de la guerra civil no estaban todavía totalmente edificadas las casi 200 Has. del Ensanche NE. Se trataba de un espacio netamente residencial que desde la concentración burguesa y aristocrática occidental iba adquiriendo tonos más populares en direcciones Norte y Este. Serrano, Goya y Velázquez eran las más representativas de las calles del espacio burgués y las de Torrijos (actual Conde de Peñalver) y Diego de León centraban pequeños núcleos de residencias más modestas. En su conjunto, el sector reunía en 1930 a cerca de setenta mil personas, cuyo rasgo más distintivo era el 34,7 % alcanzado por el servicio doméstico dentro del total de la población activa.

En los últimos cuarenta años, el Ensanche nordeste ha visto modificarse algunos de sus anteriores presupuestos. En efecto, la congelación de alquileres interrumpe la antigua movilidad residencial y favorece la fijación de los inquilinos a los progresivamente viejos edificios de renta antigua. A la vez, se va acusando la centralidad adquirida por el Ensanche que, en un primer momento, provoca la extensión de la vivienda de lujo (incluyendo las de protección oficial) a la totalidad del sector y, desde los años 60, explica la aparición de usos terciarios en el área.

En consecuencia, actualmente el espacio estudiado presenta un rápido ritmo de cambio, pues la presión de los usos terciarios se suma a los efectos en la propiedad de la congelación de alquileres para explicar una muy fuerte renovación del caserío. Por supuesto que esta corriente de terciarización afecta también, y en especial, a los antiguos servicios (escolares, sanitarios, religiosos) de la población residente. Así, la desdotación de servicios se ve acompañada del envejecimiento y declive numérico de la población, en tanto que las oficinas, comercios y demás usos no residenciales ocupan los más céntricos enclaves.

El Ensanche NE, limitado por las calles de Serrano, Alcalá y Francisco Silvela, sumaba en 1970 casi cien mil habitantes a la vez que ofrecía empleo (terciario en su totalidad) a no menos de cuarenta mil personas. Las características de la población residente son relevantes: un muy fuerte envejecimiento (los mayores de 65 años alcanzan casi idéntica cifra que los menores de 15) y una altísima tasa de femineidad (por cada 100 hombres se cuentan 137 mujeres).

La división interna del espacio residencial conserva la distribución de antaño, con la calle de General Mola como divisoria más clara entre el occidental «barrio de Salamanca» y el oriental núcleo de «Pardiñas». En conjunto, el sector analizado conserva aún una elevadísima proporción del servicio doméstico, grupo profesional que alcanza la quinta parte de la población activa total.

Por último, no debe pasarse por alto que la carestía del suelo central y la magnitud general de las parcelas (manzanas completas en algún caso) provocan el hecho de que el proceso de renovación sea un fenómeno económico de primer orden y que las sociedades inmobiliarias (las cuales desde los años 40 reemplazaron la antigua iniciativa individual) se vean forzadas a manejar elevadas sumas de dinero, inalcanzables a veces sin acudir al capital financiero. Ello explica parcialmente que la propia normativa oficial favorezca el proceso de renovación actualmente en curso y sirve para concluir la presentación de las páginas que siguen ('').

«El proyecto se hizo dispuesto de manera que se construyó a la mitad próximamente del solar, pudiendo así destinarse el resto u jardín para uso de los vecinos de la finca, cumpliéndose así con la condición impuesta a los terrenos.... condición que obligaba a no construir una faja de 12,30 metros en el fondo de los solares, con objeto de formar un gran patio en el centro de la manzana

Julio Saracibar. Arquitecto, 10 de julio de 1895. AV (Secretaría) 9-481-57.

Análisis del Plano Parcelario

Si la organización del trazado viario, el ancho de las calles, la forma de las manzanas y la concepción global del plano competen al urbanista, la organización interna de las manzanas es exclusiva del promotor, del agente individual que edifica en ellas. Ello sólo es válido, por supuesto, en un marco de libertad reconocida por la legislación; no servirá tal concepto para promociones oficiales ni es válido hoy, por cuanto la uniformidad de los grandes conjuntos y el gran tamaño de las empresas traen como consecuencia una normalización general del parcelario, que pierde además su sentido con la edificación abierta.

En un sector como el analizado en el que la permisividad legislativa ha sido casi completa, en el que las diversas iniciativas particulares se suceden durante más de un siglo y en el que los distintos usos del suelo dejan su huella en el plano parcelario, creemos que tiene sentido profundizar en esa árida geometría formada por las parcelas, intentando escudriñar su significado e intentar establecer las directrices generales bajo las que se organiza.

El largo tiempo transcurrido en la edificación del Ensanche introduce una evidente riqueza en los temas sujetos a análisis, pues permite establecer la variación temporal del urbanismo real, aquel que lleva a cabo el constructor, dentro de los estrechos límites que supone un trazado viario en cuadrícula. El enfoque histórico será, de nuevo,

el más adecuado para conseguir una coherencia y orden lógico en la exposición.

El grado de detalle utilizado en el tema, aunque pueda resultar árido, pensamos que viene olvidado por la misma naturaleza del argumento y por la extensión del espacio analizado que, si posibilita manejar todas las circunstancias que concurren en una determinada ordenación, puede dificultar una visión general del asunto. Por ello, intentaremos llegar a una conceptualización global, aparte de ponernos al máximo los diversos tipos de plano parcelario existentes.

Hemos distinguido entre un plano parcelario regular e irregular, intentando determinar cuáles son las causas que determinan uno u otro resultado. Analizamos a continuación qué significado tiene el tamaño de las parcelas y cómo las distintas magnitudes se distribuyen en el sector. Finalmente, entrarnos a considerar el tema tan repetido de la inmutabilidad del plano, con ejemplos propios.

Nos referiremos siempre a la disposición de las distintas parcelas en la unidad de base, constituida por la manzana.

(*) Páginas que constituyen un capítulo de la tesis doctoral del autor («Estudio geográfico del sector noreste del Ensanche de Madrid», 2 vols., 948 páginas), leída en 1977 en la Facultad de Geografía e Historia de la madrileña Universidad Complutense. Está en prensa un extracto de la misma en Ed. Ayuso.

1. El plano parcelario regular

Entendemos por plano parcelario regular aquel en el que las distintas áreas se disponen con un determinado orden dentro de una manzana, adoptando normalmente formas geométricas regulares. No obstante, incluimos también aquellas parcelas ligeramente irregulares que han sido dispuestas de acuerdo con un plan preconcebido.

Una dificultad inicial para llegar a establecer un plano regular obedece a la organización previa de las parcelas. En el caso analizado, por lo demás el más común, se parte de un parcelario agrario, de tierras de secano cerealísticas. El antiguo plano rural distaba de ser regular, pues tenía en la irregularidad, tanto en el tamaño como en la forma de las propiedades, su principal característica.

Por consiguiente, para llegar a un resultado regular habrá que modificar y romper la anterior disposición del plano. Esta obligatoriedad tiene como consecuencia que los planos regulares sean los menos, pues sólo en pocos casos se ha contado con la posibilidad de ordenar de un modo global una o varias manzanas.

A pesar de esta no desdeñable dificultad, la solución del parcelario regular es la preferida por los teóricos de los primeros Ensanches españoles. En efecto, tanto Cerdá como Castro, basándose en los antecedentes existentes, prevén determinadas ordenaciones regulares. Si Castro ofrece una gama de parcelarios adecuada a las distintas clases sociales, Cerdá mantiene una regularidad común a todas las manzanas del vasto plan de Ensanche de Barcelona (1).

El mejor de los posibles, pero difícil de llevar a cabo, el plano regular sólo se ha producido cuando un único propietario organiza grandes espacios de acuerdo a un plan determinado. Dicho plan puede comprender desde la propia edificación a la venta de solares. Tal tipo de ordenación va ligada, pues, la mayoría de las veces, a figuras individuales. Veamos cuáles son éstas y la calidad de los resultados obtenidos.

A) El marqués de Salamanca y la manzana cerrada

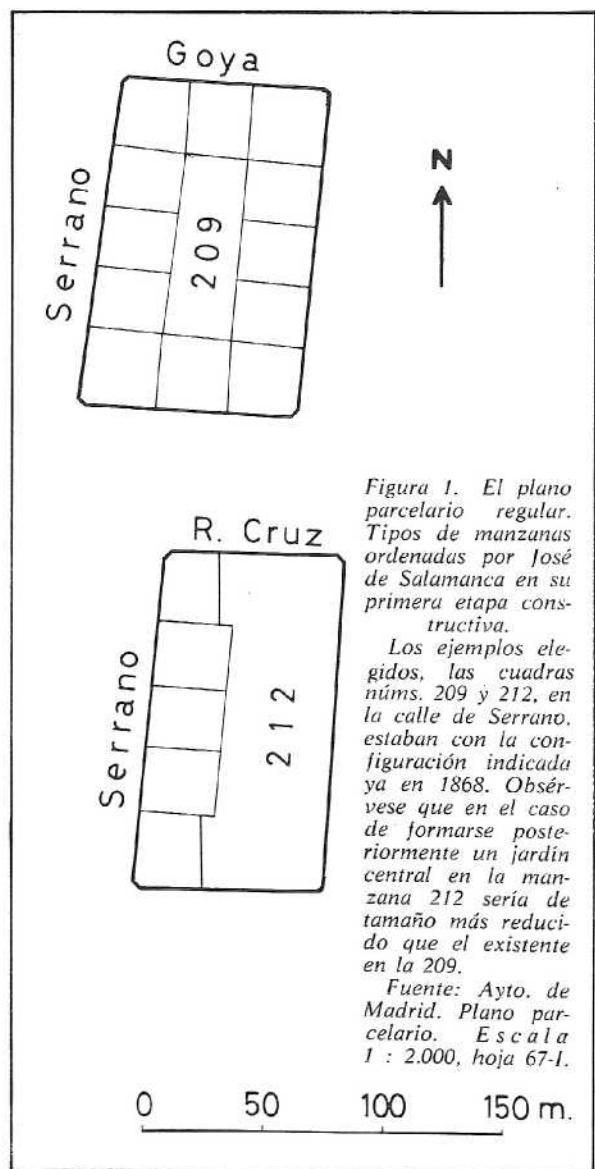
Conocido ya el hecho de las múltiples edificaciones levantadas por José de Salamanca y las dificultades económicas con que lo hizo, es de destacar que ensaya tres tipos diferentes de parcelación, de acuerdo con sus disponibilidades económicas y el tipo de construcción realizada.

En su primera etapa constructiva, y sin ningún agobio económico, desarrolla la iniciativa más ambiciosa. Consistente en la edificación de casas de cuatro plantas para alquiler de viviendas (el tipo «A»), abarca a un espacio considerable.

(1) Dentro del proceso evolutivo, lógico en todo pensador, Ildefonso CERDA llegó a una concepción final en que, para el caso concreto del ensanche barcelonés, proponía una casi absoluta regularidad. Todos los elementos concretos de esta idea, con su traducción al trazado viario y organización de las manzanas, son estudiados por Salvador TARRAGO CID y Arturo SORIA Y PUIG en: Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos: «Ildefonso Cerdá (1815-1876)». (Catálogo de la exposición conmemorativa del centenario de su muerte). Barcelona, Sirvent, 1976, 191 páginas.

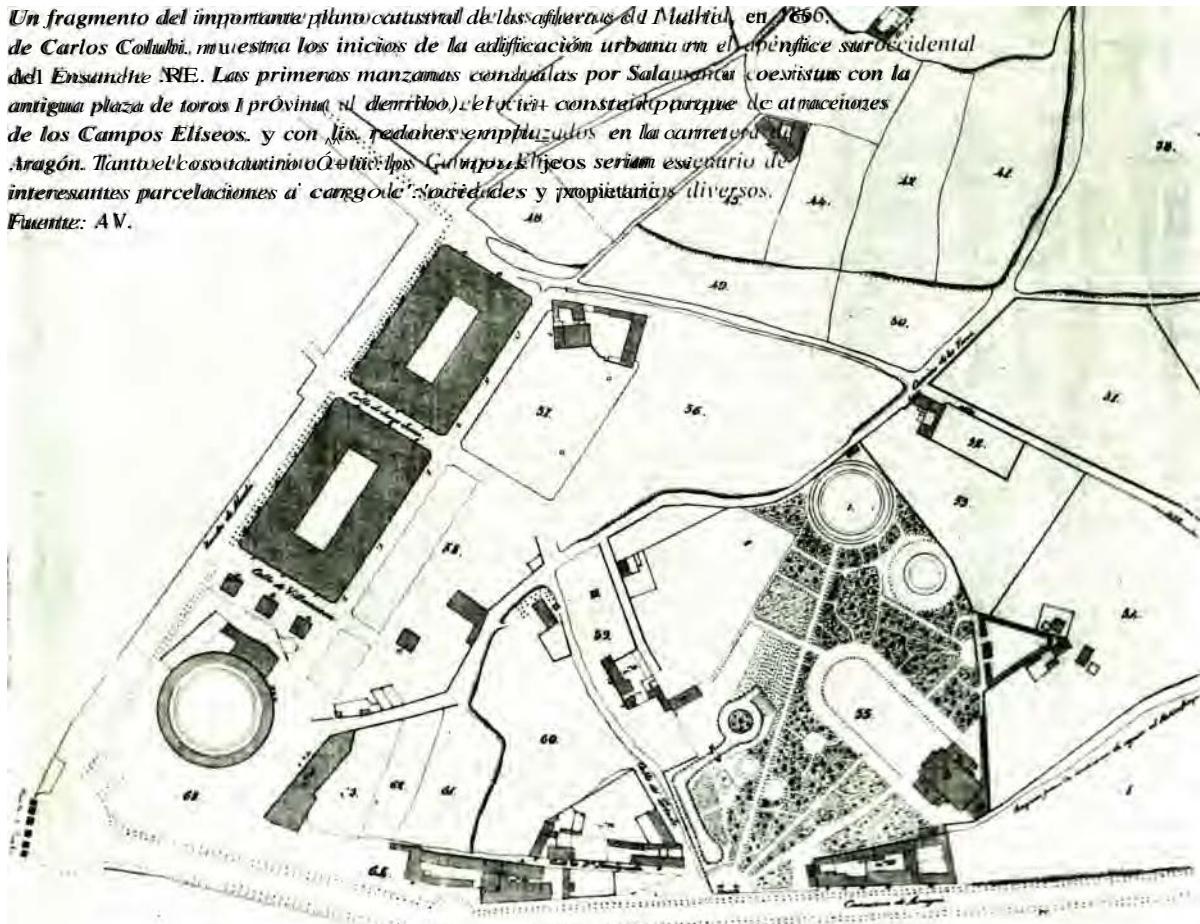
El tipo de parcela aparece en dos modalidades distintas; ya sea formando una manzana completa, bien abiertas a una sola calle. Las dos manzanas inicialmente acabadas tienen un alto interés por corresponder en líneas generales a la manzana pensada por Castro, estando compuestas por doce grandes solares que cierran por completo un jardín central. Ambas manzanas, las 208 y 209, constituyen una verdadera reliquia del urbanismo decimonónico y mantienen incólume su disposición parcelaria desde su creación en 1864.

Unas parcelas semejantes (figura 1) son dispuestas por Salamanca a lo largo de la calle de Serrano hasta su límite natural en la década de los 60; se mantiene a grandes rasgos la misma dimensión de los solares, excepto en las manzanas 213 y 214, donde son más reducidos, pero no se establece una superficie semejante para jardín ni se cierran las manzanas, a pesar de ser éstas de su propiedad. Es decir, no se urbaniza más que el sector directamente enlazado con el paseo de Isabel II, que ya comenzaba a parcelarse a efectos urbanos. Salamanca, salvo en los casos indicados, repite incan-



Un fragmento del importante plano catastro de la ciudad de Madrid en 1860, de Carlos Colomé, muestra los inicios de la edificación urbana en el espacio suroriental del Ensanche NRE. Las primeras manzanas construidas por Salamanca coexisten con la antigua plaza de toros I proviniente dentro de la trama constante parque de atracciones de los Campos Elíseos, y con las redadas empotradas en la carretera de Aragón. Tanto el casco urbano como los Campos Elíseos serían escenario de interesantes parcelaciones a cargo de sociedades y propietarios diversos.

Fuente: AV.



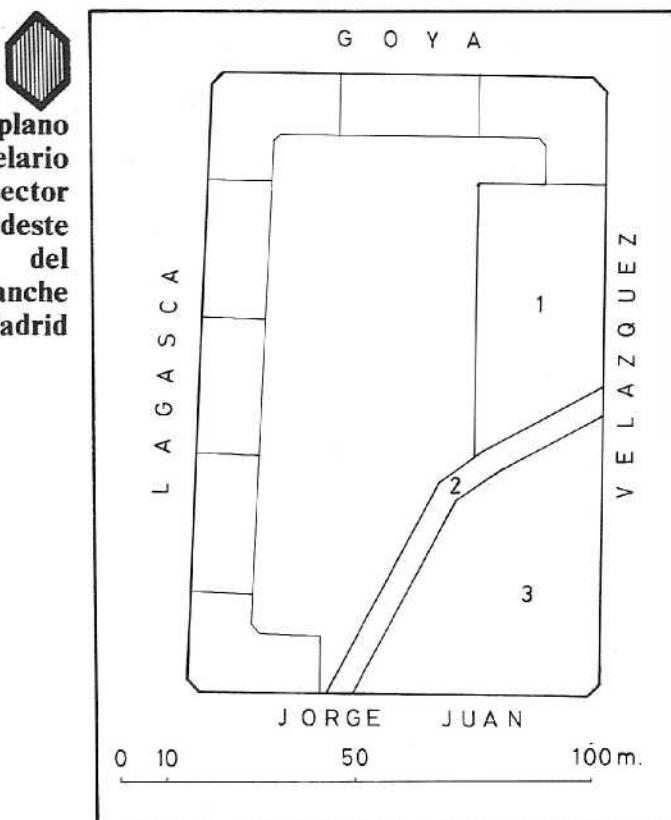


Figura 2. Parcelario regular. El parcelario de la segunda etapa constructiva de José Salamanca. La manzana 233 en 1880.

1 = Solar de Manuel Salvador López.

2 = Camino de Hortaleza o de los Toros.

3 = Solares que pertenecieron al Banco de Previsión y Seguridad.

Obsérvese que el parcelario no abarca a toda la manzana (al contrario de otras edificadas por el marqués), pues se topa con propiedades distintas y con la no urbanización de la calle de Velázquez.

El plano es copia del original firmado por Enrique Sánchez Rodríguez, el 16 de abril de 1880.

Fuente: AV (Secretaría). 5-445-56.

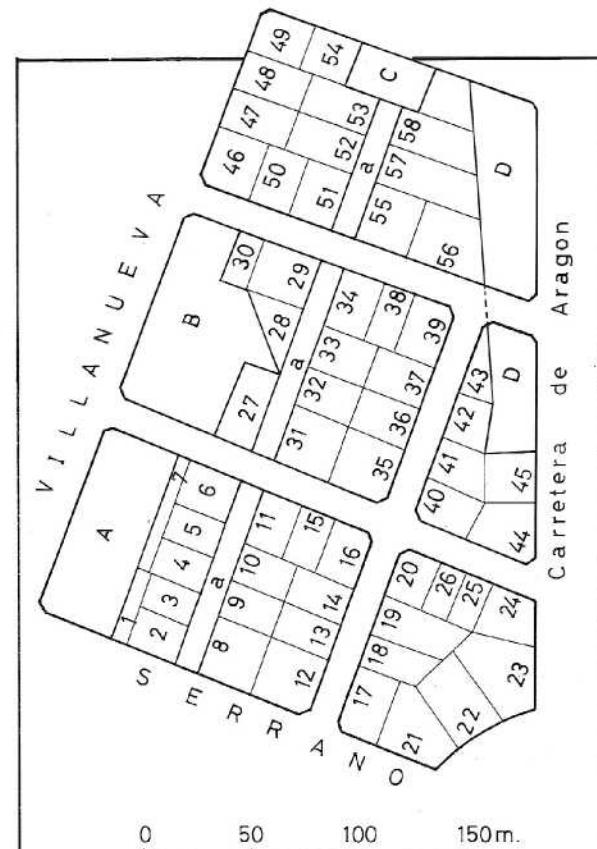


Figura 3. Parcelación efectuada por la Sociedad Civil de la Plaza de Toros (1875).

Se indica la numeración de los solares, a la que nos referimos en el texto, respetando la original, según consta en el plano inserto en el expediente citado.

A = Hoteles.

B = Terrenos de Ramón M. de Villena y Julia Tassara.

C = D. Tomás Lamarca.

D = Herederos de D. Leandro Aguirre (parador de San José).

Fuente: AV (Secretaría) 9-480-36.

A pesar de cerrar por completo la manzana, hecho que Cerdá no admitía, y de sus orígenes fortuitos, no es desdeñable dicha solución (figura 2) dentro del urbanismo privado del siglo XIX.

El tercer tipo de parcelación regular desarrollado por el marqués tiene una importancia mucho menor. Se trata de la empleada en los sectores dedicados a hoteles, que por su escaso número y trascendencia, no añaden apenas algún elemento de consideración a su obra urbanística.

B) La Sociedad Civil de la Plaza de Toros y su impronta en el plano

La ya conocida Sociedad Civil de la Plaza de Toros llevó a cabo una interesante parcelación en los terrenos del antiguo coso taurino, que estaban muy próximos al centro urbano e inmediatos a los edificios que entonces se estaban construyendo en los antiguos solares del Pósito.

La decisión de urbanizar esta zona pudo ser favorecida por la facilidad con que se adquirieron los terrenos, tanto de la Diputación como de

Salamanca. Si ello constituyó una ventaja, su contrapartida estribaba en que la relación de los solares con respecto a las calles no era la mejor.

Los terrenos de la Sociedad eran en su mayor parte interiores de manzana y les faltaba acceso, de una manera ostensible (figura 3), a las calles de Villanueva y Alcalá. Esta es la razón, la imposibilidad de acceder a las dos referidas vías, por la que se prevé y delimita una calle interior, la actual Conde de Aranda, a la que tienen acceso doce solares que de otra forma habrían sido de muy difícil formación y venta.

Como consecuencia, se forman unas manzanas pequeñas, en las que los solares tienen superficies bastante semejantes entre sí, salvo los situados en las esquinas o en Serrano y plaza de la Independencia. Los problemas planteados en la división consistían únicamente en dos solares (números 43 y 28) triangulares, siendo el resto todos ellos rectángulos, a excepción de los situados frente a la plaza o los lindantes con los terrenos de Aguirre, al Sur.

(2) Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos: «Ildefonso...», op. cit., página 111.

Esta es una parcelación regular que tiene en cuenta solamente el beneficio que se puede obtener con la venta de los solares y ésta es la razón de que no se deje ningún espacio libre, las calles aparte. Aprovechamiento total del suelo, abandono de las prescripciones de Castro y éxito financiero fueron en este caso de la mano, según hemos visto.

Constituye éste un magnífico ejemplo de la desvirtuación inicial de las normas oficiales del Ensanche, en lo referente a la superficie libre de la manzana, que se realiza mediante la apertura de una calle particular. Al cumplir con el mínimo exigido para los patios interiores de los edificios por el municipio, la parcelación pudo desarrollarse sin ningún obstáculo legal.

De acuerdo con las leyes del mercado del suelo, no iba a ser éste un caso aislado en el aprovechamiento del espacio edificable, tal como tendremos ocasión de analizar.

C) La acción individual del Estado

No era la iniciativa privada la única en incumplir las antiguas normas de Ensanche, pues el mismo Estado, con ocasión de una excepcional situación, actúa de un modo similar. La excepcionalidad radicaba no en que el Estado acostumbrara a comportarse de otro modo, sino en la causa por la que los terrenos pasaron a ser de su propiedad, con lo cual se convirtió al aparato público en agente urbano directo.

La motivación fue muy simple. El Estado pretendía realizar en 1864 una magna «Exposición Hispano-Americana» y a tal efecto adquirió terrenos en el Ensanche, en su zona más distante del centro y se encargó al Ayuntamiento la urbanización de las calles circundantes al emplazamiento previsto, para un mejor acceso. Es de destacar que Carlos M.^a de Castro, en 1863, accedió a cambiar el ancho de una de las calles cuando así lo solicitó la Comisión de Gobierno Interior de la Exposición.

Transcurrido un cierto tiempo, y de acuerdo con la tónica general de la época, el Estado vendió en pública subasta los terrenos, finalizando ahí su actuación urbanística. Sin embargo, los vendió de distinta manera a como los había adquirido unos años antes. Si en 1863 compró parcelas rurales, diez años después vende la misma superficie, pero en forma de solares urbanos, ayudando, con esta labor de intermediario, al desarrollo del Ensanche recién estatuido.

Por ello, el interés de la actuación estatal radica principalmente en la forma de los solares que sacó a subasta. Se presentaba una ocasión única en que, habiendo adquirido el Estado suelo urbano, podía organizarlo de acuerdo a los principios de salubridad, ornato y comodidad que regían el decreto de Ensanche de 1860.

Nada más lejos de la realidad, pues la organización dada a las nueve manzanas comprendidas en las 17 Has. de terreno del Estado es la más aberrante que se ha registrado en el sector, aun dentro de su regularidad.

La división en solares ideada (y con arreglo a la cual se realizaron las subastas) varía muy poco



Las edificaciones correspondientes al segundo tipo de parcelario de Salamanca (1869-1875), de 5 plantas, siguen conservando visible la estratificación vertical. C. Coello. 41. Le denominamos «tipo B», en contraposición al «A», de 4 plantas y mayor superficie.





**El plano
parcelario
del sector
noroeste
del
ensanche
de Madrid**

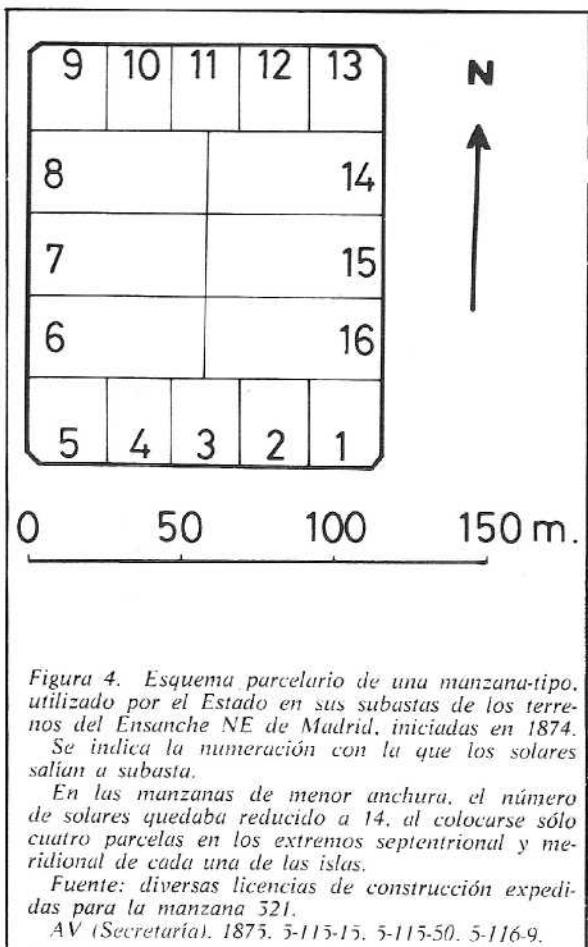


Figura 4. Esquema parcelario de una manzana-tipo, utilizado por el Estado en sus subastas de los terrenos del Ensanche NE de Madrid, iniciadas en 1874. Se indica la numeración con la que los solares salían a subasta.

En las manzanas de menor anchura, el número de solares quedaba reducido a 14, al colocarse sólo cuatro parcelas en los extremos septentrional y meridional de cada una de las islas.

Fuente: diversas licencias de construcción expedidas para la manzana 321.

AV (Secretaría). 1875. 5-115-15. 5-115-50. 5-116-9.



Incluso en las pequeñas manzanas triangulares de la calle de Alcalá se implantó la edificación. Casas construidas en 1892 por los Gosálvez, esquina a J. Juan y G. Mola.



entre las diversas manzanas, a pesar de la diferencia de proporciones en ellas existente (figura 4). Como norma la manzana se divide en dos partes. Una de ellas, exterior, linda con las calles transversales (de dirección E-W) y comprende de 8 a 10 solares, repartidos por un igual al Norte y Sur de la manzana; dichos solares presentan un fondo que oscila entre 27 y 29 metros y una línea de fachada variable entre 20 y 28 metros. La segunda porción de la manzana comprende siempre 6 solares, cuya línea de fachada a las calles de rumbo N-S varía entre 22 y 27 metros, en tanto que su profundidad es de 52 o 57 metros.

Quedan así divididas las manzanas en unos solares de 500 a 800 m² en los extremos superior e inferior, cuyo número varía según el ancho de la manzana, y un cuerpo central invariable con parcelas de 1.100 a 1.500 m². Solares realmente muy amplios para un sector marginal que, en su primera fase de desarrollo, permanece aislado de la ciudad.

Se repite, por tanto, el ejemplo de lo ocurrido en la antigua plaza de toros y no hay en toda la manzana un solo metro cuadrado reservado para espacio no edificable. Dado el tamaño de las islas, resultan unos fondos edificables de 57 metros de longitud, sencillamente monstruosos.

Esta organización peculiar que el Estado desarrolló hace un siglo ofrecerá condiciones inmejorables para el desarrollo gradual de fórmulas de vivienda barata (casas obreras, de corredor) y la aparición de numerosísimas viviendas interiores, dando lugar a una de las máximas densidades poblacionales del sector y de las más notables en el conjunto de la aglomeración madrileña.

D) La parcelación de los antiguos Campos Elíseos

Con motivo de la quiebra de la empresa que regentaba los Campos Elíseos y la aparición de los nuevos propietarios, nuevos terrenos bien situados aparecían en el mercado del suelo urbano. De los diversos propietarios existentes, dos desarrollaron una parcelación regular que, aún con bases ligeramente distintas, han llegado a unos resultados casi idénticos.

El Banco de Previsión y Seguridad dispuso, en su calidad de principal acreedor, de la mitad de los terrenos de los Campos Elíseos, en tanto que Modesto Gosálvez tuvo que realizar sucesivas compras para llegar a poseer unas cinco manzanas. Ambos propietarios acudirían preferentemente a la venta de solares, aunque los Gosálvez construyeron también edificios para el alquiler de viviendas.

El Banco de Previsión y Seguridad actuó especialmente en las manzanas 248 y 251. Su parcelación es formalmente similar a la del Estado, antes descrita, pero con unas diferencias que alteran sustancialmente los resultados.

En primer lugar, la menor anchura de las manzanas, 92 metros, limita en alguna medida la gran profundidad de los solares. En segundo término, el espacio reservado para las parcelas de los extremos Norte y Sur de la manzana es mayor. Y finalmente, como novedad que apenas se repetirá en el futuro, pero que ya utilizara Salamanca, el Banco

Figura 5. Plano parcelario del sector NE del Ensanche de Madrid (hacia 1960).

Obsérvese la localización de las mencionadas manzanas del Banco de Previsión y de los Gosálvez.

Nótese también la perduración del trazado de antiguos caminos y el contraste del tamaño de las parcelas en los distintos subsectores. Dado su carácter general, en la presente figura constan la mayoría de los hechos comentados en el capítulo.

Fuente: Ayuntamiento de Madrid (Sección Cartográfica). Plano parcelario 1/5.000. Distrito núm. 8. Buenavista. Sin fecha (¿hacia 1960?).





impuso limitaciones constructivas en el interior de los solares.

Dicha limitación afectaba a los solares de mayor fondo; es decir, a los dispuestos en sentido Este-Oeste. Tanto en la escritura de división de las manzanas, inscrita en el Registro de la Propiedad (1877) como en las sucesivas ventas de solares, se especificaba que a 34 metros de distancia de la línea de fachada no se podría «edificar sino hasta la altura de cuatro metros y medio, pudiendo tomar luces y vistas del patio central de la manzana que se forma con esta parte del solar y las de los demás solares que tienen paralelas sujetas a igual restricción las fachadas de la parte edificada que dan a este referido patio» (3).

Con la medida anterior se conseguía un espacio semilibre en el interior de la manzana de 24 x 82 metros que, si bien dividido entre las distintas parcelas, cumplía a medias las funciones del patio de manzana. Con esta disposición que sobrepasaba las lindes de los solares y se apoyaba en la fortaleza de las escrituras de venta, el Banco se acogía de hecho a la legislación de Ensanche.

A su vez, los herederos de Modesto Gosálvez dividieron las manzanas 252 y 269 de un modo sensiblemente idéntico al anterior. Las islas se parten, en efecto, en dos mitades por una línea trazada en sentido Norte-Sur y los solares se formarán de acuerdo a las demandas realizadas por parte de los constructores. Nos inclinamos a pensar que no hubo una planificación previa, aparte del trazado de la línea referida, por la diferencia existente entre los solares, resultado de la diversidad de usos del suelo existentes.

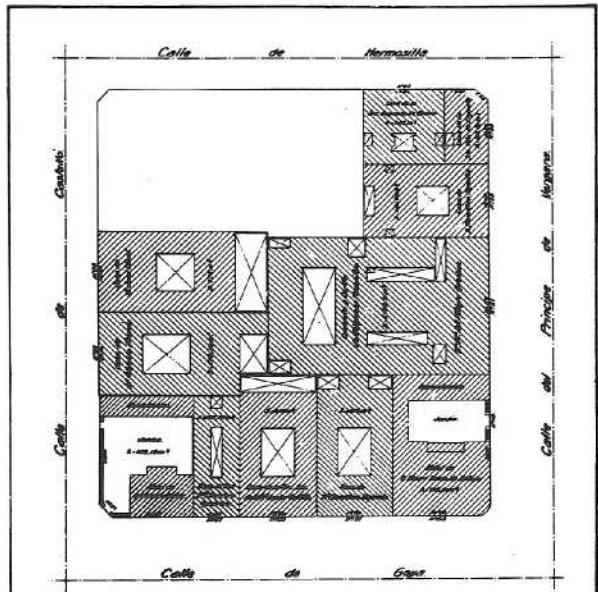
Si las manzanas de los Gosálvez no son totalmente regulares se debe, sin duda, a que no son exclusivamente residenciales. En ellas radican una iglesia de gran tamaño, una fábrica de platería, una pequeña central eléctrica, etc... Con todo, la división elemental realizada se deja sentir todavía hoy y el parcelario se nos muestra de un modo ordenado a pesar de la diferencia de tamaño entre las parcelas.

Los Gosálvez no incluyeron claúsulas semejantes a las del Banco de Previsión y Seguridad, pero la mayoría de las edificaciones presentan en el centro de la manzana una altura de una sola planta o se ven sustituidas por jardines particulares. Por esta circunstancia, obediente a la no proliferación de viviendas interiores en un espacio de alto precio del suelo, los resultados obtenidos en la parcelación son prácticamente idénticos a los del Banco, tal como se aprecia en la figura 5.

E) Otras parcelaciones regulares

Son numerosos los intentos que pretenden organizar de un modo regular la manzana, pero pocas veces suelen cristalizar en una disposición definitiva de las parcelas. Otras veces, ante una organización regular, no hemos encontrado datos para documentar la parcelación. Incluimos en este apar-

(3) AV(Secretaría) 9-481-57, 1895. Instancia de Alejandro Croizard y Gómez de la Serna, fecha 2 de julio de 1897.



Estudio de la parcelación en 1918 de parte del espacio enajenado por los Gosálvez. La gestión global de la manzana permite la formación de parcelas rectangulares, de diferentes dimensiones, según el tipo de edificio a construir. Dentro de la isla, netamente residencial, destaca el convento costeado por la propia promotora, Milagros Gosálvez. Fuente: AV.

tado las sucesivas parcelaciones regulares que se suceden esporádicamente en el sector analizado desde 1880 hasta hoy.

Dichas parcelaciones se caracterizan por afectar siempre a un espacio muy reducido, normalmente a una sola manzana, lo que expresaría la progresiva reducción operada en la propiedad del suelo edificable, pareja a su incremento de precio con el paso de los años.

Por un lado nos encontramos con la ordenación de la calle de las Naciones, y la media manzana correspondiente, que se organiza con unos solares pequeñísimos, ya descritos en el apartado relativo a la vivienda unifamiliar. Este parcelario diminuto es evidentemente inadecuado para la edificación de bloques de viviendas y presenta en la actualidad numerosos problemas. Su realización data de los primeros años del siglo.

Semejante consideración puede darse a las parcelas formadas por la RICFEPM en sus hoteles, a partir de una calle particular (Agustina de Aragón). La reducida trama parcelaria, creada en 1927, está sufriendo en la actualidad un rápido proceso de destrucción.

La RICFEPM intentó también en la manzana 338 una organización general para bloques de viviendas. Aunque sólo construyó en 1928 los edificios abocados a la calle de Padilla, tenía prevista la disposición general de la manzana completa. Se preveían 16 casas en torno a un espacio central destinado a jardín colectivo, recogiendo las mejores esencias del primer Ensanche. No se consumó la construcción de la isla y con ello se perdió la ocasión de crear este jardín interior de manzana.

Poco antes de la guerra civil, la S. A. TAFF organizó la mayor parte de la manzana 267. Aunque sólo llegó a poseer (por compra del suelo a here-

deros de uno de los acreedores de Salamanca) la porción occidental, imposibilitó las construcciones elevadas en el centro de la manzana, levantando en él una gran nave destinada a garaje. De este modo, el patio de manzana resultante es uno de los mayores hoy en el Ensanche madrileño. La gran parcela central da forma regular a toda la manzana, al tiempo que facilita de un modo extraordinario la aireación e insolación de las fachadas interiores de los edificios.

En las manzanas 220-2.^º y 240-2.^º se ha constituido un parcelario de muy similares características al de los antiguos terrenos del Estado. Las parcelas llegan hasta el centro de la manzana y, con una trama regular, propician altísimas densidades de población. La parcelación se llevó a cabo en el primer tercio del siglo y en terrenos que otrora pertenecieron a Maroto.

La anterior serie de ejemplos comprende los únicos intentos y logros de la organización regular de las manzanas del Ensanche NE en el primer tercio de siglo. El progresivo avance de la edificación produjo una escasez de solares, lo que determina que las parcelaciones posteriores a la guerra civil sean de reducido tamaño o tengan que realizarse sobre sectores ya edificados anteriormente. La renovación urbana trae consigo también una reparcelación, que en el Ensanche se caracteriza por la homogeneidad de la edificación abierta.

Un último intento de organización regular de la manzana cerrada lo llevó a cabo José Entrecanales Ibarra en 1948. Con la compra de unos terrenos que habían permanecido en reserva (y por debajo de las rasantes) desde los inicios del Ensanche. Poseyendo la mayor parte de la manzana 284, establece 7 grandes parcelas en torno a un patio común con jardín, colocado en el centro de la isla. Esta parcelación presenta interés, por cuanto se construye un pequeño jardín comunitario, pero no admite comparación con las más generosas de Salamanca o la Casa de las Flores de Zuazo. Puede pensarse, incluso, que lo ajustado de las medidas obedece a una necesaria observancia de las Ordenanzas municipales de 1948, que prohibían el desarrollo de viviendas interiores.

Con posterioridad a la actuación aislada de Entrecanales hallamos ya las grandes operaciones inmobiliarias de renovación, que suelen afectar a manzanas con una sola construcción. Un antecedente fue la organización dada a la manzana 285 por CEPESA, a partir de un solar declarado zona verde. Posteriormente, otras dos islas que albergaban a asilos se estructuran en bloques elevados de viviendas y oficinas por otras tantas inmobiliarias.

No puede hablarse en estos casos de parcelación regular, pues las lindes de las parcelas no se manifiestan apenas dentro de la manzana. La masividad de la construcción enmascara a los diferentes edificios, que son apenas cuerpos más o menos elevados de un mismo bloque.

Esta organización masiva de las manzanas, cediendo parte de su terreno al Ayuntamiento para zona verde, es el módulo actualmente imperante y parece ser el futuro inmediato de otras islas que tienen una sola edificación (por lo menos, así consta en los planos correspondientes al plan parcial

actualmente vigente). Se pasa, de este modo, de la unidad mínima constituida por la parcela a la inmediata superior, la manzana, corno base del análisis parcelario urbano.

F) Conclusiones

La parcelación regular es minoritaria en el Ensanche y está espacialmente aislada, lo que acentúa su carácter ocasional. Sólo se produce cuando concurren una serie de circunstancias.

Ante todo, debe tratarse de una gran propiedad, superior siempre a una manzana. El propietario debe construir, o vender los solares, de acuerdo a un plan regular y emplear los medios adecuados. Los medios más eficaces para conservar un determinado parcelario son los legales, tal como lo demuestran las manzanas del Banco de Previsión y los jardines de manzana de Salamanca (4).

Los resultados son ostensiblemente mejores si el que organiza la isla, constituye a la vez en ella. El caso de Salamanca sería el mejor argumento, junto al hecho de que la venta de los solares propicia la aparición de nuevos intereses que adulteran la idea inicial, y de ello pueden surgir modificaciones sustanciales del parcelario.

Se constata, además, una secuencia temporal en las parcelaciones regulares del Ensanche. Las iniciativas son más abundantes en los primeros años, para hacerse progresivamente más escasas en lo sucesivo. Las primeras actuaciones son, también, de mayor extensión. Esto puede obedecer a que el bajo precio del suelo en el siglo pasado posibilitaba la existencia del gran propietario de suelo urbano en el Ensanche, hecho hoy impensable.

La existencia de parcelación regular no presupone la bondad o idoneidad de la misma. Se yuxtaponen, como hemos visto, las realizaciones acordes con la legislación, y con gran abundancia de superficie no edificable, a aquellas que edifican la manzana por completo, dando lugar a una constitución irracional. A pesar de que algunos parcelarios regulares constituyen verdaderas joyas urbanísticas (caso Salamanca), no gozan de protección oficial alguna.

2. La irregularidad de las parcelas

Conceptuamos de irregular aquel trazado en el que las parcelas, aun siendo regulares en su forma, difieren mucho en tamaño dentro de la manzana o cuando las áreas adquieren parcelas irregulares. Entendida en este sentido, la irregularidad parcelaria es mayoritaria en el Ensanche.

(4) En las manzanas 208 y 209, según atestigua Juan Enrique BALBIN: «Dos manzanas en el barrio de Salamanca. Madrid». *Arquitectura*. número 150, 1971, páginas 23-28, el proceso de conservación de los jardines ha sido laborioso, necesitándose cerrarlos al acceso público y ejercitar la reserva legal necesaria para asegurar su mantenimiento.

En la manzana 251, antigua propiedad del Banco de Previsión y Seguridad, aparte de la solidez de las restricciones existentes en las escrituras de venta a los solares, los propietarios afectados intervenían para consolidar el patio de manzana, llegando hasta provocar Reales Ordenes específicas (la de 1 de octubre de 1898, del Ministerio de la Gobernación) y fallos del Tribunal Supremo. AV (Secretaría). 9-481-57.



Varios son los factores que parecen favorecer la existencia de parcelas no regulares. Indudablemente, el de mayor influencia es el propio dibujo del parcelario rural previo, irregular por completo. Los factores restantes servirán, en especial, para ayudar a que se perpetúe la anterior trama parcelaria. El municipio, con su política de apropiación, expropiación y permutas, ha consolidado el trazado de los caminos, en tanto que el propietario que edificaba en una antigua parcela agraria perpetuaba sus lindes.

Además de las propias parcelas rurales y caminos existentes, pueden perdurar en algún caso las calles que el exiguo caserío previo al Ensanche contenía. Más aún, la acequia del Canal de Isabel II deja notables huellas en todo su recorrido.

La irregularidad afecta en especial al trazado de la parcela dentro de la manzana, pero en algún caso puede involucrar también a la misma forma de la isla y, en circunstancias excepcionales, variar la disposición de las calles.

Veamos cuáles son los elementos del antiguo parcelario que perduran hoy y determinan la irregularidad de las parcelas.

A) Caminos y calles antiguas

Cinco eran los principales caminos existentes entre el arroyo de la Castellana y la carretera de Aragón. De Norte a Sur se sucedían el camino de Chamartín y el de Hortaleza, ambos en pleno Parque Urbanizado, el de Canillas (o bajo de Hortaleza) y el de la Guindalera, que atravesaban el espacio hoy ocupado por las manzanas rectangulares en sentido diagonal y, finalmente, el camino de la fuente del Berro, que cruzaba a la carretera de Aragón a la altura de la calle de Torrijos. Si éstos eran los básicos, había un gran número de veredas que los ponían en comunicación, dando lugar a una red caminera bastante densa, y de propiedad municipal.

Las pocas calles existentes, de escasa longitud, se localizaban en el extremo suroccidental del sector, oblicuas a la carretera de Aragón e intercaladas entre los paradores, tejares y edificaciones existentes. Sus nombre eran los de Llivia, Tostado y Berenguela.

El proceso que ha permitido la perduración del dibujo de los caminos en el parcelario actual es muy simple. El Ayuntamiento enajenaba sus propiedades de un modo estereotipado y mecánico. Cuando algún propietario solicitaba alineación de su parcela y manifestaba deseos de construir en ella, de estar inmediata a alguna parcela municipal, resto de un camino antiguo, el municipio se lo vendía en el segmento en que lindaran ambas propiedades. Es decir, se venden trozos de camino a medida que avanza la edificación, y perpetuando sus lindes, a diferentes propietarios.

Si el comprador tenía gran parte de la manzana, el trazado del camino desaparecía inmediatamente, englobado en el resto de la propiedad. Este hecho lo hemos documentado en varias ocasiones con los Erice, Salamanca, Maroto, etc... El problema surgía ante el pequeño propietario, quien invariamente adoptaba como linde la del antiguo camino. El trazado antiguo sólo podía desaparecer, en

el último caso, si los propietarios colindantes realizaban un intercambio mutuo de terrenos para regularizar sus propiedades, hecho no demasiado frecuente. De este modo, se generaron formas de solares que perpetuaban parcialmente el dibujo de los antiguos caminos.

Si el camino de Chamartín en su corto recorrido por el Ensanche apenas deja huellas reconocibles y el de Hortaleza vio perpetuado su trazado en la actual calle de López de Hoyos, los restantes caminos dejarán signos claros de su antiguo trazado.

El de Canillas es reconocible en varios restos, y especialmente visible en la manzana 283-2.^a. Si en manzanas 245 y 254 se puede observar el antiguo trazado del camino de la Guindalera, las encrucijadas a que daba lugar el de la fuente del Berro se perpetúan en las manzanas 234, 246 y 273.

Las antiguas calles desaparecieron con rapidez, aunque el trazado de la de Berenguela sea ostensible en las manzanas 231-a y 249, en tanto que la unión de ésta con la del Tostado es responsable de una parcela altamente irregular en la manzana 249 que, con usos distintos, se ha perpetuado hasta el presente.

El recorrido de la acequia de riego («El Canalillo») del Canal de Isabel II ha dejado un trazo indeleble en el parcelario debido a su rigidez. Sólo en una fecha temprana, 1879, pudo la Diputación Provincial cambiarle el trazado, al construir el Asilo de Nuestra Señora de las Mercedes en la manzana 260-3.^a, encauzándolo bajo tierra en las calles limítrofes. El resto del trazado del «Canalillo» ha permanecido a cielo abierto hasta fechas recientes, lo que ha provocado la existencia de numerosas parcelas que toman como linderos el límite del trazado ondulado del canal. Ello se puede apreciar en las manzanas nororientales y en el Parque Urbanizado.

Sólo recientemente se ha procedido a la cubrición total del «Canalillo», circunstancia que, si elimina su visión externa, no ha roto, sin embargo, su perduración en el parcelario, que es común en todo el Ensanche madrileño e incluso en el Extrarradio.

Puede resultar de interés resaltar que en las áreas más alejadas del centro, la perduración de los antiguos caminos, a falta del trazado y urbanización de las nuevas calles, ha sido importante hasta bien entrado el siglo XX, con los efectos consiguientes. Hemos podido documentar, en la manzana 283 - 2.^a, un caso en el que la parcela se seguía estableciendo con fachada al camino de Canillas, y no a la calle correspondiente, en 1920. La consecuencia inmediata era la existencia de unas fachadas interiores que resultaban inservibles a los edificios cuando se producía el trazado del callejero definitivo (5).

(5) AV(Secretaría). 19-413-21. 1914.

La plena vigencia del parcelario rural en las construcciones urbanas se ve confirmada en el caso de La Laguna: Ramón PEREZ GONZALEZ: «La Laguna», *Estudios Geográficos*, núm. 124, agosto 1971, págs. 443-563, en especial págs. 506-509.

Más aún, en el Ensanche de Barcelona, en su tramo septentrional, se han podido delimitar dos sistemas distintos de ordenación morfológica, según las edificaciones se apoyen en el parcelario rural precedente (edifi-

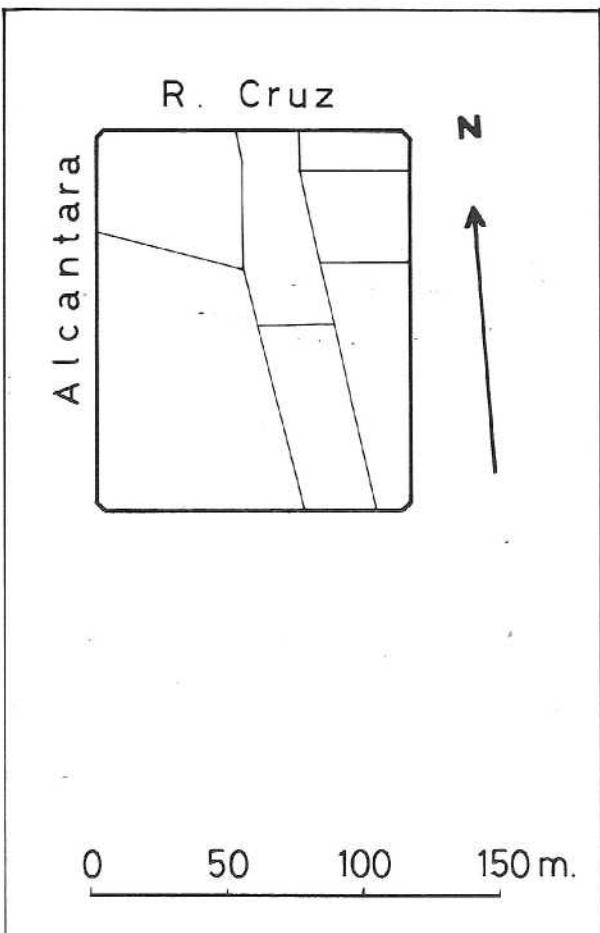


Figura 6. El mantenimiento íntegro del antiguo parcelario rural. La manzana 336.

La perduración ha sido posible por cuanto la mayor parte de la manzana está dedicada a usos no residenciales (estación de autobuses, edificio de teléfonos, etc...).

Fuente: «Ensanche de Madrid. Plano de terrenos disponibles para el emplazamiento de la Exposición Hispano-Americana de 1864, relacionados al proyecto del citado ensanche. 1 de marzo 1862». Escala 1/200. AV (Secretaría). 0'89-4-4.

AV (Secretaría). 1883. 7-77-4. (Contiene un plano de la manzana con detalle del parcelario.)

Ayto. de Madrid: Plano parcelario. Escala 1/2000. hoja 68-I.

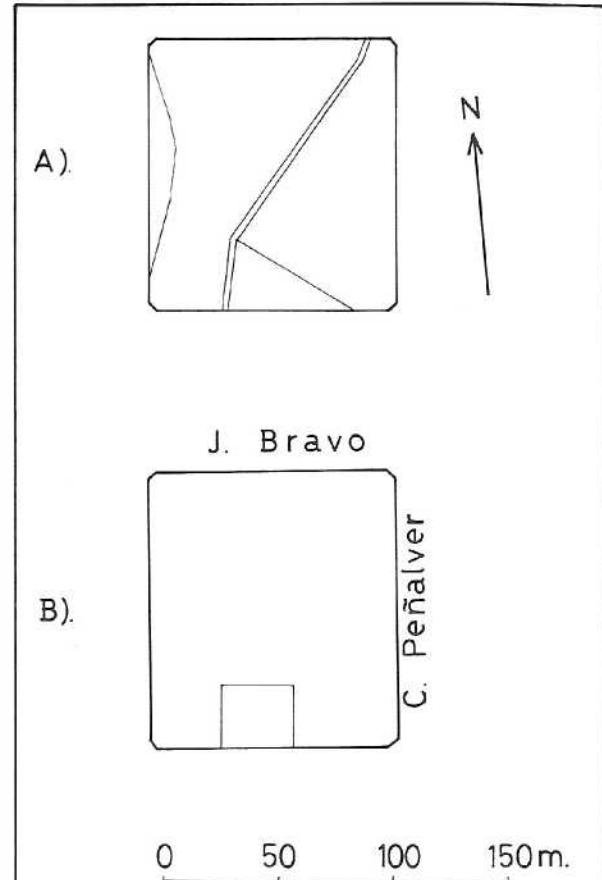


Figura 7. La perduración del parcelario rural y la red caminera en el parcelario actual.

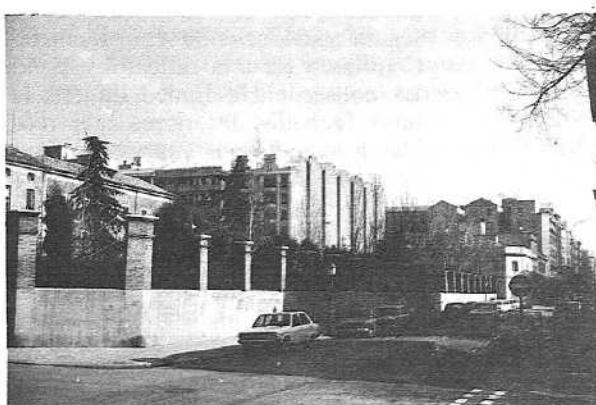
A) Manzana 339. La línea diagonal es resto de una antigua parcela agraria.

B) Manzana 285. Perduración de la senda que unía la vereda de la Guindalera al Camino de Hortaleza y Canillas. Asimismo se mantiene la linde de una antigua parcela de Erice.

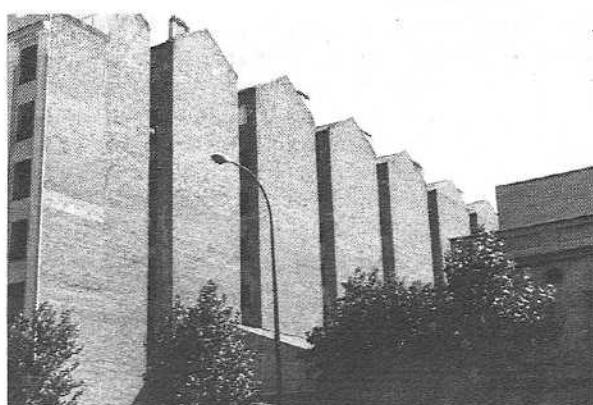
C) Manzana 278. La línea interior diagonal corresponde a la linde de una vieja parcela de Erice. A ella se sujetan las distintas parcelas que, perpendiculares a la calle, surgen. Cuando la conexión se realiza a gran distancia, surge un parcelario aberrante, cuyo más genuino representante es la parcela de 1731 m. de fondo que alberga a la «casa de las 7 dobles crujías».

Fuente: Ensanche de Madrid. Plano escala 1/7500. Sin fecha ni autor (¿Carlos Colubí, hacia 1873-76?). 0'89-16-4.

Ayto. de Madrid: Plano parcelario. Escala 1/2000. hojas 57-I, 67-I y 68-I.



El desmedido fondo de la parcela permite la sucesión de hasta siete dobles crujías en un edificio de viviendas de principios de siglo. Calle de General Mola.



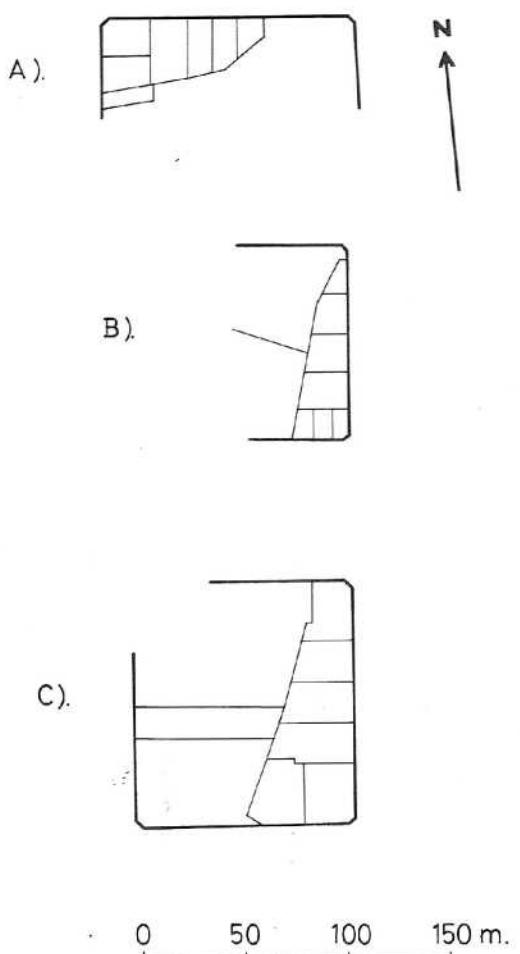


Figura 8. Evolución del parcelario de la manzana 314.

A) La manzana en 1909. Estaba atravesada por la vereda de la Guindalera y repartida en tres propiedades distintas.

B) La manzana en la actualidad. Ha desaparecido la parcela occidental, difícilmente edificable, en tanto que la meridional ha adquirido una forma rectangular. La restante propiedad ha englobado la vereda con toda facilidad, al construir un asilo.

Fuente: AV (Secretaría). 20-128-48 (contiene un plano parcelario de la manzana a escala 1/500).

Ayto. de Madrid: Plano parcelario. Escala 1/2.000. hoja 67-I.

B) La perduración del parcelario rural

La perpetuación de los linderos rurales es el hecho que explica la mayor parte de las formas no regulares de parcelas. Su existencia va casi siempre ligada a la fragmentación de la propiedad urbana y al individualismo en la construcción.

No quiere ello decir que sólo perduren aquellos terrenos que pertenecían a pequeños propietarios rurales, sino que el comprador que lo hacía con intención de construir poseía escasos terrenos o muy alejados entre sí. Hemos podido comprobar

cación residencial de baja altura e industrial) o tengan una reforma de parcela más rectangular («casas de renta»). M. de SOLA-MORALES, J. BUSQUETS, M. DOMINGO, A. FONT, J. L. GOMEZ ORDOÑEZ: «Barcelona. Remodelación capitalista o desarrollo urbano en el sector de la Ribera Oriental». Barcelona, Gustavo Gili, 1974, 76 páginas.

cómo las tierras de un gran propietario rural, la familia Del Río, vendidas sucesivamente a distintos propietarios, han dejado abundantes huellas de su trazado, tal como se aprecia en la manzana 336, que conserva idéntico dibujo parcelario al que tenía en 1860 (figura 6).

Hecho similar ocurrió con una de las parcelas de Erice que, con una forma muy alargada, es reconocible aun hoy, dividida entre dos manzanas (291 y 292), dando lugar a solares difícilmente edificables y que producen efectos directamente visibles, como es la oblicuidad de las construcciones colindantes a la calle de Goya.

Los dos casos citados son, sin embargo, excepcionales. El hecho más común y repetido es que se perpetúen aquellas lindes que son ligeramente oblicuas a las calles, y en ellas van surgiendo distintos solares que tienen una profundidad diferente. Ello no es exclusivo de las parcelas agrarias, sino que se encuentra también en los bordes de caminos o en el trazado del «Canalillo» (figura 7).

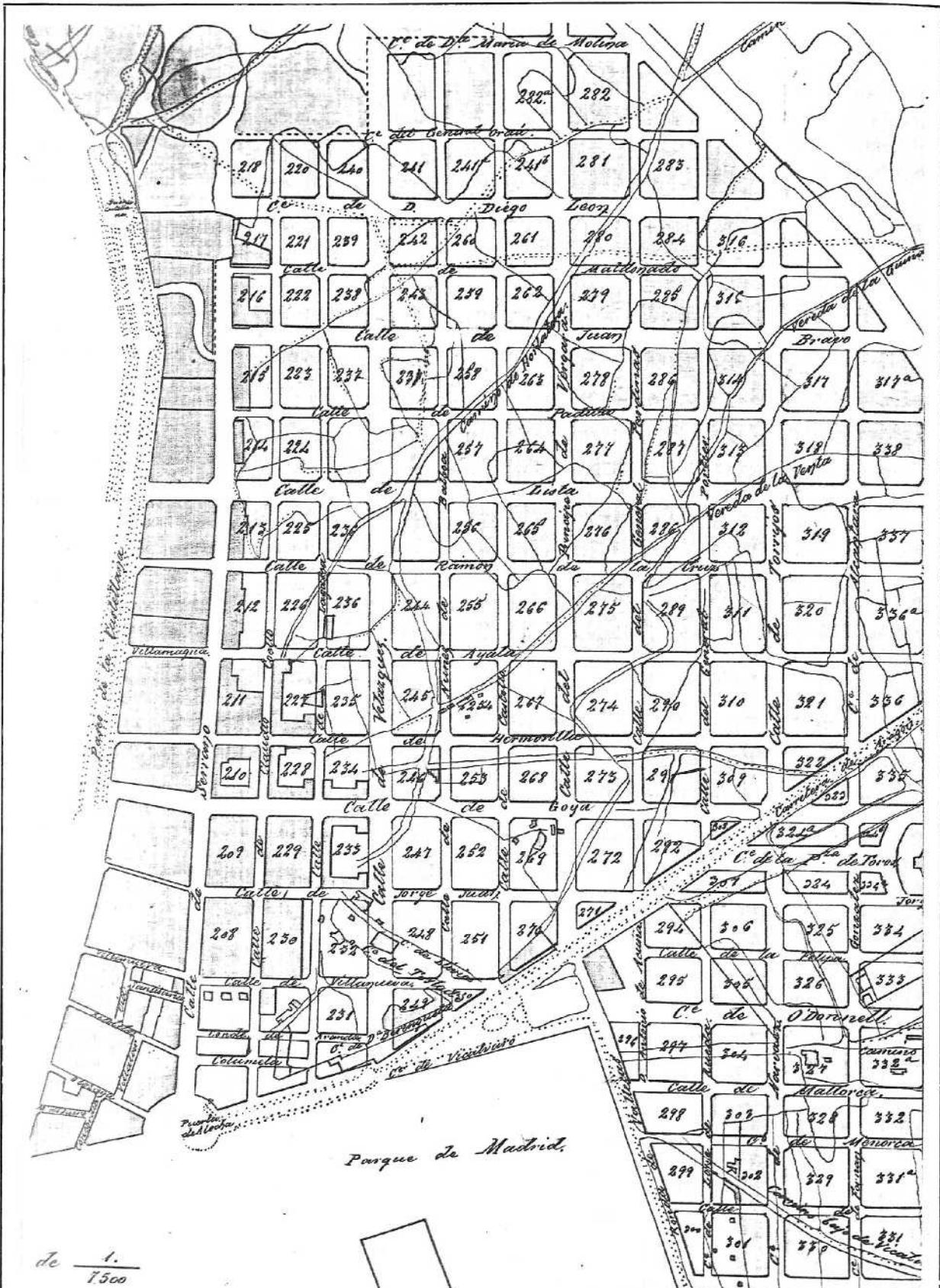
No hay que pensar por ello que no se hayan regularizado las líneas de las antiguas parcelas rurales. Dicha circunstancia podría afirmarse que es la más común y tiene lugar cuando un gran propietario organiza un vasto sector, produciendo la parcelación regular, o de un modo más anárquico, mediante intercambios bilaterales entre dos propietarios colindantes.

Un ejemplo del segundo proceso de regularización, proceso que fuera ampliamente utilizado entre Finat y los acreedores de Salamanca, viene dado por la evolución del parcelario en la manzana 314. Con una vereda que la atravesaba por completo y tres propiedades distintas en ella, con ocasión de la creación de un asilo desaparece la parcela más pequeña, en tanto que se regulariza la intermedia, pasando de su primitiva forma triangular, poco apta para la edificación, a otra casi cuadrangular, en la que hoy se levanta un edificio destinado a viviendas. El camino fue rápidamente absorbido por la parcela mayor, hoy destinada a asilo (figura 8).

Si las causas posibles de la perduración del antiguo trazado rural son seguramente mucho más numerosas de las aquí enunciadas, el hecho permanece incontestable. Es de destacar, pues, que incluso en un espacio totalmente planificado y regulado, la inercia y la pequeña propiedad se unan para perpetuar el antiguo parcelario.

Como hipótesis, a comprobar en el conjunto del Ensanche madrileño, se desprende el que la perduración del parcelario rural va ligado, aparte de una acción constructiva individual y de poca extensión superficial, a los sectores de menor precio del suelo y, en consecuencia, destinados inicialmente a usos no residenciales o a vivienda de las clases menos favorecidas.

Los usos no residenciales presentan una mayor adaptabilidad a la irregularidad de la parcela rural, ya que no sufren las exigencias de la regularidad impuesta por un edificio de viviendas. Ello se comprueba fácilmente, pues en muchos casos del sector NE nos hallamos ante cuadras, cocheras de tranvía, hospitales, garajes, etc... Estos usos, compatibles también con un parcelario regular, son los que inicialmente consolidan el parcelario rural.



La sobreimposición de la cuadrícula prevista por Castro en 1860 al parcelario rural previo es manifiesta en este fragmento del plano de 1875, a escala 1 : 7.500, atribuible a Colubi. Sólo en la calle de Serrano, y subsidiariamente en la de Goya, las nuevas vías urbanas primaban sobre los antiguos caminos y veredas, plenamente funcionales en la mayoría de su recorrido. Fuente: AV.



La vivienda no burguesa, por sus elementos, tales como los patios comunitarios o las numerosas crujías interiores, y por su lejanía del centro, también se comprueba que puede enmarcarse en unas lindes rurales. Sin embargo, el edificio destinado a la burguesía buscará siempre una estricta regularidad y cuando forzosamente tiene que admitir una línea que se aparte del módulo típico, no la consolida con la edificación, sino que la coloca junto a un patio, ya sea de luces o colocado en el fondo de la parcela.

De este modo, además de a una determinada gestión en la parcelación del suelo, la perduración del parcelario rural aparece ligada también, al menos aparentemente, a unos determinados usos del suelo. Un análisis más completo en el resto del Ensanche podrá corroborar o rebatir esta hipótesis, que en el sector NE es válida.

C) La disparidad del tamaño de las parcelas en una manzana

El que en el seno de una misma manzana las distintas parcelas difieran en su tamaño o en su forma, aun conservando estructuras regulares, constituye el grado mínimo de irregularidad en la disposición del parcelario. Grado mínimo, pero que alcanza la máxima difusión, pues es rara aquella manzana en la que todas sus parcelas sean iguales.

El hecho afecta no solamente a aquellas islas en las que no se ha operado una división regular, sino también a las que tuvieron una parcelación regular. Las últimas deben su inclusión en este grupo a la evolución sufrida en el tiempo, por lo que posponemos su análisis, ciñéndonos ahora exclusivamente a las primeras.

Dos son los elementos claves que explican el diferente tamaño de las parcelas de una manzana. Si por un lado es el distinto uso inicial de las mismas, otro consiste en su disposición dentro de la manzana.

La gama de usos diferentes aparece muy limitada en este caso, pues los usos no residenciales se caracterizan en su mayor parte por exigir grandes espacios, y a veces la manzana completa. Ello restringe la diferenciación a los distintos tipos de residencia o vivienda. La distinción es clara en lo relativo a la vivienda unifamiliar, contrapuesta a la plurifamiliar. Aquella utiliza parcelas casi mayores que las ocupadas por ésta. De ahí que las mayores parcelas sean las que han contenido o contienen un chalet o palacio. Esta vivienda unifamiliar puede coexistir con otros edificios plurifamiliares en la misma manzana, con lo que se produce un evidente contraste.

Una actividad residencial de difícil definición, como es la conventual, explica también numerosas parcelas descollantes por su tamaño en las islas. La mayoría de los conventos, a diferencia de asilos, colegios u hospitales, no ocupaban manzanas completas, sino que se contentaban con una parte de ellas. La diferencia de tamaño suele ser mayor que en el caso precedente.

La distinta calidad de la vivienda enmarcada en el bloque plurifamiliar explica más la forma que el tamaño de la parcela. De hecho, en el tamaño se equiparan, ya que si la vivienda burguesa aparece

en formas cercanas al cuadrado, tanto la vivienda obrera como la de crujías interiores adquieren una gran profundidad y la superficie total puede llegar a ser mayor en el último caso.

No se establece, pues, la relación que se podía esperar entre el tamaño de la parcela destinada a bloque de viviendas y la calidad de éstas. Si no se realiza en un sentido directo, tampoco lo hace en el inverso, pues un elevado número de viviendas reducidas se enmarcan, especialmente en la primera etapa constructiva del Ensanche, en parcelas bastante pequeñas.

La forma sí aparece directamente relacionada con el tipo de vivienda dominante en la parcela. La conexión se establece a partir de un elemento fundamental en la manzana cerrada, cual es la longitud de la línea de fachada del edificio, y por ende, el tramo de la parcela lindante con la calle. Las viviendas burguesas se caracterizan por líneas de fachada mayores de 20 metros, longitud que no suelen alcanzar los restantes tipos de vivienda. En contrapartida, si el fondo de la parcela destinada a vivienda burguesa no suele ser mucho mayor que la línea de fachada, sucede todo lo contrario en las parcelas destinadas a viviendas más populares.

De este modo, la cercanía al cuadrado en la forma de la parcela, siempre que se supere una superficie determinada, refleja la existencia de viviendas acomodadas, al tiempo que un rectángulo alargado en el que su lado menor linda con la calle expresa una vivienda bastante más pequeña.

Si con la consideración del distinto uso residencial vemos que se puede explicar de un modo coherente la forma de las parcelas, no sucede lo mismo con la posición de las mismas con respecto a la manzana.

Efectivamente, la colocación relativa de las parcelas dentro de la manzana es un hecho diferencial, pero que oscila de acuerdo a unas pautas cambiantes según las diversas situaciones temporales y la localización de las manzanas en el Ensanche. La misma complicación que ello supone sólo deja dos consideraciones de carácter general aplicables a todas las manzanas, si bien a veces con un carácter contradictorio. Estas son la condición de esquina y la diferencia entre los dos lados mayores de la manzana de acuerdo con la anchura de la calle a que den frente.

La esquina es un elemento extraordinariamente valorado en la manzana, pues permite disponer de mayores luces exteriores y vistas a la calle con idéntica superficie a las restantes parcelas. Esta circunstancia provoca una mayor cotización de los solares en esquina, pero tiene efectos formales contradictorios. La vivienda burguesa buscará la esquina, para disponer del mayor número de estancias con vistas a la calle y se pueden encontrar, en consecuencia, grandes parcelas que pueden alcanzar hasta 30 metros de longitud por cada una de las calles. No obstante, también en las esquinas es muy frecuente una fuerte subdivisión del espacio, apareciendo varias pequeñas parcelas que pretenden aprovechar al máximo las vistas que la crucijada ofrece.

Si en la esquina podemos encontrar los dos tamaños extremos de parcelas, cuando una manzana aparece limitada por una calle de primer orden, de 30 metros de anchura, se produce siempre una

mayor dimensión de las parcelas a ella abocadas, en contraste con el resto de la isla. El hecho es más notorio cuando se trata de calles dispuestas en sentido Norte-Sur y la forma de la manzana alargada en idéntica dirección. La explicación puede derivarse de las mismas consideraciones hechas anteriormente acerca de los diferentes tipos de parcela utilizadas por la gama de viviendas existente.

Si bien es cierto todo lo antes señalado acerca de los distintos usos residenciales del suelo en las parcelas, no menos evidente es que sólo aparecerá una diferenciación en el tamaño de las áreas de una manzana, cuando el propietario de ella no tenga un plan regular de edificación o venta de solares. Este hecho es opuesto al de la parcelación regular y ha sido fundamental a la hora de clasificar a estas manzanas como irregulares. Si no lo son en un sentido estricto, sí en el más lato, por cuanto se han formado de modo individualizado, de acuerdo a los deseos del constructor y sin estar sujetas a plan alguno. Hemos podido comprobar documentalmente como ante un parcelario regular esbozado por el propietario del suelo se opone con éxito el diferenciado, resultante de las distintas ventas.

En resumen, este tipo de parcelario es el que mejor expresa la síntesis forzosa entre los distintos usos residenciales y el propio mercado del suelo urbano. Quizás por este motivo es el que predomina en el Ensanche. En él no hay ni apriorismos rígidos ni conservación de elementos arcaicos; sólo la interacción de la propiedad urbana sobre el soporte, un suelo presto a ser dividido en solares.

3. El significado del diferente tamaño de las parcelas

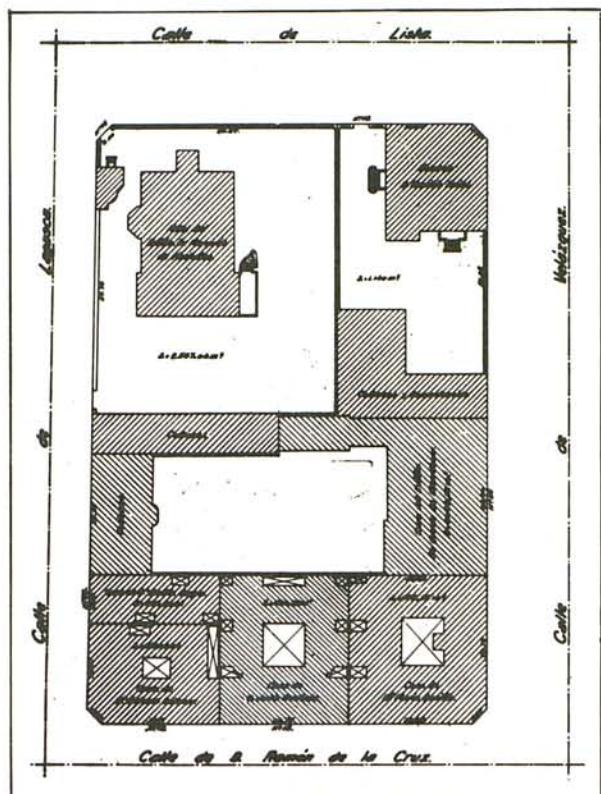
La trama parcelaria constituye la base sobre la que se desarrolla la actividad humana y, en consecuencia, interesa aqüilar perfectamente sus cualidades y particularidades. Entre éstas, y analizadas ya su forma, consecuencia a la vez de la gestión diversa a que fueron sometidas las parcelas y a su uso, destaca su tamaño.

Si la superficie que engloba una parcela puede ser el resultado de un uso determinado o responder a las necesidades existentes en la época en que se formó, es también, si se interpretan sus variaciones en todo el sector, un espléndido índice de la diferenciación interna del Ensanche.

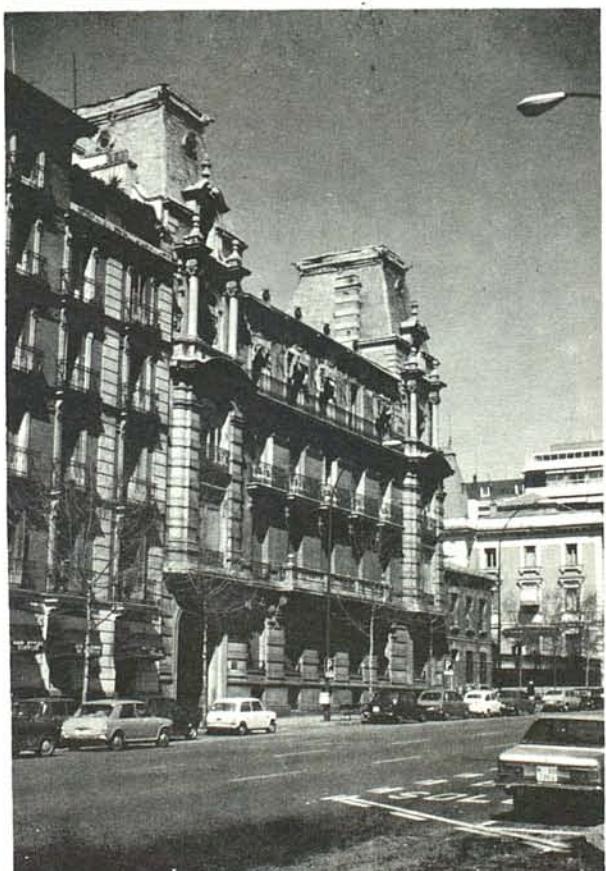
A) La dimensión de la parcela según su uso y fecha de creación

Ante todo, hay que advertir que la superficie media de las parcelas es notoriamente más elevada que la hasta entonces dominante en el casco madrileño. La motivación de este hecho aparece clara si se compara el espacio comprendido entre dos calles diferentes entre el casco viejo y el Ensanche. Si las calles estrechas del centro se disponen bastante prietas, juntas unas a otras, en el Ensanche aparecen con mucha más holgura, separadas por un mayor espacio destinado a la edificación.

O sea, la dimensión de las manzanas del Ensanche es la responsable de que las parcelas sean, como media, mayores que las del centro. Y ello en base a la profundidad que todo solar puede



La holgura de las viviendas unifamiliares se hace notar en el plano parcelario, y sus parcelas cuando menos triplican a las destinadas a edificios plurifamiliares de viviendas. Las grandes parcelas de los hoteles han sido altamente cotizadas para la instalación de usos terciarios. En la actualidad (véase fotografía), todavía el alzado corresponde parcialmente a la planta de 1919. Fuente: AV.



Edificación residencial en parcelas de gran tamaño. Calle de Velázquez, manzana 236.



El plano parcelario del sector noreste del ensanche de Madrid

alcanzar, prolongándose desde el límite con la calle hacia el centro de la isla. Si en el planeamiento inicial no se preveía tal posibilidad, el uso generalizado de la ocupación del sector central de la manzana es, en definitiva, lo que permite a las parcelas adquirir una elevada superficie.

Hemos analizado ya, en el capítulo precedente, las variaciones de tamaño que mediaban entre las parcelas destinadas a las diferentes versiones del uso residencial. Cabe recordar que si bien existía una notable diferencia entre las dedicadas a la edificación unifamiliar y las ocupadas por bloques de viviendas, entre estas últimas los contrastes no eran evidentes en la mayoría de los casos, por las formas adoptadas que, con su variación, producían una superficie más o menos equivalente.

No obstante, las diferencias de tamaño en las parcelas superan la mera variación de las dedicadas a vivienda. Existe una relación clara entre las distintas utilizaciones del suelo y el tamaño de la parcela.

El grupo de mayores superficies está representado por aquellas parcelas que se identifican con la manzana. Las lindes son las calles respectivas en las que se encuadra la isla. Dado el tamaño medio de las manzanas, dichas parcelas superan generalmente la Ha. de superficie. Dimensiones semejantes, y aún mayores, pues proponía la agrupación de hasta seis manzanas para un sólo edificio, habían sido previstas ya por Castro, referidas siempre a su utilización para servicios públicos.

La ocupación de estas manzanas se hizo, sin embargo, dentro de la más completa libertad y sin ninguna prescripción oficial. La iniciativa privada coincidió en este tema con el pensamiento de Castro, pues los edificios que ocupan una manzana completa cumplen generalmente una función pública, aunque mayormente sean de propiedad privada.

La Beneficencia, con hospitales y asilos, es la que ocupa un mayor número de manzanas y es la que registra la única propiedad pública en su versión médica, con el Gran Hospital del Estado. Viene a continuación la enseñanza religiosa, con cuatro colegios en igual número de manzanas. Finalmente, el grupo de los palacios privados señala la excepción al carácter público antes señalado. Se trataba inicialmente de palacios erigidos para residencia individual, carácter hoy perdido en su mayor parte, estando dedicados a museo, embajada o sede social de una fundación. Y como caso aislado y tardío, la ocupación de una manzana por parte del Estado para construir la sede central del Instituto Nacional de Industria.

Este módulo superficial se ha demostrado más eficaz que las primitivas actividades que en él se instalaron, pues hoy provoca una rápida desaparición de éstas, dentro del proceso general de renovación que se opera en el Ensanche. Desaparecen asilos y colegios para convertirse, y manteniendo íntegra la manzana, en grandes bloques mixtos de viviendas y oficinas.

El segundo grupo superficial está constituido por las parcelas que ocupan, con leves diferencias, la mitad de una manzana. El número de parcelas es casi idéntico al correspondiente al grupo anterior, pero hay un significativo cambio en las fun-

ciones iniciales que cumplieron y una, también notable, coincidencia en el uso que actualmente registran.

Estas parcelas fueron ocupadas inicialmente por sólo dos grupos de actividades, las religiosas y las residenciales. Las religiosas, merced al emplazamiento de las distintas iglesias y a la profusión de conventos que, provenientes del centro de la ciudad, se instalaron en el Ensanche. De nuevo los palacios privados de la nobleza y alta burguesía representan la función residencial, que raramente han perpetuado hasta la actualidad, pues han sido reconvertidos en bloques de viviendas o, excepcionalmente, transformados en un centro oficial de enseñanza.

La ocupación que hoy suele darse a estas parcelas evoluciona en el sentido indicado, destacando la endebles de los conventos y palacios, dentro de la más perfecta lógica de la renovación urbana en su interpretación a cargo de las inmobiliarias.

Hemos visto cómo las mayores parcelas corresponden a un uso mixto, en el que a las clásicas actividades públicas tales como enseñanza, sanidad, beneficencia o culto, se contraponen las generadas como asiento de la más pudiente clase de la sociedad madrileña. El resto del parcelario expresará comúnmente las diferentes versiones de la actividad residencial.

Si hemos comprobado ya que las clases de vivienda contrapuestas, burguesa y obrera, pueden ofrecer tamaños equivalentes en sus parcelas, aun con formas desiguales, un análisis temporal ayudará a explicar las diferencias superficiales existentes.

El abanico de superficies de la gran mayoría de las parcelas del Ensanche oscila entre 300 y 1.200 m². Las mayores parcelas corresponderían tanto a las pertenecientes a la vivienda burguesa como a las extendidas en profundidad, con profusión de crujías interiores o grandes patios comunales, pero las parcelas menores, entre 300 y 600 m² tienen su explicación en el ritmo temporal de la edificación.

En efecto, tras la oleada de construcciones levantadas por Salamanca y hasta el período de máxima construcción en el Ensanche (en los años veinte), dentro de los tipos de vivienda el que alcanza una relativa difusión, es el representado por la casa de vecindad, con viviendas de superficie media que se inscribe en unas parcelas reducidas. Es particularmente abundante en las calles de menor anchura del sector occidental y también, conservando algunos rasgos del antiguo parcelario, en las manzanas septentrionales. Busca asimismo la esquina, produciendo su división en pequeñas porciones o se instala en los antiguos terrenos del Estado en las calles de sentido Este-Oeste. Representan la inversión aislada de múltiples finanzas familiares, perpetuando el modelo tradicional vi gente en el centro de la ciudad.

Estas construcciones se inscriben en parcelas reducidas, con una línea de fachada en poco superior a los diez metros y un fondo que casi nunca sobrepasa los treinta. Su forma, rectangular, puede verse modificada si el testero del edificio limita con un antiguo camino o linde de parcela rural.

Si de un modo más esporádico se prosiguió una edificación similar hasta la guerra, desde 1940 tanto el tipo de edificio señalado, como su parcela correspondiente, no han tenido ya lugar en el Ensanche, desplazadas por las grandes áreas correspondientes a la vivienda burguesa de protección oficial y a los actuales conjuntos mixtos.

La historia reciente también explica la existencia de las grandes parcelas antes señaladas. Sólo eran posibles cuando el suelo del Ensanche era

muy abundante y la densidad edificatoria en él escasa. De hecho, sólo en casos contados estas parcelas se han formado con posterioridad a 1925. En su gran mayoría son testimonio del Madrid de la Restauración, en el que una minoría privilegiada podía permitirse el despilfarro de organizar una hectárea de terreno a su servicio en el Ensanche, en tanto que crecía el hacinamiento e insalubridad de los suburbios a él inmediatos.

Cuadro número 1. Análisis del plano parcelario. Medidas de las líneas de fachada de las parcelas según las calles (de orientación Norte-Sur).

CALLE	N.º de metros	N.º de parcelas	Media	Mediana	Moda	X	Y
Serrano	749	31	24,16	25	25/27	3,22	2,5
C. Coello	1.446	72	20,36	19,5	13	7,54	6,5
Lagasca	1.419	79	17,96	16	12/14	7,16	5
Velázquez	1.462	69	21,18	21	.17	5,74	3,5
N. Balboa	1.365	67	20,37	18	14/18	7,32	8
Castelló	1.239,5	70	18,47	18	18	4,96	1
G. Mola	956	50	19,12	18	17	5,89	4,5
G. Pardiñas	1.277	69	18,5	16	14	7,73	3
H. Miralles	994	57	17,43	16	20	7,62	4
C. Peñalver	900,5	50	18,01	15	13/14	7,92	3,5
Alcántara	725	45	16,11	15	12	7,37	3,5
Montesa	342	21	16,28	16	18	7,03	3,5
M. Concepcionistas	189	9	21,00				

X = Desviación "standard".

Y = Desviación cuartil.

Fuente: Comprobación directa en el plano parcelario a escala 1/2000. Tabulación de los datos contenidos en el Catastro de la Riqueza Urbana.

Cuadro número 2. Análisis del plano parcelario. Medidas de las líneas de fachada de las parcelas según las calles (de orientación Este-Oeste).

CALLE	N.º de metros	N.º de parcelas	Media	Mediana	Moda	X	Y
Jorge Juan	269	16	18,33	17,2	16	6,26	4,2
Goya	532,4	29	18,36	18,1	11	6,11	4,6
Hermosilla	827	46	17,97	17,5	17,5	6,00	3,5
Ayala	1.099	66	16,65	15	10,5	7,12	5
R. Cruz	1.038,5	56	18,54	17	14	5,99	4,1
O. y Gasset	881	49	17,97	16	16	5,67	3
Padilla	636	34	18,7	17	17	4,37	3,2
Juan Bravo	668	35	19,08	17,5	15,5	7,78	4,2
Maldonado	530	33	16,06	15	12	5,85	4
D. de León	518	32	16,09	16,5	18	6,30	4,2
G. Oráa	520	34	15,29	15	14	5,46	4
M. Molina	290	16	18,75	14,5	14,5	9,06	5,7

X = Desviación "standard".

Y = Desviación cuartil.

Fuente: Idem. que cuadro 1.

Si de un modo más esporádico se prosiguió una edificación similar hasta la guerra, desde 1940 tanto el tipo de edificio señalado, como su parcela correspondiente, no han tenido ya lugar en el Ensanche, desplazadas por las grandes áreas correspondientes a la vivienda burguesa de protección oficial y a los actuales conjuntos mixtos.

La historia reciente también explica la existencia de las grandes parcelas antes señaladas. Sólo eran posibles cuando el suelo del Ensanche era

muy abundante y la densidad edificatoria en él escasa. De hecho, sólo en casos contados estas parcelas se han formado con posterioridad a 1925. En su gran mayoría son testimonio del Madrid de la Restauración, en el que una minoría privilegiada podía permitirse el despilfarro de organizar una hectárea de terreno a su servicio en el Ensanche, en tanto que crecía el hacinamiento e insalubridad de los suburbios a él inmediatos.

Cuadro número 1. Análisis del plano parcelario. Medidas de las líneas de fachada de las parcelas según las calles (de orientación Norte-Sur).

CALLE	N.º de metros	N.º de parcelas	Media	Mediana	Moda	X	Y
Serrano	749	31	24,16	25	25/27	3,22	2,5
C. Coello	1.446	72	20,36	19,5	13	7,54	6,5
Lagasca	1.419	79	17,98	16	12/14	7,16	5
Velázquez	1.462	69	21,18	21	17	5,74	3,5
N. Balboa	1.365	67	20,37	18	14/18	7,32	8
Castelló	1.239,5	70	18,47	18	18	4,96	1
G. Mola	956	50	19,12	18	17	5,89	4,5
G. Pardiñas	1.277	69	18,5	16	14	7,73	3
H. Miralles	994	57	17,43	16	20	7,62	4
C. Peñalver	900,5	50	18,01	15	13/14	7,92	3,5
Alcántara	725	45	16,11	15	12	7,37	3,5
Montesa	342	21	16,28	16	18	7,03	3,5
M. Concepcionistas	189	9	21,00				

X = Desviación "standard".

Y = Desviación cuartil.

Fuente: Comprobación directa en el plano parcelario a escala 1/2000. Tabulación de los datos contenidos en el Catastro de la Riqueza Urbana.

Cuadro número 2. Análisis del plano parcelario. Medidas de las líneas de fachada de las parcelas según las calles (de orientación Este-Oeste).

CALLE	N.º de metros	N.º de parcelas	Media	Mediana	Moda	X	Y
Jorge Juan	269	16	18,33	17,2	16	6,26	4,2
Goya	532,4	29	18,36	18,1	11	6,11	4,6
Hermosilla	827	46	17,97	17,5	17,5	6,00	3,5
Ayala	1.099	66	16,65	15	10,5	7,12	5
R. Cruz	1.038,5	56	18,54	17	14	5,99	4,1
O. y Gasset	881	49	17,97	16	16	5,67	3
Padilla	636	34	18,7	17	17	4,37	3,2
Juan Bravo	668	35	19,08	17,5	15,5	7,78	4,2
Maldonado	530	33	16,06	15	12	5,85	4
D. de León	518	32	16,09	16,5	18	6,30	4,2
G. Oráa	520	34	15,29	15	14	5,46	4
M. Molina	290	16	18,75	14,5	14,5	9,06	5,7

X = Desviación "standard".

Y = Desviación cuartil.

Fuente: Idem. que cuadro 1.



B) La distribución espacial de las diferentes magnitudes

La concreción espacial de la diversidad de tamaño entre las distintas parcelas es el mejor reflejo de todo lo anteriormente expuesto en el presente capítulo, al tiempo que constituye la verdadera expresión gráfica del sector. Síntesis de diversas actuaciones y circunstancias, un determinado parcelario dice mucho acerca de las características sociales de una zona.

Si la forma y tamaño de las parcelas es visible en cualquier plano parcelario general (a escala 1:5.000, por ejemplo), hemos escogido un solo elemento de la parcela para realizar su cuantificación. La línea de fachada de un edificio coincide casi siempre con la parte de la parcela que linda con la calle, y ya hemos visto que tiene un importante significado en relación con el tipo de vivienda y su caracterización social. Esta es la razón de que empleemos tan sólo esta medida en nuestro intento de determinar la variación espacial de las parcelas. La omisión de las medidas del fondo de la parcela no es excesivamente importante, habida cuenta de que los casos más extremados han sido ya comentados.

En los cuadros números 1 y 2 se expresan los valores alcanzados por los segmentos de las parcelas lindantes con la calle, equivalentes a las líneas de fachada de los edificios en ellas contenidos. Se contabilizan todas las parcelas, estén o no dedicadas a vivienda (6), salvo las que hacen esquina, entendiendo que se omiten también las que comprenden dos o más esquinas. Los valores se agrupan por calles, en su trazado comprendido en el sector estudiado. De los referidos cuadros se derivan algunas interesantes consecuencias.

En primer lugar, la diferencia existente entre los valores medios de las distintas calles podemos considerarla importante, si comparamos los guarismos extremos (Serrano, Velázquez, G. Oráa, Alcántara), pero salvo éstos se comprueba que las diferencias son tenues y que la mayoría de las calles presentan cifras entre 17 y 19 metros. La razón de esta aparente homogeneidad no es otra que la yuxtaposición de diferentes edificios en cada una de las calles, con lo que los valores medios no son muy dispares entre sí. Por ello, en algunas ocasiones la mediana y la moda son más significativas que la media aritmética.

Un hecho claro es que las calles de mayor anchura tienen edificios con una línea de fachada mayor que sus respectivas vecinas paralelas. Esta regla deja sólo de cumplirse en el caso de Ortega y Gasset, debido tanto al elevado número de grandes parcelas que no contabilizan por tener esquinas como por las parcelas reducidas existentes en su tramo oriental. De ello puede colegirse que

(6) Ello se hace por dos motivos. El primero radica en que la mayoría de las parcelas están dedicadas a viviendas y las grandes, dedicadas a otros usos, apenas se contabilizan, porque casi siempre unen dos esquinas.

A la vez, la existencia de usos no residenciales con parcelas de una línea de fachada extensa supone una gran facilidad para la renovación urbana, que para los usos terciarios demanda parcelas grandes.

la calle de primer orden atrae a edificios de mayor línea de fachada y valor.

La segunda consecuencia clara es que los valores medios descienden progresivamente de Oeste a Este y que en el sector septentrional hay asimismo un área en la que las parcelas alcanzan valores limitados. Dicha circunstancia, junto a la aparición de medianas y, en especial, modas muy bajas en los sectores oriental y septentrional, indica de un modo palpable la existencia de áreas de vivienda reducida y, en consecuencia, de menor estima social. La constatación estadística de este hecho debe tenerse en cuenta para todos los indicadores sociales del sector, pues presenta una correlación bastante exacta con la distribución de densidades de población, caracterización socioprofesional, etc.

Por lo demás, destaca en Serrano la homogeneidad obtenida a partir de la actuación de Salamanca, con grandes líneas de fachada en todos sus edificios. Las modas reducidas de C. Coello y Lagasca obedecen a la búsqueda desarrollada por parte del tipo de casa de vecindad en el pasado siglo y principios del actual de insertarse en un sector con prestigio y buenos accesos al centro. Diferente explicación tiene la moda reducida de la calle de Ayala, debida a las parcelas derivadas de los antiguos hoteles, idénticos a los existentes en la calle de las Naciones.

4. Sobre la inmutabilidad del plano parcelario

La teoría urbana coincide en señalar la rigidez del entramado viario de una ciudad, hecho que se debe especialmente al capital invertido tanto en la calle como en los edificios y a las diversas formas de propiedad del suelo. Este hecho, demostrado empíricamente tanto por la perpetuación generalizada de trazados viarios de siglos pretéritos como por los problemas que se suscitan ante una operación de renovación urbana, tiene un amplio consenso general.

M. R. G. Conzen, al diferenciar entre los tres aspectos del paisaje urbano (plano, edificación y uso del suelo), razona su diversa variación temporal y concluye que el plano es el más conservador de los tres elementos y exige por tanto un enfoque histórico en su análisis (7). La idea se aplica solamente a la perduración de las calles, pero apenas nada se señala acerca de la evolución operada en las parcelas, aunque en algún caso se insinúa que su dibujo tiene también una considerable rigidez en el tiempo, presentando fuertes obstáculos a su variación, aun en circunstancias favorables (8).

En los escasos análisis detallados de ciudades o barrios que tratan el tema, se ha indicado tam-

(7) Sobre la perduración del plano: James H. JOHN-SON: «Geografía urbana». Barcelona, Oikos-Tau, 1974, 279 páginas, en especial pág. 41.

También: M. R. G. CONZEN (1960): «Alnwick: a study in town plan analysis». Trans. Inst. Brit. Geogr., 2 (citado por Harold CARTER: «El estudio de la geografía urbana». Madrid, IEAL, 1974, 381 páginas, especialmente págs. 161-164).

(8) Pierre GEORGE: «Geografía urbana». Barcelona, Ariel, 1969, 2.^a ed., 270 páginas, en especial páginas 121-123.

bien su perduración (9) o, en todo caso, el limitado número de variaciones sufridas a lo largo del tiempo (10), reducidas a la subdivisión de algunos solares.

Pretendemos aquí, gracias al grado de detalle alcanzado en el análisis histórico y a la existencia de sucesivos planos parcelarios, aportar algunos datos que permitan establecer el grado de variabilidad de las parcelas urbanas y qué sentido reflejan las modificaciones en ellas operadas.

La rigidez de las parcelas es indudable, si se considera que la mayoría de ellas no han registrado cambio alguno desde su formación y permanecen hoy con idénticas características a las iniciales. Bien es verdad que el tiempo transcurrido no es excesivamente elevado en la mayoría de los casos. Puede decirse que tres cuartas partes del total de manzanas existentes se mantienen hoy tal y como se formaron tiempo atrás, sin ninguna modificación.

La rigidez no es, sin embargo, absoluta, pues las variaciones de forma y tamaño tienen lugar. Los cambios se producen separados entre sí, de forma aislada, siempre en escaso número y de acuerdo a unas circunstancias determinadas. Puede intentarse una tipología de las variaciones de forma y tamaño de las parcelas, teniendo en cuenta que se ha observado únicamente las acaecidas en el transcurso de un siglo y en un medio muy concreto.

Las variaciones pueden agruparse dentro de tres tipos. Si el primero no expresa un cambio real, pues incluimos las variaciones que sufren los solares hasta la parcela final resultante, los restantes sí lo indican, refiriéndose tanto a las subdivisiones como a las reagrupaciones de parcelas ya edificadas. Verdaderos cambios en las parcelas sólo lo expresan los dos últimos casos, afectando el primero a variaciones en la génesis o formación de las mismas.

El proceso de formación de las parcelas se caracteriza generalmente por su lentitud y carácter individual, siempre que no se trate, claro está, de una parcelación en serie, que hemos reconocido escasa en el Ensanche. Estas características son las que de un modo principal afectan a lo que anteriormente definimos como parcelaciones regulares. El propietario, sea el Estado o Gonsávez, divide y organiza la manzana de modo regular, pero los distintos compradores exigen parcelas de diferentes formas y tamaños. El propietario de los solares cede las más de las veces y se van paulatinamente configurando parcelas distintas a los solares inicialmente existentes.

Con ello se explica que, a pesar de que el Estado dispusiera el mismo esquema en todas las manzanas afectadas por las subastas, estas nueve cuadras presenten hoy una relativa variedad en sus parcelas (figura 9). Los cambios más frecuentes son las divisiones, y las parcelas resultantes son más pequeñas que los solares iniciales, especialmente en las esquinas y en los grandes so-

(9) Angela REDONDO: «Cambios y permanencias de la calle de Toledo desde 1955 a 1970». *Estudios Geográficos*, 1975, núms. 140-141, páginas 1001-1030, especialmente página 1005.

(10) Ramón PEREZ GONZALEZ: «La Laguna», op. cit., pág. 507.

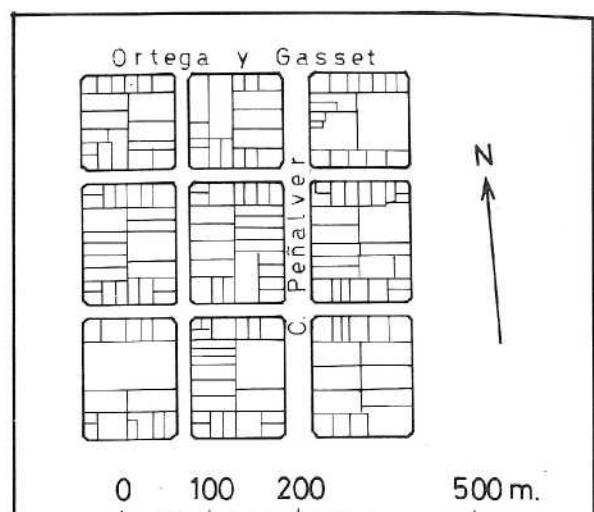


Figura 9. Plano parcelario de las nueve manzanas enajenadas por el Estado desde 1874. Estado de la parcelación hacia los años 60.

Obsérvese la evolución que ha sufrido en los distintos casos el esquema-tipo de parcelación. Las mayores parcelas corresponden a usos no residenciales (viveros, colegios, iglesias).

Fuente: Ayuntamiento de Madrid (Sección Cartográfica). Plano parcelario 1/5.000. Distrito núm. 8. Buenavista. Sin fecha (hacia 1960?).

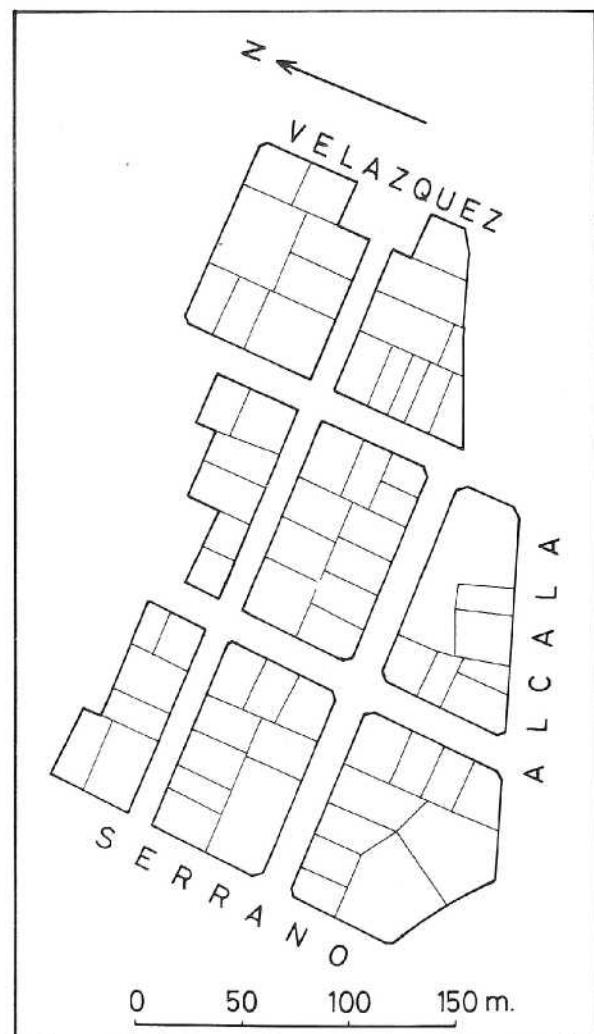
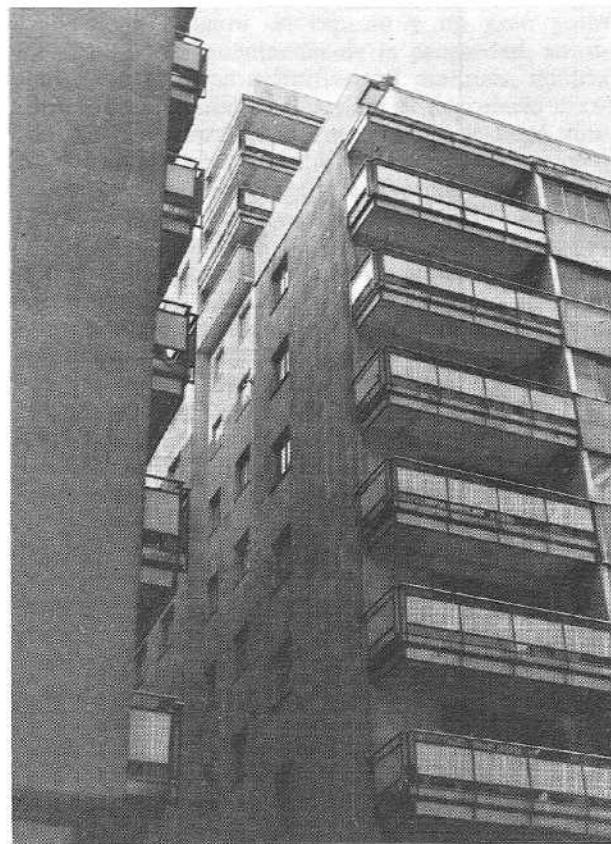
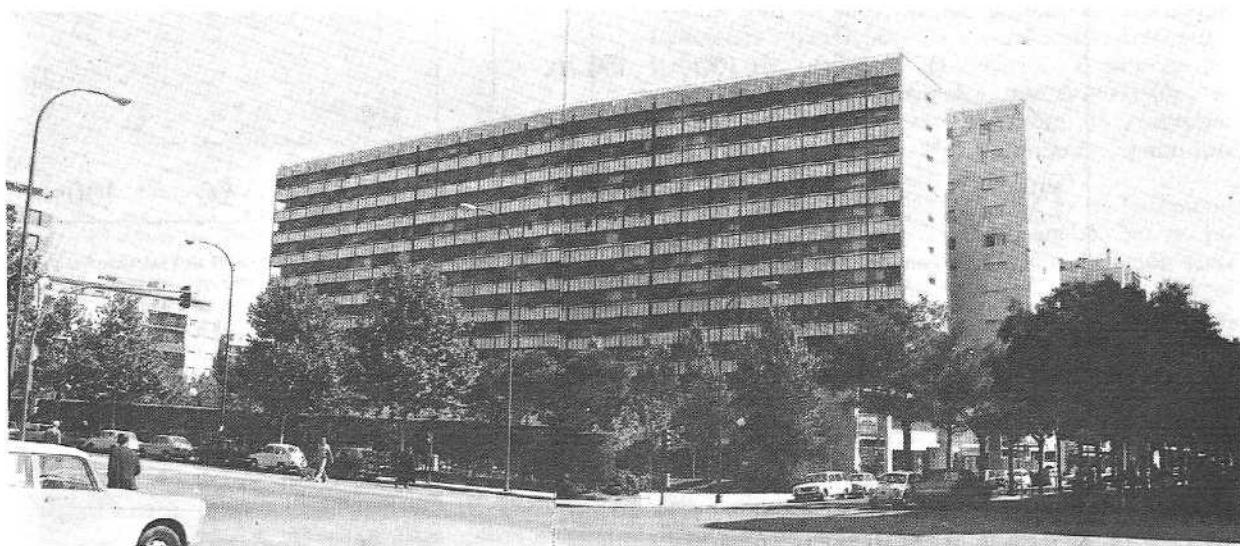


Figura 10. Plano parcelario actual de los terrenos de la antigua Compañía de la Plaza de Toros.

Fuente: Ayto. de Madrid: Plano parcelario. Escala 1/2.000. hoja 77-I.



Sobre el amplio solar de un antiguo convento se construyeron en 1964 estas viviendas, de renta limitada, alcanzando alturas inusitadas en el Ensanche. Calle Maldonado, esquina a C. Peñalver.



Sólo aprovechando por completo una manzana la edificación abierta ha podido instalarse en el Ensanche. Calle de G. Mola, esquina a J. Bravo. Bloque de viviendas de renta limitada construido en 1969.

lares transversales. Puede comprobarse que en los terrenos de la antigua plaza de toros la parcelación actual es distinta a la inicial (figura 10).

En el último caso, referido a un sector de alto valor del suelo por su cercanía al centro y al Retiro, en un primer momento se produjo la concentración de solares por la construcción de grandes hoteles, para pasar a una segunda etapa en que se subdividen los solares, preferentemente los situados en las esquinas, con lo que se consigue una mejor rentabilización de las «luces» exteriores. Esta división tiene lugar también en solares

orientados al Sur o al Oeste, pero nunca en los orientados al Norte. Todo ello se produjo con anterioridad a 1916, fecha en la que los solares, excepto tres de la manzana 231, están rellenos ya por edificaciones, perpetuándose la trama parcelaria hasta nuestros días.

Una cierta semejanza con el proceso anterior presenta la evolución sufrida por algunas manzanas construidas por José de Salamanca. Ya conocemos el hecho de que este constructor dejó numerosas islas inacabadas a lo largo de la calle de Serrano y que en su segunda etapa levantó man-

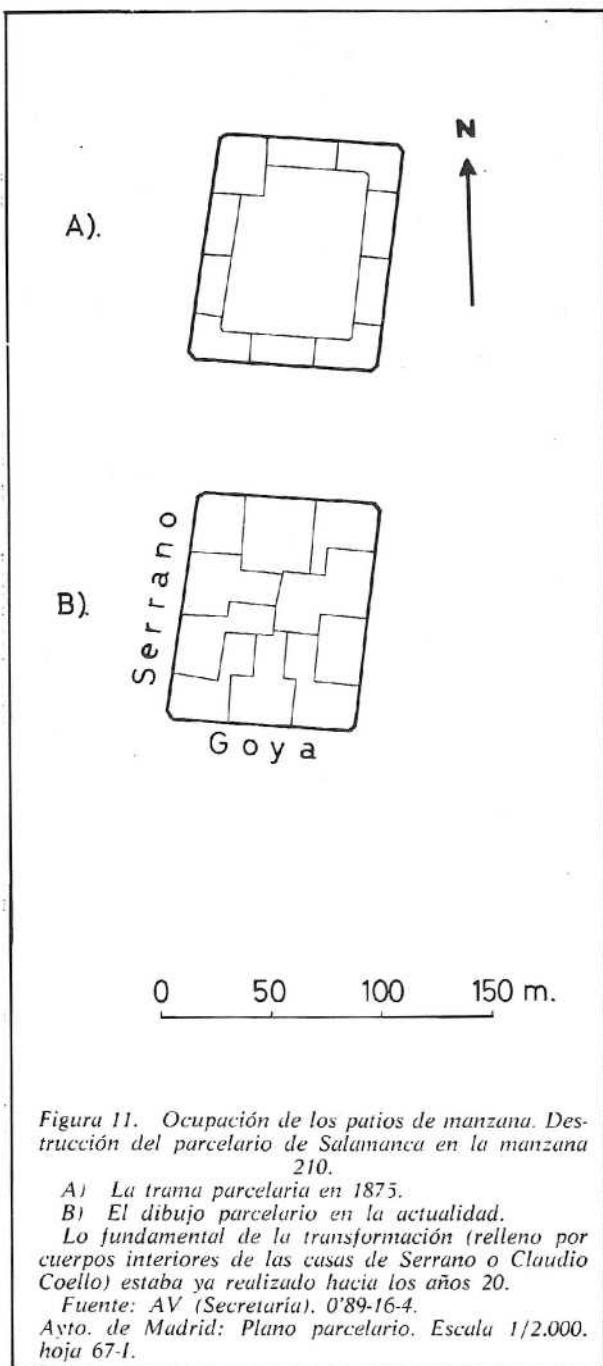


Figura 11. Ocupación de los patios de manzana. Destrucción del parcelario de Salamanca en la manzana 210.

A) La trama parcelaria en 1875.

B) El dibujo parcelario en la actualidad.

Lo fundamental de la transformación (relleno por cuerpos interiores de las casas de Serrano o Claudio Coello) estaba ya realizado hacia los años 20.

Fuente: AV (Secretaría). 0'89-16-4.

Ayto. de Madrid: Plano parcelario. Escala 1/2.000. hoja 67-I.

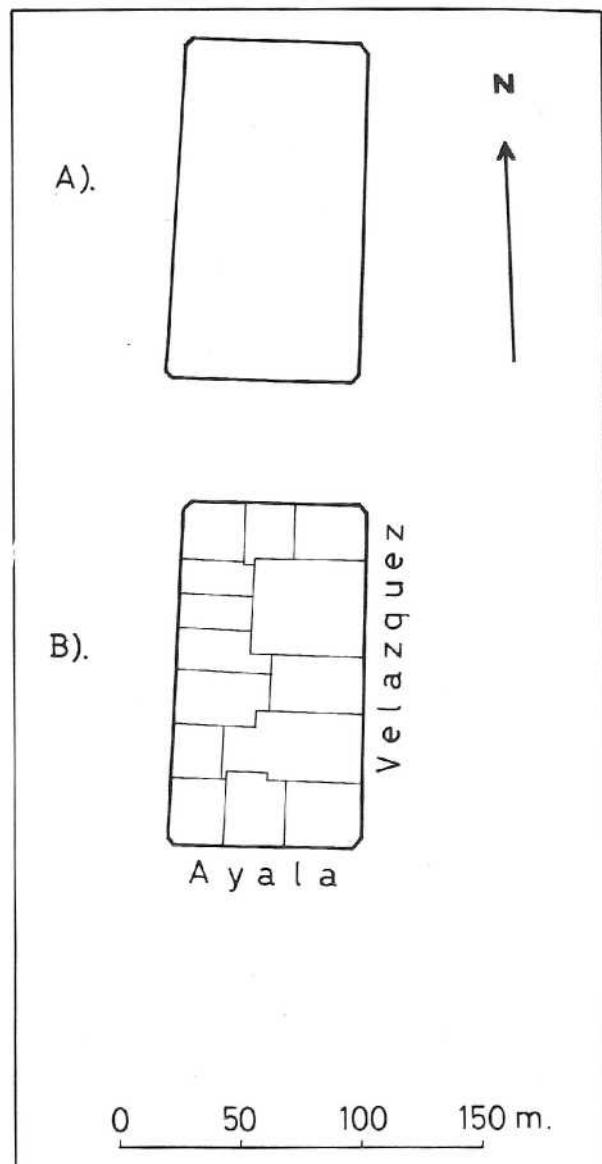


Figura 12. Evolución del parcelario de la manzana 236.

A) La manzana en el período 1870-1950 (ocupada por el palacio de Finat).

B) La manzana en la actualidad.

Nótese la diferencia en el tamaño de las parcelas según la calle a la que se orienten.

Fuente: Ayto. de Madrid: Plano parcelario. Escala 1/2.000. hoja 67-I.



El antiguo edificio de ladrillo recocido y vivienda popular, apoyado en la linde del camino de Hortaleza, se ve rodeado por los nuevos edificios de oficinas y viviendas de lujo. Calles de G. Mola y Maldonado.



Las grandes dimensiones del primer parcelario de Salamanca favorecen, a lo largo de la calle de Serrano, la instalación de usos terciarios.



**El plano
parcelario
del sector
noroeste
del
ensanche
de Madrid**

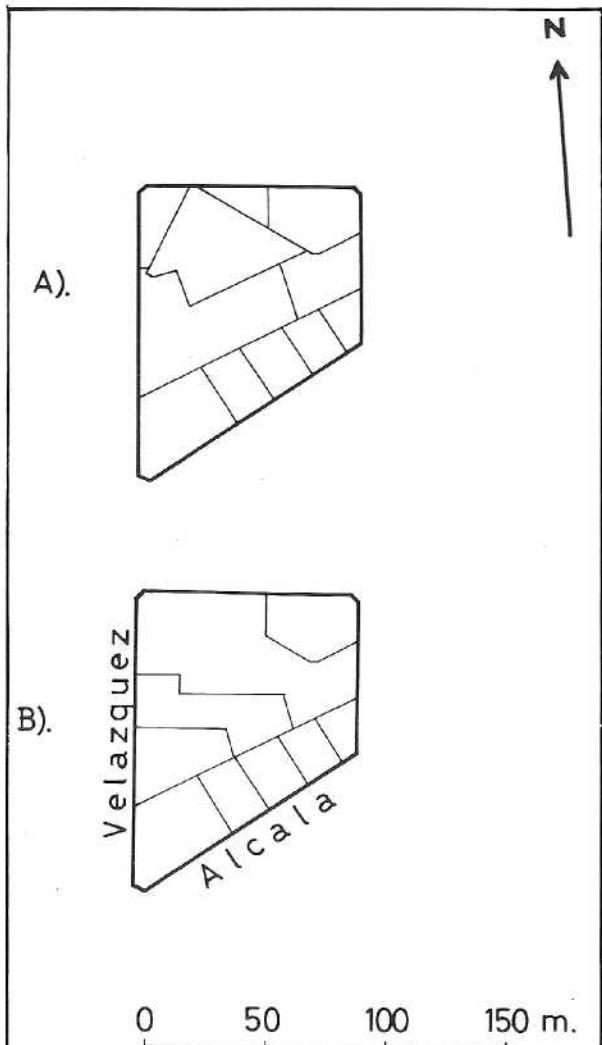


Figura 15. Evolución del plano parcelario de la manzana 249.

A) El plano en 1918.

B) Situación actual.

La línea casi paralela a Alcalá reproduce parte del trazado antiguo de la calle de Doña Berenguela y la línea diagonal a Villanueva, de la que sólo queda en la actualidad un tramo, atestigua el trazado de la calle del Tostado.

Fuente: Ayuntamiento de Madrid: «Plano parcelario del Ensanche» escala 1/500. 0'49-2-4.

Ayto. de Madrid: Plano parcelario. Escala 1/2.000, hoja 77-I.

zanas con holgura de espacio y un gran patio central. La fragmentación de la propiedad, subsiguiente a la ruina definitiva del marqués, tendría desastrosas consecuencias para el parcelario creado. En las manzanas incompletas no se llegó nunca a formar el patio central que en algunas se preveía, ya que los respectivos propietarios prolongaron sus parcelas (y algunos las edificaron) hasta el centro de la isla. Incluso algunas parcelas ya formadas por Salamanca evolucionaron en idéntico sentido.

Más importantes serán las modificaciones operadas en el parcelario relativo a la segunda etapa de Salamanca. El patio central será dividido entre las distintas parcelas, llegando a formarse en algún caso un parcelario irregular como el representado en la figura número 11. Si ninguna manzana conserva íntegra su primitiva disposición, se mantienen intactas algunas parcelas aisladas, con lo que todavía hoy existen algunos grandes patios interiores a nivel de parcela. La motivación del presente cambio, aparte de la avidez de los propietarios, debe achacarse a la inexistencia de una cláusula legal que lo impidiera, pues los solares se vendieron sin limitación alguna.

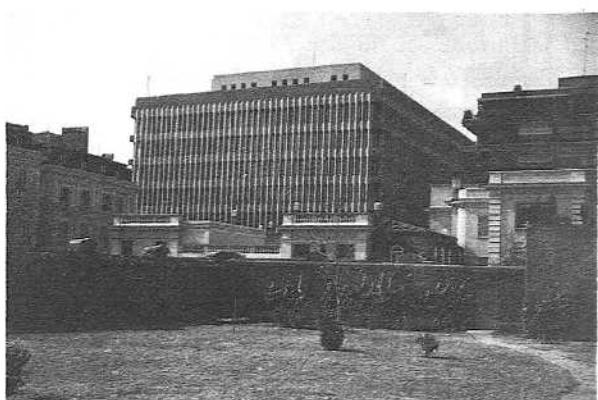
Si la existencia de cláusulas restrictivas en los contratos de venta aparece como la causa de que aún hoy se conserven los patios centrales ajardinados en las manzanas 208 u 209, su falta es la responsable, dada la general permisividad municipal, de la modificación del restante parcelario creado por Salamanca.

Dos son los mecanismos básicos en las modificaciones superficiales de las parcelas a través del tiempo. De una gran parcela inicial pueden resultar varias más reducidas, por subdivisión, al tiempo que el fenómeno contrario, la reagrupación de pequeñas parcelas colindantes, para formar una mayor, también tiene lugar.

La subdivisión de las parcelas es el fenómeno que primero acontece en el Ensanche. No en fechas muy tempranas, pues la lógica duración temporal del uso al que estuviera dedicada la parcela inicial retarda la posterior subdivisión. De hecho, ésta no tendrá lugar hasta los años previos a la guerra civil. Se trata, comúnmente, de grandes parcelas con un uso diferente al de residencia plurifamiliar, como cocheras, talleres, palacios, etc., que al venderse, y dadas sus dimensiones, se fragmentan en dos o más parcelas de tamaño idóneo para la construcción de edificios para viviendas.

El ejemplo inicial de la fragmentación del parcelario está representado por la manzana 236, que albergaba desde 1870 un palacio y que en 1930 se dividió en catorce parcelas destinadas a otros tantos edificios para viviendas. Si representa una fuerte subdivisión, también indica que por aquellas fechas todavía imperaba la concepción de la manzana cerrada como la mejor organización posible del espacio (figura 12).

Es de interés resaltar que las fragmentaciones de grandes parcelas se realizaron en un período temporal que no llega hasta la actualidad, pues



Un reciente edificio de oficinas aprovecha el amplio solar del antiguo convento de la Concepción Jerónima. Calle de Ortega y Gasset.

cesa hacia 1960. A partir de dicha fecha, aproximadamente, las grandes parcelas que aparezcan en el mercado del suelo tendrán un tratamiento distinto y serán más cotizadas. Con anterioridad a ella, las grandes residencias unifamiliares explicaron la mayoría de las subdivisiones realizadas.

La homogeneización y concentración de las parcelas es el más reciente de los procesos de cambio interno del plano. Su explicación consiste en los nuevos usos no residenciales que se instalan desde fechas recientes en el Ensanche y exigen grandes superficies para su mayor rentabilidad. Si se consigue un número limitado de parcelas adecuadas, con los antiguos conventos y hoteles, la reagrupación de pequeñas parcelas es el único mecanismo válido en el futuro.

Los primeros casos de desaparición de las parcelas pequeñas se producen en las últimas décadas. Inicialmente se trató del Hotel Wellington,

que produjo fuertes variaciones en la trama parcial (figura 13) y del edificio destinado a sede del INI, que, ocupando una manzana completa, aglutinó antiguos edificios y solares. En la actualidad el mecanismo es más lento y corre a cargo de potentes inmobiliarias, que pueden arrostrar los gastos que representa mantener los solares sin edificar en espera de poder derruir los edificios inmediatos y poder construir un mayor edificio. La consecuencia tiene inmediato reflejo en el paisaje, pues son frecuentes los solares que desde hace muchos años permanecen vacíos, en espera de una futura anexión.

En consecuencia, podemos afirmar que el plano parcelario sí varía, aunque lo haga en una débil proporción. Sus modificaciones deben ser encuadradas en el tiempo y consideradas a la luz de las distintas fuerzas inmobiliarias que sobre el plano actúan, produciendo efectos contrapuestos según sea el uso final del suelo.

Association Générale des Hygiénistes et Techniciens Municipaux



**TECNICAS
DE HIGIENE
URBANA**

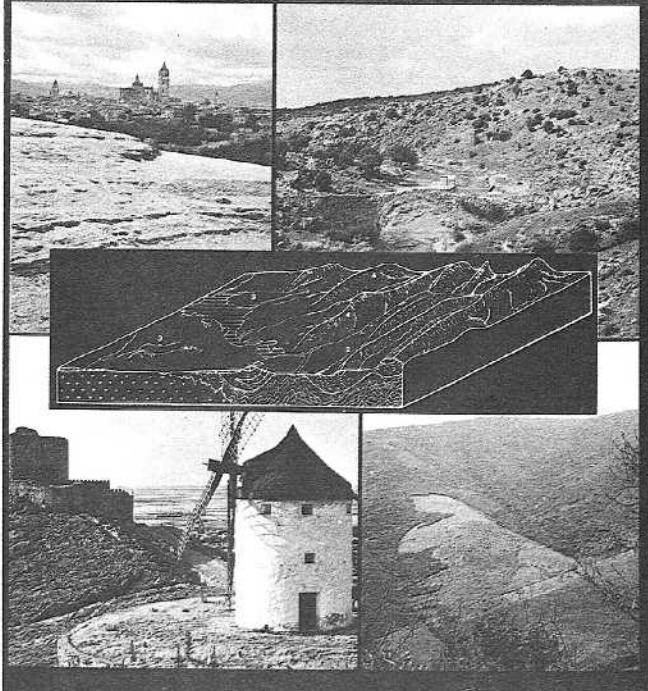
Recogida y tratamiento de basuras
Limpieza de las vías públicas

INSTITUTO DE ESTUDIOS DE ADMINISTRACION LOCAL

704 páginas - 1.600 pesetas.

Los paisajes naturales de SEGOVIA·AVILA·TOLEDO·CACERES Estudio geográfico

DIRIGIDO POR EDUARDO MARTINEZ DE PISON - Instituto de Estudios de Administración Local



252 páginas - 1.200 pesetas.