



LOS ORIGENES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL EXTRARRADIO NORTE DE MADRID

por Rafael Mas Hernández

El punto de partida de la presente investigación es nuestro anterior trabajo sobre diversos aspectos del Ensanche madrileño. Habiendo establecido las principales pautas de comportamiento de la propiedad inmobiliaria en éste, interesaba comprobar hasta qué punto el profundo contraste existente (en lo legal, en dotaciones, en nivel social) entre ambos espacios (Ensanche y Extrarradio) se traducía en unas estrategias particulares de la propiedad inmobiliaria. Un problema de detalle era el de si existía identidad personal entre los responsables de la retención del suelo del Ensanche y los parceladores de los terrenos del Extrarradio.

Al tratarse de un hecho ya histórico (por más que sus consecuencias lleguen hasta el presente) se ha dispuesto de fuentes muy ricas en contenido, como los fondos del Archivo Histórico de Protocolos y un catastro del ruedo madrileño de mediados del siglo pasado (el de Colubi), fácilmente cotejables con los datos del Registro de la Propiedad. El espacio acotado para el estudio, el comprendido entre el límite del Ensanche y el del antiguo término municipal de Madrid, y entre la antigua carretera de Aragón y el actual recinto de la Ciudad Universitaria, es correctamente conocido en sus líneas generales, conteniendo los núcleos originarios de Cuatro Caminos, Bellas Vistas, Prosperidad y Guindalera. El encuadre temporal

debía tener presente, dado nuestro inicial propósito, las primeras iniciativas de promoción de suelo, forzosamente relacionadas con el decreto de Ensanche de 1860; desde tal fecha hemos progresado hasta finales del pasado siglo, cuando ya los núcleos antedichos estaban perfectamente consolidados y el proceso de parcelación era irreversible.

Al poco tiempo de comenzada la investigación, los iniciales planteamientos se concretaron. Estaba claro que la promoción de suelo en el Extrarradio era radicalmente distinta a la del Ensanche; además, su importancia exigía que en lugar de acentuar los puntos del contraste se profundizara en la lógica interna del proceso. En su doble vertiente económicosocial y formal, las actuaciones de la propiedad inmobiliaria en el Extrarradio norte de Madrid llevadas a cabo en el pasado siglo se pueden considerar modélicas, en sí mismas y por lo que suponen de íntima ligazón entre la iniciativa privada y el espacio urbano.

1. INTRODUCCION

El nacimiento del Extrarradio se produjo al decretarse el Ensanche de la ciudad. Desde el momento en que éste gozaba de unos límites concretos, representados por el foso de Ensanche (poste-

rior Paseo de Ronda), el ámbito exterior a dichos límites quedaba no calificado para acoger el crecimiento de la ciudad. El Extrarradio surge, pues, como la antítesis del Ensanche, como espacio no apto para el uso urbano. Tal concepto nunca fue plasmado en ordenamiento legal alguno, pero se desarrolló por la vía de los hechos y se tradujo en una prolongada despreocupación municipal acerca de la dotación de servicios e infraestructura urbana más allá del límite oficial de la ciudad, el Paseo de Ronda.

Como ya apuntara Fernández de los Ríos, el hecho de la demarcación física de la ciudad no era nuevo, pero tampoco lo era su inmediata consecuencia, la aparición de arrabales periféricos. En concreto, el crecimiento espacial de Madrid había consistido hasta entonces en una ampliación sucesiva de las cercas, que pretendían englobar los arrabales de extramuros, pero que, a la vez, originaban otros. Al decretarse el Ensanche en 1860, tras el intento frustrado de 1848, el resultado fue similar; los antiguos arrabales de Chamberí y Peñuelas quedaron insertos en la urbe, pero se propició el crecimiento de otros nuevos, unos kilómetros más lejanos del centro de la ciudad.

La fase inicial del Extrarradio madrileño, por tanto, entra de lleno en el campo de la formación «espontánea» de la ciudad, sin previsión o plan alguno, y fuera del espacio formalmente acotado como urbano. Sus características son reconocibles en otras muchas ciudades españolas, allí donde la «urbanización marginal» o las «parcelaciones» hayan influido decisivamente (circunstancia casi general) en el crecimiento espacial registrado en los últimos cien años (1).

Aun dentro de tales coordenadas, conviene enmarcar con nuevas precisiones el objeto de nuestro estudio. Un detalle fundamental es reparar en que se trata del crecimiento histórico de la ciudad, registrado en la segunda mitad del pasado siglo; un espacio prácticamente despoblado en 1860 pasó a albergar a 40.000 personas en 1915, acogiendo el 13,7 % del crecimiento demográfico de la ciudad en el período 1860-1910. Estamos, asimismo, ante sólo una parte del crecimiento de la ciudad, pues al mismo tiempo crece el Ensanche e incluso la periferia (con el inmediato barrio de Tetuán como mejor ejemplo). Por las grandes consecuencias que iba a acarrear, insistiremos más en la circunstancia de que la trama parcelaria rural fuera de reducidas dimensiones y registrara una acusada concentración de la propiedad.

Al decretarse el Ensanche, en 1860, el sector septentrional del municipio madrileño (el futuro Extrarradio norte) no tenía apenas huella urbana

(1) Para algunas ciudades dicha importancia ya ha sido puesta de manifiesto:

— Laboratorio de Urbanismo: «La urbanización marginal en Barcelona», Barcelona, ETSAB, 1976; 3 vols.

— Moisés Llorden Miñambres: «La producción de suelo urbano en Gijón (1860-1975)», Oviedo, Colegio Oficial de Arquitectos de León y Asturias, 1978, 218 p.

Procesos similares se han descrito para ciudades europeas:

— J. Bastie: «La croissance de la banlieue parisienne», París, PUF, 1964, 624 p.

— David Ward: «The pre-urban cadaster and the urban pattern of Leeds», *Annals of the Association of American Geographers*, 1952, vol. 52, p. 150-166.

alguna y era, a todos los efectos, un espacio rural. Solamente sería destacable el reajuste parcelario producido por el Canal de Isabel II en sus compras de tierras para el canal, su camino de servicio y el Canalillo. De las escasas construcciones existentes, sólo los tejares, facilitando materiales de construcción, podían considerarse suburbanas, siendo el resto de carácter rural.

El sector septentrional del ruedo madrileño distaba de ser homogéneo en sus características. Lo cruzaban dos importantes carreteras, la de Francia (actual calle de Bravo Murillo) y la de Aragón (hoy calle de Alcalá), además de diversos caminos que se dirigían a los municipios inmediatos (Chamartín, Hortaleza y Canillas) o comunicaban lugares más cercanos (Dehesa de la Villa, Maudes, etc...). Dichas vías de comunicación tenían un diverso valor para su urbanización, dados los desniveles topográficos determinados por los arroyos de la Castellana y Abroñigal. Así, en el Extrarradio los espacios topográficamente elevados y más cercanos a las vías de comunicación eran los inmediatos a la carretera de Francia y al camino de Hortaleza, y en ellos se iban a generar los dos mayores núcleos de edificación, Cuatro Caminos y Prosperidad.

Para poder apreciar la importancia de la propiedad inmobiliaria en la creación de los núcleos urbanos del Extrarradio se deben tener presentes dos importantes cualidades de aquella, la pequeñez de las parcelas y la concentración de la propiedad.

A partir de los datos catastrales, y contabilizando las secciones correspondientes (2) del plano de Colubi, se han elaborado los cuadros 1 y 2. Las reducidas dimensiones de las fincas rústicas del ruedo madrileño son las normales en un terrazgo para el que los títulos de propiedad se remontaban frecuentemente al siglo XVI. Eran tierras de secano cerealísticas y sólo junto al arroyo Abroñigal existía alguna huerta. El que el 72,4 % de las fincas fuera menor de 2 Ha. indica con claridad la escasa superficie media de las tierras e implica una primera característica de las parcelaciones posteriores, la dificultad existente para homogeneizar grandes espacios.

En contra, era notoria la concentración de la propiedad, conseguida merced a la acumulación de fincas de diverso tamaño, hasta lograr un fuerte control del espacio, tal como lo indica el que entre sólo ocho propietarios poseyeran casi la mitad del Extrarradio norte. Además, esos mismos individuos (o familias) tenían en propiedad gran parte de los alrededores de Madrid. Los cinco mayores propietarios eran en 1865-66 los mismos que figuraban en el Ensanche nordeste: Maroto, Erice y Piernas, como burgueses urbanos, y campesinos acomodados, tales Río y Diaz. La actuación de estos grandes propietarios será determinante para la evolución de los núcleos urbanos del Extrarradio, según optaran por la venta de las fincas, su parcelación en solares o su retención.

El crecimiento de lo que hoy podemos denomi-

(2) Hemos unido las secciones núms. 3, 4, 8, 9, 11, 13, 14 y 15, que comprenden todo el Extrarradio norte y las manzanas septentrionales del Ensanche. Es por ello que la superficie resultante (847 Ha.) es mayor que la oficial de 1915 para la suma de los barrios de Cuatro Caminos, Bellas Vistas, Prosperidad y Guindalera (720 Ha.). Archivo de Villa (Secretaría) 0'69-52-1.



Cuadro 1. Dimensiones de las fincas rústicas del Extrarradio Norte en 1865-66

Fanegas	N.º Fincas	% Fincas	N.º Fanegas	% Fanegas
0	51	14,13	37	2,81
1	92	25,48	165	12,54
2	76	21,05	163	12,39
3	43	11,91	139	10,56
4	28	7,75	120	9,11
5	16	4,43	85	6,46
6 a 10	35	9,70	273	20,75
11 a 15	13	3,60	183	13,91
16 a 20	5	1,39	91	6,91
21 a 25	1	0,28	21	1,60
26 y más	1	0,28	39	2,96
TOTAL	361	100,00	1.316	100,00

1 fanega de marco real = 6.438 m².

FUENTE: Plano catastral (a 1/2.000) de Carlos Colubí. Archivo de Villa. AV (Secretaría). 0'69-52-1.

Cuadro 2. Estructura de la propiedad rústica en el Extrarradio Norte en 1865-66

N.º Fincas Poseídas	N.º de Propi.	%	N.º de Fincas	%	N.º de Fangs.	%
1	84	67,2	84	23,27	287	21,81
2	14	11,2	28	7,76	113	8,59
3	8	6,4	24	6,65	58	4,41
4	3	2,4	12	3,32	32	2,45
5	3	2,4	15	4,16	90	6,84
6	2	1,6	12	3,32	23	1,75
7	1	0,8	7	1,94	27	2,05
8	2	1,6	16	4,43	52	3,95
9	—	—	—	—	—	—
10 a 14	3	2,4	37	10,25	110	8,36
15 y más	5	4,0	126	34,90	524	39,81
TOTAL	125	100,00	361	100,00	1.316	100,00

1 fanega de marco real = 6.438 m².

FUENTE: Idem que Cuadro 1.

nar «suburbios históricos» (Cuatro Caminos, Bellas Vistas, Prosperidad y Guindalera) se produjo casi inmediatamente al decreto de Ensanche, merced a parcelaciones de fincas rústicas, con la venta individualizada de solares para uso urbano (3). La prontitud del cambio de uso (ya se parcelaron fincas en 1863) expresa el profundo contraste existente entre el urbanismo oficial (demarcando la ciudad) y el real (construyendo ciudad más allá de los límites oficiales). Las condiciones en las que tuvo lugar el cambio de uso abundan también en la importancia que alcanzó la estructura originaria de la propiedad.

Por comodidad expositiva, y atendiendo a las principales conclusiones del trabajo, dividimos la explicación en dos cuerpos principales. Por un lado, las implicaciones económicas y sociales subyacentes en la conformación de las parcelaciones del Extrarradio como una oferta de suelo necesaria en la ciudad del XIX. Por otro, los elementos formales explicativos de la fuerte influencia ejercida por el parcelario rural previo sobre la trama del callejero resultante.

(3) Ramón López de Lucio: «En torno a los procesos reales de desarrollo urbano. Las tipologías de crecimiento en la formación de la periferia de Madrid», *Ciudad y Territorio*, 2/3, 1976, p. 153-158. El Extrarradio norte queda englobado en el tipo de «parcelaciones periféricas exteriores al Plan Castro».

2. LAS COORDENADAS ECONÓMICAS Y SOCIALES DE LAS PARCELACIONES

La evolución de los precios de las fincas rústicas en el pasado siglo enmarca el proceso de parcelación que con la venta de tales fincas se inicia. El brusco incremento de las cotizaciones de los terrenos suscitado desde 1860, y en el que se multiplica por 20 (como término medio) el precio inicial, expresa bien el cambio de uso sufrido (de rural a urbano). Las fincas pasaron de evaluarse en reales por fanega a hacerlo en reales por pie, tal como lo serán los futuros solares.

Este incremento de los precios, elemento clave en la aparición de las parcelaciones, debe entenderse a la luz de lo ocurrido en el Ensanche. En éste, el salto de los precios había sido mayor, dado el encarecimiento provocado por una enorme especulación inmobiliaria (la del marqués de Salamanca), la apropiación de suelo realizada por la burguesía y las propias condiciones del suelo (con rasantes y alineaciones oficiales y compromiso de instalación de los servicios municipales). Las iniciales promociones de suelo a bajo precio en el Ensanche norte consistieron en algunas parcelaciones en Vallehermoso (que, aunque sujetas al callejero oficial, dieron lugar a calles interiores), las ventas de solares a cargo del Estado cerca de la carretera de Aragón y el relleno del antiguo arrabal de Chamberí. Poco bagaje (y pronto se redujo, porque también en ellas habría retención especulativa de solares) era éste para una potencial demanda de suelo a bajo precio como la existente en el Madrid coetáneo, en el que el incremento demográfico (cerca de 300.000 habitantes entre 1860 y 1910), duplicando la población inicial, era atribuible casi por completo a la inmigración, supuesto el régimen demográfico imperante.

El incremento registrado de los precios del suelo en el Extrarradio pensamos que tiene dos motivaciones básicas. Una, la apuntada, por pasar a ofertar una mercancía (suelo barato en pequeñas parcelas) que apenas tenía cabida en el Ensanche. Otra razón es la derivada de la reacción de los propietarios del Extrarradio al acotamiento del espacio

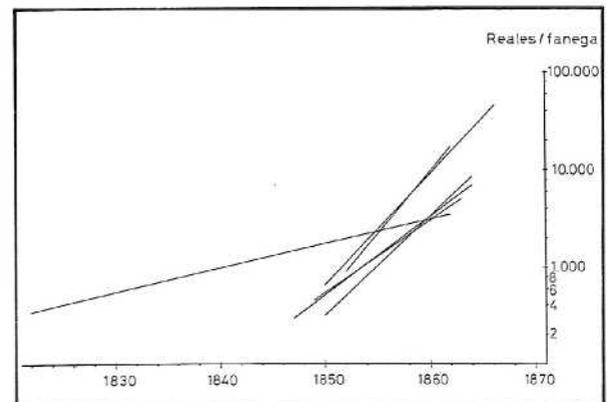


Figura 1. Evolución del precio de las fincas del Extrarradio en los inicios del proceso de parcelación (escala semilogarítmica).

Las líneas unen puntos indicativos de los precios de compra y venta. Se trata de fincas rústicas sin parcelar. una fanega de marco de Madrid = 3470 m².

Fuente: AHP, diversos protocolos.

urbano que el Ensanche implicaba. Si la reacción de los propietarios de éste al decreto de 1860 consistió en un regateo de superficies y volúmenes edificables, en el Extrarradio se buscó la vía práctica, vendiendo solares en un espacio no calificado de urbano, en pos de los beneficios derivados del cambio de uso. La falta de respuesta de los organismos públicos legitimó de inmediato tal postura.

Detrás de los números están las situaciones particularizadas, no siempre enmarcables en un esquema rígido. Hemos creído reconocer, cuando menos, tres estrategias diferentes en la propiedad inmobiliaria. La primera, y más simple, consiste en la parcelación de la finca a cargo del propietario inicial; en tal caso participan especialmente los campesinos acomodados, pero también algún burgués urbano. Una segunda circunstancia es la parcelación de la finca a cargo de una figura recién aparecida, el «parcelador» o «lotificador», quien compra las fincas a los antiguos propietarios. El tercer caso, el menos extendido, consiste en la retención de la finca del Extrarradio hasta bien entrado el siglo; sólo entran en él los grandes propietarios, que procedían de igual modo en el Ensanche, vendiendo con cuentagotas distintas partes de su patrimonio.

Dados los objetivos del trabajo, hemos analizado en especial los dos primeros casos. Los herederos de Luis Piernas (a quien Mesonero citara como acaudalado propietario) (4) y de Eugenio del Río, labrador, parcelaron algunas de sus fincas, buscando una complementariedad espacial, es decir, vendiendo solares en los diversos núcleos emergentes (Cuatro Caminos, Prosperidad). El más activo de los «parceladores» fue don Próspero Soynard, «propietario» por toda filiación, que enajenó solares en tres núcleos: Bellas Vistas, C. Caminos y, dándole nombre, en la Prosperidad. En general, y a partir de determinados datos (domicilio, profesión, etc.) pensamos que se debe encuadrar al segundo subtipo, al «lotificador», en una pequeña burguesía de escaso capital, cortos vuelos y necesidad perentoria de amortizar con rapidez la inversión realizada.

A tenor de la evolución temporal de las ventas de solares en las fincas analizadas (5), la amortización de los capitales invertidos por quienes compraron los terrenos con el único objetivo de parcelar fue rápida (cuadro 3). En su conjunto, la mitad de las parcelas se vendió en los dos primeros años de iniciada la parcelación. Próspero Soynard

(4) Ramón de Mesonero Romanos: «Memorias de un setentón». Madrid. Tebas, 1975. reedición. 404 páginas. Piernas es citado como concejal en 1845 y alcalde de Madrid en 1850. p. 386-389.

(5) Hemos estudiado con detalle la evolución de la parcelación de dos docenas de fincas (entre 1863 y 1901) comprensivas de una superficie total de 62 Ha. La divergencia del número de parcelas apreciable en los cuadros números 3, 4 y 5 obedece a la propia diferencia de las fuentes utilizadas. En los libros del Registro de la Propiedad no figura (salvo en la consulta individualizada) la profesión del adquirente de la parcela. Por contra, en el Archivo Histórico de Protocolos (AHP), más rico en detalles de los contratantes, es prácticamente imposible rastrear las ventas completas de la finca parcelada. En fin, la correspondencia de las fincas entre el AHP y el Registro no es fluida por completo, por iniciarse el Registro de la Propiedad y no disponerse de los documentos anteriores (la Contaduría de Hipotecas).

Cuadro 3. Ritmo de ventas de las parcelas

1 ^o año	31	41	138	210	31,91
2 ^o año	17	36	177	130	19,76
3 ^o año	15	9	41	65	9,88
4 ^o año	25	5	38	68	10,33
5 ^o año	50	17	23	90	13,68
6 ^o año	7	9	7	23	3,49
7 ^o año	5	3	6	14	2,15
8 ^o año	8	9	1	18	2,74
Y ^o año	18	20	2	40	6,08

TOTAL 176 149 553 658 100,00

Nota: La fecha inicial de las parcelaciones oscila entre 1863 y 1878.

FUENTE: AHP, diversos protocolos / Registro de la Propiedad de Madrid. antiguos cuarteles del Norte y de Occidente. distintas fincas.

Cuadro 4. Profesión de los compradores de parcelas

Profesión (6)	N.º de parcelas adquiridas
Obreros especializados	59
Comercio y servicios	37
Artesanos	40
«Jornalero»	38
«Empleado»	18
«Del comercio»	11
«Propietario»	7
Otros	13
Total	223

FUENTE: Idem que Cuadro 3.

comenzó a vender parcelas de sus diversas fincas entre 1863 y 1863, por lo que se vio afectado por la contracción de las ventas entre 1866 y 1868, debida a la crisis económica y política de esos años. Las restantes parcelaciones analizadas comenzaron entre 1871 y 1878; en el ritmo de ventas se debe tener presente la lejanía de las fincas enajenadas con respecto del casco urbano y las dificultades de acceso existentes (lo último es especialmente válido para la Prosperidad y la Guindalera).

Una mayor concreción de la demanda de suelo periférico, aparte de su pronta respuesta, viene dada por la caracterización social de los compradores (cuadro 4). En efecto, la demanda era socialmente homogénea, con una notoria mayoría de la clase obrera. Entre los adquirentes de parcelas predominan los obreros manuales, desde el «jornalero» a los obreros especializados; en segundo lugar figuran los artesanos y trabajadores del comercio y de los servicios. Es escasísima la proporción alcanzada por los tradicionales inversores en bienes inmuebles («propietario», «del comercio»), y, en consecuencia, queda manifiesta la participación

(6) Dentro de la clásica indeterminación de las clasificaciones profesionales del pasado siglo, hemos optado por mantener las denominaciones esteiotipadas («jornalero», «empleado», «del comercio», «propietario») y agrupar las restantes profesiones por afinidad. En el grupo de obreros especializados entran numerosos albañiles, junto a otros oficios (tejero, bollero) que quizás corespondan a otros oficios industriales. En la rúbrica de artesanos se incluyen gran cantidad de carpinteros, además de otras profesiones (cerrajero, ebanista, zapatero) que parecen indicar la propiedad de los medios de producción. Más claro es el epígrafe de comercio y servicios, que agrupa a empleados en transportes (cochero), servicios (portero, tabernero), comercio, etc...

Los orígenes de la propiedad inmobiliaria en el extrarradio norte de Madrid

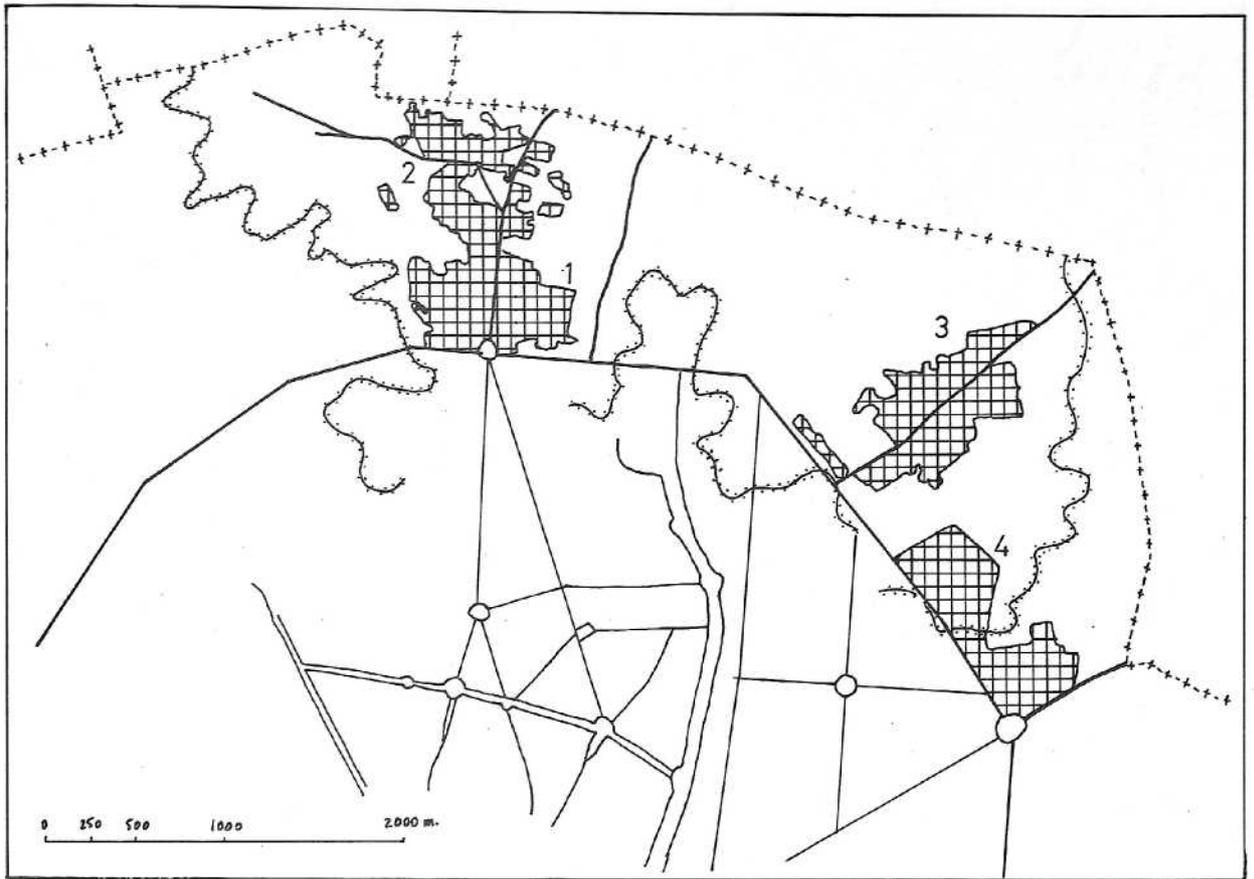


Figura 2. Edificación en el Extrarradio norte, 1910.
 1. Cuatro Caminos 2. Bellas Vistas 3. Prosperidad 4. Guindalera.
 Como referencias se indican los límites del antiguo término municipal, el trazado del Canalillo y el callejero del Ensanche norte. En trazado grueso figuran algunos caminos.
 Fuente: Plano de Núñez Granés, escala 1/10.000.

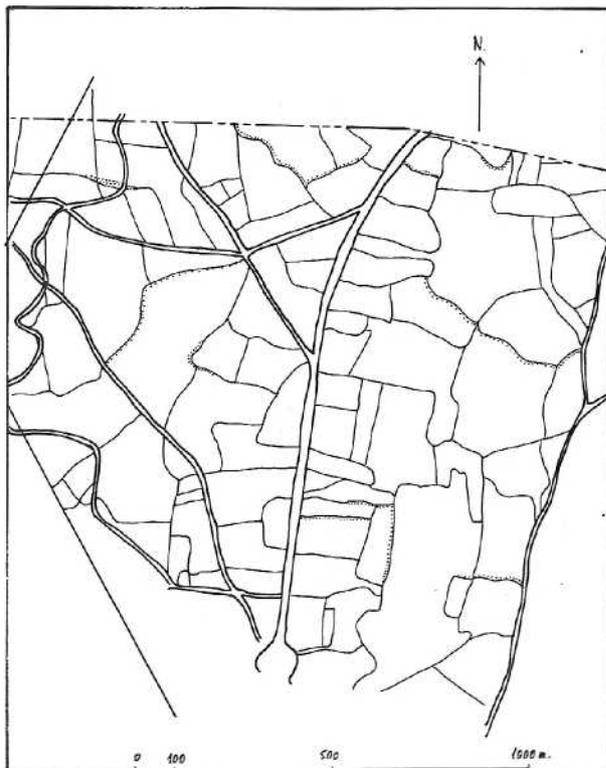


Figura 3. Plano parcelario de Cuatro Caminos y Bellas Vistas en 1875.
 Se han omitido las escasas construcciones existentes. El trazado más grueso indica los caminos.
 Fuente: AV (Secretaría) 0'89-16-4.

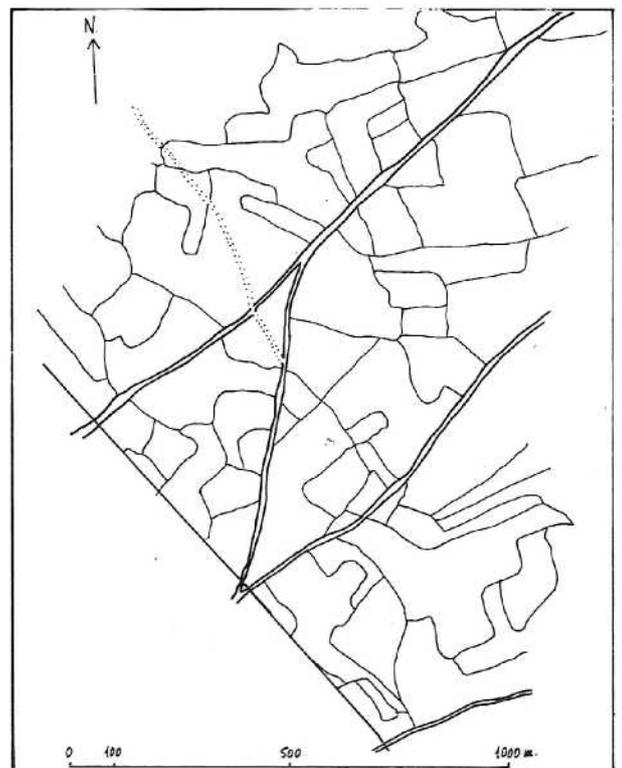


Figura 4. Plano parcelario de la Prosperidad y Guindalera en 1875.
 Idénticos procesos de representación y fuente que en la figura 3.

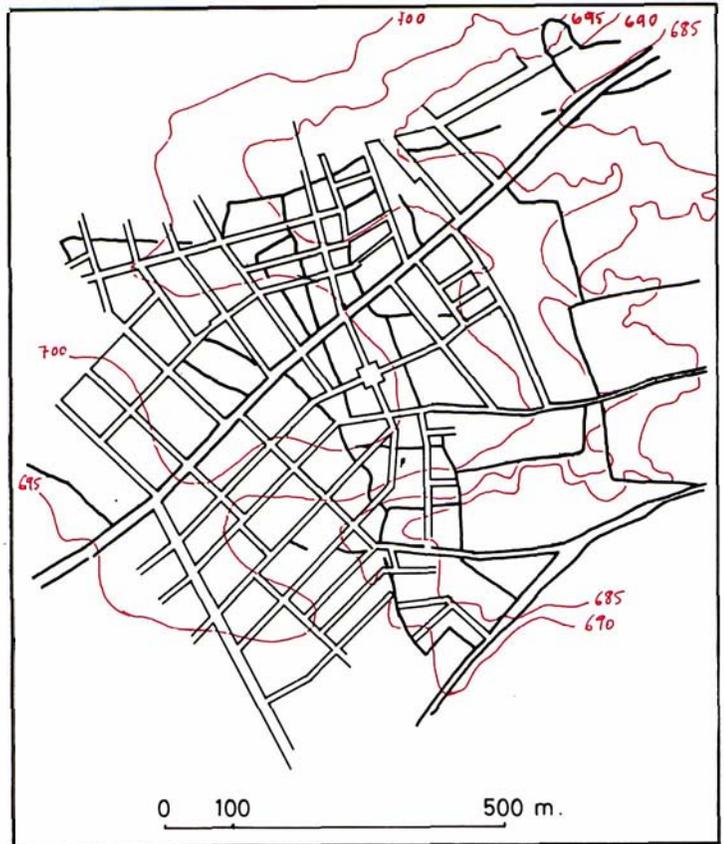
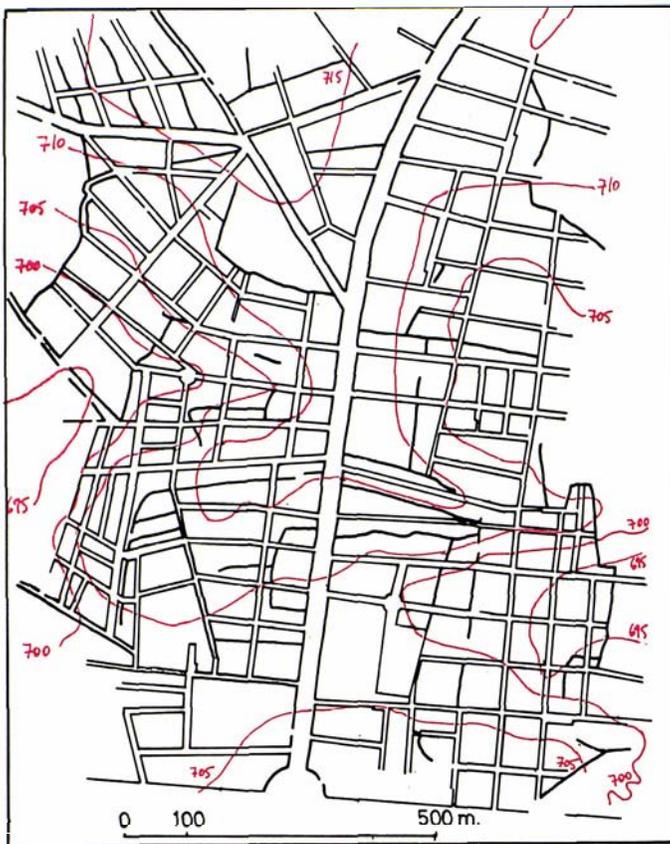


Figura 5. Plano de Cuatro Campos y Bellas Vistas en 1955/70. Se indican en trazado de mayor grosor las antiguas lindes rurales y los caminos convertidos en calles.
Fuente: Planos parcelarios del Ayuntamiento de Madrid. 1955 (1/5.000), 1970 (1/2.000).

Figura 6. Plano de la Prosperidad en 1955. Al callejero se *sobreimpone* el parcelario rural previo y el trazado caminero que se ha conservado hasta el presente.
Fuente: Plano parcelario del Ayuntamiento de Madrid. 1955 (1/5.000).

del ahorro popular en la demanda de suelo a bajo precio de la ciudad.

Los precios imperantes permitían el acceso de la clase obrera a esas parcelas periféricas e *infra*-dotadas. El costo de una parcela tipo (300 m² a 1 Pta./m²) representaba la mitad del salario anual medio de un obrero especializado en 1860-80 (7). Los precios alcanzados en esas dos décadas, 0,8 Pta./m² como mínimo generalizado en las parcelas más alejadas de la *vía* principal y 3,2 Pta./m² en los enclaves mejores, eran las cifras que *enmarcaban* varias especulaciones paralelas. Por un lado, para el antiguo propietario rural representaba la culminación de una inversión a largo plazo (20-30 años), con sustanciosos beneficios: una finca adquirida a 500 reales/fanega (0,036 Pta./m²) se vendía a un precio 30 veces mayor. Eran menores, aunque no menguadas, las ganancias del «*parcelador*»; como término medio, y supuesta la *triplificación* del precio relativo del suelo y la venta total de la finca en 10 años, se obtenía una renta media del capital inicial del 12,5 % anual, proporción muy apreciable dada la estabilidad monetaria de esos años. Si el «*parcelador*» triplicaba el precio relativo en su compra de la finca rural y posterior parcelación, el proceso no acababa *ahí*. Con harta frecuencia el comprador procedía a la

reventa de la parcela en un plazo corto de tiempo (hasta 5 años) o a su división (se subdividían hasta fincas de 4.000 *pies*²-310,6 m²). En estos casos también el precio solía triplicarse entre la compra y la venta. La retención especulativa a gran escala de parcelas en el Exrarradio tuvo, a juzgar por los casos estudiados, escasa incidencia, reduciéndose a algunos compradores («*propietario*», militar) que adquirieron grandes parcelas y las fueron subdividiendo.

De este modo, la existencia de una demanda solvente entre el proletariado y la clase trabajadora aparece en la base de la existencia de las parcelaciones. A la vez, la subdivisión de las parcelas iniciales obedece también a la continuada renovación de la demanda, además de proporcionar beneficios al inicial comprador.

La retención de fincas bien situadas (cercasas a los caminos citados y a las nacientes barriadas) fue llevada a cabo por los grandes propietarios burgueses, como Maroto y Erice, cuyos descendientes, ennoblecidos, figuran repetidamente entre los mayores contribuyentes madrileños de comienzos del presente siglo. Sus fincas coinciden casi siempre con vacíos de edificación, prolongados hasta 1910 e inclusive hasta después de la guerra civil. Algunas de sus propiedades, pequeñas en especial, fueron vendidas a «*parceladores*» y otras fueron cedidas a comunidades religiosas, originándose así las primeras iglesias de la Prosperidad (Maroto) y la Guindalera (probablemente Erice, quien ya lo

(7) Hemos calculado un jornal de 10 reales diarios en 240 días por año (= 600 Pta./año) a partir de M. Tuñón de Lara: «El movimiento obrero en la historia de España», Madrid, Taurus, 1972, 963 páginas, p. 108.


Los orígenes de la propiedad inmobiliaria en el extraradio norte de Madrid

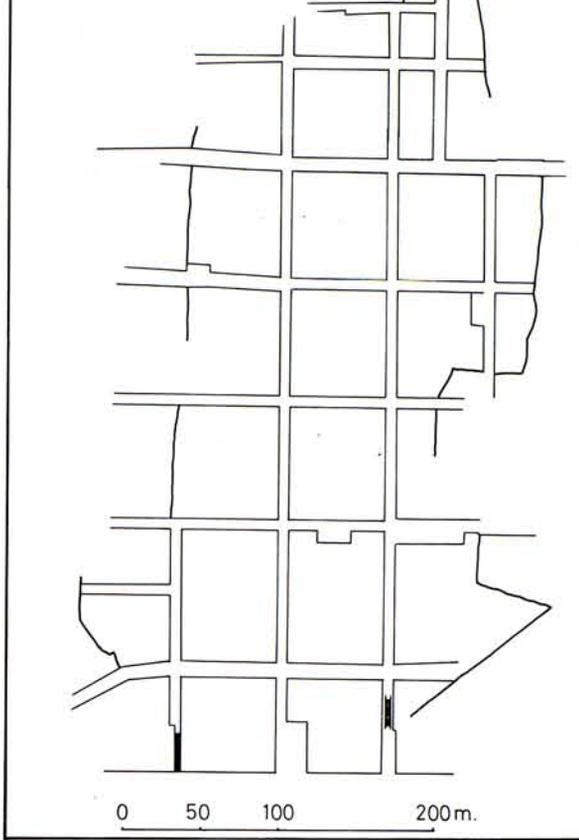


Figura 7. Plano actual de la antigua finca «La Última Noria». Se indican las antiguas lindes conservadas y las escaleras que ha sido necesario construir para salvar el desnivel existente entre la rasante del antiguo Paseo de Ronda (Raimundo Fernández Villaverde) y el nivel general de las construcciones de la finca parcelada. Repárese en las consecuencias de los planes de alineaciones (obligado a retranqueos) en algunas calles.
 Fuente: Plano parcelario del Ayuntamiento de Madrid (1/2.000).

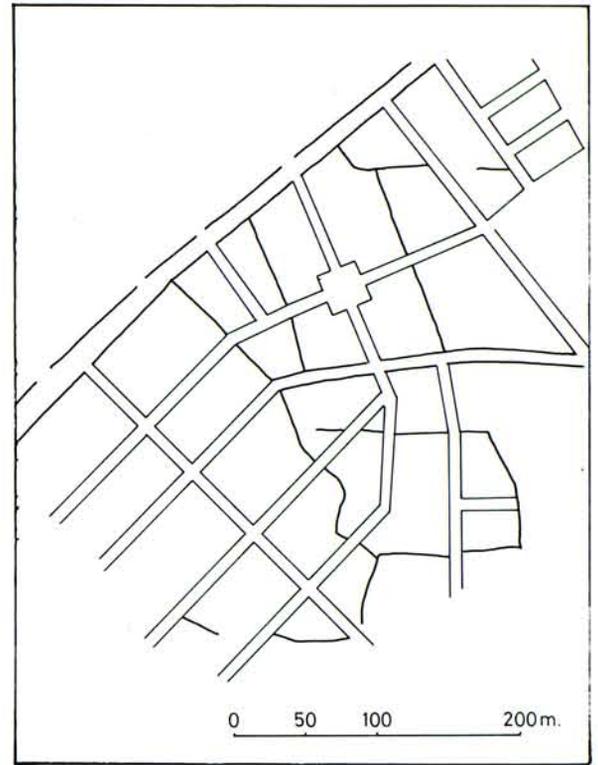


Figura 8. Plano actual de un sector de la Prosperidad. Las antiguas lindes, conservadas aquí en casi su totalidad, permiten comprobar que en cada propiedad se busca una organización propia del callejero.
 Fuente: Plano parcelario del Ayuntamiento de Madrid (1/2.000).

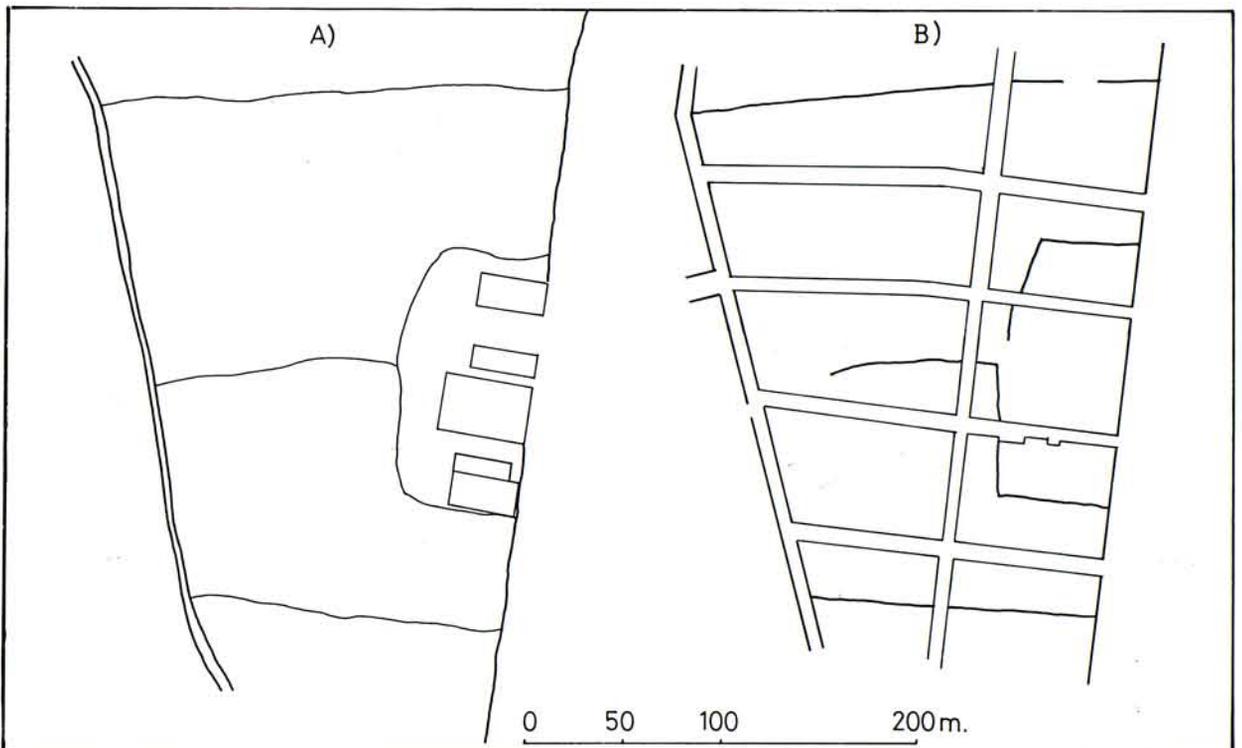


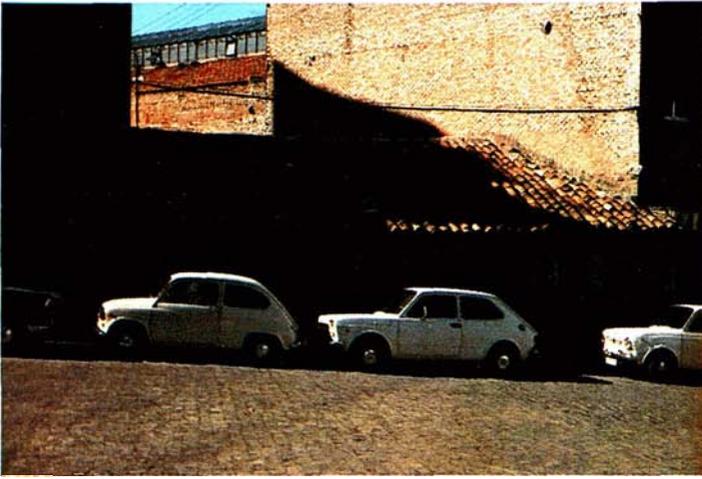
Figura 9. Evolución del plano de un sector de Cuatro Caminos.

A) Estado en 1866.

B) Estado actual.

La parcelación de la primera finca establece las pautas que seguirán los propietarios colindantes. Las calles septentrionales no son rectas por adaptarse a la linde superior. Ambos caminos se convierten en calles.

Fuente: AV (Secretaría) 0,69-52-1. Plano parcelario del Ayuntamiento de Madrid (1/2.000).



Finca construida en una parcelación de Soynard (Bellas Vistas). P." de la Dirección. 17.



Casa construida en una parcelación de Soynard (Bellas Vistas) Calle Margaritas, 39.



Vivienda obrera en la calle Jerónima Llorente (Bellas Vistas).



Calle de Juan Bautista de Toledo (Prosperidad), en la antigua finca de Zabala. En primer término, construcciones originales.

había hecho en Tetuán-). En algunas de esas fincas retenidas durante décadas se instalarán promociones oficiales de casas baratas; de este modo en 1931 el Ayuntamiento adquiriría por 7,9 millones de pesetas la finca de Cerro Bermejo (de Erice) para levantar casas baratas, en el sur del municipio.

Por tanto, merced a la acción combinada de un conjunto de estrategias inmobiliarias y a la no intervención municipal, las barriadas obreras del Extrarradio norte, segregadas del resto de la ciudad, fueron pronto una realidad. Con unas líneas económicas claras, las parcelaciones periféricas seguían también unas normas en sus elementos formales.

3. LAS NORMAS FORMALES DE LAS PARCELACIONES

El proceso de fragmentación de las fincas rurales se realizó de un modo muy similar según los distintos propietarios, por lo que se puede intentar una generalización de aquellos aspectos que tienen traducción en el plano.

La parcela, el producto vendido, era pequeña y tomaba generalmente la forma rectangular o la de un trapecio cercano al rectángulo. Una idea

global acerca de sus características la proporciona el tamaño de las parcelas vendidas (cuadro 5). El predominio neto de las parcelas reducidas es mayor si consideramos que las cifras se refieren a las ventas iniciales, por lo que no se contabilizan las subdivisiones posteriores; además, entre las mayores superficies figuran un buen número de futuros usos no residenciales. En fin, se trata de un parcelario pequeño y apto para una edificación residencial de baja calidad y unifamiliar por lo general.

Cuadro 5. Tamaño de las parcelas vendidas

menos de 100	35	4,37	2.625	0,62
101 - 200	148	18,48	22.200	5,26
201 - 300	123	15,36	30.750	7,28
301 - 400	194	24,22	67.900	16,08
401 - 500	65	8,11	29.250	6,93
501 - 700	70	8,74	43.200	10,23
701 - 1.000	78	9,74	65.600	15,53
1.001 - 1.500	50	6,24	62.500	14,80
1.501 - 3.000	26	3,25	52.500	12,43
3.001 y más	12	1,49	45.757	10,84

TOTAL . . . 801 100,00 422.282 100,00
 Nota: Se contabilizan sólo las ventas realizadas por el propietario de la finca matriz.
 FUENTE: Idem que Cuadro 3.



Calle de Canillejas (Prosperidad). El obligado retranqueo de las edificaciones ha acelerado el proceso de renovación, restando hoy escasos testimonios de la edificación originaria.



Calle de Constanza (Prosperidad). Desniveles topográficos y renovación residencial.



Plaza de Getafe (Prosperidad). Era el centro de la pequeña finca de Hervella.



Vista de la calle de Dulcinea, hacia el Norte (Cuatro Caminos). Regularidad en «La Última Noria», insensible a la topografía.



Vista de la calle Comandante Zorita, hacia el Oeste (C. Caminos). Limite oriental de la finca «La Última Noria», de Piernas. Variedad de edificación obrera decimonónica.



Calle de Palencia, vista hacia el Este (Cuatro Caminos). Edificación homogénea en «La Última Noria» de Piernas.

No es en el tipo de parcela resultante de las ventas consideradas donde hemos creído ver hechos de interés. Se trata de la existencia de unos principios generales de parcelación, emanados del intento de aprovechar al máximo el espacio edificable, que dan como resultado un reflejo bastante correcto del plano parcelario rural previo en el plano callejero del núcleo urbano resultante. Todo

ello en el supuesto de que el parcelario rural del Extrarradio norte era irregular y estaba muy fragmentado.

El proceso de parcelación fue netamente individual; un propietario parcelaba su finca sin esperar a que lo hicieran los propietarios colindantes y sólo en el caso de que en las fincas inmediatas se hubiera iniciado un proceso similar se tenía



Los orígenes de la propiedad inmobiliaria en el extrarradio norte de Madrid

buen cuidado en conectar la red **viaria**. En algún caso excepcional, dos propietarios vecinos pueden acordar un plano al que sujetar la futura parcelación: tal fue el caso de la Guindalera. Lo que en la Guindalera se hizo en común era algo que a nivel individual estaba también generalizado, o sea, la previsión del plano desde antes de iniciar las ventas de las parcelas; de tal cometido se encargaba a un agrimensor o maestro de obras. En el Extrarradio norte la mayoría de las parcelaciones se deben a un mismo técnico, Esteban Esteban Latorre, el cual diseñó el trazado de la Guindalera y de todas las fincas de Piernas y Soynard, entre otros propietarios. En consecuencia, aunque de un modo individual, las parcelaciones se realizaron con una notable previsión en lo que al plano respecta.

En la distribución interna de la finca parcelada se observan dos principios de aplicación casi general, y que no suelen depender del tamaño del terreno. El apoyo de las parcelas en los caminos públicos, que se convierten de inmediato en calles, es el primero de ellos; según la anchura inicial del camino el frente de las parcelas se apoya directamente en él o se retranquea unos metros con respecto al antedicho camino. Sólo en el caso de que el propietario posea terrenos a ambos lados de la ruta primitiva, la misma búsqueda del máximo suelo edificable le aconsejará no conservarla como eje **viario** y sustituirla por otro entramado callejero. El segundo hecho de carácter general consiste en que sobre las lindes de la finca primitiva se coloca siempre el fondo de las parcelas previstas (nunca una calle), dejando al propietario vecino el problema de completar la manzana; con ello se aprovecha al máximo el área edificable de la finca propia.

En función del tamaño de la finca inicial parecen evidentes otras dos normas. En las fincas de tamaño considerable la tendencia a la regularidad del **viario** es notoria, prefiriéndose las calles rectas y dando lugar a un conjunto de vías paralelas y perpendiculares; en el Extrarradio norte de Madrid se prefieren las manzanas de forma casi cuadrada, pero también existen las que forman rectángulos muy alargados. Por lo que se refiere a las fincas de pequeño tamaño la norma es, en consecuencia con lo ya dicho del apoyo en las lindes del vecino, el dibujo de una calle central. Esta calle es la que organiza el parcelario de toda la finca y la que en su trazado **refleja** de un modo más fiel la forma de la finca en que se inscribe.

Por supuesto que tales principios serán tanto más válidos cuanto menor **fuere** la urbanización existente y, en consecuencia, menor la presión de los viales vecinos. En nuestro caso de estudio, por analizarse en tan tempranas fechas, tienen un alto valor explicativo.

La conversión de los antiguos caminos y veredas en calles ha sido la norma en todos los núcleos considerados. Los de mayor importancia dieron lugar a los ejes centrales de Cuatro Caminos y Prosperidad, las calles de Bravo Murillo y López de Hoyos. Son numerosísimos los caminos secundarios y veredas que perpetúan hoy su antiguo trazado en calles: Francos Rodríguez es el antiguo

camino de la Dehesa de la Villa, Federico Rubio es el antiguo camino de la Dirección del Canal y también en C. Caminos las calles de Villaamil, Lope de Haro, **Almansa** y Tenerife, por no citar sino los casos más claros, siguen el trazado caminero previo. Otro tanto ocurre en la Prosperidad y la Guindalera, con las calles de Coslada y Canillas.

La perpetuación de las lindes de las fincas parceladas ha llegado hasta nuestros días. Durante muchas décadas supusieron el límite del área edificada (caso de la mayor finca de Piernas en Cuatro Caminos), pero en la actualidad han quedado reducidas a límites de parcela en el interior de las manzanas. La conservación de las antiguas lindes rurales en el plano parcelario actual es bastante intensa, siendo problemático determinar las razones de su relativa frecuencia, aunque parece lógico suponer que se ha tendido a la regularización de las parcelas (con la pérdida consiguiente de la linde) en aquellos casos en que resultaban parcelas difícilmente edificables; por ello las lindes se conservan especialmente cuando adoptan una **disposición** paralela o casi paralela a las calles de la manzana en que se inscriben.

Además de los hechos señalados, harto conocidos, en el Extrarradio norte se puede afirmar que la forma y las dimensiones de las manzanas varían en muchos casos de acuerdo al plano **parcelario** inicial.

Un primer dato es la explicación de rumbos distintos en calles inmediatas, por cuanto en fincas vecinas de diferente orientación se aplicó la norma de establecer una calle central; más evidente es tal circunstancia cuando una calle procedente de una finca vecina cambia de dirección para adaptarse a la forma de la finca a parcelar. Y **así**, por la búsqueda de una cierta simetría de las calles en el seno de las distintas fincas es como se ha generado lo que se ha venido en llamar un plano **caótico**, que es ciertamente irregular, pero que tiene su lógica en los principios enunciados. Dada la pequeñez del parcelario inicial, en el Extrarradio norte la mayor parte del callejero se explica por la reseñada tendencia a adaptar el trazado de las calles a la forma de la finca.

Mucha menor proporción de espacio es la que queda afecta a manzanas próximas a la regularidad. Según dijimos, ello sólo es posible en fincas de gran tamaño («La última noria» de Piernas, en C. Caminos), o en los poco frecuentes casos de acción conjunta de varios propietarios (la **Guindalera**). Precisamente por su rareza, esas agrupaciones de manzanas casi regulares destacan con claridad del callejero restante, delimitando incluso hoy las antiguas propiedades rústicas.

Podemos concluir, por tanto, que el plano actual de los núcleos urbanos del Extrarradio norte madrileño responde en gran medida a la evolución del plano parcelario rural inicial, transformación operada de acuerdo a unos principios bien reconocible~, y que, por responder al afán de lucro de los propietarios, cabe suponer que son aplicables a espacios similares en otras muchas ciudades españolas.