PLANEAMIENTO Y ESTRUCTURA URBANA EN LA PROLONGACION DE LA CASTELLANA (MADRID)

Adela Alcázar González*

INTRODUCCION

El análisis del Sector de la Prolongación del Paseo de la Castellana, dentro del contexto urbano de Madrid, tiene el máximo interés por dos razones fundamentales: por la importancia que ha adquirido en la actualidad como nuevo centro de negocios de la capital y porque, como parte integrante del gran eje Norte-Sur (Paseo del Prado - Paseo de la Castellana - Prolongación de la Castellana), su estudio es básico para comprender la ordenación de Madrid, ya que este eje ha sido, y sigue siendo, un elemento estructurante en el planeamiento urbano madrileño.

Desde una perspectiva geográfica —entendiendo como tal una aproximación al conocimiento de la organización espacial (1) y el análisis de todo aquello que contribuye a la formación de un cierto espacio en su materialidad (2) —el estudio de la evolución del planeamiento del Sector de la Prolongación nos parece el elemento esencial para comprender la configuración espacial que presenta en la actualidad. Tal es el objetivo que pretende este trabajo.

Junto al planeamiento hay otro elemento clave que ha estado presente en la concreción espacial de este Sector: su localización en la prolongación hacia el Norte de la vaguada central de la Castellana —vaguada que ha determinado, aunque sea muy primariamente, el desarrollo de Madrid (3)— y, en un contexto más amplio, su situación orientada hacia la Sierra de Guadarrama, lo que ha contribuido a la afirmación de su carácter de zona de "calidad" de Madrid. Dentro de una óptica tradicional este factor locacional sería tomado como el "elemento geográfico" por excelencia. No obstante, no pretendemos demostrar los condicionamientos de localización en la zona de estudio y, desde luego, el presente trabajo no se centra precisamente en este tema; sin embargo, es indiscutible que el Sector de la Prolongación de la Castellana, tal como lo concebimos hoy, no hubiera podido localizarse en Villaverde, por ejemplo.

Antes que nada, queremos delimitar y definir nuestra área de estudio: el Sector de la Prolongación del Paseo de la Castellana, como unidad de planeamiento, se halla delimitado actualmente por la calle Raimundo Fernández Villaverde (al Sur), el Paseo de la Habana y la calle del Padre Damián (al Este), la plaza de castilla (al Norte), y las calles de Infanta Mercedes y Comandante Zorita (por el Oeste). Dentro de la división en distritos municipales de Madrid, se encuentra incluido en dos a pesar de su unidad interna: en el de Chamartín la zona oriental del Paseo de la Prolongación de la Castellana, y en el de Tetuán la zona occidental (Plano 4).

El elemento base de este Sector es la gran avenida central que nace de la necesidad de prolongar el Paseo de la Castellana hacia el norte de la ciudad. A lo largo de lo que llevamos de siglo, se elaboran una serie de proyectos sobre dicha avenida que, al irse perfeccionando urbanísticamente, van a convertirse en verdaderos planes de su área circundante. Durante esta larga etapa la nueva avenida recibe diferentes nombres:

---

* Licenciada en geografía.

(1) Fred K. Shaefer, *Excepcionalismo en Geografía.* Estudio introductorio de Horacio Capel. Ediciones de la Universidad de Barcelona, 1974.

(2) Jean Remy y Liliane Voyé, *La ciudad y la urbanización.* Madrid, IEAL, 1976.

(3) *Cartografía básica de la Ciudad de Madrid.* Introducción de Luis Moya. Servicio Histórico del COAM. Madrid, COAM, 1979.

(4) No es casual su emplazamiento en el punto más alto de su entorno. Sobre la relación topografía-urbanización en esta zona, merece la pena consultar la introducción al PAI de Tetuán Este, realizado por el equipo Luplan: *Programa de Actuaciones Inmediatas para el Sector Este del Distrito de Tetuán.* COPLACO, Dirección Técnica de Planeamiento Metropolitano, julio 1979, multicopiado, tomo I.

— "Prolongación del Paseo de la Castellana" en el primer proyecto de Núñez Granés (1916), en el de la Junta técnica de Extensión (1926), y en el de Zuazo y Jansen (1929).
— "Avenida de la Libertad" durante la II República.
— "Avenida de Europa" en la inmediata posguerra.
— "Avenida del Generalísimo" a partir del Proyecto de 1947.
— "Paseo de la Castellana" en la actualidad y por iniciativa del Ayuntamiento de Madrid (1980).

Sin embargo, sus características esenciales han permanecido más o menos invariables hasta época reciente. Podemos definir estas características en los siguientes conceptos:

a) Nueva avenida como eje estructurante de Madrid y como vía de penetración a la capital y de conexión entre el Norte y el Sur de la ciudad.
b) Zona residencial de clase alta, siguiendo la tendencia iniciada en el Paseo de la Castellana.
c) Gran avenida representativa del Estado, con diferentes matices ideológicos según la época.
d) Nuevo centro comercial que descongestione el centro antiguo.
e) Progresiva sustitución del carácter de zona residencial y comercial por el de nuevo centro de negocios de Madrid.

El análisis del planeamiento urbano en el Sector de la Prolongación del Paseo de la Castellana (que en adelante denominaremos Sector o Prolongación para simplificar), se plantea como método de estudio imprescindible para dar respuesta a los puntos de partida de este trabajo:

1) Resulta extraño que una zona inmediata al centro de Madrid haya permanecido prácticamente sin urbanizar hasta época reciente (años 50).
2) Precisamente esta zona es hoy el centro de negocios de Madrid, uno de los sectores de mayor aprovechamiento de actividades económicas y de más elevado precio del suelo.
3) Sin embargo, cuenta con proyectos de ordenación urbana desde principios de siglo.
4) Por otro lado, la situación actual difiere mucho del Plan de Ordenación vigente.

En definitiva, estudiar el planeamiento supone descubrir la dinámica que ha dado lugar a lo que hoy es este Sector.

Hemos estructurado este análisis en base a un tema central, el Plan Parcial del Sector de 1947, sobre el que se apoya la actual ordenación.

En la primera parte revisamos todos aquellos proyectos previos al Plan Parcial, es decir, abordamos el planeamiento urbano del Sector anterior al proyecto definitivo. En la segunda parte nos centramos en el análisis del proyecto último o Plan Parcial del 47, en un intento de captar toda su significacion. En la tercera, indagamos sobre sus posteriores transformaciones que han provocado el paulatino deterioro del Plan Parcial y que han concluido en la realidad actual. Por comprender mejor esta realidad, hemos añadido una última parte en la que nos aproximamos al estudio del espacio concreto hoy existente, como resultado final y corroboración de todo el proceso analizado en las secciones anteriores.

1. EL PLANEAMIENTO URBANO DEL SECTOR DE LA CASTELLANA, ANTERIOR AL PLAN DE 1947

Numerosas tentativas y proyectos fueron realizados antes de la aprobación del proyecto definitivo de la Prolongación de la Castellana, de 1947.

Dentro de esta sección vamos a estudiar los antecedentes de tal proyecto, lo cual nos dará la posibilidad de conocer la trayectoria seguida en la concepción del Sector, para después comprender los resultados actuales, tanto en el plano teórico del planeamiento como en el práctico de las realizaciones.

1.1. En busca de los primeros antecedentes: Orígenes del crecimiento de Madrid hacia el Norte

La historia del Sector la iniciamos en la segunda mitad del siglo XIX. Por entonces, es una zona agrícola entre el término municipal de Madrid y el de Chamartín de la Rosa, que comienza a diferenciarse de las zonas inmediatas con la aparición de fincas de recreo en torno a la Acequia del Este, abierta poco después de 1858.

Si observamos el esquema de la topografía de la zona (Plano 1), vemos que se trata de un relieve bastante movido, en el que alternan vaguadas (Barranco de Maudes...) con pequeñas plataformas (Altos de Maudes...), delimitadas por las curvas de nivel de 680 m. en el Paseo de Ronda (Raimundo Fernández Villaverde) y de 720 m. al Norte, con una cota máxima de 732 m., cerca del desvío a Chamartín desde la carretera de Francia, donde se situará la futura Plaza de Castilla (4). Por tanto, el Sector se halla enmarcado por tres líneas divisorias de aguas que corresponden de Oeste a Este con: la carretera de Francia (hoy Bravo Murillo), el camino alto de Maudes y el camino viejo de Madrid a Chamartín. Por ambos lados del pequeño espolón central, corren las dos vaguadas más pronunciadas. Más adelante tendremos ocasión de ver cómo esta particular topografía dio lugar a una jugosa polémica en torno al trazado de la Prolongación del Paseo de la Castellana. Al final se decidiría que corriese en línea recta hacia el Norte, con lo que se la encaramaba por los Altos Maudes, con una pendiente media del 7 por 100 desde el Paseo de Ronda hasta la Plaza de Castilla, contra toda lógica topográfica.

A partir de 1860, surge un nuevo núcleo de población alrededor de la carretera de Francia y junto al límite de los términos municipales de Madrid y Chamartín, pero dentro de este último: es el barrio de Tetuán de las Victorias, que se forma con el asentamiento en esta fecha, de tropas que habían luchado en la guerra de Africa (Tetuán). Su rápido crecimiento le hizo extenderse hacia la zona de la Prolongación de la Castellana que, no obstante, permaneció al margen de la expansión urbana hasta los años 40, aunque no por ello faltaron proyectos para organizarla. Aquí había pequeñas explotaciones agrícolas que, desde la construcción de la Acequia del Este, se fueron convirtiendo en grandes huertas y villas de recreo de la clase alta. El Canalillo, como se lo llamó

(5) Ministerio de Obras Públicas. Canal de Isabel II, *Los primeros cien años del Canal de Isabel II.* Memoria. Madrid, 1954.

vulgarmente, perduró hasta 1954, pero de la inicial idea de transformar con él estas tierras en huertas para el abastecimiento de Madrid, sólo salieron beneficiados quienes emplazaron allí sus fincas de recreo (5).

A estos dos distintos tipos de asentamientos corresponden también dos diferentes tipos de parcelación. Se puede apreciar un mayor tamaño de las parcelas localizadas en nuestra zona de estudio, en relación con las situadas en el barrio de Tetuán. A esta diferencia de parcelación contribuyó, sin duda, la aparición de las mencionadas villas. Aquí hay que hacer una importante constatación: si la parcelación agraria y los caminos rurales se han conservado, incluso hasta hoy, en el trazado urbano del barrio de Tetuán, en nuestro Sector no ha ocurrido lo mismo. Desde nuestro punto de vista, ello se debe fundamentalmente a dos motivos: en primer lugar, porque la conformación urbana del Sector es producto de un planeamiento previo y reciente, y no de un crecimiento espontáneo y continuado a lo largo de muchos años, como en el caso de Tetuán; es segundo lugar, porque el tipo de propietarios del suelo y la dinámica de estas dos zonas es también diferente. La evolución del barrio de Tetuán es un ejemplo claro de expansión suburbial en torno a una carretera de entrada a una ciudad, en donde las propiedades rurales se van dividiendo e incorporando rápidamente al crecimiento urbano demandado por las clases menos pudientes, que no poseen un área propia donde asentarse de forma ordenada (como es el Ensanche para la burguesía), mientras que la zona del Sector, por sus buenas condiciones ambientales (orientada hacia la sierra, relieve ondulado, agua abundante), su proximidad a la ciudad, y sin un eje viario que lo determinara, fue ocupada en seguida por la aristocracia y la alta burguesía madrileña, para establecer allí su "villas de recreo".

Apreciando estas iniciales características del Norte de Madrid, Castro en su Plan de Ensanche y Fernández de los Ríos en el Futuro Madrid, apuntan una primera prolongación del Paseo de la Fuente de la Castellana, siguiendo la vaguada del mismo nombre hacia nuestro Sector, como zona de expansión de la aristocracia de Madrid (6).

También fue Fernández de los Ríos quien propuso la extensión del Hipódromo, por lo cual, en 1877 se compraron 20 Ha en el extremo Norte del Ensache —al final del Paseo de la Castellana— para construir allí el nuevo Hipódromo de Madrid. Precisamente esta localización condicionó fuertemente los proyectos de la Prolongación de la Castellana, dificultando y retrasando su realización.

Otro antecedente, si no de la Prolongación de la Castellana, sí del enlace Norte-Sur de las líneas de ferrocarriles (proyectos ambos en seguida relacionados y unidos a partir de Zuazo y Jansen en 1929), lo encontramos asimismo en la obra citada de Fernández de los Ríos, al proponer el autor que se trace una línea de ferrocarril de circuito (o circunvalación) con una estación "en el límite de la prolongación del Paseo de la Fuente Castellana, destinada a servir al Paseo de Chamberí y a los caminos de Chamartín y Hortaleza" (7).

(6) Carlos María de Castro, *Memoria descriptiva del Anteproyecto de Ensanche de Madrid.* Madrid, 1860. Existe reedición facsímil: Madrid, COAM, 1978. A. Fernández de los Ríos., *El Futuro Madrid.* Madrid, 1868. Reedición facsímil. Barcelona, Los libros de la Frontera, 1975.

(7) A. Fernández de los Ríos, *op. cit.* p. 189.

Estos dos temas, el Hipódromo y el enlace de los ferrocarriles, han marcado de forma decisiva las actuaciones sobre el Sector de la Prolongación.

1.2. Antecedentes indirectos

En este segundo apartado incluimos una serie de proyectos que en cierta medida han ejercido su influencia en el trazado y concepción de la Prolongación. Se trata de un conjunto de trabajos realizados a lo largo de las tres primeras décadas del siglo XX.

Esta etapa es básica en el desarrollo de Madrid: en primer lugar, porque el aumento de sus habitantes es espectacular, pasando del medio millón en 1900 a más de un millón en 1930, con un crecimiento en la década de los años 20 del 34 por 100, sólo superable en la actualidad. En segundo lugar, porque es ahora cuando aparece el fenómeno "periferia" que va a condicionar fuertemente la configuración urbana de Madrid. El crecimiento periférico se realiza de dos formas muy diferentes, a través de las urbanizaciones marginales (o suburbios) y de las ciudades-jardín que van a proliferar de manera especial en los años 20.

Durante estas tres décadas, nuestro Sector permanece con el mismo carácter que a finales del siglo XIX, consolidándose aún más como zona de esparcimiento de la clase alta: aparecen más fincas de recreo y, junto a éstas, surgen usos deportivos y de esparcimiento (campos de tenis, campo de fútbol del Real Madrid, el hipódromo de Madrid, el velódromo de Chamartín...). Mientras, Tetuán crece desorbitadamente al Oeste y van emplazándose colonias unifamiliares al Este (Colonia de Bellas Artes y de la Prensa...).

Aparece ahora el primer antecedente de la Prolongación de la Castellana: el Proyecto de una Gran Vía Central Norte-Sur de Grases y Riera (1901), como trasposición de la idea de la ciudad lineal al ambiente urbano. Esta Gran Vía Central enlazaba el pueblo de Fuencarral (Norte) con el de Villaverde (Sur), pasando por el Hipódromo (en el límite Norte del Ensanche), el Paseo de la Castellana, Paseo de Recoletos y Paseo del Prado (8).

Años después, en 1916, Núñez Granés realizará el primer proyecto de Prolongación del Paseo de la Castellana (9). No era más que un proyecto de viales en el que destacaba la gran avenida de la Prolongación de 3.000 m. de largo y 100 m. de ancho, que partiendo del Hipódromo —previa expulsión del mismo— terminaba en el Hotel del Negro, a la altura de lo que hoy es la Plaza de Castilla. Seccionaban esta avenida cuatro glorietas que corresponderían casi con la misma localización a las actuales plazas de San Juan de la Cruz, Lima, Cuzco y Castilla (Plano 2). Este proyecto trataba de desarrollar la Prolongación de la Castellana bosquejada en el Proyecto para la Urbanización del Extrarradio de Madrid del mismo Núñez Granés (10) y recogía algunas de las propuestas de Ricardo Oteyza y Crooke y Larios de sus respectivos

(8) José Grases y Riera, *La mejor calle de Europa en Madrid. Gran Vía Central de Norte a Sur.* Madrid, 1901.

(9) Pedro Núñez Granés, *Proyecto para la Prolongación del Paseo de la Castellana.* Madrid, Ayuntamiento de Madrid, 1917.

(10) Pedro Núñez Granés, *Proyecto para la Urbanización del Extrarradio de Madrid.* Madrid, Ayuntamiento de Madrid, 1910.

PLANO 1: Esquema de la topografía del Sector. *(Reducción Plano de Madrid 1: 5.000; COPLACO , 1977). Elaboración propia.*

proyectos sobre la Prolongación, según indica Granés.

El proyecto respondía a la necesidad de encauzar el crecimiento de Madrid fuera del Ensanche, pero en realidad lo que pretendía era extender hacia el Norte el Paseo de la Castellana aprovechando una zona sin edificar todavía.

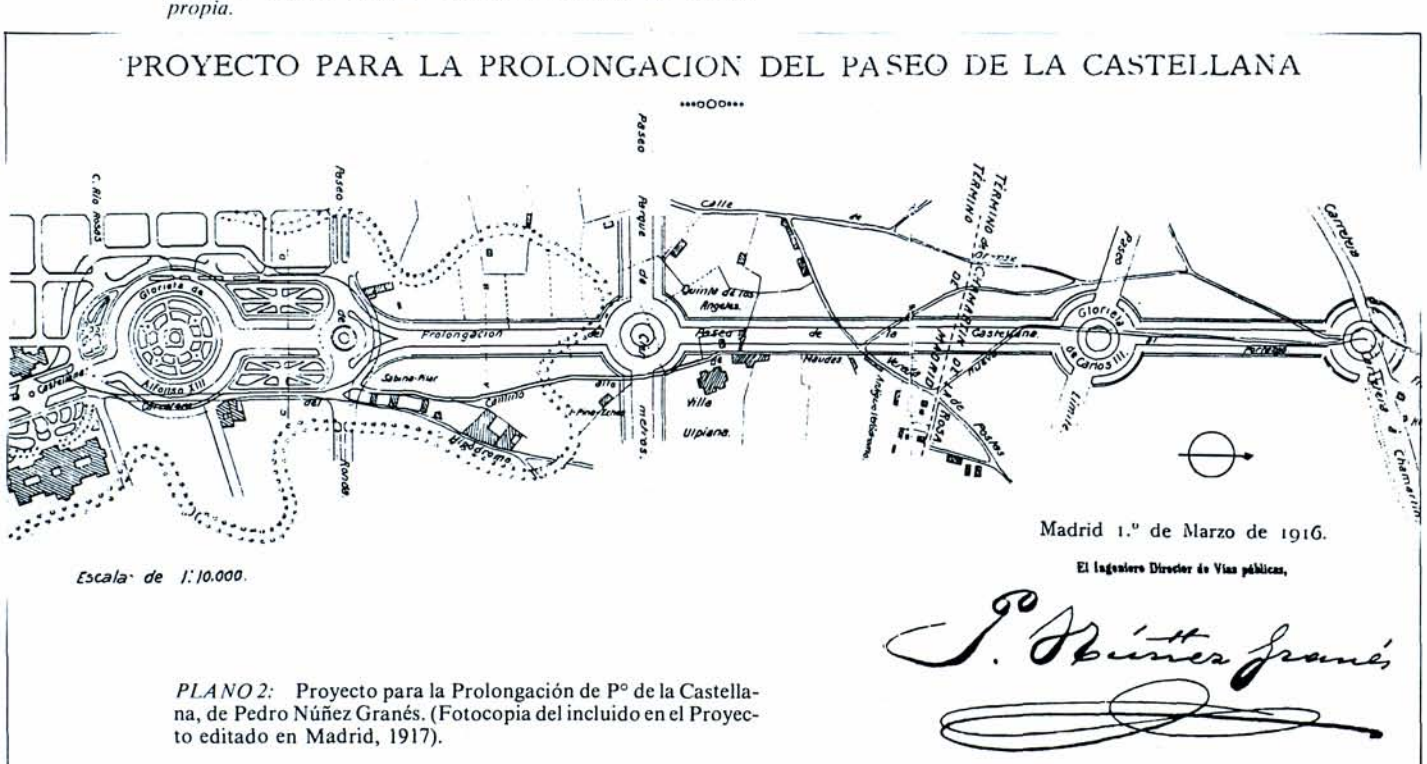
Aunque el Proyecto de Granés es muy mediocre, tiene gran interés para el Sector, porque define una serie de elementos que van a estar presentes en casi todos los proyectos que se hicieron posteriormente: se resaltan sus buenas condiciones naturales que casi "obligan" a hacer de ella una zona de residencia para clase alta con carácter de representatividad política del Estado (11), se traza la Prolongación en línea recta y se la concibe como eje de comunicaciones Norte-Sur.

La trilogía buenas condiciones naturales —residencia de clase alta— representatividad política, va a estar presente en todos los restantes proyectos sobre el Sector como una justificación de su tratamiento especial (a través del planeamiento) y de su reserva para funciones principales.

En los años 20, la introducción de criterios más modernos en relación al planeamiento urbano y el perfeccionamiento de sus técnicas, hacen posible que el proyecto de Prolongación de la Castellana de la Junta Técnica de Extensión, de 1926 (12), sea considerado dentro de la división en zonas de Madrid. Y así, se incluye por primera vez el

(11) En la pág. 22 del Proyecto de Prolongación del Paseo de la Castellana de Granés, *op. cit.* dice: "de ser realizado (el Proyecto de Prolongación)... convertirá al actual Paseo de la Castellana en una Avenida grandiosa cual ninguna, digna de la capital de un pueblo que fue algún día creador de innumerables naciones de la tierra de Hernán Cortés, del Cid y de Pelayo, de la raza cuya legendaria y épica historia se producirá constantemente a través de los siglos, a pesar de todos nuestros desastres".

(12) Proyecto incluido en el *Plan General de la Junta Técnica de Extensión de Madrid.* Madrid, Ayuntamiento de Madrid, 1926.



PLANO 2: Proyecto para la Prolongación de P° de la Castellana, de Pedro Núñez Granés. (Fotocopia del incluido en el Proyecto editado en Madrid, 1917).

carácter de funcionalidad central del Sector, con las funciones comercial y administrativa, junto a la de residencia de lujo ya destacada con anterioridad.

En relación a su funcionalidad central aparece otro elemento que, aunque no es nuevo, sí se incluye ahora de forma más concreta en el tema de la Prolongación: su ferrocarril subterráneo que enlace los ferrocarriles del Norte y del Sur de la capital y que a la vez sirva de nexo con la línea ferroviaria de circunvalación en su extremo Norte.

Otra novedad que se introduce en el Proyecto de 1926, se refiere al trazado de la Prolongación respetando la topografía local, es decir, se proyecta la Prolongación un poco desviada hacia el Norte aprovechando la vaguada del barranco de Maudes (Plano 1), y con una longitud mucho mayor (5.000 m.).

Sin embargo, el Sector continuaba al margen del crecimiento urbano de Madrid. Es indudable que la inviabilidad del Proyecto de Núñez Granés y la localización del Hipódromo al final del Paseo de la Castellana, impedían su prolongación por esta zona y, en definitiva, la expansión urbana. Pero fundamentalmente lo que detuvo la extensión de los barrios que lo rodeaban (especialmente Cuatro Caminos y Tetuán), fue el tipo de propiedad existente: grandes fincas —a nivel urbano— pertenecientes, como hemos dicho, a la alta burguesía madrileña.

Sus propietarios sólo estuvieron dispuestos a urbanizar sus villas cuando las expectativas económicas les compensaron lo suficiente. Estas nuevas expectativas, recogidas tímidamente en el Proyecto de la Junta Técnica de Extensión bajo ese carácter de funcionalidad central del Sector, aparecieron precisamente en la época de la Dictadura de Primo de Rivera, en la que la economía inició su tendencia hacia un capitalismo moderno monopolista y se abrió paso al capital extranjero.

A partir de ahora, la función comercial y administrativa del Sector, junto a los intereses económicos y especulativos que van a acompañar a ese cambio de uso de suelo, va a caracterizar el tema de la Prolongación. Su carácter de representatividad política y sus condiciones óptimas, son utilizados como meras justificaciones de ese primer objetivo.

1.3. Antecedentes directos

Bajo este epígrafe incluimos aquellos proyectos que fueron los antecedentes inmediatos del Plan Parcial sobre la Prolongación de la Castellana de 1947. Es decir, el Proyecto de los arquitectos Secundino Zuazo y Herman Jansen de 1929 y el de la Oficina Técnica Municipal de 1931.

A pesar de que el Plan de Extensión de la Técnica Municipal de 1926 (en el que se hallaba enmarcado el Proyecto de Prolongación de la misma) suponía el tratamiento de la ciudad desde una visión globalizada y la utilización de unos criterios más modernos de planeamiento, este Plan no pasó de ser un estudio previo; el Ayuntamiento no disponía del material humano y técnico necesario para llevar a cabo el Plan de Urbanización que requería el Madrid de los años 20. Por ello la corporación municipal decidió celebrar un Concurso Internacional para la elaboración definitiva del Plan General de Madrid (13). Como base del concurso preparó una información casi exhaustiva sobre la ciudad (14) que incluía el Proyecto sobre la Prolongación de la Castellana de 1926, aprobado por el Ayuntamiento y con el que forzosamente tenían que contar los concursantes.

En diciembre de 1930 es fallado el Concurso Internacional. Después de intensos debates se declara desierto el primer premio por no reunir todas las condiciones exigidas ninguno de los anteproyectos presentados. Sin embargo, se decide dar un premio especial a los seis mejores anteproyectos. De entre ellos es elegido el primero el de los arquitectos S. Zuazo y H. Jansen por su mayor claridad y elementalidad esquemática (15).

En la Memoria del Anteproyecto los autores incluyen el Proyecto de la Prolongación de la Castellana, que es precisamente el elemento fundamental de su anteproyecto. La Prolongación, de una longitud similar a la del Proyecto de Granés, es diseñada como ésta en la línea recta hacia el Norte, de nuevo sin tener en cuenta las curvas de nivel.

El Proyecto de la Prolongación de Zuazo y Jansen no hace sino recoger esas expectativas económicas que decíamos que apuntaba el de la Junta Técnica de 1926, aunque ahora de una forma mucho más elaborada y con una calidad urbanística sorprendente. Esta Prolongación implica los conceptos de: eje simétrico representativo de la Administración (con edificios para ella y otros de carácter cultural: Sala de Exposiciones, Gran Kursaal de Música...), nuevo centro comercial de Madrid, residencia de lujo, edificación abierta en bloques de arquitectura racionalista (16), parque urbanizado como elemento ordenador (17) y, básicamente, gran arteria de tráfico y estructurante de Madrid (Plano 3).

La Prolongación, enorme vía de más de 400 m. de ancho, se convierte ahora en la pieza clave de la ordenación de la ciudad, por su carácter de eje estructurante y por su función como nuevo centro comercial y de la Administración. El carácter de eje estructurante de Madrid, así como el de eje de la Administración Central y la introducción del parque como elemento urbano ordenador, son innovaciones que Zuazo y Jansen aportan al tema de la Prolongación.

El Proyecto de Prolongación de Zuazo-Jansen es recogido en el Plan General de Extensión de Madrid de 1931, elaborado por la Oficina Técnica Municipal durante los primeros meses de la II República. Se incluye con algunas modificaciones importantes, entre otras su reducción de escala: la avenida de la Prolongación tiene ahora 250 m. de anchura y su importancia dentro del contexto urbano madrileño queda algo disminuida, al dar el

---

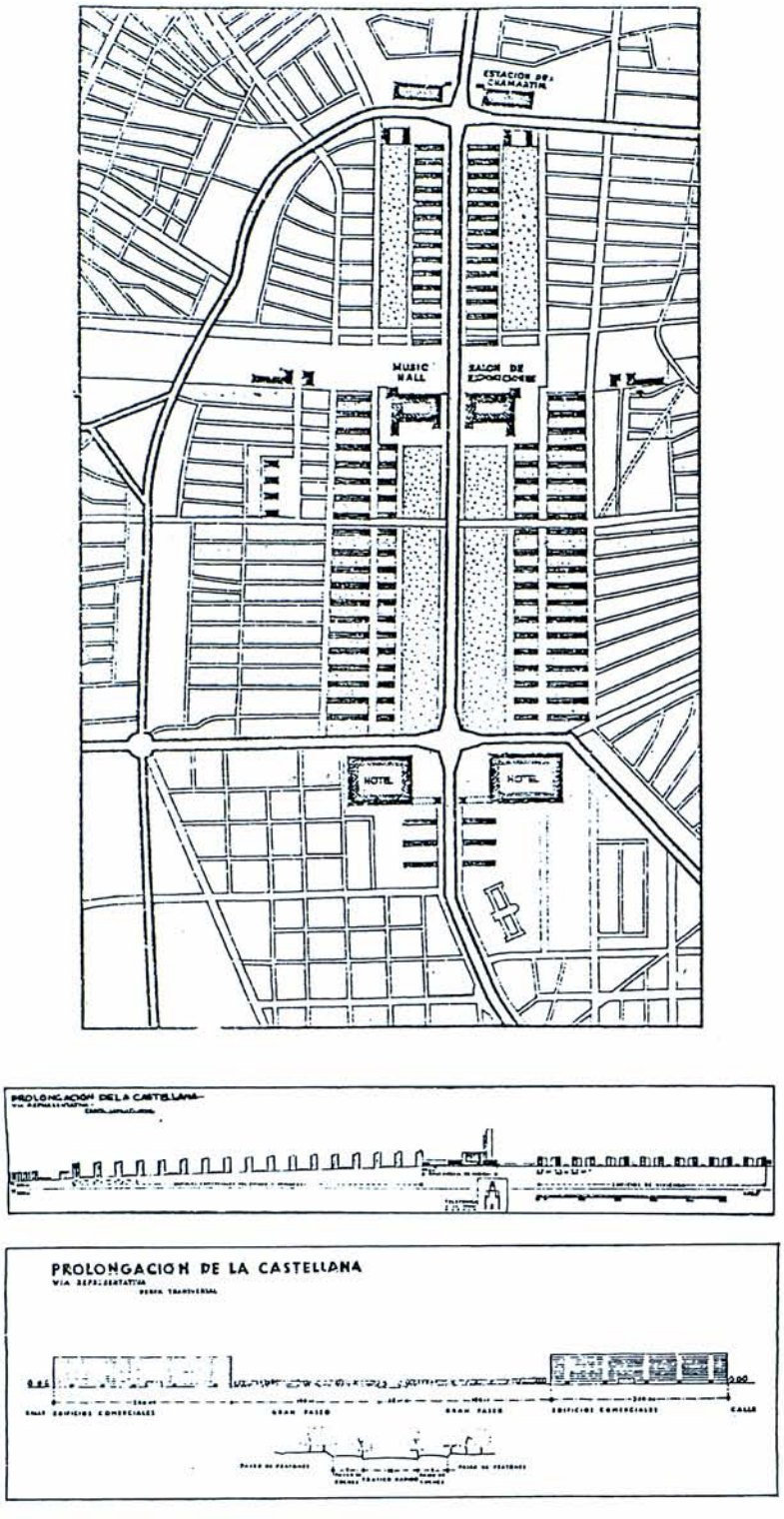
(13) La Compañía Madrileña de Urbanización, en su publicación *El Futuro Madrid* (Madrid, 1927), señalaba la necesidad de celebrar tal concurso en el que se debía tener en cuenta la teoría de la Ciudad Lineal de Arturo Soria para realizar el Plan de Madrid. Sin embargo, esta teoría no fue reconocida en el ámbito urbanístico español hasta que no fue introducida de nuevo, a través del racionalismo europeo.

(14) Ayuntamiento de Madrid, *Información sobre la ciudad, año 1929*. Madrid, Imprenta Municipal, 1929.

(15) Secundino Zuazo y Herman Jansen, "Anteproyeccto del trazado viario de urbanización de Madrid", en *Arquitectura*, nº 140. Madrid, diciembre, 1930.

(16) La arquitectura racionalista, afirmada tras la I Guerra Mundial y consolidada y difundida por los CIAM, estuvo absorbida por el tema de la vivienda hasta el Congreso de 1930, a partir del cual el urbanismo fue el centro de las preocupaciones del movimiento racionalista.

(17) Observación hecha por E. Ruiz Palomeque en *Ordenación y transformaciones urbanas del casco antiguo madrileño durante los siglos XIX y XX*. Madrid, IEAL, 1976, p. 527.



PLANO 3: Proyecto de Prolongación de la Castellana *de Zuazo y Jansen. Madrid, 1929. (De la revista Gran Madrid, n.°* 2, Madrid, 1948).

Plan del 31 más importancia a la vía del Abroñigal que Zuazo y Jansen.

La aceptación del Proyecto de Prolongación de éstos, con la participación directa de Zuazo y del Ministerio de Obras Públicas a través del Gabinete de Accesos y Extrarradio, supone una verdadera imposición política de la Administración Central sobre la Local, ya que el Ayuntamiento se ve obligado a rechazar su propio proyecto (aprobado desde 1926) mucho menos ambicioso que este otro, más adaptado a la topografía del Sector y con menores costes de urbanización (18).

Es evidente el respaldo político del Gobierno de la República al planeamiento y concretamente a la Prolongación del Paseo de la Castellana, ahora Avenida de la Libertad; tan evidente, que se inician sus obras incluso antes de ser aprobado definitivamente el Plan General del 31 (y una vez trasladado el Hipódromo a los terrenos de la Zarzuela). Pero tras esa voluntad de la República de realizar la Prolongación, se esconden unos intereses muy concretos. Y aquí, cabe preguntarse lo siguiente: ¿acaso la Prolongación de la Avenida de la Libertad no es una imposición política que responde a los intereses de grandes grupos económicos españoles —o incluso extranjeros— que veían en este Sector, como nuevo centro urbano de Madrid, un territorio propicio para sus inversiones? ¿No representaba Zuazo a estos grupos? Porque, afirma Fernando de Terán, Zuazo jugó un papel muy importante en la puesta en marcha de la Prolongación "como técnico de un grupo de banqueros españoles y representante de capitales europeos" (19).

A partir de ahora, los intereses económicos de propietarios y promotores y la consiguiente especulación urbana a alto nivel —ante la configuración de este Sector como centro comercial y administrativo de Madrid— van a determinar totalmente el desarrollo de la Prolongación de la Castellana.

2. EL PROYECTO DEFINITIVO DE ORDENACION URBANA DEL SECTOR DE LA PROLONGACION DE LA CASTELLANA.

Ya hemos mencionado que el proyecto definitivo sobre el que se ha basado la ordenación urbana de nuestro Sector, es el Plan Parcial de 1947. Este Plan desarrollaba el Proyecto de Prolongación de la Castellana de la Junta de Reconstrucción de Madrid, uno de los puntos básicos del Plan General de Madrid de 1941. Nos proponemos en esta segunda sección analizarlos.

Después de la Guerra Civil, los problemas del gran crecimiento del Extrarradio, que desde la segunda década del siglo XX habían empezado a preocupar, iban a hacerse insuperables, especialmente con la llegada masiva de la inmigración

(18) La revista *La Construcción Moderna*, en un artículo titulado "Otro golpe más a la Prolongación de la Castellana" (Año XXXII, Madrid, 15 de marzo de 1934, p. 97), hace el siguiente comentario: "¡Pobre Prolongación de la Castellana, que después de infinidad de planes y acuerdos de todo orden no se sabe si irá por la vaguada o por los altozanos!"

(19) Fernado de Terán, *Planeamiento urbano en la España Contemporánea. Historia de un proceso imposible.* Barcelona, Gustavo Gili, 1978, p. 85. También destaca este autor la relación de Zuazo con Indalecio Prieto en el empeño de llevar a cabo la Prolongación, como objetivo del Partido Socialista, dentro del sistema de accesos a la capital.

rural. Aunque ésta no tuvo lugar de forma generalizada hasta los años 50, ya era considerable el crecimiento de Madrid en los años 40: las barriadas proletarias de la periferia se agrandaban y macizaban enormemente; entre ellas destacaba Tetuán de las Victorias. Y mientras el Ensanche seguía sin estar ocupado por completo, la escasez de viviendas y el bajísimo nivel de renta de la población hacían proliferar los realquilados (en el casco y los barrios viejos) y las chabolas (en la periferia). Por su parte, nuestro Sector continuaba sin urbanizar a la espera, tras el paréntesis de la Guerra, de una definitiva actuación que respondiera a las expectativas económicas que merecían su "privilegiada" localización y su "especial" función dentro de Madrid.

2.1. El Proyecto sobre la Prolongación de la Junta de Reconstrucción

Ante la nueva situación política, la primera reacción en todos los ámbitos fue de rechazo de todo lo anterior, de todo aquello que sonase a República, progresismo laicista, internacionalismo, etc..., como opuesto a la idea de instaurar un nuevo orden, o mejor dicho, de reinstaurar el orden de la España Tradicional basado en el nacional-catolicismo. Dentro del Urbanismo esto suponía un corte con la tradición urbanística anterior a la Guerra, corte más aparente que real, puesto que, aunque sí se condena el racionalismo progresista por su conexión con el GATEPAC-GATCPAC y la República, de hecho se continúa la línea de pensamiento urbanístico español iniciada en la década de los años 20 y especialmente enriquecida durante la II República (20).

De esta manera, el Plan General de 1941 (21), redactado por la Junta de Reconstrucción de Madrid (en realidad por Pedro Bidagor, verdadero artífice del planeamiento español durante los 40 y 50), sigue el anteproyecto de Zuazo y, en definitiva, el Plan de Extensión de la República y orienta el crecimiento de la ciudad hacia el Norte, aunque en realidad ocurre lo contrario: el mayor crecimiento urbano tiene lugar en el Sur, mientras que el Norte, como zona de mayor calidad ambiental, se reserva para la expansión de la clase alta y para actividades centrales (22).

No obstante, se podría hablar de unas características del Urbanismo de Posguerra, características más formales que otra cosa, como son: exaltación nacionalista que repercutió en la estética y en la función de representatividad política de edificios y ordenaciones urbanas; unidad del Urbanismo a nivel estatal con la elaboración de un PLan Nacional de Reconstrucción; concepción culturista de la ciudad, apoyada en la síntesis de un elemental funcionalismo y del organismo biológico culturalista, considerando a la ciudad como un ser vivo acabado y por tanto, cerrada y limitada.

Dentro de este contexto, el Proyecto de la Prolongación de la Junta de Reconstrucción parte de tres ideas básicas (23):

- la concepción del Sector de la Prolongación como nuevo ensanche residencial,
- la reafirmación de su función comercial como zona de descongestión del casco antiguo, restringiendo dicha función a un área delimitada, es decir, el centro comercial propiamente dicho,
- su función de representatividad política; como acceso a la capital del nuevo estado, se llamaría Avenida de Europa.

Este Proyecto dispone en línea recta (siguiendo el trazado de Zuazo) la gran vía de la Prolongación, que ahora queda reducida a 100 m. de anchura. Pierde la simetría de los proyectos anteriores al limitarle por el Este mediante una vía en línea quebrada, para respetar con la máxima cautela las urbanizaciones de tipo ciudad-jardín y las propiedades privadas que quedaban a su derecha (pertenecientes por cierto, a congregaciones religiosas y destinadas en su mayoría a colegios de alta categoría en la actualidad). Por el Oeste tampoco se traza el límite del proyecto en línea recta, pero al contrario que en el Este, aquí es al invadir en gran parte los barrios de cuatro Caminos y Tetuán, aun teniendo que derribar bastantes edificaciones.

En definitiva, del Proyecto de la Junta de Reconstrucción sacamos las siguientes conclusiones:

1) Se limita la concepción del Sector de la Prolongación como gran eje estructurante a la vía de la Prolongación, al romperse la simetría de la composición de Zuazo-Jansen (y del Proyecto de la Técnica Municipal).
2) Se idea el nuevo Proyecto como nuevo ensanche pero en una versión pobre y ecléctica, intentando hacer una síntesis de la edificación cerrada de ensanche y la edificación abierta racionalista.
3) El carácter del Sector como nuevo centro comercial preconizado en los anteriores proyectos, se restringe ahora a un área limitada —una gran manzana— introduciéndose el concepto del centro comercial moderno ("al estilo de las ciudades americanas", se dice en el Proyecto). El resto del distrito se reserva para residencia "señorial", función en principio básica del mismo. Se proyecta el centro comercial dentro de un estilo arquitectónico monumentalista, de inspiración escurialense, como se suponía que debía corresponder al papel de representación política.
4) Los espacios verdes, como elemento ordenador dentro del planeamiento urbano (tal como eran concebidos por Zuazo-Jansen), desaparecen para siempre en el Sector. Permanecen exclusivamente, como zonas verdes, por lo demás, muy restringidas.

2.2. El Plan Parcial de Ordenación de 1947

Por Decreto de 27 de febrero de 1947 se aprueba el Plan definitivo de la Prolongación del Paseo de

(20) Sobre este tema consultar entre otros: Fernando de Terán, Planeamiento urbano... *op. cit.* y "Notas para la historia del planeamiento de Madrid" en *Ciudad y Territorio,* nº 2/3. Madrid, 1976.

(21) Ministerio de Gobernación. Junta de Reconstrucción de Madrid, *Plan General de Ordenación de Madrid.* Madrid, 1943.

(22) Centro de Estudios Territoriales y Ambientales (CETA), "Madrid: Cuarenta años de crecimiento urbano", en *Ciudad y Territorio,* nº 2/3. Madrid, 1976.

(23) En el nº 2 de la revista *Gran Madrid,* de 1948, aparece este Proyecto más ampliamente tratado que en el mismo Plan General del 41 en que estaba incluido.

PLANO 4: Zonificación y Ordenanzas según el Plan Parcial de 1947. *Proyecto de Prolongación de la Comisaría General de Madrid, 1947. Elaboración propia a partir de los incluidos en el Proyecto.*

la Castellana, que a partir de entonces se llamará Avenida del Generalísimo, por lo que en adelante se denominó a nuestra zona Sector de Generalísimo, hasta 1980 en que volvió a tomar su nombre originario de Paseo de la Castellana.

Según tal Decreto el Plan había sido redactado por la Comisaría General de Ordenación Urbana de Madrid (creada en 1946 para sustituir a la Junta de Reconstrucción y llevar a cabo el Plan General de 1941), aunque en realidad dos años antes ya estaba terminado. En cualquier caso, quien estuvo siempre al frente del mismo fue Pedro Bidagor, jefe de la Comisaría. Se trata de un Plan Parcial, a pesar de que no aparezca con tal nombre al redactarse, ya que suponía el desarrollo del Proyecto de la Junta de Reconstrucción, es decir, de una determinada parte del ámbito territorial del Plan General de Madrid (24).

El Plan, conservando los tres puntos principales del Proyecto de la Junta de Reconstrucción (residencia intensiva de lujo, nuevo centro comercial y avenida representativa), introduce una novedad importante: la adopción mayoritaria de la edificación de manzana cerrada, en base a facilitar a la iniciativa privada su actuación en el Sector, más familiarizada con este tipo de ordenación y parcelación, iguales a las del Ensanche. Como consecuencia, se obtiene en pleno siglo XX, una ordenación de ensanche, desfasada totalmente. Junto a ella se prevé un diseño morfológico concebido dentro de una arquitectura historicista y monumentalista, que responde a una intencionalidad política: la expresión de una arquitectura, propia del nuevo régimen en éste también nuevo ensanche que le va a representar (25).

Se trata, pues, de un Plan que responde en lo formal al contexto político del momento y en su significación más profunda, a las mismas expectativas económicas y especulativas de que hemos hablado en el Proyecto de 1926 y en el de la República, afirmación nada gratuita como veremos de aquí en adelante.

El Plan Parcial no incluía dentro de la Prolongación el tramo que se extendía desde la Escuela de Ingenieros Industriales hasta el Paseo de Ronda, puesto que ya se había realizado durante la República, al iniciarse la construcción de los Nuevos Ministerios. Es decir, se toma como punto de arranque de la Prolongación su intersección con la Avenida de Raimundo Fernández Villaverde y su final en la Plaza del Hotel Negro, coincidiendo aquí con todos los proyectos anteriores (en total algo más de 2.000 m. de longitud). Así pues, en el Plan del 47 quedan establecidos definitivamente los límites del Sector, que son los que definimos en la Introducción (Plano 4). Se mantiene la anchura de la gran vía de la Prolongación del Proyecto del 41 (100 m.), así como las dos vías transversales principales, que en su intersección con la Avenida forman dos plazas circulares (recordándonos aquellas que diseñó N. Granés en 1916); de las otras dos plazas trazadas sólo se construyó la Plaza de Castilla.

Aunque básicamente se adopta la edificación de manzana cerrada para el Sector, se incluyen estos tres tipos (Plano 4):

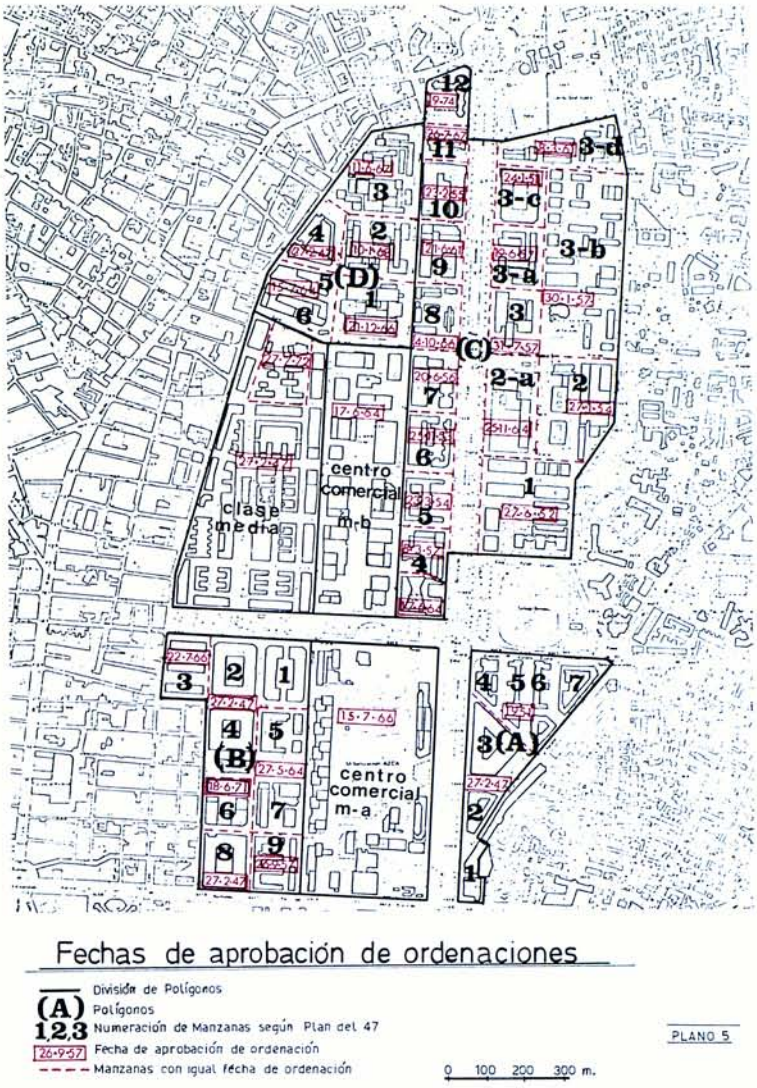
1) Edificación cerrada normal de ensanche: constituida por manzanas con patio central. Se elige este tipo para la mayor parte del Sector y se destina a viviendas de clase alta.
2) Edificación cerrada comercial de ensanche: de manzanas sin patio interior destinadas para viviendas de lujo y/o usos comerciales. Se restringe al Centro Comercial y a ambos lados de la Avenida de la Vaguada (hoy Avda. de Brasil), zona de expansión del mismo.
3) Edificación abierta de bloques de doble crujía: limitada a una pequeña zona al Oeste del Sector, para uso residencial de clase media.

Lo que el Plano 4 denomina como edificación especial corresponde a las iglesias y edificios públicos previstos.

A estos tipos de edificación corresponden cuatro zonas, cada una con su propia ordenanza, tal como

(24) Comisaría de Ordenación Urbana de Madrid, "Proyecto de la Prolongación de la Avenida del Generalísimo", en *Gran Madrid*, nº 2, Madrid, 1948.

(25) Lo que Lluis Doménech denominaría como "visión historicista y monumentalista de los bloques abstractos de Zuazo" en su libro *Arquitectura de siempre. Los años 40 en España*. Barcelona, Tusquets, 1978.
Convendría hojear el n.° 2 de la revista *Gran Madrid* de 1948 (p. 21) para ver el diseño arquitectónico propuesto.



PLANO 5: Fechas de aprobación de las Ordenaciones de las manzanas del Sector. Elaboración propia. Base cartográfica, *reducción del Plano 1.5.000 de Madrid, COPLACO, 1977.*

queda reflejado en el Plano. 4. El cuadro 1 resume y especifica el contenido de las ordenanzas (26). Nos interesa destacar que en estas ordenanzas la altura de la edificación se mantiene dentro de las normas usuales en el Ensanche, estableciendo 6 plantas y ático en las calles de 20 a 25 m. y 7 plantas con ático en la Avenida del Generalísimo, autorizando a levantar 8 plantas y doble ático. En cuanto al uso de comercio y de oficinas se restringe sólo en la zona de edificación abierta. Se mantiene también el alto volumen de edificabilidad correspondiente a la manzana cerrada de Ensanche, y como la edificación está destinada mayoritariamente a vivienda, se prevé una densidad bastante elevada de unos 400 hab./Ha., ya desde un principio.

En general, el Plan de Prolongación del 47 adolece de una falta de concreción en lo funcional que contrasta con un diseño morfológico muy detallado e incluso minucioso (como por ejemplo el de las zonas ajardinadas). La plástica del Proyecto trataba de disimular esa extraña mezcla de indeterminación y rigidez que poseía. Así, en cuanto a equipamientos colectivos, aparte del centro comercial y de los edificios destinados para la Administración, sólo se indican los emplazamientos reservados para templos y las zonas verdes. Dentro de ellas (Plano 4) se agrupan espacios tan heterogéneos como el campo de fútbol del Real Madrid, el IVº depósito del Canal de Isabel II, los jardines de la primera transversal (Jardines de Perón), las zonas ajardinadas a lo largo de la Prolongación y en torno a las plazas, y por último, el único parque público en la manzana de la Avenida opuesta al campo de fútbol, que coincidía con la Quinta de los Angeles, "con un arbolado espléndido" (27) muy adecuado para tal uso. Pero las intrigas de palacio lo convertirían después en el actual Palacio de Exposiciones y Congresos.

El Centro Comercial recoge el programa explícito en el Proyecto de la Junta de Reconstrucción para el mismo: se sigue concibiendo como un agrupación de comercio y espectáculos, que sirva de descongestión del casco antiguo de Madrid. Constaría de un palacio de exposiciones, salas de espectáculos, edificios para oficinas, hoteles, galerías comerciales, estacionamiento de coches, paso de peatones, etc... Se incluye también su función de propaganda política por medio de exposiciones temporales de este carácter.

Con el Plan Parcial se elaboran unas Normas urbanísticas para garantizar la ejecución ordenada y progresiva del Sector, es decir, para evitar la especulación y mantener a la vez las condiciones urbanísticas y estéticas del Proyecto del 47. Suponen un incentivo y apoyo firmes a la actuación de la iniciativa privada, para la que se reserva la zona de edificación cerrada. Para ello, y salvo la zona comercial de régimen especial no especificado y la destinada a la clase media a urbanizar por la Comisaría directamente —previa expropiación total del suelo—, se divide el Sector en cuatro polígonos de actuación con una numeración de manzanas según el orden considerado por la Comisaría más conveniente para su edificación (Plano 5). El no cumplimiento por parte de los propietarios de la obligación de edificar las manzanas declaradas de interés inmediato y según ese orden establecido, implicaría la expropiación de los terrenos afectados. Pero la expropiación nunca se llevó a cabo, a pesar de que no se respetaron ni los plazos ni el orden de edificación. La realidad es que ni se van a mantener las condiciones urbanísticas y estéticas iniciales, ni se va a evitar la especulación del suelo. Lo primero porque esas condiciones respondían a la situación política de la posguerra y, olvidada la exaltación nacionalista de los primeros años, la arquitectura "pseudofascista" no tenía ya sentido. Lo segundo porque el cambio de la coyuntura económica de la década de los años 50, implicaba la imposición de los intereses de los grupos económicos dominantes, intereses del suelo. Así pues, existe una correlación total entre la orientación de la política económica y la práctica de los agentes inmobiliarios.

En resumen, el Plan Parcial del 47 en relación a los proyectos anteriores supone:

1) la pérdida definitiva, para el Paseo de la Prolongación, de la dimensión urbana que le dió

(26) Ayuntamiento de Madrid, *Ordenanzas de la edificación correspondientes al Plan General de Ordenación de Madrid,* Madrid, COAM, 1946.

(27) Comisaría de Ordenación Urbana de Madrid, "Proyecto de Prolongación..." *op. cit.* p. 17. Para ampliar los espacios libres, se abren una serie de manzanas que según Pedro Bidagor, estaban inspiradas en la Casa de las flores de Zuazo. (Recogido en *Revista Nacional de Arquitectura,* nº 116. Madrid, 1951, p. 39).

Zuazo, al limitarse su anchura a 100 m. y, sobre todo, al ordenarse el Sector asimétricamente y como conjunto cerrado. Sin embargo, permanece su carácter de vía de penetración; y como parte integrante del eje Norte-Sur, mantiene el de eje central, en base al que se organiza el espacio urbano de Madrid de forma segregadora: al Norte, la zona de calidad para residencia de clase alta; al Sur, la industria y la residencia obrera.

2) la conformación de un área de expansión burguesa clásica (iniciada en la segunda mitad del siglo XIX), en donde coinciden la simplicidad de una anacrónico ensanche, la exaltación monumentalista de la época en que se proyecta y las expectativas económicas que como nuevo centro de Madrid, ya hemos dicho que se prevéen desde los años 20,
3) el triunfo definitivo también de la Administración Central sobre la Local; porque con la Ley de 1946, sobre el Plan General de Madrid, quedaba manifiesto el intervencionismo directo del Estado —a través de la Comisaría— en el planeamiento urbano de la capital. Y especialmente este Sector, permanecerá bajo la custodia de la Comisaría, marginándose toda intervención municipal.

3. LAS TRANSFORMACIONES DEL PLAN PARCIAL DEL 47

Hasta aquí hemos visto todos los proyectos y planes existentes sobre la Prolongación de la Castellana. Desde un punto de vista de la realidad actual del Sector, podríamos decir que todo ello —incluido el Plan del 47— es un largo preámbulo que se nos deja a la entrada de lo que va a ser esta zona. Es ahora, cuando empieza "su verdadera historia", la historia de las realizaciones que se han llevado a cabo en ella. Porque desde la aprobación del Plan Parcial y con el comienzo de la edificación, tiene lugar un proceso de transformaciones que irán desfigurando lo inicialmente planeado. Los cambios van a afectar tanto a la morfología como a los usos. En esta sección nos proponemos captar ese proceso y analizar las transformaciones. Para ello, se requiere un nuevo enfoque: si hasta ahora hemos ido estudiando el tema de la Prolongación como pieza inmersa en el planeamiento de Madrid, a partir de aquí vamos a restringirnos al Sector, a su dinámica propia, que depende más de la situación económica general que de los postulados teóricos del planeamiento.

Las transformaciones que va a sufrir el Sector se deben fundamentalmente al cambio de la coyuntura político-económica que tiene lugar en España al comenzar la década de los años 50. Tras un período de autarquía y aislamiento político, se inicia en 1951 la liberalización de la economía española, en su evolución hacia un modelo económico capitalista más moderno y la incorporación de España al mundo exterior.

Para ello, fue preciso un cambio en la política interior. Asistimos en esta década a la primera rectificación del Régimen (muy encubierta, sobre todo de cara a la opinión pública), que dio lugar al cambio de Gobierno de 1957 con el triunfo de los planeamientos económicos liberales (28).

La mecánica desatada a partir de la nueva situación económica va a repercutir en el Sector de la Prolongación, zona que ya era codiciada por el capital desde que se le había asignado una función especial dentro de Madrid... El resultado será una práctica urbana muy diferente a los planteamientos teóricos que hicieron nacer el Plan del 47. Se imponen operaciones inmobiliarias de gran envergadura, en algunos casos por parte de capitales que ya habían actuado en los años 20 (29), capitales que eran nacionales y extranjeros, porque la liberalización económica suponía, entre otras cosas, la entrada de capital exterior interrumpida en la etapa autárquica.

Además, hay otro factor que marca en su aspecto formal los cambios del Plan del 47: es la introducción de los patrones racionalistas internacionales que, por segunda vez, se incorporan al panorama arquitectónica español, con la apertura cultural iniciada en el campo del urbanismo a finales de los años 40. Este segundo racionalismo se limita, en la mayoría de los casos, a utilizar un lenguaje morfológico empobrecido de esquemas muy simples y ambigüedades funcionales. Se busca el impacto visual a la vez que el máximo beneficio económico en la construcción (30).

En el Sector de la Prolongación, ello supone el triunfo de la edificaciún abierta de gran altura y el abandono de la manzana de ensache, que era la original del Plan del 47.

El Gobierno tenía verdadero interés en llevar a cabo el nuevo Sector que iba a representarle. Aprobadas las Normas para su urbanización, se acometen inmediatamente las obras de la vía de la Prolongación. Nada más iniciar la edificación en él, según el orden previsto, tienen lugar transformaciones puntuales de gran importancia, como por ejemplo el Proyecto de Muñoz Monasterio sobre las manzanas 5, 6, 8 y 9 del polígono A (Plano 5). Con él se introduce por primera vez la edificación abierta dentro de la zona normal de ensanche, modificando las alineacions iniciales y aumentando las alturas (31).

Pero es en 1954 cuando se va a realizar la primera modificación del Plan Parcial del 47, de una forma oficial y extensible a un conjunto de manzanas, por medio de un Proyecto de rectificación que se aplica a la zona del polígono C situada en el margen derecho de la Prolongación (32). Ante las presiones de la iniciativa privada, se establece la edificación abierta manteniéndose, sin embargo, la Ordenanza nº 5 Normal de Ensanche del Plan del 47, lo cual implicaba un alto índice de edificabilidad y por tanto, una gran elevación de las alturas (compárese el Cuadro 1 con el Plano 9).

Para facilitar más la actuación de los agentes inmobiliarios privados se aplican al Sector los beneficios fiscales que la Ley del 3 de diciembre de

---

(28) Consúltense, entre otros: Clavera/Esteban/Monés/Montserrat/Ros Hombravella, *Capitalismo español: De la autarquía a la estabilización, 1939-1959*. Madrid, Edicusa, 1973, 2 vol.

(29) Observación realizada por Luis Azurmendi en "Orden y desorden en el Plan de Madrid del 41", *Arquitectura para después de una Guerra*. Barcelona, 1977.

(30) Referente a este tema, consultar: Antonio Fernández Alba, *La crisis de la arquitectura española (1939-1972)*. Madrid, Edicusa, 1972; Carlos Flores, *Arquitectura española contemporánea*. Madrid, Aguilar, 1961.

(31) Pedro Méndez Cuesta "El Sector de la Avenida del Generalísimo: los primeros pasos de un nuevo ensanche", en *Gran Madrid*, nº 15. Madrid, 1951.

(32) "Proyecto de Rectificación Parcial del Sector Noreste de la Avenida del Generalísimo" en *Gran Madrid*, nº 25. Madrid, 1954.

CUADRO 1

ORDENANZAS DE EDIFICACION CORRESPONDIENTES AL PLAN DE ORDENACION DEL SECTOR DE LA AVENIDA DEL GENERALISIMO (1948).

	ORDENANZA	TIPO DE ORDENACION	ALTURA MAXIMA	PLANTA	ALTURA MINIMA	USO	CONDICIONES ESTETICAS
SUBZONA A	Núm. 5-E. "Normal de Ensanche" especial)	Manzanas de edificación alta con patios interiores.	21,5 m. → (calle: 20-25 m) 25 m. → (calles: 30-100 m) 28,5 m. → (calles: 100 m)	6 plant + ático 7 plant. + ático 8 plant + ático	4,5 m. 1/2 plan.	Vivienda colectiva Amplia tolerancia de comercio y ofic. Usos de industria, garajes, etc. compatibles con vivienda.	Composición estética ,especial, (lugares marcados en rojo).
SUBZONA B	Núm. 6 "Comercial de "Ensanche"	Manzanas de edificación alta sin patios interiores.	⇩ ídem. (En vías de 30 m o más se permite mayor altura en edif. comerc. de emplz. espec)	⇩ ídem.	3 m.	Comercio y oficina. Tolerancia vivienda. Usos excluidos: —público religioso —cent. estud. oficial —asilos, militares.	⇩ ídem.
SUBZONA C	Núm. 13 "Edificación alta de doble crujía".	Edificación alta de bloques abiertos.	17 m. ⇨	5 plant sin áticos	2,75 m.	Vivienda colectiva Usos de industria, garajes etc. compatibles vivienda con restric. gran volúm) Restricción uso de comercio y oficina.	⇩ ídem.
SUBZONA D	Ordenanza especial sin establecer.						

1953 otorgaba a lo edificios de nueva planta. Sin embargo, estas medidas no fueron suficientes para movilizar a la inciativa privada a corto plazo, sencillamente porque a ésta le interesaba más demorar la construcción y especular con el suelo, en espera de unos mayores beneficios. Así, comparando los Planos 5 y 6 se aprecia perfectamente el desfase entre aprobación de ordenaciones y ejecución de las edificaciones. En definitiva, no se tuvieron en cuenta para nada las Normas de Urbanización del Sector.

A finales de los años 50, la edificación abierta se impone en el Sector; pero de los bloques abiertos con ordenación aprobada, sólo tenían base legal en el planeamiento vigente los incluidos en el polígono de la Clase Media y los del Sector Noreste, rectificado en el 54. El resto estaba fuera de ordenación, y lo que era peor: se seguía manteniendo la Ordenanza de manzana cerrada para edificación abierta. Se requería, pues, una nueva revisión del Plan del 47; ésta no llegó hasta la década de los 60, con la nueva zonificación del Sector, propuesta en el Plan General de 1963.

El Plan del Area Metropolitana de Madrid reafirma la función del Sector como centro cívico y comercial y, en última instancia, como nuevo CBD de Madrid; potencia esta función ampliando el área al que se la circunscribía en el Plan Parcial. La nueva zonificación resultante queda reflejada en el Plano 7, con tres tipos de edificación:

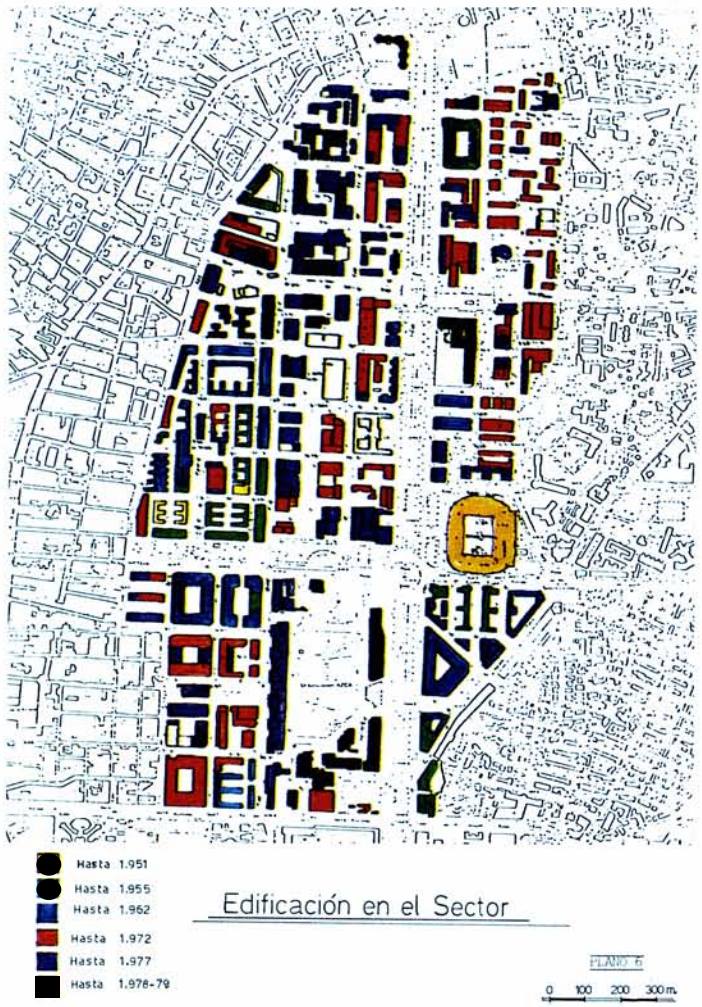
1) Edificación especial, que incluye las dos manzanas del Centro Comercial (el Centro Comercial propiamente dicho o manzana A y la manzana B), y su extensión hacia el Norte.
2) Edificación cerrada en los polígonos A y B, coincidiendo con la zonificación y ordenanzas previstas en el Plan del 47.
3) Edificación abierta, que comprende el resto del Sector.

Al mantenerse las mismas Ordenanzas de 1948, la nueva zonificación crea un grave problema en relación con la edificabilidad, ya que a la edificación abierta prevista para casi todo el Sector, le debía corresponder un volumen menor al legalmente establecido por las antiguas Ordenanzas aún vigentes.

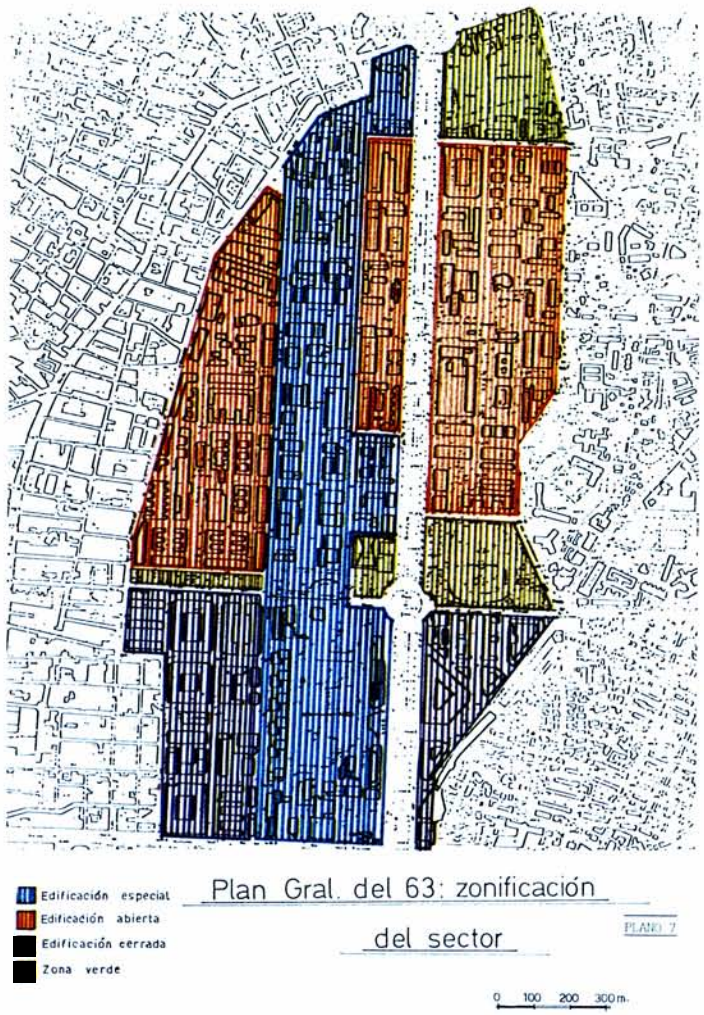
La compleja situación planteada en el Sector por el Plan del 63, se "normaliza" con la aprobación de las nuevas Ordenanzas Municipales de 1972, correspondientes al Plan General (33). Su aplicación al Sector queda plasmada en el Plano 8 y Cuadro 2. Pero durante los nueve años transcurridos se fueron aprobando ordenaciones abiertas de acuerdo a volúmenes de manzanas cerradas, lo que se traducía en un gran aumento de la altura de los inmuebles (Planos 5 y 9); y aunque muchos de ellos aún no habían sido construidos (Plano 6), sus ordenaciones seguían teniendo validez, ya que la primera Disposición Transitoria de las nuevas Ordenanzas recogía y mantenía las ordenaciones que se hubieran aprobado hasta la fecha de publicación de las Ordenanzas del 72.

Además, persistía otro problema tan importante o más que el anterior. Al aplicar a la mayor parte de la edificación abierta la Ordenanza 3-1º grado, con gran tolerancia de uso de oficinas y comercio, se provocaba la congestión de la zona porque confluían altas densidades de edificación con actividades intensivas y aglomeradoras, teniendo en cuenta además, la existencia en el Sector del Centro

(33) *Ordenanzas Municipales sobre uso del suelo y edificación.* Madrid, Ayuntamiento de Madrid, 1972.



PLANO 6: Edificación en el Sector. 1947-79. *Elaboración propia; 1:10.000. Base cartográfica, la misma que en el anterior.*

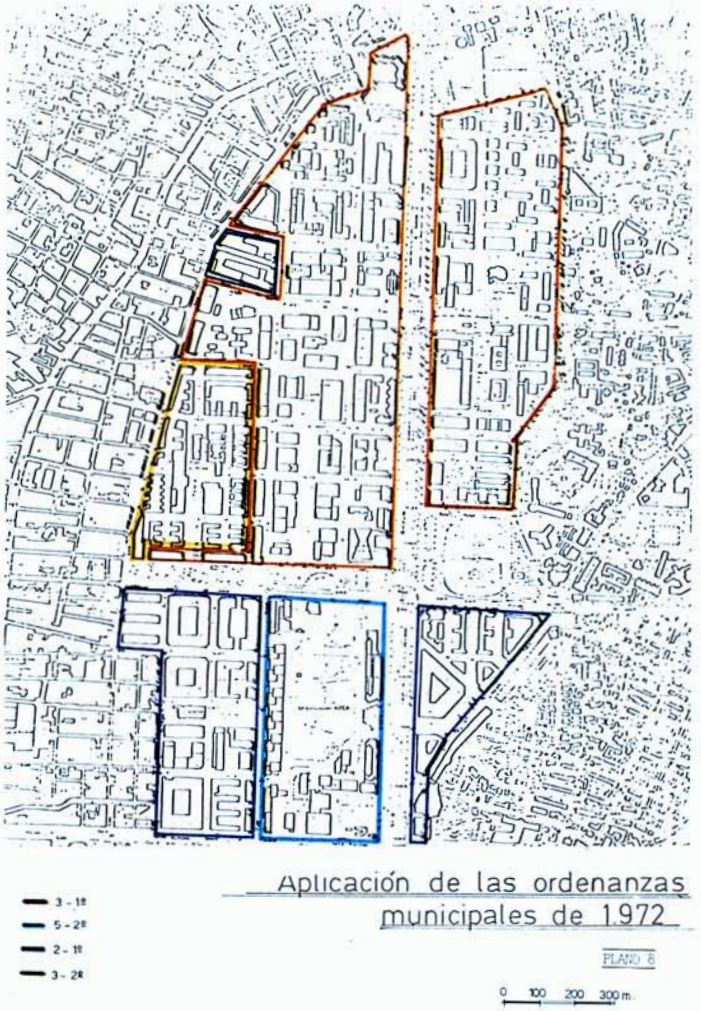


PLANO 7: Zonificación del Sector según el Plan General de Madrid y su A.M. *1961. Elaboración propia; igual base cartográfica.*

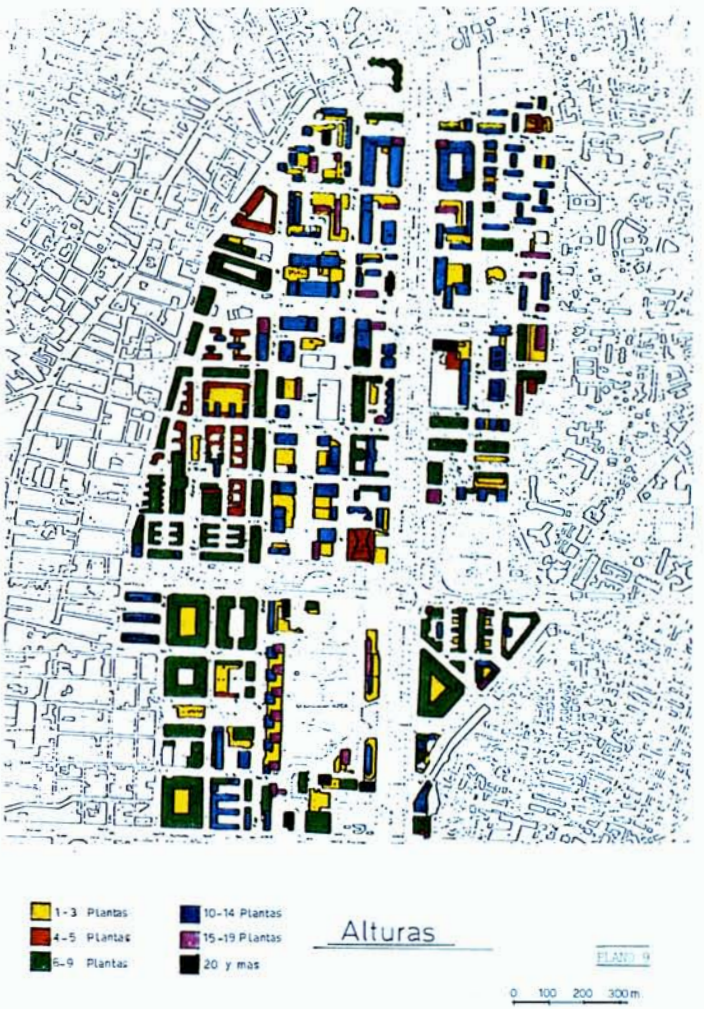
CUADRO 2

ORDENANZAS MUNICIPALES SOBRE USO DEL SUELO Y EDIFICIACION DE 1972, CORRESPONDIENTES AL SECTOR DEL GENERALISIMO

	ORDENANZA	TIPO DE ORDENACION	ALTURA MAXIMA	PLANTA	ALTURA MINIMA	USO	SEPARACION DE BLOQUES
polígonos A y B y manzanas 5 y 6 del Polígono D.	2-1° Edificación cerrada en antiguos Ensanches o Extensión.	Manzanas con patios cerrados	21,6 m → calles: 14-25 m 24,5 m. → calles: 25-100 m.	7 8	5,8 m.	Vivienda colectiva Restricción de uso comercial y oficinas.	
Polígonos C y D C. Comercial manzana B. Zona Norte (Polígono Clase Media)	3-1° Edificación abierta (mayor edificabilidad)	Edificac. abierta en bloques exentos.	Excepcionalmente → (cumpliendo separación máxima)*	14 + 14	5,8 m.	Vivienda colectiva. Gran tolerancia de uso comercial y oficinas.	*1/4 alt. del bl. mayor. (mín. 4m) + 14 pl. 1/4 × 3
Polígono Clase Media (Excepto zona Norte)	3-2° Edificación abierta (mayor edificabilidad)	ídem.				Vivienda colectiva Restricción de uso comer. y oficinas.	
Centro Comercial manzana A (AZCA).	Ordenanza comercial propia (5-2.°)					Comercio, ofi. salas reunión, espectáculos. Restricción uso vivienda.	



PLANO 8: Ordenanzas de 1972 a aplicar en el Sector. *Elaboración propia, e igual base cartográfica.*



PLANO 9: Alturas de la edificación del Sector. *Elaboración propia. La misma base cartográfica.*

Comercial que suponía una gran acumulación de actividades terciarias (34).

De esta manera, en 1973 la Administración (COPLACO) pretende un último intento de evitar un hecho ya casi consumado, la gran densificación del Sector, con una revisión de las Ordenanzas aplicadas al Sector. Esta revisión suponía:

1) La reducción de la flexibilidad de instalación de comercios y oficinas en la zona de la Ordenanza 3-1º grado (exceptuando la manzana B comercial y el Centro AZCA).
2) La posibilidad de cambiar el uso residencial de una parcela completa por el comercial y de oficinas fuera de la manzana B (a excepción del polígono de Clase Media), con la condición de disminuir el volumen de edificación en los bloques abierto un 20 por 100 en las manzanas cerradas.

Pero la revisión (35) no fue aprobada porque había unos intereses económico muy fuertes tras la construcción de los solares afectados por ella. Gran parte de ellos iban a ser destinados a oficinas, uso mucho más rentable a partir de finales de los 60 que la construcción de viviendas de lujo. Y los promotores que iban a llevar a cabo esa operación era inmobiliarios relacionadas con los grandes grupos bancarios (Inmobancaya, Inmobanif...) o con empresas industriales como Unión de Explosivos Río Tinto, Altos Hornos de Vizcaya, etc., grupos con el suficiente poder como para impedir que la Administración les restara beneficios.

Para resumir, las transformaciones que sufre el Plan del 47 suponen:

— A nivel formal, la introducción de los patrones racionalistas internacionales, de una manera oportunista (uso indebido del bloque abierto de gran altura, utilización de un lenguaje morfológico empobrecido, preocupación exclusiva por la volumetría y por el impacto visual); porque, en última instancia, lo que se busca es el máximo beneficio económico.
— A nivel global, operaciones inmobiliarias de envergadura (aunque nunca promociones ex-

(34) El proyecto sobre el Centro Comercial, de A. Perpiñá, fue aprobado en 1954. En 1966 se aprueba definitivamente tras modificarlo profundamente (se aumentan las alturas —hasta 24, 30 y 45 plantas—, se hace desaparecer el Palacio de Exposiciones...). Según Rafael Moneo el Centro Comercial o complejo AZCA "se ha convertido en una operación financiera que escapa de un análisis en el terreno de lo estrictamente urbanístico" (de "Madrid: Los últimos veinticinco años" en *Hogar y Arquitectura,* nº 75, Madrid, marzo-abril, 1968.

(35) *Revisión del Plan Parcial de la Avenida del Generalísimo.* 24 de marzo 1973. (mecanografiado). Consta de una Memoria, las nuevas Ordenanzas a aplicar y siete planos.

tensas, debido a la propiedad dividida del suelo) que responden a una actuación especulativa en relación con la función central asignada al Sector dentro de Madrid.

Estas modificaciones se realizan a través del pacto de la Administración con la iniciativa privada, pacto que a finales de los años 60 implica un apoyo incondicional.

De todo ese extenso proceso de transformaciones del Plan inicial sacamos las siguientes conclusiones:

1) Situación de *statu quo* a nivel de planeamiento.
2) Profundas modificaciones en la realidad como consecuencia de la libertad de acción de los agentes inmobiliarios.
3) Revisiones de la Administración que legalizan hechos consumados.
4) Consolidación del Sector como nuevo centro de negocios de Madrid, más que como centro comercial.
5) Densificación elevada por la permisibilidad de usos terciarios sin restricción y la aplicación del volumen de edificación cerrada a bloques abiertos.

En definitiva, este proceso implica el paso de la pequeña especulación (Plan del 47) a la gran especulación, con la participación directa de los grupos económicos más poderosos (banca e industria) y la retención del suelo en espera de su mayor revalorización (como CBD) y de usos más renumerativos (oficinas).

La desaparición del único parque público previsto, la edificación de parte de los terrenos del Canal de Isabel II, la disminución de la extensión del polígono de Clase Media y el tema de AZCA son sólo algunos ejemplos concretos que ilustran esta especulación.

4. APROXIMACION A LA ESTRUCTURA URBANA ACTUAL

Partiendo del concepto de espacio urbano como expresión de la estructura social, económica y política de la comunidad que se asienta en él, es decir, partiendo de la relación entre formas espaciales y procesos sociales (36), vamos a apuntar los elementos principales que conforman la estructura urbana del Sector de la Prolongación de la Castellana, como resultado de la actuación de la Administración a través del planeamiento —cuya evolución hemos descrito— y de la práctica seguida por los agentes inmobiliarios. No se trata de un análisis exhaustivo, sino de un esbozo de la configuración actual de nuestra zona de estudio, para comprender mejor el significado real del planeamiento en ella (37).

Distinguimos dos aspectos básicos en la estructura urbana: la morfología y los usos del suelo; porque forma y contenido constituyen una misma realidad.

4.1. La morfología urbana

Las sucesivas transformaciones del Plan General del 47 han determinado una nueva estructuración del viario interior y, por consiguiente, unos diferentes tipos de trama urbana, coincidentes o no con la primitiva trama según la incidencia de esas modificaciones.

En el Plan 10 podemos comprobar que se mantiene la trama de composición axil del político de Clase Media, como se proyectó en un principio. La trama reticular cuadrada de ensanche, que organizaba casi todo el Sector, sólo se conserva en el polígono B y en las dos últimas manzanas, a ambos lados de la avenida de la Prolongación. La coincidencia con la trama diseñada en el Plan Parcial se debe en el primer caso a que es una zona que se comenzó a edificar en seguida y, además, directamente por la Comisaría; en el segundo, caso, porque, aun terminándose de construir recientemente (Plano 6), se inició su urbanización muy pronto, y siempre se mantuvo su Ordenanza de Ensanche.

La trama que denominamos reticular deformada (trapezoidal o triangular) coincide también con el Proyecto del 47. Su especial trazado es consecuencia de la forma de estos dos pequeños sectores y de la adaptación a ella de la trama cuadrada; además, el polígono A, junto con el de Clase Media, fue uno de los primeros en construirse totalmente.

La trama abierta articula el resto del Sector, coincidiendo con las zonas de edificación abierta, de más tardía ejecución y sobre las que más han afectado las modificaciones del Plan inicial. Es consecuencia del despiece de las manzanas cerradas y su sustitución por bloques abiertos, sin un tratamiento de conjunto y sin ninguna imaginación.

En el mismo Plano 10 hemos representando también la tipología actual de manzanas. La manzana cerrada de ensanche coincide, aproximadamente, con la trama reticular cuadrada y con la reticular deformada. Lógicamente, hay una relación, aunque no directa, entre las manzanas cerradas que perduran hoy y su construcción temprana (Plano 6). Los bloques abiertos predominan, con mucho, sobre la manzana cerrada; se ajustan a la trama abierta y a la de composición axil del sector de Clase Media y excepto en éste último, es consecuencia de la introducción posterior del bloque exento que en muchos casos sólo llega a suponer la apertura de las manzanas cerradas diseñadas; por tanto, en general coincide con las zonas de edificación más reciente o aún en construcción.

Dentro de los tipos de edificaciones (Plano 11), distinguimos los edificios para viviendas de las edificaciones singulares correspondientes a inmuebles de uso exclusivo terciario (Administración, oficinas, comercio, usos religioso, deportivo...). En cuanto a las viviendas hay dos tipos fundamentales:

— vivienda alta de los años 50, agrupada en manzana cerrada o abierta,
— vivienda alta reciente, de los años 60 y 70, en bloques abiertos, de gran altura (compárense los Planos 9, 10 y 11).

De forma general las edificaciones primeras de los años 50 se caracterizan por ser de ladrillo claro

(36) Para profundizar en este tema nos remitimos a tres obras claves: David Harvey, *Urbanismo y desigualdad social.* Madrid, siglo XXI, 1977. Manuel Castells, *La cuestión urbana.* Madrid, siglo XXI, 1976 (3.ª parte) Jean Remy y Liliane Voyé, *La ciudad y la Urbanización.* Madrid, IEAL, 1976.

(37) Nos basamos en los siguiente estudios: —PAI de Tetuán, *op. cit. Chamartín. Información básica sobre el distrito.* PAI. COPLACO— Equipo Técnico. Madrid, 1979.— Santiago Ponseti Bosch, *Estructura y dinámica locacional del sector de oficinas en el Area Metropolitana de Madrid.* Madrid, 1975 (mecanografiado). Y además en: cartografía actual del Sector. COPLACO y Gerencia Municipal de Urbanismo (1977); fotografías aéreas; Gerencia Municipañ de Urbanismo, vuelo de septiembre, 1978; trabajo de campo.

o plaqueta, con terrazas voladas de barrotes, y de menor altura que las posteriores. En la década siguiente evolucionan estos tipos: las terrazas se empotran y las alturas aumentan. En los años 70 el ladrillo es el elemento de fachada más empleado; desaparecen las terrazas con barrotes y van apareciendo otros materiales para revestir las fachadas (cerámica, cristal, plaquetas de mármol o piedra...).

Bajo el nombre de edificaciones singulares, hemos agrupado edificios muy diversos; destacamos especialmente dos tipos:

— por un lado, los ocupados por la Administración del Estado, como el antiguo Instituto Nacional de Colonización (hoy IRYDA) y el Ministerio de Cultura, dentro de una línea semejante a los Nuevos Ministerios y con un sello marcadamente oficial, o como los nuevos Juzgados y los Ministerios de Industria y de Comercio, mucho más modernos e indiferenciados;
— por otro lado, los edificios de uso terciario exclusivo, para oficinas y/o comercio, de unas características muy concretas. Respecto a estos últimos señalamos dos conjuntos: AZCA y el Centro Cuzco (este último coincide con la manzana 8 del polígono C).

Se trata de construcciones de gran envergadura (Plano 9), casi todos ellas para oficinas o sedes financieras, que responden a una arquitectura pretenciosa, denominada ambiguamente "colosalista" y "tecnológica", y basada en dos principios elementales:

1) Los nuevos sistemas de construcción, que posibilitan la aparición del muro-cortina y de los espacios interiores muy flexibles, para facilitar futuros cambios, según las necesidades de las oficinas a instalar.
2) La utilización de nuevos materiales para cubrir el muro externo, que al dejar de ser elemento sustentante y convertirse en sostenido, pueden ser muy ligeros y espectaculares: vidrio securizado, aluminio anodizado, hormigón prefabricado (38).

Son bloques abiertos, casi todos altas torres, que han roto la armonía del entorno (por otra parte iniciada ya, en la Castellana), introduciendo en el paisaje urbano madrileño malas copias de la arquitectura contemporánea universal.

Los dos tipos de edificaciones, tan ligados a la altura de los inmuebles, muestran abiertamente el progresivo deterioro del Plan inicial. Trama urbana, tipología de manzanas y tipo de edificaciones, delimitan en el Sector dos áreas:

— una zona de trama y edificios abiertos de gran altura y construcción reciente,
— otra zona de edificación más antigua y alturas menores, siguiendo las ordenaciones previstas en el Plan Parcial, bien de bloques abiertos o de manzanas cerradas.

Estos diferentes contenedores ofrecen distintos contenidos, que a su vez les dan su especial carácter. Veamos cuáles son esos contenidos.

(38) Sobre la arquitectura actual madrileña es francamente interesante el artículo de Angel Urrutia Núñez, "Panorama de la arquitectura civil en Madrid: año 50-70", *Bellas Artes*, nº 57. Madrid, 1977.

4.2. Usos del suelo

Los usos o actividades principales que se desarrollan en el Sector son:

1) Viviendas.
2) Oficinas.
3) Comercio minorista ocasional y excepcional.
4) Comercio minorista diario.
5) Administración Pública.
6) Equipamiento no comercial (religioso, docente, sanitario, cultural...).
7) Hostelería.

Estas actividades se hallan agrupadas en edificios de usos mixtos (viviendas, comercios y oficinas generalmente), o en edificios de uso exclusivo (inmuebles de oficinas, grandes almacenes, ministerios, iglesias, colegios, etc...).

Su distribución en el conjunto del Sector está recogida en el Plano 12. Como queda explícito en la leyenda, hemos representado lo usos de los edificios de actividad única, salvo el uso residencial que prácticamente siempre va acompañado del comercio en planta baja y oficinas en primera planta o anexas a viviendas.

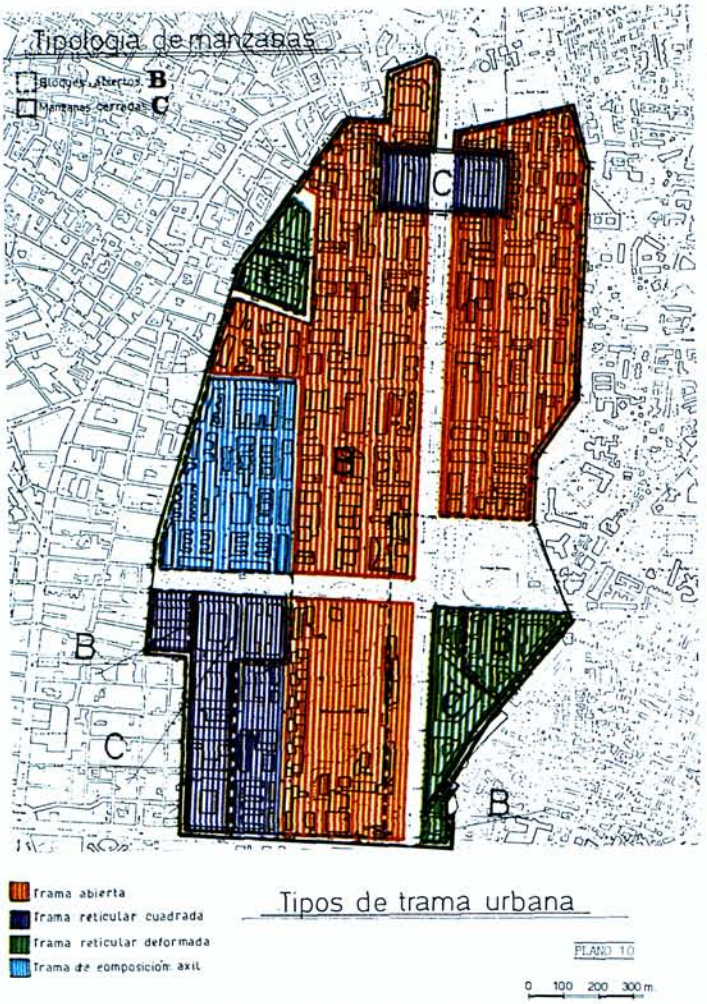
El uso que destaca en primer lugar es justamente este último, el mixto de vivienda y terciario. Sin embargo, ello requiere una mayor precisión. Aunque en general los edificios residenciales agrupan comercio y oficinas en planta baja, aquí el grado de terciarización es muy elevado, llegando a ocupar el uso terciario (sobre todo oficinas) la mitad o más de las plantas del inmueble. El criterio que hemos seguido para la confección del Plano de usos del suelo ha sido calificar como uso exclusivo aquellos edificios en que más del 80 por 100 de la superficie total es para una actividad (por ejemplo, el edificio que hace esquina en Orense y Raimundo Fernández Villaverde del polígono B, ocupado por la Compañía Española de Seguros de Crédito y Caución, S. A., en el que sólo quedan dos plantas de uso residencial, se le ha considerado como de uso exclusivo para oficinas). En los demás casos, hemos dado la calificación de uso mixto residencial-terciario, sin distinción del grado de introducción de usos terciarios. Esta apreciación la representamos a nivel global en el mismo Plano 12, con la división del Sector en zonas homogéneas.

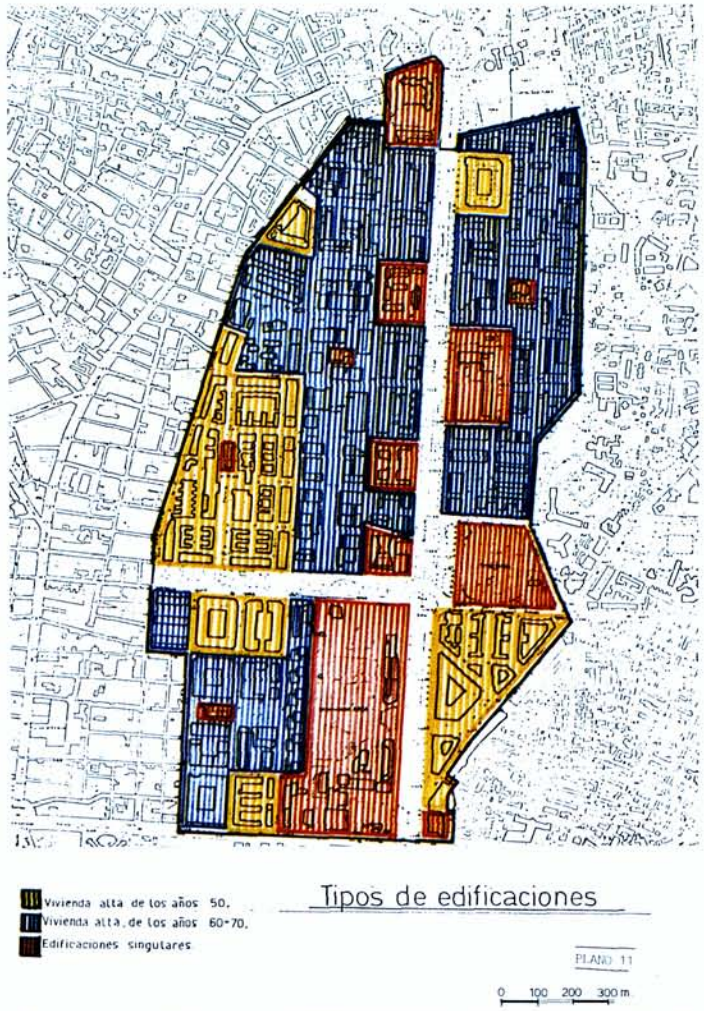
De momento diferenciamos dos grandes áreas:

1) Al Este de la calle Orense, con un nivel de terciarización muy fuerte.
2) Al Oeste de la misma, con gran predominio del uso residencial.

Excepto en el polígono de Clase Media la vivienda es de renta elevada, como se había previsto desde los primeros proyectos. El apartamento de lujo, que es mayoritario en los edificios más recientes, es una nueva forma de vivienda muy de acuerdo con la terciarización de la zona.

Dentro de los edificios de uso exclusivo, la actividad predominante es el sector de oficinas que, aunque está muy extendido, se concreta en la zona central —entre Orense y la Prolongación— y especialmente en dos núcleos: AZCA y Cuzco. Hasta tal punto ha adquirido importancia este último, cuyo centro de gravedad es la manzana 8 del polígono C, que el nombre de Cuzco se ha generalizado para denominar el sector de oficinas de la Prolongación de la Castellana, diferenciándose así de AZCA. Los ejes que lo integran son:





PLANO 10: Tipo de trama urbana y tipología de manzanas. *Elaboración propia a partir de información del PAI de Tetuán Este; con la misma base cartográfica que en los anteriores.*

PLANO 11: Tipos de edificación. *Elaboración propia a partir del PAI de Tetuán Este; igual base cartográfica.*

— en sentido Norte-Sur, Orense, Avenida del Brasil, Capitán Haya, Paseo de la Prolongación y Doctor Fleming.
— en sentido Este-Oeste, Sor Angela de la Cruz, Profesor Waksman y Manuel de Falla.

Es esta actividad la que ha dado carácter a nuestro Sector. Hoy, indicutiblemente, el nuevo centro de negocios de Madrid se encuentra aquí.

Complementario del uso de oficinas es el eje de edificios de la Administración del Estado, que se ha formado a lo largo de la Prolongación: los Juzgados, el INE (Instituto Nacional de Estadística), los Ministerios de Cultura, Industria y Comercio y el IRYDA (Instituto de Reforma y Desarrollo Agrario), junto con los Nuevos Ministerios, imprimen también carácter al Sector.

Este uso ha incrementado la concentración de actividades centrales en él. Existe toda una polémica sobre si la Administración Central es una actividad que genera "centro" allí donde se localiza (39); en nuestro caso no creemos que haya sido así, porque el Sector nació ya desde muy pronto como área de descongestión del centro tradicional, tanto de las actividades terciarias en general, como de las de la Administración en particular; pero desde luego, sí que ha favorecido la acumulación más rápida de nuevas actividades terciarias de carácter burocrático.

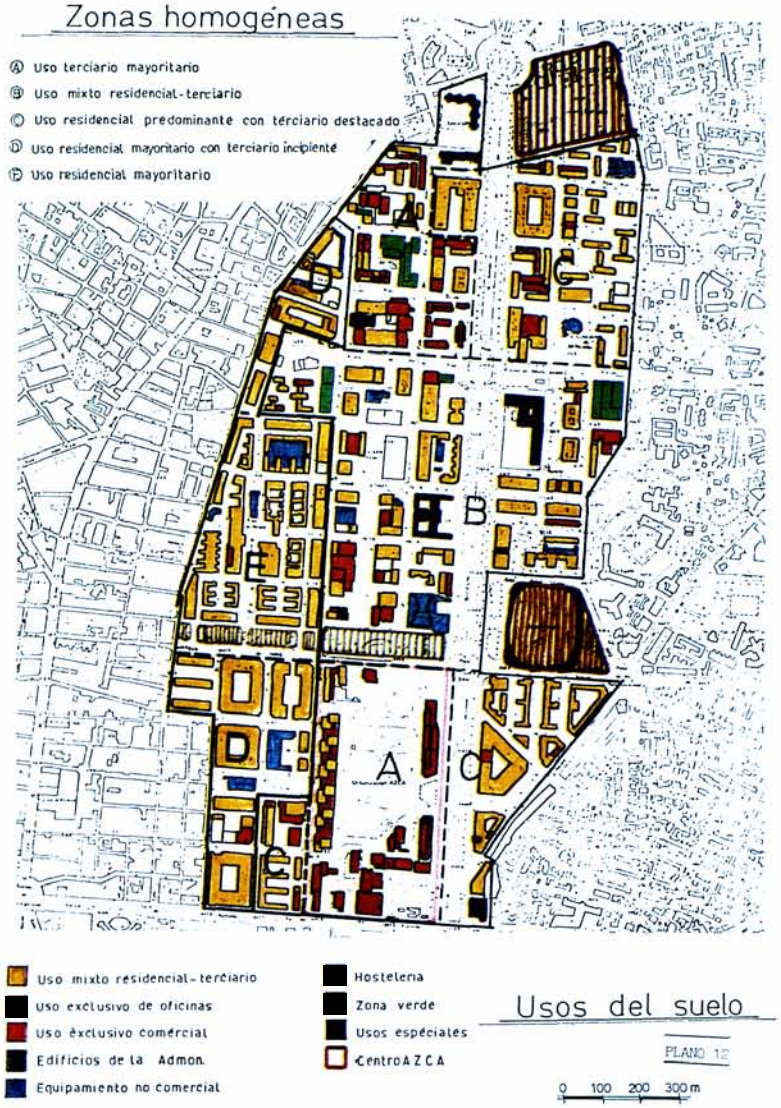
Los edificios de uso único comercial son escasos, pese a que la "vocación" comercial del Sector se subrayó en seguida y a que se determinaron dos grandes manzanas para tal actividad. AZCA, el centro que iba a descongestionar la zona de comercio tradicional de Sol, es ahora básicamente un centro financiero; de su papel comercial sólo son muestra los grandes almacenes de El Corte Inglés y Celso García, así como otros establecimientos más pequeños, también de comercio minorista ocasional, en el margen derecho de la Calle Orense. Fuera de AZCA sólo hay otros dos almacenes de este tipo: Cortefiel y Woolworth, al Noreste de la Prolongación.

La manzana B comercial, expansión planificada de la anterior, es aún menos comercial. Las calles de mayor concentración de comercio de ámbito urbano y metropolitano a pequeña escala (generalmente localizado en los bajos de viviendas), son Orense y Doctor Fleming. El comercio minorista diario se reparte por donde predomina la vivienda.

Según un estudio realizado por COPLACO sobre el equipamiento comercial de Madrid, el Sector de la Prolongación presenta el máximo déficit de ese equipamiento (excluída la alimentación) de toda el área central (40). Resulta paradójico que una zona planificada para descentralizar el comercio del casco antiguo ofrezca un gran déficit en este servicio.

(39) Respecto a ello, consúltese la obra citada de Santiago Ponseti Bosch.

(40) *Plan Especial del Gran Equipamiento Comercial Metropolitano de Madrid.* Elaborado por el grupo de trabajo de Equipamiento Comercial y la Dirección Técnica de Planeamiento Metropolitano en 1975. Madrid, COPLACO, 1976.



PLANO 12: Usos del suelo y zonas homogéneas. *Elaboración propia. Igual base cartográfica.*

La hostelería es actividad única en cuatro grandes inmuebles: los hoteles Eurobuilding I y II, Cuzco y Meliá Castilla. Además, han proliferado los buenos restaurantes y otros establecimientos similares en la zona central limitada por Orense y la Prolongación, y en torno a Doctor Fleming. Es una actividad hotelera de alta categoría que responde al tipo de vivienda y de actividades del Sector.

Dentro del equipamiento no comercial hemos incluido el religioso, docente, sanitario, cultural, de esparcimiento, etc... Como uso único de edificios destacan las cinco parroquias existentes, tres colegios, un centro de la Cruz Roja y el Palacio de Exposiciones y Congresos. El programa de esparcimiento del Plan del 47 para el Centro Comercial, ha sido recortado; sin embargo, en el Sector hay áreas con marcada especialización en esta función, muy característica, por otra parte, de los barrios de oficinas: los lugares de ocio nocturno predominante en las calles Doctor Fleming, Juan Ramón Jiménez, Doctor Waksman; después, bingos, discotecas, "pubs" y otros centros de diversión han ido apareciendo sobre todo en las calles transversales al Oeste de la Avenida de la Prolongación, desde Rosario Pino a General Perón.

Las zonas verdes han sido esquilmadas en todo el proceso de transformación del Sector. Como tales, sólo quedan los Jardines de Perón y los del Palacio de Exposiciones y Congresos, estos últimos de escasa utilización pública ya que están formados en gran parte por terraplenes que rodean las vías de salida subterráneas de AZCA. De aquella gran vía-parque en la segunda transversal del Proyecto de Zuazo-Jansen no se conserva nada; y del parque proyectado en 1947, frente al estadio de fúbol, nos queda un edificio más en su lugar.

Indudablemente, ni el depósito del Canal de Isabel II ni el campo de fútbol de Santiago Bernabéu son zonas verdes; en todo caso, podrían ser considerados como espacios abiertos, no edificables; sin embargo, el primero ya ha sido disminuido en su extensión con nuevos inmuebles, y respecto al segundo, no hace mucho los medios informativos dieron a conocer una inquietante propuesta de traslado del estadio y edificación del terreno liberado.

En fin, son pocos los espacios libres existentes, pues como puede apreciarse en el Plano 9, gran parte de los patios interiores de manzana están construidos y muchos de ellos ocupados por comercios y oficinas.

Estamos, por tanto, en una zona de gran aprovechamiento edificativo, tanto en superficie como en altura, y de usos muy intensivos, donde la ocupación masiva del suelo para actividades económicas terciarias ha impedido unas dotaciones suficientes de equipamiento público. En el Plano 12, haciendo abstracción de los diferentes usos terciarios señalados, podemos establecer la comparación entre el uso residencial y el uso exclusivo terciario; como síntesis del estudio de usos refleja la marcada especialización terciaria del Sector.

En base a la preponderancia de esas actividades, distinguimos diferentes áreas que, unido a su peculiar morfología, dan lugar a cinco zonas homogéneas.

4.3. Zonas homogéneas

Existen dos áreas perfectamente diferenciables dentro del Sector. En el Plano 12 las hemos delimitado con una línea de trazado continuo que aproximadamente coincide con la calle Orense.

El área oriental se caracteriza por tener una trama de red viaria abierta y bloques exentos, en general elevada altura y de reciente construcción (años 60-70). Predominan las actividades terciarias de carácter metropolitano, con gran especialización en el sector de oficinas: banca, seguros, sedes sociales de empresas nacionales o extranjeras, centros de información y de gestión, y todo tipo de oficinas se concentran aquí, junto a servicios de la Administración Pública. El comercio, aunque de menor importancia, es minorista, ocasional y excepcional, y también de rango metropolitano (grandes almacenes y tiendas especializadas). Los establecimientos de comercio diario son escasos. El tipo de vivienda que domina es de alto nivel, que se conjuga con el apartamento de lujo. Es un área de gran dinamismo en la que se observa una progresiva terciarización y el consiguiente retroceso de uso residencial y congestión urbana. Su estructura urbana responde a un tipo de funciones centrales y de manera concreta a la función de nuevo centro de negocios de Madrid.

En *el área occidental* alternan la trama abierta de composición axil con la reticular cuadrada y los

bloques abiertos con las manzanas cerradas. La edificación responde a ordenaciones previstas en el Plan Parcial del 47, por lo que las alturas son inferiores a las del área oriental. Pero lo que la caracteriza es el predominio del uso residencial sobre el terciario. La vivienda de los años cincuenta, mayoritaria aquí, es de clase media, mientras que la construida en las dos décadas siguientes ha evolucionado hacia clases sociales de renta más elevada. La actividad económica dominante es el comercio minorista ocasional; le sigue en importancia el comercio diario que tiene mayor interés que el sector de oficinas y las actividades administrativas públicas. Es un área de clara transición entre el área oriental y el barrio tradicional contiguo de Bravo Murillo; y aunque en la actualidad se aprecie una introducción creciente de las funciones de la zona oriental, su estructura refleja una dinámica de carácter más local.

Estas dos grandes áreas pueden subdividirse en cinco zonas homogéneas según sus características morfológicas y funcionales concretas (trazadas con línea discontinua en el Plano 12).

Zona A

Se encuentra formada por dos núcleos: AZCA y el Centro Cuzco. El uso terciario es mayoritario, con gran predominio del sector de oficinas, localizadas en edificios de uso exclusivo y de características formales especiales. La edificación es abierta, de gran altura y reciente (años 70). El aprovechamiento del suelo es máximo, sobre todo en el centro Cuzco; y dado su alto precio, las viviendas son de lujo. Es una zona de actividades intensivas y elevada congestión.

Zona B

Es una zona de menor grado de terciarización, por lo que la denominamos de uso mixto residencial-terciario. Sus características morfológicas son similares a las de la Zona A; los grandes edificios de uso único para oficinas son menos numerosos, aunque destacan tres conjuntos hoteleros de gran envergadura, así como otros tres importantes edificios de la Administración. La densificación también es menor.

Zona C

Se trata de una zona disgregada en tres sectores, cuyas características morfológicas y funcionales constituyen el paso del área oriental al área occidental ya definidas. En general, la edificación es más antigua, por lo que conserva la trama urbana primitiva (excepto en el Sector Norte) y en algunos casos la manzana cerrada de ensanche. En cuanto a sus actividades lo hemos definido como zona de uso residencial predominante con terciario destacado. Son pocos los edificios de uso exclusivo para oficinas, aunque las actividades terciarias se hallan bastante introducidas (en planta baja y superiores). En conjunto, la densidad no es muy elevada, abriéndose pequeños espacios verdes entre los bloques de viviendas.

Zona D

Dentro del área occidental esta zona marca un primer grado de transición hacia la oriental. El uso residencial es mayoritario, con actividades terciarias incipientes aunque en crecimiento. Mantiene unas características tipológicas de viario y de manzanas muy parecidas a las proyectadas en el Plan Parcial del 47. Alternan las viviendas de los años 50 con las de años más recientes; en general son de menor categoría que las de las zonas mencionadas antes.

Zona E

Es una zona mayoritariamente residencial y por tanto, el último escalón en esta división jerárquica del Sector. Su edificación es de la década de los 50, de acuerdo en lo esencial con la ordenación abierta prevista en 1947. Desde un principio se destinó a la clase media como zona puente entre el resto del Sector y el barrio de Bravo Murillo; este carácter lo conserva hoy totalmente. El tipo de edificios, las actividades económicas mucho más locales y las relaciones sociales mantenidas dentro de esta zona, no tienen nada en común con la condición metropolitana del Sector de la Prolongación; y, sin embargo, el terciario superior ya se ha introducido de manera apreciable; incluso existe un edificio completo para uso de oficinas, lo cual va en contra de la Ordenanza 3-2º grado vigente, que restringe el uso comercial y de oficinas a planta baja o anexo a viviendas.

Tras este análisis queda patente la función metropolitana del Sector y su superespecialización en el sector bancario y de oficinas como centro de negocios de Madrid.

Este papel lo comparte con el centro financiero tradicional de Sol-Gran Vía-Alcalá y con el barrio de Salamanca; pero nuestro Sector (y especialmente la Zona A) es el lugar de traslado definitivo una vez consolidada una empresa. Los motivos de su elección según el estudio llevado a cabo por Santiago Ponseti (41) son:

1) Su consideración como zona de prestigio.
2) Idea de edificios y zona modernos, con buenas condiciones de trabajo...
3) Zona céntrica, facilidad de acceso, aglomeración de actividades...
4) Existencia de aparcamientos.
5) Proximidad a la clientela.
6) Proximidad a la vivienda de los altos cargos.

Queremos destacar cómo los conceptos de zona "moderna" y de "prestigio" están en relación muy directa con el tipo de edificaciones especiales de que hablábamos más arriba, a la vez que son reflejo de las pautas del ejecutivo.

El centro de negocios surge de la creciente importancia de utilizar métodos de gestión e información en las actividades económicas, y de la necesidad de su concentración con la consiguiente aparición de un polo de decisión y de prestigio, que favorezca los contactos entre las diferentes empresas sobre todo los contactos a nivel personal de sus directivos, y que facilite la difusión de novedades y la información a todos los niveles.

Este tipo de actividades terciarias está íntima-

(41) Santiago Ponseti Bosch, *op. cit.*, pp. 108-115.

mente ligado al medio urbano porque, como afirma Castells, la ciudad es más un lugar de gestión que de producción (42) y los elementos de concentración y centralización, lo esencial en ella (43).

La nueva localización del CBD madrileño en el Sector de la Prolongación de la Castellana, responde a una serie de características del mismo: su centralidad dentro del conjunto urbano y sus buenas condiciones ambientales (naturales primariamente y urbano-edificatorias después). También responde a la actuación de la Administración en este sentido, por medio del planeamiento. Es indudable que su presencia en el Sector ha favorecido la evolución del primitivo ensanche residencial-comercial hacia la aparición del centro financiero dentro de un proceso de segregación espacial ligado a la especulación del suelo.

4.4. Problemas fundamentales

Como consecuencia del carácter de centralidad funcional del Sector nacen dos problemas fundamentales:

— la necesidad de la máxima accesibilidad,
— la creciente concentración y congestión urbana.

Para conseguir la máxima accesibilidad el Plan General del 63 había definido una serie de enlaces del Sector con el conjunto metropolitano de Madrid. En 1972 se aprobó el Plan de la Red Arterial de Madrid (44) que recogía las directrices del Plan General sobre la red viaria de esta zona reforzando y desarrollándola en base a consideraciones metropolitanas y por encima de las necesidades locales de los distritos contiguos, Tetuán y Chamartín. Los Planes Parciales de ambos explicitan esas consideraciones y suponen la destrucción de la unidad interna de sus barrios y su renovación, como consecuencia de las plusvalías generadas alrededor de las nuevas vías. De manera especial la renovación urbana afecta a Tetuán, dadas sus características suburbiales y su localización en el "buen" Madrid, entre Puerta de Hierro y el Sector de la Prolongación, áreas ocupadas por la clase alta como lugar de residencia o de trabajo.

Precisamente el Programa de Acciones Inmediatas para el Sector Este del Distrito de Tetuán (45), se centra en el tema de la renovación; contra ésta y la consiguiente expulsión de los residentes actuales propone:

— reducir y desdoblar las nuevas infraestructuras viarias previstas, para conciliar las necesidades del tráfico metropolitano y del local.
— potenciar el transporte colectivo frente al privado para utilizar al máximo el viario existente,
— evitar una mayor congestión en el Sector de Prolongación, demandador de esa necesidad de accesibilidad, reduciendo o al menos impidiendo una mayor terciarización.

Sin embargo, dada la tendencia actual de una cada vez mayor terciarización de la zona de influencia de la Prolongación de la Castellana, se presenta difícil el llevar a cabo las soluciones planteadas en el PAI de Tetuán Este, sobre todo porque supondría un enfrentamiento a la dinámica de la economía imperante. Por otro lado, el desdoblamiento de las infraestructuras viarias y su adaptación al medio local, implicaría oponerse a la política gubernamental de dar prioridad al trazado de la red viaria contra toda lógica de planeamiento urbano. La aprobación del Plan de la Red Arterial de Madrid antes que la revisión y aprobación de un nuevo Plan de Ordenación de Madrid, corrobora esa actitud de la Administración.

La necesidad de una mayor accesibilidad viene exigida por la gran concentración de actividades terciarias existente en el Sector. Al ser una zona excedentaria de empleos, se producen numerosos viajes diarios por parte de los empleados y de los clientes que requieren los servicios que ofrece; y puesto que estos servicios son de carácter metropolitano, el Sector demanda la máxima accesibilidad a nivel metropolitano también.

Para tal estructura de actividades económicas se requieren grandes vías y grandes aparcamientos (AZCA es un ejemplo), que a la vez generan mayor tráfico.

La congestión del Sector está acrecentada además, por la localización en él del estadio de fútbol (que hace intransitable el P° de la Castellana en días de partidos), por ser la vía de acceso normal a la estación de Chamartín y a los grandes complejos sanitarios de La Paz y de Ramón y Cajal, así como la salida directa a la carretera de Burgos. De esta manera, la gran avenida de la Prolongación ofrece hoy una congestión de tráfico muy similar a cualquier vía del casco antiguo.

En otro orden de cosas, la superespecialización en servicios administrativos y terciarios en general, está provocando la regresión del uso residencial, la desertización de la zona en los días y horas no laborables, la aparición de lugares de ocio nocturno, la transformación de la calle en vía de tráfico como mero lugar de paso y su pérdida como espacio público (46)... En definitiva, está adquiriendo el aspecto típico del CBD de una gran ciudad.

En última instancia, el centro de negocios del Sector de la Prolongación responde a un modelo urbano basado en una cada vez mayor división funcional del espacio y en una especialización sectorial creciente, con la correspondiente segregación de actividades y organización espacial desequilibrada. Todo ello provoca la necesidad de mayor movilidad de un sector a otro, a través de amplias vías y de la utilización del vehículo privado mayoritariamente.

Este modelo de ciudad busca el beneficio particular apoyándose en la especulación del suelo, es decir, en la determinación de su valor por las expectativas de usos que generen rentas más elevadas.

CONCLUSIONES

Podríamos resumir la historia de nuestro Sector así: partiendo de unas condiciones ambientales favorables (abundancia de agua, buena orientación

(42) Manuel Castells, *op.cit.*, caps., 1 y 2.
(43) Véase Henry Lafebvre, *La revolución urbana.* Madrid, Alianza, 1976. Para este autor en la ciudad actual se da un proceso acumulativo de todo tipo, concentración de capital, concentración de gente, de servicios... lo que da lugar a un crecimiento desequilibrado.
(44) Ministerio de Obras Públicas, *Red Arterial de Madrid.* Madrid, 1972.
(45) PAI del Sector Este del Distrito de Tetuán, *op.cit.*
(46) En relación a este tema, consúltese: Janes Jacobs, *Muerte y vida de las grandes ciudades.* Madrid, Península, 1967.

hacia la Sierra, localización cercana a Madrid...); dado un determinado tipo de propiedad (fincas de recreo relativamente grandes, en manos de la alta burguesía) que contribuía a estabilizar la situación; y dada una actuación concreta por parte de la Administración de verdadero empeño en hacer del Sector una zona provilegiada, a través del planeamiento, se ha producido el paso de una zona agrícola y de fincas de recreo a:

1.° Barrio residencial de clase alta.
2.° Centro comercial de Madrid.
3.° Evolución reciente como nuevo centro de negocios.

En esta evolución el planeamiento del Sector ha supuesto de forma patente la especulación del suelo a alto nivel, a través de su reserva y acotación para la actuación de la iniciativa privada, iniciativa que en las últimas décadas ha estado directamente representada por los grandes grupos económicos. Casi es un tópico actual decir que el planeamiento urbano está al servicio de los intereses del poder económico. Pero lo cierto es que en nuestro Sector esta afirmación se hace evidente.

El planeamiento ha servido fundamentalmente para obtener altos beneficios privados y no para regular de forma ordenada el crecimiento urbano. Eto explica que el antiguo barrio de Tetuán haya crecido sin ningún tipo de plan, desde el último tercio del siglo XIX hasta 1972 en que se redactó el primer Plan Parcial, mientras que nuestro Sector cuenta con numerosos planes y proyectos desde 1916, aunque su consolidación no ha tenido lugar hasta los años 70.

El fenómeno de la especulación es también en el Sector de la Prolongación está inscrito lógicamente dentro del contexto del planeamiento urbano español, determinado por tres factores esenciales:

1) La supeditación, cuando no la marginación, del planeamiento urbano a la política económica.
2) La disociación y rivalidad entre la Administración Central y la Local.
3) Una falta total de participación del ciudadano.

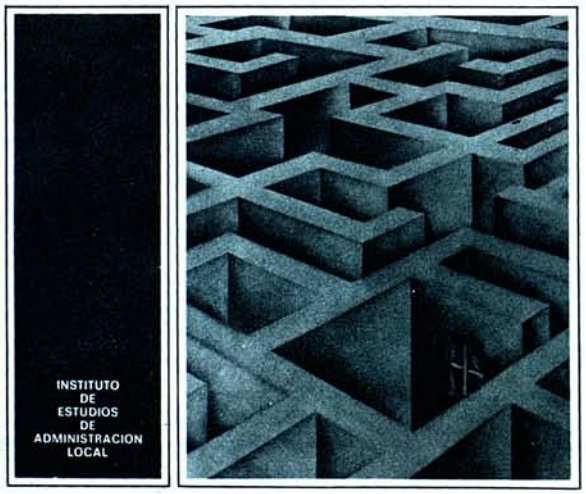
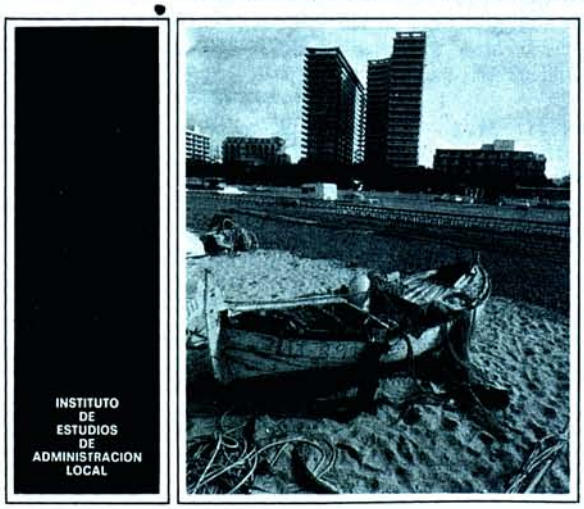
Y efectivamente, el análisis del Sector constata:

1) La estrategia de los grupos económicamente dominantes en las grandes ciudades.
2) La rivalidad y falta de coordinación entre la Administración Central, representada por la Comisaría primero y por COPLACO después, y el Ayuntamiento de Madrid. Nuestro Sector ha sido un verdadero feudo de COPLACO desde su nacimiento, lo cual ha supuesto, por otro lado, actuaciones irregulares de mayor escala que si hubiera permanecido bajo control municipal.
3) En este proceso el ciudadano de Madrid ha estado al margen totalmente; a cambio hoy todos sufrimos los problemas del Sector.

Por último, las circunstancias concretas de la posguerra han afectado de forma especial al Sector, al elaborarse entonces el Proyecto definitivo. Estas circunstancias han contribuido a que existiera una mayor separación entre planeamiento y realidad urbana.

El Sector de la Prolongación del P.° de la Castellana está hoy prácticamente consolidado. Con él, Madrid ha perdido de nuevo la posibilidad de ordenar una pequeña pero importante zona, en base a las necesidades e intereses de la comunidad madrileña, en lugar de responder a la estrategia de los grupos dominantes.

Claude Chaline
LA DINAMICA URBANA



Jean-Luc Michaud
ORDENACION DE LAS ZONAS LITORALES