

# URBANIZACION MARGINAL EN LA PERIFERIA NORESTE DE MADRID

Elia Canosa Zamora  
Isabel Rodríguez Chumillas (1)

Este artículo recoge una investigación más amplia que pretende detallar un tipo concreto de promoción inmobiliaria en la periferia noreste de Madrid: la urbanización marginal.

Estudia en primer lugar los mecanismos que generan la aparición de sectores de infravivienda, centrándose posteriormente en la identificación de todo un conjunto de fenómenos implicados en los procesos de parcelación, promoción y desarrollo. Se caracterizan los promotores y su actuación y se analiza la evolución de los distintos barrios, en especial los ritmos de ocupación, adquisición de infraestructuras y equipamientos, así como su situación actual en cuanto a renovación y enfoque del planeamiento.

Unscheduled urbanization in the north-Eastern outskirts of Madrid.

This essay collects further research, which pretends to detail a certain kind of Real Estate in the northwest periphery of Madrid: the illegal housing.

It first studies the generating mechanisms for the appearance of infrahousing and focuses later on identifying a whole set of phenomena, which are involved in plots division, promotion and development procedures. Promoters and their activities are characterized and the evolution of the different districts, especially the occupation rhythms the infrastructure and the facilities acquisition, as well as the present state of affairs as to renewal and planning approach are analyzed.

**E**L presente estudio se inscribe dentro de la corriente actual de investigación sobre promoción inmobiliaria en las ciudades españolas. En esta línea, pretende ampliar, en base al análisis de casos concretos, los resultados obtenidos para las áreas específicas de urbanización marginal (2).

(1) Elia Canosa Zamora es geógrafa e Isabel Rodríguez Chumillas es geógrafa y profesora del Departamento de Geografía de España de la Universidad Autónoma de Madrid.

El presente trabajo constituye una síntesis de la memoria de licenciatura, realizada en colaboración y presentada en octubre de 1983.

(2) Destaca, sin duda alguna, por la amplitud del trabajo y por aparecer ya planteados los puntos esenciales desarrollados posteriormente por otros autores, el estudio dirigido por Busquets Grau "La Urbanización Marginal en Barcelona". 3 vol. Laboratorio de Urbanismo de la ETSAB.

Ha sido consultada también una abundante bibliografía de investigaciones concretas sobre este tipo de asentamientos que suponen, al margen de su calidad desigual, una ampliación del conocimiento de los procesos de formación de áreas de urbanización marginal en otras ciudades españolas. En esta línea hay que destacar los análisis de García Herrera y Pulido Mañez sobre Sta. Cruz de Tenerife, Gómez Rodríguez y Begines Ramírez en Valladolid, Rubio García y Borobio Enciso sobre Zaragoza y Pérez González en Oviedo.

La aportación del trabajo radica en la importancia que se otorga a la caracterización de los agentes y mecanismos que intervienen en la gestación de este tipo de promociones, ampliando así los análisis existentes que inciden sobre todo en los procesos y características finales de estos barrios. Por otro lado, la identificación que se realiza de grandes promotores de suelo en la periferia contribuye de alguna manera a un conocimiento mayor de los verdaderos protagonistas del crecimiento de la ciudad de Madrid.

Especialmente la investigación se centra en promociones de suelo en áreas urbanas ya consolidadas de la periferia noreste de Madrid. Comprende los antiguos municipios de Fuencarral, Hortaleza, Canillas, Canillejas, Vicálvaro y Barajas. En ellos se han delimitado catorce parcelaciones (3) que ejemplifican de manera suficientemente rica la prác-

(3) En el área se detectaron un total de 19 asentamientos de estas características pero finalmente se descartaron cinco. Alamedillas, Malmea, barrio de los Angeles, colonia Leonesa y Barquillas Norte y Sur, por su menor tamaño y entidad en relación con el resto.



Fig. 1.  
Localización de  
las áreas de  
estudio.

1. Sector del  
barrio de  
Simancas.
2. Colonia  
Ntra. Sra. de  
Guadalupe.
3. Barrio de  
Bilbao.
4. Barrio de San  
Fernando.
5. Colonia Fin  
de Semana.
6. Colonia  
Llorente.
7. Barrio de  
Corralejos.
8. Barrio de  
Portugalete.
9. Barrio de  
Valdevivar.
10. Barrio del  
Querol.
11. Barrio de  
Valdebebas.
12. Barrio de las  
Cárcavas.
13. Cerro de  
Buenos Aires.
14. Barrio de  
San Antonio.

tica totalidad de las variantes que pueden existir en este tipo de promoción: degradación de áreas de segunda residencia, áreas de uso mixto (residencial e industrial), áreas consolidadas de casitas bajas y ciudad-jardín, zonas de infravivienda semi-desmanteladas, áreas sometidas a importantes procesos de remodelación y, por último, aquéllas que suponen una pervivencia más fiel de las características típicas de la parcelación de suelo marginal.

Los núcleos seleccionados pertenecen a un pasado reciente, promocionados en los momentos previos a la calificación del suelo vinculante. Aunque su origen sea en algunos casos anterior a la guerra civil, se configuran en su totalidad fundamentalmente en la década de los cincuenta, permaneciendo incluso hoy algunas de ellas con importantes sectores sin ocupar. (fig. 1, ver cuadro núm. 1).

En la medida en que se ha pretendido analizar en detalle la aparición de estas áreas y la identificación de sus promotores hay que destacar la aportación del Registro de la Propiedad Inmobiliaria como fuente de investigación que posibilita el estudio evolutivo de la propiedad.

Sobre la base de la información obtenida ha sido posible retroceder al origen rústico de las parcelaciones (titular, superficie, usos, valoración) y caracterizar adecuadamente a los agentes (propietarios, promotores, prestamistas) y estrategias implicados en el proceso; también se ha podido hacer el seguimiento del desarrollo concreto de la parcelación, con una gran riqueza documental sobre los pormenores del proceso. Por último, al recoger las segregaciones se obtienen no sólo los ritmos de ventas, sino que, consultadas éstas (al menos parcialmente) completan el análisis con las características de los nuevos propietarios, formas de venta, construcciones realizadas...

Esta fuente se ha complementado fundamentalmente a través del Archivo Histórico de Protocolos (4), para la caracterización de propietarios y promotores (mediante inventarios de bienes y tasaciones) y las Hojas Kilométricas del Instituto Geográfico Nacional. Estas últimas permiten dotar de base cartográfica la estructura de la propiedad rústica de estas áreas y constatar la adecuación de estas parcelaciones con el tamaño y morfología de las fincas rústicas (5).

Por último, a otro nivel, hay que destacar la importancia del trabajo de campo como instrumento básico para el estudio de la situación actual, convirtiéndose en algunos casos en apoyo exclusivo de la investigación.

### Marco general: formación de los asentamientos marginales

La dinámica del crecimiento urbano y, por tanto, de la creación de viviendas, depende en última ins-

(4) Sobre la utilización como fuente en este tipo de investigaciones del Archivo Histórico de Protocolos consultar el artículo de R. Más "Los orígenes de la Propiedad Inmobiliaria en el Extrarradio Norte de Madrid". *Est. Geo.* 1979/1; también del mismo autor "Algunas fuentes para el estudio de la propiedad inmobiliaria". *Rev. Universidad Complutense*, n.º 115, 1979.

En general, para una aproximación a las fuentes y metodología, aunque referido esencialmente a investigaciones centradas en el siglo XIX, M. Tajer "Propiedad Inmobiliaria y espacio urbano. Aproximación a su estudio". *Rev. Univ. Complutense*, n.º 115, 1979.

(5) Junto a la cartografía realizada en torno a 1870 también existe una relación de los propietarios, lo que supone un complemento indispensable para una mayor profundización en la estructura del momento y un punto de partida valiosísimo para el trabajo de Registro. Sin embargo, en su momento, no se pudo disponer de esta información, entorpecida no sólo por el secreto fiscal al que está sujeta, sino también por resultar extremadamente costosa (en el sentido económico de la palabra).

CUADRO 1. INDIVIDUALIZACION DE LAS PROMOCIONES

<i>Fecha de promoción</i>	<i>Denominación</i>	<i>Sup. (Ha)</i>	<i>Promotores</i>	<i>Máximas ventas</i>
1915	Sector del Barrio de Simancas	14,4	C.M.U.	1940-1950
1925	Colonia Ntra. Sra. de Guadalupe	16,0	Banco Urquijo Manuel Escobar y Mesa Inmob. Canillejas Pablo Schluter Werde Inmob. Lara	1940-1950
1925	Barrio de Bilbao	30,0	Llano, Escudero y Cia. Hnos. Patuel Colorado García Inmob. Barrio de Bilbao	1940-1950
1927	Barrio de San Fernando	18,2	Marcelino Avila Herradón Alejandro Villegas Macho Congregación Padres Paúles Nemesio Fernández Llamazares	1940-1950
1934	Colonia Fin de Semana	23,0	Joaquín del Soto Hidalgo	1945-1950
1935	Colonia Llorente	47,0	Hnos. Llorente Sevillano	1945-1955
1940	Barrio de Corrales	24,0	Joaquín del Soto Hidalgo Inmob. Barajas	1945-1955
1942	Barrio de Portugalete	23,0	Pilar Caverio Congregación Padres Paúles	1940-1950
1945	Barrio de Valdevivar	10,1	Manuel Muñoz Casas Hnos. de Crespo María Orcasitas de la Peña Inmob. Orcasitas	1940-1950
1945	Barrio de Querol	7,1	Inmob. Hispano-Alemana María Orcasitas de la Peña Pedro Bilbao Lenin Felipe Carreras Martín	1940-1950
1947	Barrio de Valdebebas	6,7	Hnos. Montero Hnos. Agüi	1950-1955
1949	Barrio de las Cárcavas	25,8	Pedro Tobar Antonia Alvarez Hnos. Alvarez Herranz y Hnos. Arribas Alvarez Joaquín de Juana Herranz Froilán Gascón	1955-1965
1950	Cerro de Buenos Aires	6,8	Joaquín del Soto Hidalgo César Cort y Boti	1955-1965
1955	Barrio de San Antonio	13,0	Julia García Boutrán Hnos. López Frutos y Gómez López Hnos. Ruiz Colmo	1965-1975

tancia de la iniciativa, coyuntural, del capital inmobiliario. La importancia de la actividad especulativa como base fundamental del beneficio y la necesidad de mantener la escasez como origen de las rentas generadas en el mercado inmobiliario, figuran como causas directas de la creación de áreas de infravivienda. En estas condiciones, la existencia de una demanda poco solvente que acude a la ciudad instigada por el propio desarrollo del capitalismo, provoca, ante la dificultad insalvable de acceso al mercado normal de viviendas, una doble respuesta dentro del sistema. Por un lado los poderes públicos intervienen discontinuamente como correctores en casos extremos mediante la promoción pública de viviendas, por otro, surgen agentes concretos que

aprovechándose de esta contradicción van a ofrecer unas mínimas condiciones de asentamiento (6).

Estos asentamientos, que son marginales al desarrollo urbano convencional, deben entenderse como

(6) Ver en esta línea Solá Morales M. "La urbanización marginal y la formación de plusvalías del suelo", *Papers*, n.º 3, Univ. Aut. de Barcelona. También las aportaciones del LUB "Teoría y experiencia de la Urbanización marginal" en Lewis D. "El crecimiento de las ciudades" Gustavo Gili.

En esta línea, aunque se excluyan expresamente los asentamientos marginales en el municipio de Madrid, es importante señalar el estudio realizado por la Comunidad Autónoma de Madrid "Catálogo de Urbanizaciones Ilegales y Programa de actuación" (1984). El fenómeno de núcleos ilegales de segunda residencia en Madrid se explica igualmente por la existencia simultánea de una demanda insatisfecha y de un submercado inmobiliario creado por la intervención especulativa de agentes cuyo beneficio reside en la puesta en circulación de suelo rústico y la supresión de costes de urbanización.



un auténtico proceso de creación de ciudad (7). Representan la materialización de estrategias de agentes urbanos que intervienen sobre suelo rústico periférico para obtener las plusvalías de la conversión de su uso.

La estrategia de la propiedad es doble: a corto plazo consigue una elevación de la rentabilidad de ese suelo y, como objetivo a medio o largo plazo obtiene la revalorización de estas zonas ya legalizadas, así como de los terrenos que median con la ciudad consolidada.

Los barrios así gestados, caracterizados por la legalidad de la propiedad del suelo y la ilegalidad de la construcción, han tenido dos importantes fases de desarrollo. En primer lugar surgen las actualmente denominadas parcelaciones periféricas del Extrarradio, que aparecen como forma de construcción de ciudad en oposición paralela a la formación del Ensanche (8).

Posteriormente, de 1940 a 1960 se desarrolla como tipología de crecimiento urbano similar, todo un conjunto de asentamientos en la corona exterior de la ciudad, más estrictamente denominados urbanización marginal, pues su localización es cada vez más periférica y aislada (9).

A partir de los estudios ya realizados y de los propios resultados de la investigación es posible establecer un esquema general de caracterización de estas áreas; su evolución y morfología actual dependerán de la interrelación de los elementos señalados: suelo, promotor, demanda, política urbana...

— La base de la actuación son zonas rústicas de no mucha accesibilidad. La dinámica del proceso es bien simple: el negocio radica en la transformación de estos suelos en urbanos, es decir, exclusivamente en su cambio de uso ya que no tiene lugar la instalación de ninguno de los elementos propios de la urbanización. Se trata de realizar una oferta de suelo necesaria ante una demanda concreta y homogénea.

— Los agentes que intervienen son bien propietarios rústicos que al parcelar se integran en la dinámica de producción capitalista o bien elementos de la burguesía que compran suelo rústico y actúan directamente como promotores.

— Los principios generales que rigen las parcelaciones de terrenos obedecen fundamentalmente al aprovechamiento máximo del espacio edificable, en dependencia con el plano rústico previo: los lindes de la propiedad se utilizan como límites de los lotes, nunca como calles, se aprovecharán los caminos

convirtiéndolos en calles cuando mantengan el principio del máximo beneficio.

Las de mayor superficie adoptarán una estrategia de regularidad a través de su apoyo en una trama ortogonal de calles rectas, frente a una simplificación en las menores, donde la parcelación se apoyará en una calle central que organiza el resto del terreno.

— La demanda específica a la que está orientada se caracteriza por una determinada estructura profesional, basada en su escasa o nula cualificación y por su procedencia rural, generalmente de las áreas más deprimidas. Su acceso al suelo se realiza en la mayoría de los casos mediante compra a plazos; así se desarrolla el procedimiento usual de adquisición por contrato privado, que no se eleva a público hasta el vencimiento, años más tarde, de los plazos establecidos.

Algunos de estos compradores se inscribirán posteriormente en el mismo círculo especulativo ya que en bastantes ocasiones se ha constatado la subdivisión de parcelas, que repercute en unos beneficios adicionales sobre estas familias. Este hecho evidencia también la existencia de una demanda constante de idénticas características que sólo puede ser absorbida por este tipo de urbanización.

Este fenómeno tiene varios efectos: a la densificación y consecuente degradación de algunas parcelas se une una complejidad paulatina del régimen de tenencia.

Por último habría que destacar la gran estabilidad de amplios sectores de estas áreas que contrasta con la elevada movilidad de otros grupos dentro del mismo barrio. Se concibe así la urbanización marginal en un doble sentido, como lugar de transición hasta la integración definitiva en la ciudad y como zona de residencia permanente caracterizada por una mejora paulatina.

— En relación con estos elementos aparece como una característica más de estos barrios su carácter de construcción permanente. Las viviendas, levantadas en principio en unas condiciones mínimas, van aumentando su capacidad, construyendo nuevos módulos en la parcela o elevando una planta más, mejorando su composición y sus servicios.

— Los poderes públicos, ante estas áreas de desarrollo urbano, presentan una actuación doble. En principio, la administración municipal de la que dependían en los momentos de su gestación, va a permitir e incluso legalizar estos asentamientos; más tarde, cuando estos municipios sean absorbidos por Madrid y dejen de regirse por la normativa jurídica local, la situación de legalidad o permisividad primera de las parcelaciones va a entrar en contradicción con el planeamiento vigente, dando lugar a la anómala situación actual de posesión legal del suelo e ilegalidad de la edificación.

— La situación actual y el futuro inmediato de estos núcleos depende fundamentalmente del grado de consolidación alcanzado y su localización relativa en la ciudad. Las que han adquirido una posición central pueden experimentar una estabilización con algunas remodelaciones parciales (cuando la ocupación es elevada y se han canalizado las reivindicaciones vecinales); o bien, si hay escasa densifi-

(7) Busquets Grau analiza perfectamente las repercusiones en el crecimiento de la ciudad. Distingue tres impactos: una vez desarrolladas y transformadas estas áreas repercuten sobre las plusvalías del suelo en la medida en que se beneficia a la parcelación ahora ya legalizada. Por otra parte incide en la estructura espacial del mercado del suelo puesto que creando expectativas periféricas aumentan las rentas de las localizaciones céntricas. Por último, influye en el futuro crecimiento de la ciudad mostrándose como una estrategia específica de crecimiento y, en definitiva, como vanguardia de la urbanización.

(8) La existencia de una identidad de estrategias de los promotores de suelo en el extrarradio y en la periferia y la conexión entre ambas formas de urbanización puede establecerse a través de la contrastación con los resultados del trabajo de R. Más "Los orígenes de la Propiedad Inmobiliaria en el Extrarradio Norte de Madrid", C. y T. n.º 1, 1979.

(9) López Lucio, R. "En torno a los procesos reales de desarrollo urbano. Las tipologías de crecimiento en la formación de la periferia de Madrid" C. y T. 2/3 1976.



cación, el planeamiento congela las posibles mejoras, provocando con ello el estancamiento y paulatina erradicación.

En los casos de integración total en el continuo urbano tiene lugar un nuevo proceso especulativo con reajustes en el aprovechamiento de las parcelas y un cambio sustancial en las estructuras tipológicas.

Por último, aquellos barrios de urbanización marginal desarrollados en áreas donde "la localización y tamaño no desencadenan expectativas de transformación inminente para la propiedad colindante e incluso para la interna del área" (10) experimentan un desarrollo con dinámica propia, obteniéndose unos niveles urbanos a partir de la demanda vecinal, incorporando infraestructuras a medida que aumenta su capacidad económica y de gestión hasta alcanzar los estándares de desarrollo urbano convencional.

### Identificación de las promociones. Niveles de ocupación

El primer grupo de promociones surge entre 1915 y 1935, localizado en la periferia más cercana: barrio de Bilbao, el sector del barrio de Simancas, San Fernando y las colonias de Guadalupe, Fin de Semana y Llorente. El resto irán apareciendo desde 1940 hasta 1950 como la materialización más tardía de la urbanización marginal en Madrid.

En sus orígenes, este primer grupo sufrió un estancamiento al existir simultáneamente otras áreas de similares características con mejores condiciones de accesibilidad; será en la década de los cuarenta cuando experimentarán su verdadero desarrollo.

Las dos grandes excepciones son las colonias Fin de Semana y Llorente, que representan la parcelación de terrenos rústicos excesivamente periféricos en fechas muy tempranas. La explicación reside en su génesis vinculada a la segunda residencia; son lotificaciones en parcelas de superficie superior a la usual en estas promociones y destinada, por tanto, a una población de mayores posibilidades económicas. Ambas sufrieron una degradación en el tipo de demanda evolucionando hasta la urbanización marginal.

Salvo estas dos excepciones, el resto, por sus condiciones de mayor proximidad al núcleo urbano y por el carácter temprano de su gestación, mantiene como rasgo común su mayor grado de integración en el área urbana consolidada, que ha repercutido en distintos procesos de renovación residencial o industrial mixto, como es el caso particular del barrio de Simancas.

Paralelamente a la gestación de las restantes parcelaciones tienen lugar importantes actuaciones en infraestructuras en el sector noreste. Por un lado se inicia la apertura de vías principales de conexión entre los pueblos periféricos más próximos a Madrid: la carretera que de este a oeste, atravesando al norte la Nacional I, vincula los núcleos de Fuencarral, Hortaleza, Canillas y Canillejas y la carretera de Ajalvir a Vicálvaro; también se realiza en

estas fechas la ampliación del aeropuerto de Barajas y el trazado de la autopista.

Favorecidas por los nuevos accesos se desarrollan en 1942 la colonia de Portugalete y en 1945 las de Querol y Valdevivar, alentadas también por los beneficios de proximidad a la Ciudad Lineal.

Las restantes se sitúan en los municipios de la periferia más lejana: Corralejos, surgida en 1940 y la más tardía de Cerro de Buenos Aires, de 1950, en el municipio de Barajas; Valdebebas, en 1947, en Fuencarral y finalmente Cárcavas, en 1949 y San Antonio, en 1955, próximas a Hortaleza, unidas a ella por una importante red de caminos rurales.

Independientemente de su grado de consolidación, variable como se verá posteriormente, lo cierto es que la totalidad de las parcelaciones promovidas con posterioridad a la guerra civil, incluyendo además las dos excepciones de la primera etapa, Fin de Semana y Llorente, prolongan su actividad hasta fechas muy recientes. Este proceso pone de manifiesto una saturación de la demanda de urbanización marginal, asimilada fundamentalmente por el sur de Madrid, pero también una permanencia de la carestía, que provoca un goteo continuado de la demanda, proporcionando unas ganancias adicionales a los promotores, fruto de la revalorización de los terrenos y el aumento de las rentas diferenciales.

En función del ritmo de ocupación y el grado de consolidación actual pueden distinguirse tres grandes grupos:

El primero de ellos, compuesto por los barrios de Bilbao, Guadalupe, San Fernando, Portugalete y el sector de Simancas, aparece como el de más temprana ocupación y más rápida compactación. A mediados de la década de los cincuenta presenta una elevada densificación, en los siguientes años se conseguirá el relleno total del barrio.

Lógicamente corresponden a las áreas mejor comunicadas, más tempranamente promovidas y que han sido aceptadas de una u otra forma por el planeamiento. En todas ellas la tipología residencial, aunque mantiene los rasgos característicos de la urbanización marginal, ha experimentado importantes procesos de renovación, que llega a ser casi total en el barrio de Bilbao (fig. 2).

En el segundo grupo se incluyen exclusivamente los barrios de Querol y Valdevivar que aunque tienen una expansión temprana han sufrido posteriormente un estancamiento que prácticamente ha fosilizado la ocupación de la primera época (fig. 3).

Por último, quedan agrupados núcleos aún en formación, caracterizados por una ocupación media. Dentro de él hay que diferenciar entre Llorente, Fin de Semana y Valdebebas, hoy paralizadas fundamentalmente por un planeamiento contrario pero que además no poseían un desarrollo previo importante (claramente por su mayor lejanía, que en las décadas de máxima ocupación, años 40 y 50, no las hacía tan atractivas) —fig. 4— y Corralejos, Cerro de Buenos Aires, Cárcavas y San Antonio, que aunque por su carácter también tardío y por su lejanía poseen una mínima ocupación hasta los años sesenta, en la actualidad presentan un creciente grado de densificación, fruto de un crecimiento tardío (fig. 5).

(10) LUB "Teoría y experiencia de la Urbanización Marginal".

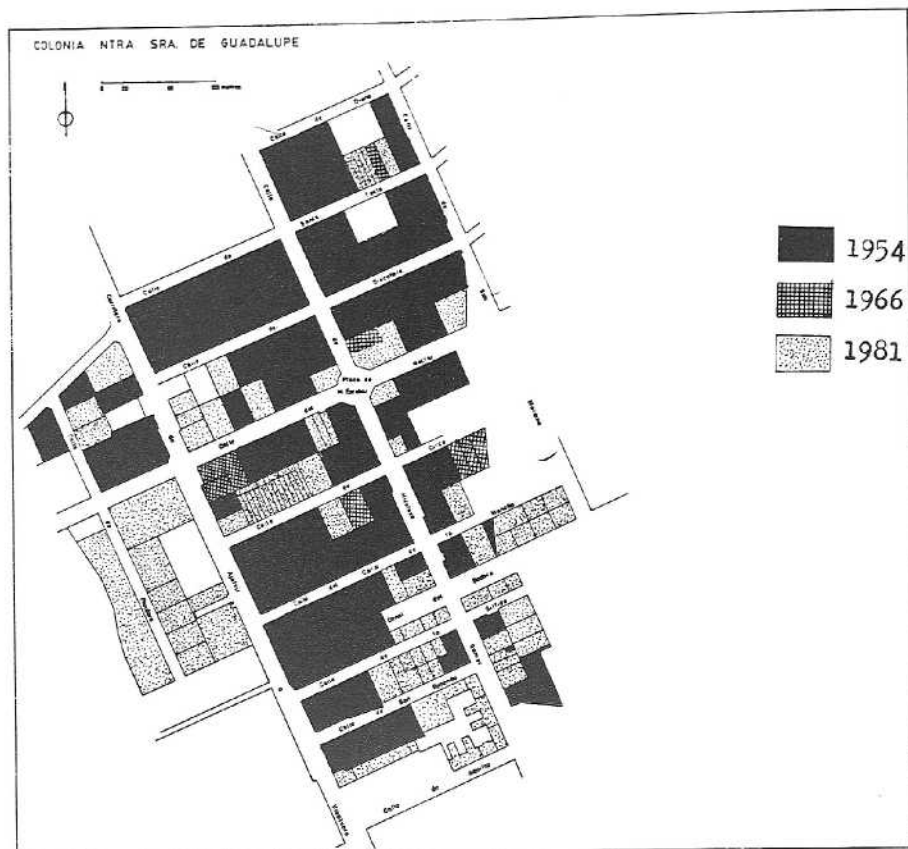


Fig. 2. Estado de la ocupación del suelo. Colonia Ntra. Sra. de Guadalupe. Fuente: Elaboración propia a partir de fotografía aérea.

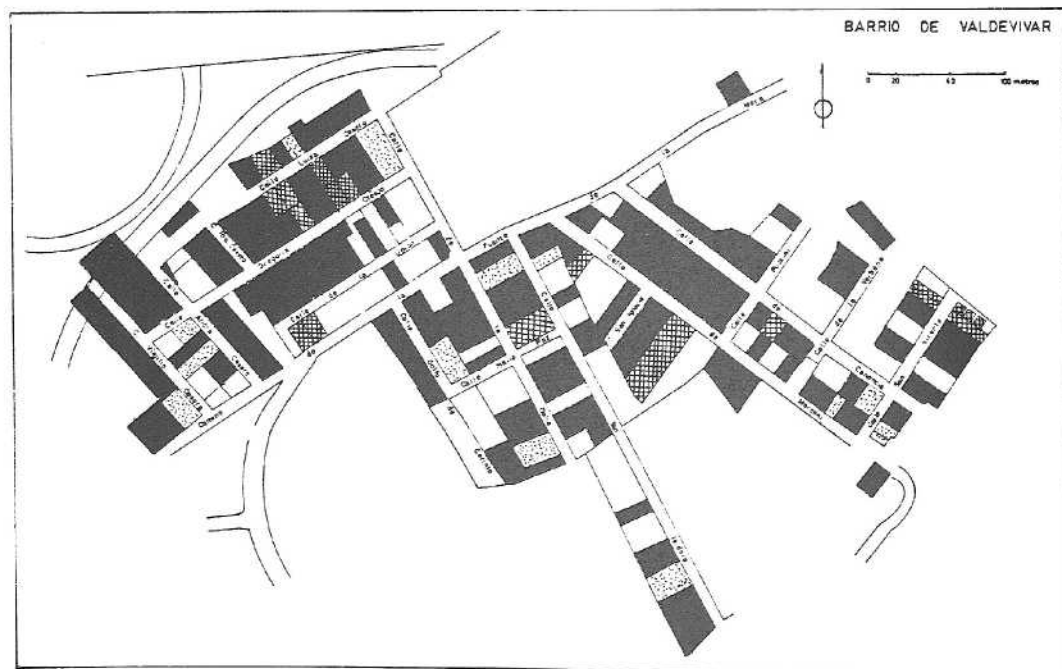


Fig. 3. Estado de la ocupación del suelo. Barrio de Valdevivar. Fuente: Idem fig. 2.



Fig. 4. Estado de la ocupación del suelo. Colonia Llorente. Fuente: Idem fig. 2.



Fig. 5. Estado de la ocupación del suelo. Barrio de Corralejos. Fuente: Idem fig. 2.



## Actuación oficial: El planeamiento como agente reestructurador del crecimiento

Interesa destacar el papel de la Administración ante lo que implica un desarrollo urbano caótico y la intervención aislada de agentes que hipotecan la dinámica futura de la ciudad. Frente a esto, el planeamiento actúa simplemente como corrector en los casos de barrios con acusado grado de deterioro, como ratificador en otros que han obtenido el suficiente grado de consolidación y siempre, hasta ahora, como salvaguarda de los intereses dominantes del capital inmobiliario.

En el periodo anterior a la aprobación en 1963 del Plan General destaca como factor esencial la autonomía de los diferentes municipios que posibilita un desarrollo de estas áreas al margen de la normativa que regía en Madrid.

Se ha podido constatar la legalización de algunas parcelaciones, como Llorente y Fin de Semana o Cárcavas y San Antonio (11). Los requisitos en estos casos fueron casi exclusivamente la redacción de un proyecto de parcelación materializado en un plano y el compromiso, al menos tácito, de realizar las obras de acondicionamiento y urbanización.

Este hecho es particularmente significativo ya que pone de manifiesto la contradicción existente entre una gran ciudad que crece a través de un Ensanche más o menos coherente y un contorno dependiente que asimila las formas marginales de expansión.

A partir de los años cuarenta se desarrolla el primer plan de ordenación urbana con carácter comarcal que supera las directrices localistas existentes hasta ese momento y se enfrenta al planeamiento apoyado en un órgano central coordinador. Desde su aprobación en 1946 el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid permaneció vigente hasta 1963, afectando a veintiocho términos municipales periféricos a la capital.

En apariencia esta política, que incluía la anexión de estos municipios, resolvía muchos de los problemas de gestión planteados en décadas anteriores puesto que la Comisión de Urbanismo de Madrid, creada para la ejecución y control del Plan, podía intervenir directamente en estas áreas.

Sin embargo, frente a estas pretensiones teóricas la realidad es muy distinta, pues Madrid experimenta un continuo crecimiento marginal de su extrarradio y periferia, comenzando a fundirse en un continuo urbano que rompe con las previsiones del planeamiento. Ni se cumplieron las disposiciones en los nuevos espacios edificadas ni se pudo enfrentar a unos intereses demasiado afianzados en el espacio ya creado.

Los planes parciales redactados como prolongación del marco general (afectan a los barrios analizados, los de Canillas, 1949, y Barajas, 1952) no tuvieron éxito en su mayor parte y, desde luego, no impidieron el desarrollo de los asentamientos marginales (12).

En 1961 finaliza la elaboración del Plan General

de Ordenación del Área Metropolitana de Madrid, aprobado en 1964, que en última instancia reincide en las mismas propuestas teóricas (13). No obstante, aunque también resultó desbordado, con mucho, en sus previsiones, su capacidad coercitiva fue mayor, por lo menos en lo que respecta a su influencia decisiva en la evolución y situación actual de los barrios.

Actúa como limitador al desarrollo residencial de estos núcleos en las áreas calificadas de rústico-forestales: parcialmente Fin de Semana y Llorente y Cerro de Buenos Aires en su totalidad; rústico exterior: Cárcavas y San Antonio, y rústico de protección en parte de Corralejos. En la actualidad existe una paralización efectiva de todo tipo de edificación en las zonas afectadas de los barrios de Barajas, aunque no así en el área de Hortaleza que asiste a un lento relanzamiento, siempre limitado por la ausencia de legalidad (14).

También impide la consolidación plena como espacio urbano la delimitación de áreas como industriales en sus tres variantes: limpia: parte de Fin de Semana, Llorente y Valdebebas; general: sector analizado del barrio de Simancas, y núcleos industriales: sector sureste de San Fernando y noreste de Portugalete.

Existe actualmente una correlación perfecta entre el uso planeado y el que están manteniendo la totalidad de los asentamientos afectados. Simancas y Valdebebas poseen hoy un uso industrial mayoritario limitándose el residencial a unos cuantos reducidos puntuales casi inexistentes en el primer caso (15) y en vías de desaparición en el segundo (16).

El caso de las colonias Fin de Semana, afectada en su zona meridional y en menor medida el de la colonia Llorente representan igualmente una muestra de cómo el planeamiento puede alterar las directrices espontáneas del crecimiento urbano. Ambas zonas evolucionaron hacia el uso proyectado, convi-

(12) "Proyecto parcial de Ordenación del Término de Canillejas". *Gran Madrid* n.º 3, 1949 y "Proyecto parcial de Ordenación de Barajas". *Gran Madrid* 1952. Para un análisis general de las repercusiones del planeamiento en el proceso de crecimiento de la ciudad ver D. Brandis "El paisaje residencial de Madrid". MOPU, Serv. de publicaciones, 1983.

(13) En general sobre planeamiento: Terán F. "Planeamiento urbano en la España contemporánea (1900-1980)". Alianza Univ. 1982.

(14) El Plan Parcial de Barajas, en su revisión posterior, mantiene la paralización del sector norte de Corralejos, determinado también por las limitaciones impuestas por los conos de vuelo del cercano aeropuerto, fosilizando así los restos de infravivienda. El resto, sin embargo, calificado de vivienda unifamiliar, evoluciona hacia una mejor calidad. Fin de Semana y Llorente, en contraste, permanecen carentes de todo apoyo administrativo; después de tres proyectos rechazados de modificación del Plan General, la situación actual es de paralización total.

(15) El Plan Parcial de Ordenación de la Zona Industrial de la Carretera de Madrid a Burgos, km. 6, afecta plenamente al núcleo de Valdebebas sin introducir novedades a los usos establecidos y sin especificar una actuación concreta para el área de residencia marginal. El proceso de construcción del barrio ha quedado paralizado; al no concederse licencias se aboca, mediante un paulatino deterioro de las construcciones existentes, a su desaparición.

(16) Ambos barrios, junto a Cárcavas y San Antonio, disponen de planes especiales de reforma interior, en suspenso hasta la aprobación del nuevo Plan General. En los dos primeros casos parece ser que finalmente ordenarán un pequeño sector como residencial aun cuando, en última instancia, las pretensiones sean por lo menos de congelar el barrio en sus dimensiones actuales y no permitir mayor desarrollo residencial. En Cárcavas y San Antonio se delimita una superficie mayor dedicada a residencia, con mención expresa de la necesidad de ordenación de su crecimiento.

(11) Aunque no ha sido posible encontrar un testimonio escrito de la época, el hecho ha sido constatado a través de los vecinos y finalmente demostrado al estar recogido también en la redacción preliminar de los PERIS correspondientes a estos barrios.

viendo en la actualidad en los sectores calificados como industriales una tipología de industrias y talleres relativamente recientes con escasos edificios destinados a residencia y contruidos en fechas anteriores a la aprobación del plan (17).

Las restantes calificaciones permiten, de alguna manera, el mantenimiento de estos espacios como residenciales aunque alteren sustancialmente en algunos casos su carácter homogéneo de "casitas bajas".

Se califica de vivienda unifamiliar, que es la que verdaderamente consagra la urbanización marginal como forma de crecimiento urbano permitiendo su mejora e integrándolas en los cánones urbanos convencionales, a la mayor parte de la barriada de Corralejos, el barrio de San Fernando, Guadalupe y Portugalete.

Este reconocimiento ha llevado consigo una evolución hacia tipologías residenciales de mayor calidad y a una revalorización general del barrio.

Al barrio de Bilbao se le considera, por el contrario, como edificación en manzana cerrada de la antigua Extensión de Madrid. Esta definición no sólo significa el reconocimiento de un proceso especulativo que estaba teniendo lugar en esos años a través de la paulatina transformación de la vivienda típica en edificios de altura, sino también la aceleración del proceso de conversión (18).

Por último, se califica como de edificación abierta a Querol, Valdevivar (19) y un amplio sector oriental y meridional del barrio de Bilbao.

Llama la atención que se aplique precisamente a los únicos barrios donde permanecen retenidas importantes extensiones de superficie por grandes compañías inmobiliarias que modificaron su estrategia especulativa ante el cambio de coyuntura económica y tipo de demanda.

La situación actual, consecuencia de estas determinaciones, ha desembocado en la paralización total de las construcciones y en la degradación paulatina de las existentes. De hecho, no sólo no ha comenzado la renovación del área, sino que se mantienen los rasgos más puros de urbanización marginal, por lo menos en lo que respecta a los barrios de Querol y Valdevivar. El plan ha provocado unas

expectativas inmensas de revalorización favoreciendo, en última instancia, los intereses de los grandes propietarios del suelo e incidiendo directamente en las contradicciones de un mercado escaso.

## PROCESO DE CREACION DE LOS ASENTAMIENTOS MARGINALES: LA PROPIEDAD Y LA PROMOCION DEL SUELO

### La propiedad de la tierra

A finales del siglo XIX tiene lugar un importante proceso de movilización de tierras rústicas en la periferia del casco urbano que determina cambios notables en la titularidad y estructura de la propiedad.

Previamente se asiste durante toda la segunda mitad del siglo a una serie de ventas provenientes de una amplia gama de propietarios que van a traer consigo la acumulación por elementos de la alta burguesía.

Dentro del grupo de vendedores, hay una representación importante de la nobleza, sobre todo en tierras del municipio de Hortaleza, en manos del marqués de Portugalete y del conde de Torrepiñales; también en Barajas cabe mencionar al marqués de Casa Torres o en Vicálvaro a los propietarios de la Posesión de la Elipa.

De no menos importancia es la movilización de tierras llevada a cabo por lo que podríamos llamar grandes terratenientes o "hacendados" que en estos momentos experimentan el desmantelamiento de importantes patrimonios (antiguos mayorazgos o vínculos). Se trata de grandes propietarios rústicos cuyo patrimonio en tierras se halla distribuido por varios municipios colindantes de Madrid. En esta línea es de destacar la figura de Tomás Ruiz Dana, propietario de tierras en Hortaleza y Canillejas y sobre todo de José Agapito Carrillo, heredero de parte de la denominada Hacienda de Canillejas, así como de otras tierras en Canillas, Alameda de Osuna, Coslada y Vicálvaro.

También, aunque con menor importancia, cabría mencionar la entrada en el mercado del suelo de tierras procedentes del clero, como las desamortizadas en el municipio de Canillejas o las detentadas por la Congregación de San Vicente Paul en Hortaleza.

La mayoría de estas tierras son adquiridas, sobre todo entre 1860 y 1880, por componentes de la burguesía urbana (20); este proceso de compras de suelo rústico se explica fundamentalmente como inversiones en bienes patrimoniales lejos de estar

(17) La evolución del sector de Simancas, afectado por el Plan parcial de Canillejas, viene determinada por el tratamiento, eminentemente industrial, que desde los años cuarenta se le ha dado a una importante superficie de este municipio. La conversión desde su primitivo origen residencial ha sido paulatina, quedando hoy escasas construcciones de casitas bajas distribuidas en distintos puntos de la zona.

(18) El Plan Parcial de Ordenación del Barrio de Bilbao, aprobado en 1967, muestra esta identidad con los intereses de los propietarios del área, la realidad actual del barrio es un reflejo exacto de estas disposiciones. La franja afectada por la futura prolongación de la Avda. Marqués de Corbera con la calle Emilio Muñoz es el ejemplo más patente: Su gestión debería haber sido llevada a cabo mediante expropiación, por lo que la franja a la que afecta ha permanecido intacta, en un progresivo estado de deterioro ante la amenaza inminente de ejecución del proyecto.

(19) Querol y Valdevivar están sujetas al Plan Parcial Pinar de Chamartín, afectado a su vez por el Polígono I del Plan Especial Avenida de la Paz. El Plan Parcial mantiene las directrices que el Plan Especial había marcado detalladamente, pretendiendo llevar a cabo el proceso de renovación de la estructura de ocupación de los sectores vinculados a la construcción de la autopista. Quedaba fijado para la realización de los polígonos afectados por actuación particular que su urbanización tendría lugar a medida que fueran aprobados los estudios de detalle, de los que no se tiene constancia en ambos barrios.

(20) Aparecen entre otros Celestino Ansorena, José de Romero y Pando, García de la Lama, Manuel Salvador López, M.<sup>a</sup> Carmen Tacón, Manuel Escobar... Del grupo, son ilustrativos los inventarios de los dos primeros. Los bienes inventariados en 1868 de José de Romero y Pando ascienden en total a 3.100.132 reales, de los que 2.879.608 corresponden a bienes raíces, dispersos en 85 tierras de calidades y tamaños muy diferentes en Hortaleza, Canillas, Fuencarral, Chamartín, Alcobendas... (Arch. Hist. de Protocolos, n.º 27973, dic. 1868). Por su parte, el inventario de bienes de Celestino Ansorena, joyero de profesión, suponía 511.991 pts., de las que 103.456 correspondían a tierras de localización y precios diversos, en los municipios de Hortaleza, Canillas y Chamartín; la parte esencial de su fortuna, 401.869 pts. recaía, sin embargo, en las alhajas y efectos de sus tiendas y talleres (A.H.P., n.º 35116, enero de 1883).

vinculado a algún fin productivo, al menos para el grueso de estos compradores de finales de siglo.

Los herederos de estas fortunas se encontraron pronto con el problema de la inmovilización de capital que unas tierras improductivas provocaban o bien con los efectos de la fragmentación del patrimonio que la descendencia llevaba consigo.

Así, en unos casos se recurrirá a préstamos e hipotecas, que acabarán con la adjudicación de las tierras a los acreedores o en otros a una división de la propiedad entre los herederos de la cual harán usos diferentes, siendo lo más frecuente su movilización en el mercado del suelo.

En este sentido, el caso más representativo es el de la desmembración del denominado Coto de Corralejos, que ocupaba en 1872 una superficie de 397 hectáreas, repartidas en los términos de Alameda, Barajas y Rejas. Al morir su propietario, Ildefonso Carrillo, sus herederos no pueden hacer frente a los intereses de los préstamos, contribuciones y demás gastos necesarios para su administración, por lo que se ven obligados a la venta de la totalidad de la finca que pasa a manos de Carmen Tacón y García y posteriormente a su hijo Carlos Gil-Delgado. El mismo, y sobre todo sus herederos, que subdividen la hacienda en lotes, venderán paulatinamente las tierras (sobre todo entre 1940 y 1950). Esta división en lotes favorece su entrada en el mercado del suelo y permite la intervención de ulteriores parceladores.

Sólo de manera excepcional se comprueba el mantenimiento de la propiedad de tierras rústicas a lo largo del siglo XIX y primera mitad del XX, lo protagoniza Manuel Escobar García, que comienza a partir de 1860 un proceso de compras a diversos propietarios tradicionales del municipio de Canillejas (José Agapito Carrillo, Tomás Ruiz Dana, tierras desamortizadas procedentes del clero), conformando un patrimonio nada despreciable que es heredado por sus hijos, los cuales llevarán a cabo a partir de 1940 el cambio de uso de sus tierras.

A finales del siglo XIX y principios del XX nos encontramos ante una situación de acumulación de tierras por parte de nuevos agentes que intervienen en el mercado del suelo mediante la compra de fincas colindantes; estos agentes bien intervendrán como simples intermediarios, que posteriormente revenden a los verdaderos promotores o bien, realizarán ellos mismos el cambio de uso en la zona.

### Análisis tipológico de promotores

Se han estudiado los agentes reales que con su actividad determinaron la aparición de estos espacios urbanos. Al margen de la importancia individual de cada uno de ellos y de sus conexiones con la promoción inmobiliaria y el mercado del suelo "normal" en Madrid, interesa resaltar las correlaciones existentes entre ellos, estableciendo las pautas de actuación comunes que permitan, en última instancia conocer y caracterizar el proceso de promoción de suelo marginal.

Se pueden distinguir dos grandes grupos diferenciados en función del acceso a la propiedad de la tierra: bien aquéllos que la adquieren por herencia

(propietarios rústicos grandes o pequeños) o bien un amplio abanico de agentes inmobiliarios que compran tierra desde principios del siglo XX.

La actividad inmobiliaria del primer tipo de promotores de suelo, los propietarios rústicos, va a explicar la génesis de barrios como los de Nuestra Señora de Guadalupe, Llorente y Valdebebas.

Este gran grupo incluye todos aquellos que poseían la tierra como patrimonio familiar; es posible establecer diferencias en función de su nivel socio económico.

Cabría hablar, en primer lugar, de la actuación de grandes propietarios (21), cuya característica fundamental sería la posesión de un importante patrimonio rústico distribuido por varios municipios. En esta línea, la actividad más significativa es la de Manuel Escobar y de Mesa en la colonia Ntra. Sra. de Guadalupe (Canillejas), propietario de varias fincas rústicas las cuales parcela para la venta en lotes en 1925, siendo responsable directo del cambio de uso de ocho hectáreas de terreno.

También, se inscriben en el específico proceso de promoción de suelo marginal propietarios rústicos de importancia local; por un lado la presencia de campesinos acomodados como promotores se reduce exclusivamente a la familia Llorente Sevillano que parcela una finca de gran superficie en Barajas (22). Es mucho más numerosa, por otra parte la intervención de propietarios rústicos locales que realizan el cambio de uso en sus fincas; o como mucho amplían sus propiedades patrimoniales con la compra de terrenos colindantes (23).

La mayoría de las parcelaciones de suelo rústico han sido realizadas por elementos de la burguesía media y alta que durante la primera mitad del XX protagonizan sucesivas compras de suelo rústico periférico; sin duda, la adquisición de tierras sólo es posible a estas capas sociales que disponen de un capital mínimo destinado a la compra, única inversión necesaria para este tipo de promoción.

Se presenta una tipología de agentes inmobiliarios en la que está presente el capital industrial, el financiero, así como una gama de propietarios capitalistas incluso de una burguesía menos pudiente. Se podría afirmar, en la línea que lo hace Llordén Miñambres (24), que la configuración de los promo-

(21) Dentro de este grupo hay que incluir diferentes miembros de la familia Cavero, que añaden a su actividad inmobiliaria en otros espacios urbanos la parcelación de la mayor parte del barrio de Portugalete (Registro de la Propiedad, finca 1304, folio 193, tomo 27 de Canillejas).

(22) Las familias Llorente y Sevillano aparecen como labradores acomodados del municipio de Barajas. La propiedad de esta gran finca, en manos de los hermanos Llorente Sevillano, provenía del padre, Valentín Sevillano, que la adquirió por compra a censo reservativo al Ayto. y Junta de Propios de Barajas. Junto a la inscripción de esta finca se reseña la posesión de 67 más. (R. P., finca 1395, folio 161, tomo 19 de Barajas).

(23) Estos son los casos de los hnos. Montero o Agüi en Valdebebas, cuya actividad ha dejado constancia en los nombres de las calles. En similares condiciones los hermanos Ruiz-Colmo parcelaron 3,4 Ha. en el barrio de San Antonio, en el sector más oriental, heredadas de su madre (R. P., finca 6524, folio 244, tomo 273 de Hortaleza). En las mismas fechas, los también hermanos López Frutos parcelan 1,3 Ha. situadas a su derecha, adquiridas también por herencia (R. P., finca 773, folio 27, tomo 75 de Hortaleza). Las profesiones declaradas en ambos casos, albañiles o jornaleros, están indicando la posición más modesta de estos agentes.

(24) Llordén Miñambres, "Promoción inmobiliaria y morfología urbana en Gijón (1940-1978)". Tesis Doctoral. Mecanografiada.



tores en estos momentos denota la poca modernidad del sector inmobiliario, caracterizado por estructuras preindustriales. Es frecuente el tipo de agrupación especial que forman las personas físicas y jurídicas: los habituales vínculos familiares y la aparición y desaparición de las personas jurídicas (sociedades inmobiliarias y constructoras) según la coyuntura.

Como ejemplo representativo del sistema de gestión familiar llevado a cabo en numerosas parcelaciones destaca el de los promotores del barrio de Bilbao, Llano, Escudero y Compañía; éstos habían acumulado un pequeño capital familiar, en este caso de origen industrial, que les permite invertir en la compra de tierras. El hecho adquiere mayor relevancia por la extensión de las propiedades rústicas adquiridas y por los grandes beneficios que la parcelación de estos representará; a esto hay que añadir que se trata de una burguesía industrial que traspasa las fronteras no sólo de su actividad normal, sino también de su región (Bilbao), transformándose en pioneros de la actividad inmobiliaria privada aún escasa y vinculada esencialmente, como en este caso, al capitalismo industrial.

Cabría mencionar también la presencia en la promoción de áreas marginales del capital financiero en la figura del Banco Urquijo, importante por lo que de excepcional tiene, pero no porque caracterice la promoción de estas áreas urbanas.

También, como único ejemplo de intervención de una sociedad inmobiliaria en la génesis de áreas marginales, hay que hacer referencia a la Compañía Madrileña de Urbanización. Su actividad parceladora en el barrio de Simancas se explica por ser la prolongación de actividades de mayor envergadura en zonas próximas. Estos dos últimos agentes que se combinan para explicar la génesis del barrio, intervienen fundamentalmente en el negocio inmobiliario como promotores de áreas residenciales de calidad, acudiendo sólo de una forma puntual a actividades de suelo marginal.

El caso más relevante y prototípico de agente inmobiliario es el de Joaquín del Soto Hidalgo (25) que ocupó grandes superficies de tierras en Barajas, siendo promotor de tres de los barrios. La inmediata evolución experimentada por la colonia Fin de Semana y barrio de Corralejos, parcelados por él, permite incluirlos como barrios típicos de urbanización marginal. Coherente con esta evolución es la última de las promociones realizada por este agente, Cerro de Buenos Aires, gestionada desde el principio según las pautas normales de estas áreas.

(25) Joaquín del Soto Hidalgo es el promotor más activo de todos cuantos han actuado en el sector Noreste de Madrid. No sólo promueve zonas como la de Fin de Semana, o la barriada del Corralejo o Cerro de Buenos Aires, sino que, posteriormente amplía su actividad a través de diversas inmobiliarias que continúan gestionando los terrenos que él había acumulado.

Su personalidad es difícilmente encuadrable, aparece inscrito como arquitecto en ocasiones, criminólogo o propietario simplemente; actúa en algunos casos interponiendo a su mujer o a su cuñada como primeras compradoras de fincas; en general puede hablarse de un oscurantismo rodeando toda su actividad, que resulta imposible de evaluar. Se han podido constatar irregularidades en las ventas y localizaciones de las parcelas, constantes cambios de estrategia, segregando, agrupando y volviendo a segregar a su mismo nombre, diluyendo finalmente su protagonismo a través de inmobiliarias, mucho más difíciles de comprobar y que él mismo dirigía como gerente.

Desde los años treinta realiza compras importantes de suelo rústico que continuarán en la década siguiente realizando una actividad de promoción muy peculiar, utilizando distintos mecanismos según los momentos y coyunturas. Así, en los años cuarenta actúa individualmente, incluso como constructor y en las dos décadas siguientes interviene a través de la creación de sucesivas compañías. Se trata del ejemplo más claro de estrategia inmobiliaria que utiliza las armas proporcionadas por el desarrollo del mercado inmobiliario, para adquirir una mayor capacidad en sus actuaciones y, al tiempo, conseguir un abanico de posibilidades difícilmente conexional.

Promotores de similares características pero sin una actuación singular son Manuel Muñoz Casas, que parceló los barrios de Querol y Valdevivar y Pedro Tobar que acumuló una importante cantidad de tierras en Hortaleza, parcelando finalmente el barrio de Cárcavas.

También una burguesía menos pudiente se introdujo en el negocio inmobiliario mediante la compra de fincas rústicas de pequeño tamaño; así se explica la parcelación de algunos sectores del barrio de San Fernando.

Con posterioridad a la iniciativa promotora se desarrollan en estos núcleos una amplia gama de especuladores que aprovechan las ventajas del ya iniciado cambio de uso. Su actividad oportunista y coyuntural no sólo ha influido en la consolidación definitiva del barrio, sino también en modificaciones sustanciales con respecto a los primitivos proyectos, sobre todo en lo referido a trazado viario y lotificación.

Cabría distinguir primeramente las actuaciones que afectan a una o dos manzanas del barrio como es, entre otros, el caso de Joaquín de Juana en el barrio de Cárcavas. En general, se explican por la compra de grandes parcelas que serán objeto de especulación posterior a través de la subdivisión en lotes menores. Este es un mecanismo frecuente, comprobado por otros autores (26) en el análisis de áreas suburbanas. No sólo se aprovechará la revalorización del suelo, parcelando terrenos cuando el proceso de crecimiento urbano ya está iniciado, sino también el trazado viario existente, a pesar de que sean frecuentes las alteraciones del plano, aunque sólo sea por el distinto tamaño de los nuevos lotes.

En segundo lugar, habría que destacar la actuación a mayor escala de agentes como María Orcasitas de la Peña, que desarrolla un importante proceso especulativo en los barrios de Valdevivar y Querol, fundamentalmente a través de la retención del suelo en espera de la futura revalorización.

El agente de más reciente aparición en el mercado de suelo marginal es la figura de la compañía inmobiliaria, que responde normalmente a un cambio de estrategia de los primitivos promotores. Se ha cons-

(26) Borobio Enciso hace referencia al carácter especulativo que tenían las compras de grandes lotes en el desarrollo posterior del barrio ("El barrio de las Delicias de Zaragoza", Est. Geo. Inst. Fdo. el Católico, CSIC, Zaragoza 19). También Begines Ramírez comenta la importancia que tuvo en el desarrollo de Los Pajarillos Altos la acumulación de parcelas de la primera etapa en el proceso de subdivisiones posterior. ("Los Pajarillos Altos de Valladolid". Dpto. de Gfía. Inst. Juan Sebastián Elcano, CSIC, Valladolid, 1973).

tatado esta transformación para los casos de la Inmobiliaria Barrio de Bilbao, en el barrio del mismo nombre, Inmobiliaria de Canillejas en Ntra. Sra. de Guadalupe... Se crearon no sólo como instrumento más apto para la promoción inmobiliaria, sino también como materialización de la nueva orientación que las áreas están experimentando en la actualidad, a través de la construcción de edificios en altura.

### La perpetuación de la estructura rústica en la trama urbana

A pesar de los numerosos cambios de titularidad, el parcelario rústico apenas ha sufrido alteraciones. Comparando los planos parcelarios actuales con la cartografía de la estructura rústica a finales del siglo XIX se observa la permanencia de esta última en la trama urbana, sobre todo en lo que se refiere al mantenimiento de los caminos, hoy convertidos en calles y a las rupturas que en la trama urbana actual supuso el límite de fincas de propietarios distintos.

Se han seleccionado tres casos que ejemplifican las influencias de esta estructura previa. El caso de San Fernando representa un ejemplo perfecto (fig. 6) de distintas iniciativas parceladoras desconectadas sobre una estructura de la propiedad rústica distribuida en pequeñas fincas de tamaños y formas irregulares. Se evidencia especialmente en la zona Norte, donde las calles se cortan al llegar al límite de una propiedad o bien toman orientaciones distintas hasta conseguir posiciones centrales en la finca.

La promoción de la colonia Fin de Semana, consecuencia de una sola actuación, evidencia, por el contrario, la homogeneidad en la trama urbana a partir de un plano o proyecto de parcelación que borra las huellas rústicas, sólo determinantes en su morfología norte, donde se puede observar hasta qué punto las manzanas y parcelas se han tenido que adaptar a la sinuosidad del recorrido del arroyo de Rejas (fig. 7).

Por último, el caso de la colonia Llorente es de gran interés no sólo por tratarse de una parcelación de grandes dimensiones, sino por desarrollarse sobre una sola finca rústica lo que provoca una perfecta adaptación de la actual área urbana a ésta (fig. 8).

Como se ha dicho, el principio que rige la parcelación de estos terrenos es el del aprovechamiento máximo del espacio edificable (27) siempre vinculado a la morfología de la finca rústica. Los diferentes promotores adecuarán la trama de la parcelación, siguiendo una estrategia de regularidad (28), a la forma y tamaño de la finca, bien mediante un plano ortogonal si la superficie lo permite o bien

mediante el trazado de una simple calle central en el caso de longueros mínimos.

Estas normas generales se cumplen en todos los casos en los que se ha podido conseguir el plano de parcelación: el área aparece ordenada, mediante el trazado de calles longitudinales y transversales, en una trama reticular que origina manzanas rectangulares (fig. 9).

Con posterioridad, ya sea por cambios en la estrategia del promotor o por la actuación de especuladores, este proyecto original sufrirá constantes modificaciones.

### Caracterización de las promociones

#### *Ritmo de ventas*

La construcción de áreas de casitas bajas en la periferia noreste de Madrid es el resultado de numerosas iniciativas desconectadas que, sin embargo, mantienen unas pautas comunes no sólo en cuanto a períodos de crecimiento, sino también por el uso de los mismos mecanismos generales de actuación que permiten caracterizar a las distintas promociones en bloque.

Los años cuarenta y cincuenta significaron la configuración total de la mayoría de estas áreas, completamente coherente con una coyuntura precisa de acuciante demanda de viviendas baratas. Este hecho se constata a través del análisis de los ritmos de venta de cada una de las parcelaciones, pudiéndose comprobar cómo la década de los cuarenta concentra el período de máximas ventas de ocho de los barrios estudiados (29).

Es posible agrupar los ritmos de venta de los distintos barrios en cuatro grandes momentos:

- Presencia de ventas de suelo antes de la guerra civil.
- Concentración de las ventas en los años cuarenta en la mayoría de las parcelaciones.
- Prolongación en el tiempo de ventas en barrios de génesis temprana, fechas tardías centradas en los años cincuenta.

Uno de los casos que mejor ejemplifica la existencia de ventas antes de 1936 es el del barrio de Bilbao, en concreto del sector más próximo a la zona urbana (al barrio de la Elipa que había comenzado a formarse con anterioridad) que se vendió con mayor rapidez y prontitud que los siguientes (considerado el barrio globalmente el máximo de ventas permanece concentrado en los años 40). Comenzaron las ventas en 1920 y en el quinquenio anterior a la guerra se vendió casi el 40% de la superficie.

También en la parcelación del barrio de Simancas se realizan importantes ventas en estos momentos, afectando en algunos sectores a más de la mitad de la superficie: las ventas comienzan en 1915 y en 15 años ya se había superado el 50% de la superficie vendida.

El resto de las parcelaciones que comienzan las

(27) Lucas Riuz se refiere a la ausencia de otros espacios abiertos salvo los reservados para viales entre las manzanas, "espacios mínimos intermedios" ("Arquitectura y urbanismo marginal en Sevilla", Beca FAC 1978. Deleg. de Sevilla. COAFOB. Sevilla 1980).

(28) Begines Ramírez resalta el carácter regular del plano de estas áreas urbanas contraponiéndolo al de los procesos de ocupación espontánea e ilegal del suelo. (Op. Cit.). En la misma línea el libro de Marina García, M. "Sta. Cruz de Tenerife: La formación de la ciudad marginal". Aula de Cultura de Tenerife. 1981.

(29) Begines Ramírez también señala cómo desde los años cuarenta hay un "desarrollo acelerado de este tipo de crecimiento periférico". No sólo crecen los núcleos ya existentes sino que aparecen otros nuevos. Para el caso concreto de los Pajarillos Altos, el proceso de parcelación y venta se acelera en los años cincuenta. (Op. Cit.).



Fig. 6. Estructura de la propiedad rústica a finales del siglo XIX. Fuente: Hojas kilométricas del I.G.N.

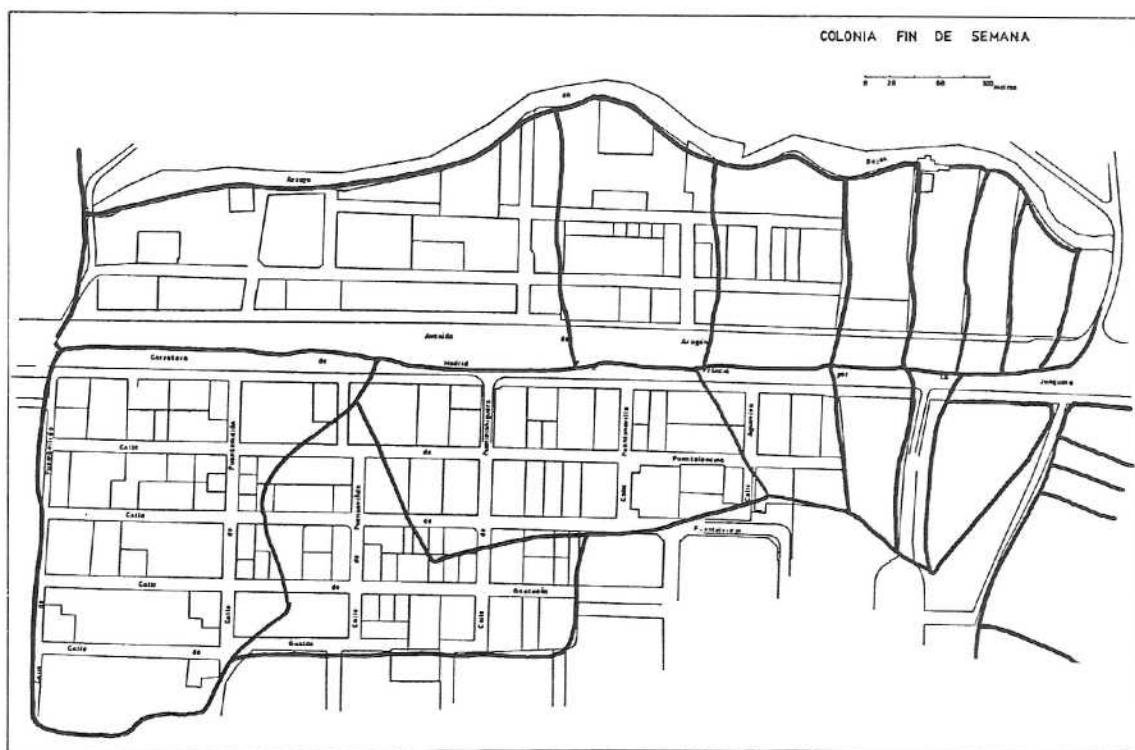


Fig. 7. Estructura de la propiedad rústica a finales del siglo XIX. Fuente: Hojas kilométricas del I.G.N.

ventas antes de la guerra tendrán que esperar a los años cuarenta para experimentar una aceleración en su ritmo. En la colonia de Guadalupe, la primera iniciativa de promoción, de Manuel Escobar, se materializa en un proceso de ventas que a pesar de

comenzar en 1925 no se desarrollará hasta los años cuarenta, momento en que las ventas superan ya el 72,5% de la superficie.

La tercera situación respecto al ritmo de ventas lo protagonizan las promociones del municipio de





Fig. 8. Estructura de la propiedad rústica a finales del siglo XIX. Fuente: Hojas kilométricas del I.G.N.

Barajas, fundamentalmente las colonias Fin de Semana y Llorente cuya excesiva lejanía se explica por sus pretensiones de segunda residencia (30); la transformación en el tipo de demanda provocará un relativo estancamiento que hará que su actividad se prolongue hasta fechas tardías en relación a su origen.

Por último, el ritmo de ventas de los barrios de Cárcavas y San Antonio, muestra las ventas recientes de suelo urbano marginal. Se observa, por un lado el escaso desarrollo inicial y por otro el gran contraste de las superficies vendidas, íntimamente ligado a la figura del especulador que retiene gran parte del suelo. El resultado son unas ventas mayoritarias centradas en los años 70.

En el caso de San Antonio se evidenció mediante un pequeño muestreo cómo las fechas de compra de los nuevos propietarios no se correspondían con la fecha real de venta, que fundamentalmente se centró en la década de los sesenta, mediante escrituras privadas. Por otro lado, cabría afirmar para ambos casos que la promoción de suelo rústico en localizaciones tan periféricas no se explicaría en la actualidad por un problema de afluencia de inmigrantes a Madrid, sino en todo caso por el mantenimiento de los problemas de escasez de vivienda barata para categorías socioeconómicas bajas.

#### *Tamaño de las parcelas vendidas*

La lotificación realizada en cada una de las promociones está vinculada de manera directa a las pretensiones de los promotores sobre estas áreas.

Los "proyectos originales de parcelación" de los barrios informan sobre el tipo concreto de lotificación que se pretendía realizar; la comparación de este plano primitivo con el parcelario actual es también de gran interés, denotando, según los casos, modificaciones importantes del proyecto originario, debidas unas veces a cambios en la estrategia del promotor y en otras a las distintas iniciativas especuladoras posteriores.

El tamaño medio de los lotes, en torno a 200 m<sup>2</sup>, está estrechamente ligado a la demanda característica de estas áreas, de bajos ingresos. No obstante, presenta variaciones importantes explicables por la aparición de una demanda de mayor calidad en tiempos más modernos, coherente con la nueva orientación de algunos barrios.

Podrían sintetizarse tres grandes tipos de lotificaciones:

- Parcelaciones o sectores de éstas en los que se ha realizado una lotificación intensiva generando parcelas cuya superficie media es inferior a los 200 m<sup>2</sup>. Gran parte de la superficie del barrio de Bilbao y de San Fernando responden a este tipo.
- Parcelaciones en lotes tipo de 200-300 m<sup>2</sup>. Lotificación dominante en las áreas estudiadas.

(30) Presenta un origen y evolución, en los primeros momentos, similar al Coto de San Nicolás en Gijón. Se concibió como ciudad-jardín, con una localización excesivamente periférica, que provocó una ocupación tardía. Su desarrollo actual se explica por un importante proceso de remodelación (Llordén Miñambres, Op. Cit.).

Fig. 9. Plano de parcelación. Barriada de Corralejos.



— Parcelación del terreno mediante lotes de grandes dimensiones, representado en la colonia Llorente o en el sector del barrio de Simancas.

La barriada de Corralejos ejemplifica el empleo de los distintos tipos de lotificación y permite al tiempo comprobar las modificaciones de la parcelación primitiva con respecto a la actual.

El proyecto de parcelación de esta barriada ordena el área a partir del trazado de calles rectas que conforman una trama reticular en la que se inscriben manzanas con una superficie normal de 6.800 m<sup>2</sup>. El trazado de dos plazas reduce considerablemente la superficie de dos, obligando a la aparición de chaflanes. Sobre estas manzanas se realiza una lotificación más o menos homogénea: dominan las parcelas de 200 a 400 m<sup>2</sup>, siendo de superficie mayor únicamente las de acceso a las plazas y a la carretera principal (600-800 m<sup>2</sup>).

El primitivo plano de parcelación fue más tarde modificado mediante la ampliación hacia el norte de las calles longitudinales (fig. 10). El tamaño de las parcelas vendidas tampoco se ajusta a la lotificación proyectada, caracterizándose por una gran irregularidad en los primeros momentos: parcelas superiores a 100 m<sup>2</sup>, localizadas en las proximidades de la vía principal (vinculadas a procesos especulativos posteriores), se contraponen a las parcelas interiores de superficie entre 100 y 400 m<sup>2</sup>. Por otro lado, a partir de los años cincuenta hay una homogeneización de las ventas en lotes inferiores a los 200 m<sup>2</sup>, rellenando el área parcelada (fig. 11).

El hecho de que el 32% de las parcelas tenga una superficie inferior a los 200 m<sup>2</sup> evidencia la no adecuación entre lo planeado y la demanda real, que exigía lotes más pequeños coherentes con sus posibilidades económicas.

En esta misma línea puede añadirse el caso de la colonia Llorente: de la lotificación primitiva en parcelas de 800 m<sup>2</sup> se ha evolucionado en dos sentidos, por un lado hacia la subdivisión hasta límites extremos, y por otro, mediante agrupaciones, a la formación de parcelas de superficie muy superior, coherente con la posterior orientación industrial del área (fig. 12).

### Caracterización de la demanda

Las características socio-económicas de la demanda típica que en origen acudió a estos barrios ha sido suficientemente estudiada. A modo de ejemplo se incluyen los casos del barrio de Bilbao y de Cerro de Buenos Aires.

El barrio de Bilbao (31) define lo que podría llamarse demanda originaria, caracterizada por una tipología de baja cualificación, extensiva a la totalidad de áreas marginales, cuyos rasgos definitorios serían los bajos ingresos y su procedencia rural, puesta de manifiesto en el peso de los jornaleros en el conjunto (fig. 13).

(31) La irregularidad formada por el grupo de compradores que no han especificado profesión (que supone el 38,3% de la demanda y el 75,8% de la superficie) está provocada fundamentalmente por las segregaciones realizadas a favor de la Inmobiliaria Barrio de Bilbao y por las compras de grandes extensiones por parte de posteriores reparceladores.

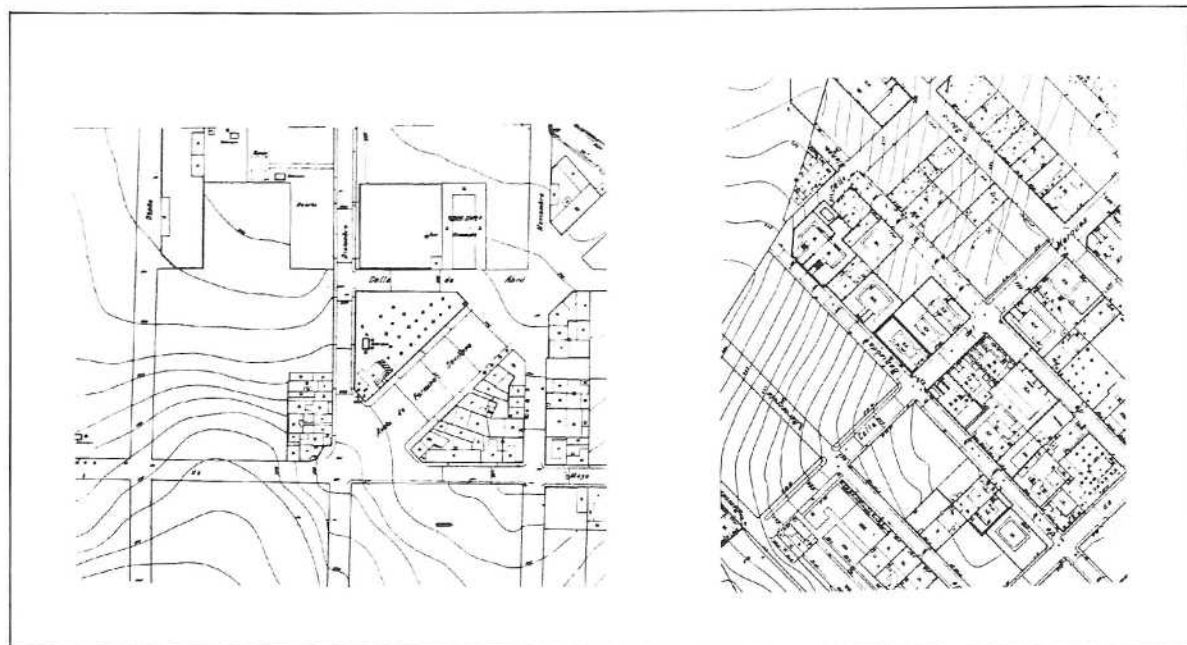


Fig. 10. Parcelario actual. Sectores de Llorente y Corralejos. Su comparación con los proyectos primitivos de parcelación muestran la incidencia de la subparcelación.

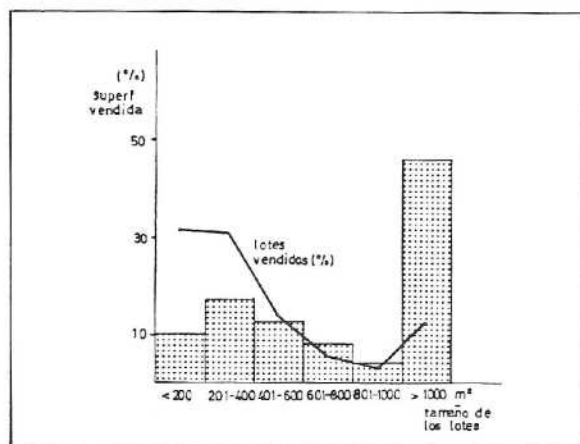


Fig. 11. Tamaño de los lotes vendidos. B.º Corralejos. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del R.P. Inm.

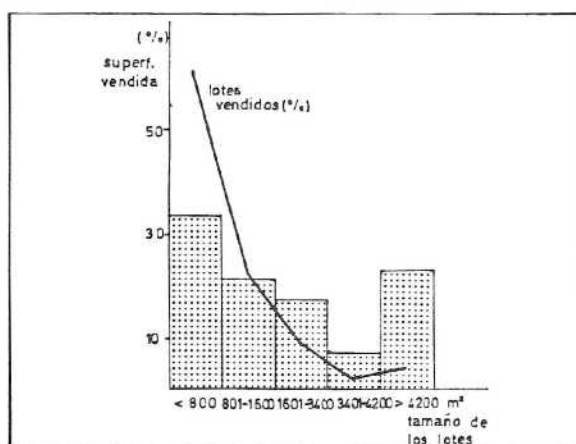


Fig. 12. Tamaño de los lotes vendidos. C.º Llorente. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del R.P. Inm.

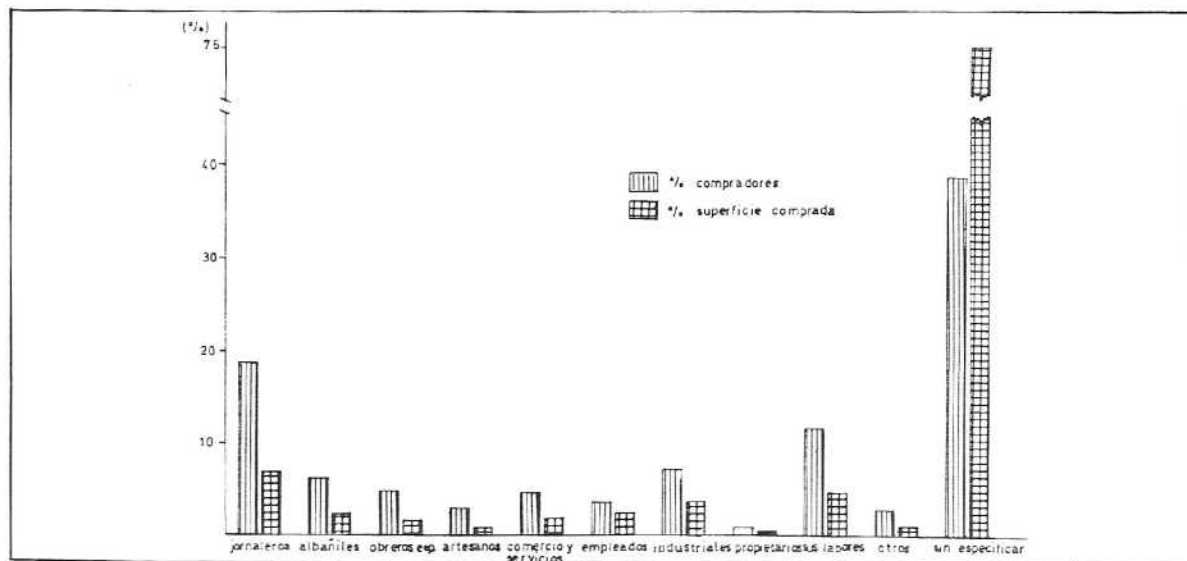


Fig. 13. Caracterización profesional de los primeros compradores. B.º Bilbao. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del R. P. Inm.



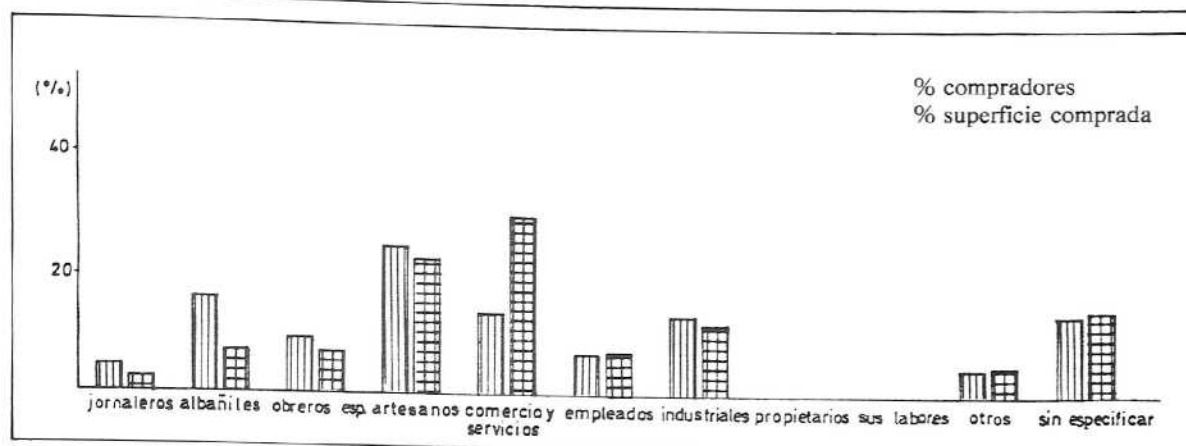


Fig. 14. Caracterización profesional de los primeros compradores Cerro de Buenos Aires. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del R.P. Inm.

CUADRO 2						
DISTRIBUCION DE LOS PRECIOS DEL SUELO. BARRIO FIN DE SEMANA						
Años	Precio mínimo Pts./m <sup>2</sup> n.º compras		Precio tipo Pts./m <sup>2</sup> n.º compras		Precio máximo Pts./m <sup>2</sup> n.º compras	
1934 a 39	de 3,5 a 5,6	5	6,1	16	7,4	1
1940 a 45	de 2,6 a 4,5	14	5,4	8	de 8,6 a 15	9
1946 a 50					24,9	1

Fuente: Registro de la Propiedad Inmobiliaria

Por otro lado, la demanda de los años cincuenta, ejemplificada en Cerro de Buenos Aires, presenta ligeras variaciones, siempre en la línea de población de escasos recursos económicos. En este caso es más numerosa la población empleada en la industria y en la construcción, ahora son principalmente artesanos y albañiles, posteriormente pasarán a ser obreros y personal de servicio (fig. 14).

Característica general de esta demanda es también el cambio de residencia cuando aumentan sus posibilidades económicas. Así, en Cerro de Buenos Aires, el 30,1% de las fincas urbanas han experimentado dos cambios en la titularidad y el 9,5% más de tres, fundamentalmente a partir de los últimos años de la década de los 60.

### Sistemas de venta: el contrato privado

Dos son los mecanismos más usuales en las ventas de suelo marginal: los contratos privados y las ventas a plazos. La importancia relativa de cada uno de ellos varía según los barrios, constituyéndose en algunos casos uno solo de ellos como exclusivo, aunque normalmente funcionan de forma conjunta.

En el barrio de Bilbao, en el período anterior a 1936, las ventas se efectuaron mediante pago al contado o bien a plazos mediante hipoteca, sin que se haya podido constatar la presencia de contratos privados. Este último sistema, la venta a plazos, aunque no debió ser el más extendido es importante por cuanto se realiza de forma nada usual en este tipo de ventas: en las primeras décadas se realizó a través de la Sociedad Civil de crédito "Cooperativa Hipote-

caria por Cuenta del Comprador", y ya en los años 40 y 50 mediante el Banco Hipotecario.

El contrato de venta a plazos, por regla general, establecía el pago de las mensualidades en los primeros días de cada mes, siendo frecuente la especificación de una condición resolutoria mediante la cual el atraso en uno de los pagos representaba la pérdida de los derechos de propiedad sobre la parcela, pasando a los antiguos propietarios, que sólo estaban obligados a devolver el 50% de lo abonado.

La escritura privada de venta, por su parte, es el mecanismo más intimamente ligado a la parcelación de terrenos rústicos y ha caracterizado siempre algún período concreto del desarrollo de este tipo de promociones: es un contrato particular, no legalizado, que se establece entre ambas partes con la promesa de venta efectiva que se realiza años más tarde (32).

Por otro lado, también a través de los contratos se pone de manifiesto el interés de algunos promotores por mantener una barriada de vivienda obrera que no degenerase en infravivienda, especificando usos prohibidos, materiales de construcción y unas mínimas normas para la edificación. En Portugalete, por ejemplo, se exige mantener entre el límite del lote y la construcción realizada un espacio de tres metros para huerto o jardín; también se especifica que la altura de la planta baja debería ser como mínimo de

(32) No se ha podido evaluar la amplitud de las ventas por contrato privado, pero se constata en casos aislados en la mayor parte de los barrios. En el sector oeste del barrio de Bilbao, por fallecimiento de una de las propietarias, los herederos tuvieron que hacer ratificación de los contratos privados que hubieran tenido lugar, no sólo con segregaciones de esa finca, sino también en otras posesiones en el barrio del Carmen y en zona no especificada de Canillejas (Registro de la Propiedad, finca 3762, folio 1, tomo 109 de Vicalvaro).

**CUADRO 3**  
**DISTRIBUCION DE LOS PRECIOS DEL SUELO.**  
**BARRIO DE BILBAO (FINCA 4103)**

Años	Precio mínimo		Precio tipo		Precio máximo	
	Pts./m <sup>2</sup>	n.º compras	Pts./m <sup>2</sup>	n.º compras	Pts./m <sup>2</sup>	n.º compras
1930 a 36	3,5	2	5,2	116	de 7,0 a 16,0	13
1940 a 42	de 4,5 a 5,5	3	6,4	13	17,9	1
1943 a 50	de 6,0 a 10,0	7	12,9	95	de 13,0 a 64,0	14
1951 a 82	8	1	12,9	60	de 14,0 a 500,0	13

Fuente: Idem cuadro 2

3,5 m., debiendo presentar el conjunto "buen aspecto". En Fin de Semana se amplía la franja de jardín a 5 m. mínimos obligando además a no superar con la construcción un tercio de la parcela; en este caso aparecen también prohibiciones con respecto a los usos, no permitiendo la instalación de industrias antihigiénicas o incómodas ni casas de salud. En parecidos términos se han encontrado casos en casi todos los barrios, en Bilbao haciendo mención expresa de la prohibición terminante de crianza de ganado de cerda y almacenaje de estiércol en la finca y, en Querol, especificando el respeto que se debía tener a las alineaciones de las fincas y a las rasantes (33).

### Precios del suelo

La información sobre precios de suelo sería, en último lugar, otro de los elementos de necesaria valoración en el análisis de las promociones. Sólo se han podido obtener series de datos incompletas para algunos barrios, pese a esta limitación, se puede constatar una evolución de los precios en el tiempo similar en varios puntos de la Avda. de Aragón (barrio de Simancas y colonia Fin de Semana), así como en el barrio de Bilbao (34).

En la colonia Fin de Semana el precio tipo se localiza en el borde oeste de la parcelación, de mejor accesibilidad, mientras que los mínimos se sitúan al este; los máximos parecen situarse exclusivamente en torno a la única plaza existente. No se confirma el comportamiento "normal" sobre distribución de precios, es decir, de precios máximos en torno a las esquinas de manzana y en la calle principal, precios tipo en el resto de parcelas y mínimo en zonas de localización precaria (como en el caso de las parcelas más alejadas del acceso principal, bordeando el arroyo de Rejas) (cuadro 2).

Por el contrario si se cumplen estas reglas de distribución en el barrio de Simancas (único en el que se tiene la relación completa de precios marcados por el promotor, la C. M. U., en una misma fecha, 1908). Los precios superiores, 6,5 a 9 pts/m<sup>2</sup>, se sitúan en las inmediaciones de la carretera de Aragón, siendo los más elevados los de las esquinas, disminuyendo proporcionalmente hacia el sur, hasta

llegar a 2 pts/m<sup>2</sup> en los límites más meridionales.

El análisis de precios en el barrio de Bilbao permite vincular el aumento del precio normal con la afluencia masiva de inmigrantes y el incremento de las rentas de situación del barrio (cuadro 3).

## ANALISIS DE LA SITUACION ACTUAL

### Estructura demográfica y social

Paralelamente a la evolución diferencial que han experimentado los distintos barrios desde su gestación, la estructura demográfica también ha sufrido un proceso de contrastación similar. Así, actualmente, la situación demográfica aparece caracterizada por su diversidad, aunque perviven los rasgos característicos, fruto de la estructura demográfica desarticulada típica de su implantación, del asentamiento de urbanización marginal (35).

Pueden distinguirse tres situaciones:

El primer grupo engloba aquellos barrios que mantienen en la actualidad unas características demográficas claras de urbanización marginal; "grosso modo" podrían resumirse en un desequilibrio fuerte de los grupos de edades, con una abundante población infantil, resultado de un comportamiento natalista, y una muestra estabilizada en los grupos de edades de 30 a 40 años correspondiente al cese de la afluencia de inmigrantes y a la marcha de los descendientes de los primeros pobladores por la escasez de perspectivas en el lugar o la mejora de capacidad adquisitiva (relacionado también con el desplazamiento de la oferta a los municipios periféricos de Madrid). En esta situación se hallan los barrios de Cárcavas y San Antonio, Cerro de Buenos Aires, Querol y Valdevivar.

No obstante, aun entre ellos, se pueden observar importantes contrastes vinculados a su situación concreta y a las perspectivas futuras en relación al núcleo madrileño.

Los barrios de Valdevivar y Querol presentan la estructura más similar; ambos poseen unos porcentajes elevadísimos de población infantil, superiores al 28%, frente a un reducido número entre los 25 y 64 años, inferior al 39% (fig. 15).

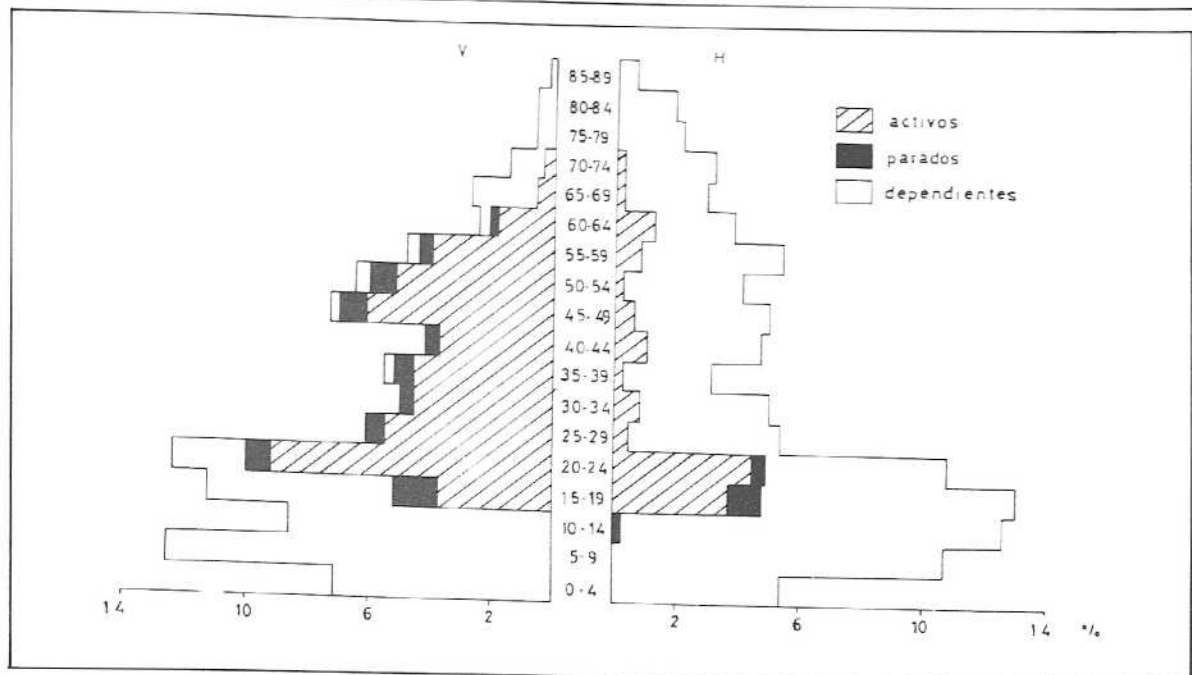
(35) Se ha utilizado como fuente el Padrón Municipal de habitantes, renovado al 1 de marzo de 1981 del Ayuntamiento de Madrid. Los datos han sido sometidos exclusivamente a un tratamiento manual.

Han sido excluidos del análisis el barrio de Bilbao, por su actual estado de renovación y el sector del barrio de Simancas, esencialmente industrial, ya que en ambos casos la estructura demográfica ha variado sustancialmente respecto a las características normales de estos barrios.

(33) Registro de la Propiedad, fincas 3887, 3822, 7894 y 749, folios 24, 26, 227 y 85, tomos 76, 58, 142 y 46 de Canillejas, Barajas, Vicálvaro y Chamartín respectivamente.

(34) La excepción importante a los precios es la colonia Fin de Semana, debido al fracaso de las expectativas de convertir el área en un lugar de segunda residencia.

Fig. 15. Pirámide de población. Barrio de Valdevivar. (Total: 990 habitantes.) Fuente: Padron Municipal de Habitantes. 1981.



Este hecho se relaciona con la elevada cifra de hijos habidos por matrimonio y la escasez de hogares de uno o dos miembros.

También presentan ambos el entrante característico de la población entre 30 y 40 años, representativo del cese de la inmigración.

Habría que destacar, por último, el escaso envejecimiento de la población, que no se corresponde con la antigüedad de ambos asentamientos. Aunque comienzan a partir del año 45, demostraron una intensa ocupación desde los primeros tiempos; si esto no queda reflejado en las pirámides es por la falta de consolidación de los barrios. La negativa a aceptarlos por parte del planeamiento ha dado lugar a su conversión en exclusivo lugar de paso de los sectores más marginados. Esto podría explicar la relativa abundancia de población entre 20 y 30 años que posteriormente abandona el barrio. Habría que añadir también el paulatino deterioro de las perspectivas económicas que afectan a la población más humilde, que puede provocar un relanzamiento actual de este tipo de asentamiento, más acordes a su capacidad adquisitiva (36).

Quizá sean las Cárcavas y San Antonio los mejores exponentes de este tipo de poblamiento. Su pirámide presenta la estructura más coherente, con un escalonamiento mayor de los grupos de edades. La modernidad de los asentamientos se refleja en el elevado porcentaje, en torno al 14%, de población entre 30 y 40 años, claro exponente del proceso actual de formación y del incipiente grado de renovación en que se halla inmerso el área, que incide también en el menor número de población anciana.

Cerro de Buenos Aires, por último, aparece también con unas características parecidas, pero con

menor grado de evolución. Su grado de desarrollo es bastante inferior al de los otros barrios analizados, por lo que su estructura está aún más dislocada que las restantes. Presenta un comportamiento típico: el 33,3 % de las familias está compuesto por 6 o más miembros, lo que representa el mayor porcentaje, frente a un 23,9% en Querol o un 25,4% en Cárcavas y San Antonio. También el peso de la población menor de 24 años, un 52,4% es bastante elevado, sólo superado por Querol, con un 54,8%. En contraste, el porcentaje de ancianos es también muy elevado, del 10,1%, lo mismo que el de hogares de un solo miembro, 13,3%. Estos elementos inciden globalmente sobre su carácter marginal, carente de estabilidad y sobre su formación demasiado reciente (años cincuenta) en unas condiciones de lejanía que no favorecieron su consolidación.

El segundo grupo está formado por aquellos barrios que presentan una estabilidad mayor. Son los de formación más antigua, plenamente aceptados por el planeamiento e integrados ya en el conjunto del espacio madrileño, aunque mantengan una morfología típica de "casitas bajas", y aun presenten en algunos sectores deficiencias de infraestructuras y deterioro en las viviendas. Quedan agrupados aquí los barrios de Guadalupe, San Fernando, Portugalete y Corralejos.

Su estructura demográfica aparece en las pirámides asemejándose a la típica forma de "tonel", característico de un poblamiento evolucionado, donde la población adulta tiene un peso muy elevado (superior al 40% en todos los casos).

Portugalete representa el ejemplo del mayor índice de envejecimiento (un 13,2% de personas con edad superior a los 64 años, el más elevado junto a la Colonia Fin de Semana y Llorente), al que se une una población infantil escasa. Parecida situación presenta la barriada de Corralejos, no obstante este hecho más que a la antigüedad del asentamiento, como en el otro caso, hay que vincularlo a la mayor categoría social de las familias instaladas en los últi-

(36) Es importante señalar que tanto Valdevivar como Querol presentan actualmente el mayor porcentaje de población gitana del área estudiada. Se trata generalmente de familias llegadas en los últimos años, procedentes en muchos casos de núcleos chabolísticos del sur recientemente erradicados.

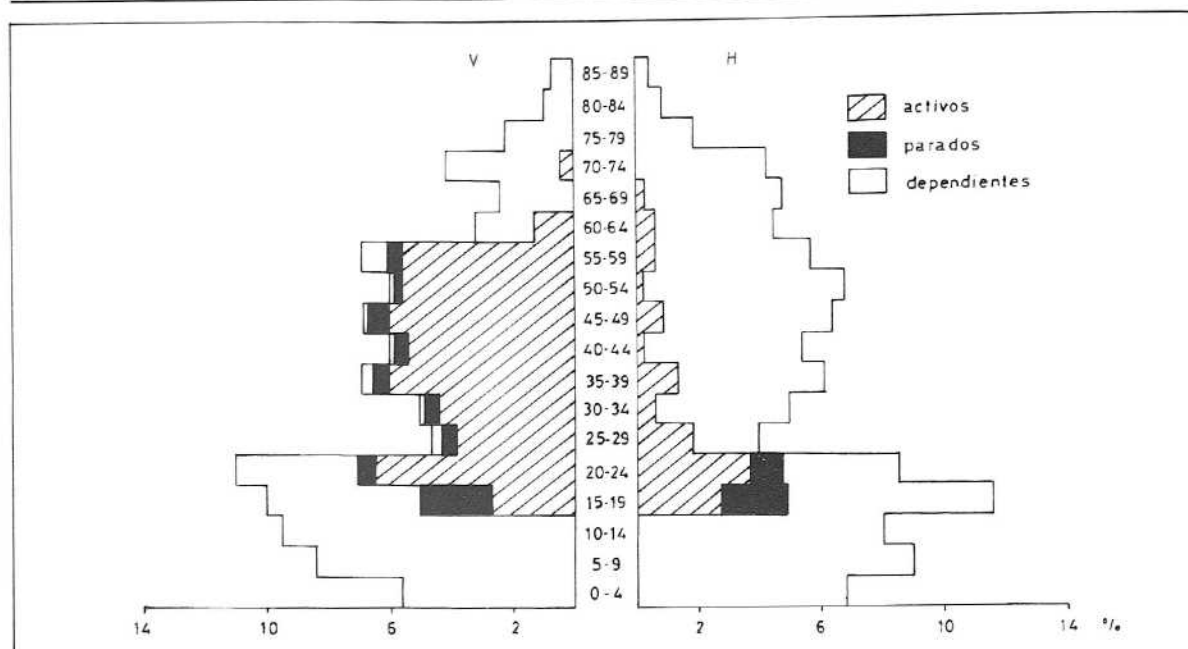


Fig. 16. Pirámide de población. Barrio de Corralejos. (Total: 1.115 habitantes.) Fuente: Idem fig. 19.

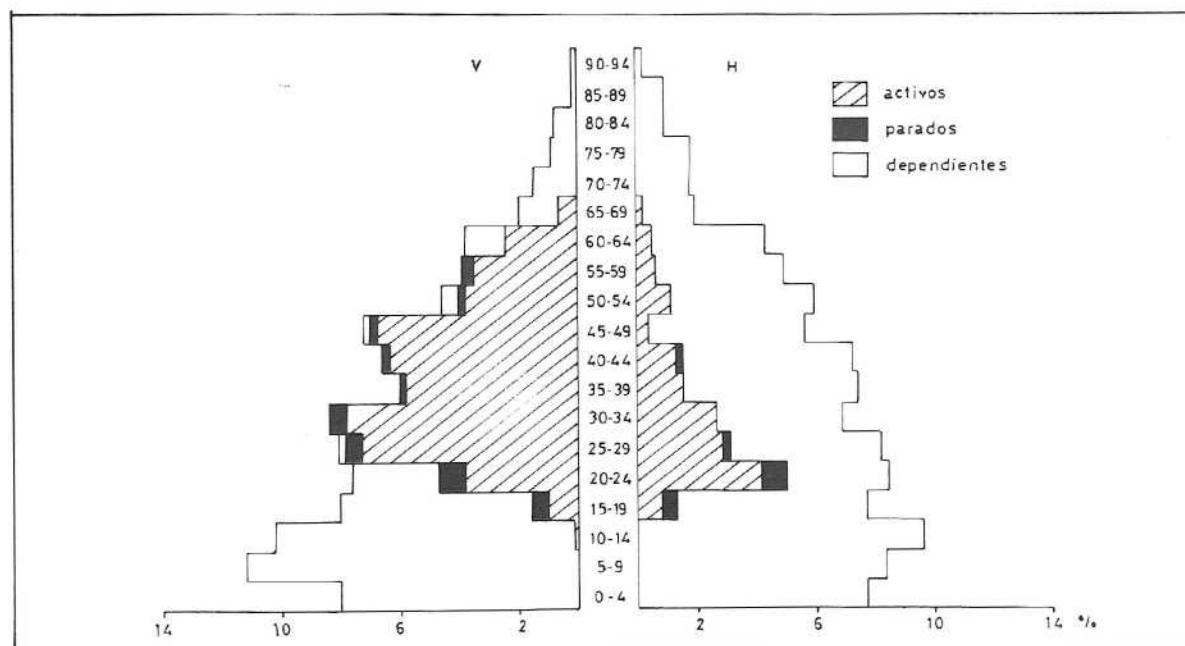


Fig. 17. Pirámide de población. Colonia Ntra. Sra. de Guadalupe. (Total: 2.253 habitantes.) Fuente: Idem fig. 19.

mos 10 años, que conlleva un comportamiento contrastado con los otros sectores, apareciendo aquí un número más elevado de hogares compuestos por tres y cuatro miembros (fig. 16).

El barrio de Ntra. Sra. de Guadalupe, por el contrario, aparece con una estructura más piramidal, consecuencia del proceso actual de renovación, más intenso que en Corralejos, que da lugar a una afluencia mayor de jóvenes matrimonios. Su comportamiento natalista, sin embargo, es plenamente urbano, existiendo un escaso número de familias numerosas (11,8% de hogares a partir de seis miembros). También destaca la escasez de población anciana, la menor del conjunto, un 6,6%, que no guarda relación con la antigüedad de la parcelación, iniciada en 1925. Evidentemente se trata de un pro-

ceso de rejuvenecimiento general del barrio unido a una modificación sustancial de su función dentro del conjunto urbano, que empuja a los grupos más marginales a emigrar a otros sectores (fig. 17).

Por último, San Fernando presenta una situación intermedia, quizá sea el mejor exponente de la población de un área de urbanización marginal evolucionada: elevado índice de población anciana y de hogares de uno o dos miembros, descenso de la población infantil, aunque globalmente posea un elevado porcentaje aún superior a la media madrileña, 24,8 frente a un 22,5%, como exponente de su dinámica anterior, y, finalmente, mayor equilibrio en el escalón de 30 a 40 años, que forma un bloque unido hasta los 50.

Un tercer grupo estaría formado por los barrios de



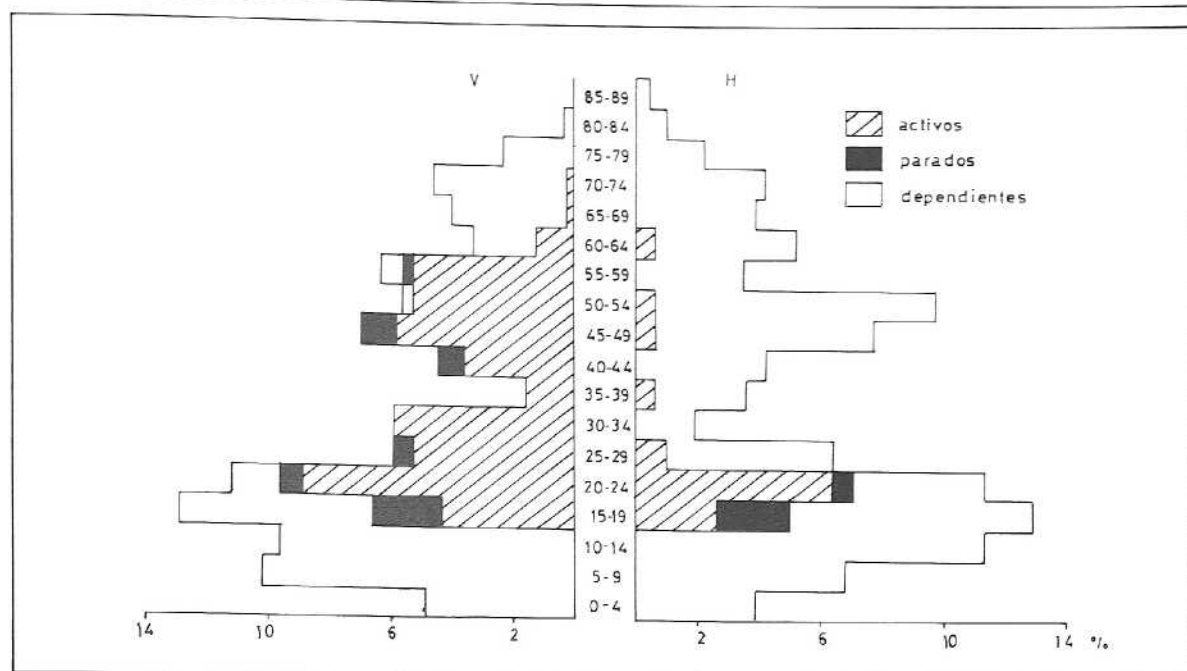


Fig. 18. Pirámide de población. Colonias Fin de Semana y Llorente. (Total: 613 habitantes.) Fuente: Idem fig. 19.

Fin de Semana, Llorente y Valdebebas, caracterizados por el estancamiento común en su desarrollo, que ha producido una alteración fundamental en su estructura demográfica. En las dos primeras se observa un estrangulamiento de la pirámide entre los 25 y 40 años, fruto de la ausencia actual de dinámica en el barrio. Posee el mayor porcentaje de población anciana y el menor de población infantil, 11,4 y 4,4% respectivamente. El volumen demográfico se sustenta en la población de 45 a 60 años, con una mayor importancia del sexo femenino, y en la de 15 a 24 años, representativo del momento de desarrollo del barrio y de la brusquedad de su detención. Pese a este estancamiento, la abundancia de hogares superiores a seis miembros indica la pervivencia de un comportamiento natalista incluso en las parejas más jóvenes y la decadencia del barrio, ya que en muchas ocasiones se trata de familias con parientes en segundo grado que se ven obligados a compartir la vivienda (fig. 18).

El barrio de Valdebebas aún no ha llegado a un grado tan elevado de estancamiento demográfico, aunque sus perspectivas de pervivencia como tal barrio sean aún inferiores al del conjunto Llorente-Fin de Semana. La emigración de los grupos jóvenes y la no llegada de nuevos efectivos que lo contrarresten es notable igualmente, aunque afecte sobre todo al sexo femenino. De la misma forma, el grado de envejecimiento y el peso de la población adulta es muy importante, aunque aquí se compense más con el mayor número de población infantil, 8,2%, sólo superado por el barrio de Querol.

### Procedencia de la población

Se constata, una vez más, el origen rural de los pobladores de este tipo de asentamientos y su carácter de inmigrantes. El 68,6% de los habitantes procedentes de otras regiones, con un claro predominio de las más deprimidas y mayoritariamente agrícola-

las. Por provincias destacan Badajoz, con un 7,7%; Jaén, con un 8%, y Toledo, con un 6,8%, las restantes se sitúan por debajo del 5%.

Esta situación, sin embargo, puede ser matizada. Los mayores porcentajes de población foránea se localizan en las áreas que en la actualidad presentan un estado más nitido de urbanización marginal, pero también en las zonas que mantienen hoy un fuerte índice de crecimiento o por lo menos de renovación: así, Querol, Cerro de Buenos Aires o Llorente-Fin de Semana, con un 65,2, un 92 y un 83,3% respectivamente, estarían en el primer caso, mientras que Cárcavas y San Antonio, y en otra línea Corralejos y Guadalupe, estarían en el segundo caso, en torno al 70% (cuadro 4).

Por el contrario, los barrios más consolidados y estables, como San Fernando o Portugalete, presentan los mayores porcentajes de población originaria de Madrid (en torno al 40%). Extrañamente, la proporción más elevada, superior al 50%, la poseen los barrios de Valdebebas y Valdevivar, ambos con un fuerte deterioro en su tipología edificatoria y abocados, por el planeamiento, a su desaparición. En relación con este hecho, sólo es posible incidir en el estado de escasez de viviendas en el que permanece la propia ciudad de Madrid, que sigue obligando a la población de menores ingresos a buscar alojamiento en asentamientos periféricos.

Habría que añadir, por último, la correlación existente entre los barrios con una tipología residencial más típica, en los que se mantienen gran parte de sus deficiencias (Cárcavas, San Antonio, Fin de Semana-Llorente, Querol, Valdevivar y Cerro de Buenos Aires) y el mayor porcentaje de contingentes demográficos procedentes de provincias andaluzas o extremeñas. Frente a esto, las provincias castellanas (Toledo, Guadalajara...) han abastecido a las áreas mejor dotadas actualmente y que por sus orígenes también presentaban mejores condiciones para su inserción en la dinámica madrileña.

**CUADRO 4**  
**PROCEDENCIA DE LOS CABEZAS DE FAMILIA (%)**

	<i>Cárcavas S. Antonio</i>	<i>S. Fernando</i>	<i>F. Semana Llorente</i>	<i>Portugalete</i>	<i>Guadalupe</i>	<i>Valdebebas</i>	<i>Valdevivar</i>	<i>Querol</i>	<i>Cerro Buenos Aires</i>	<i>Corralejos</i>
Madrid	22,8	41,8	16,7	39,8	33,8	50,8	52,4	34,8	8,0	23,2
Castilla-La Mancha	11,2	15,6	29,7	15,3	19,9	15,4	17,4	18,6	24,0	23,1
Castilla-León	6,6	14,2	9,8	13,3	17,7	11,5	8,8	6,2	8,0	9,8
Andalucía	25,8	11,2	28,1	9,7	10,1	6,9	10,9	13,8	20,0	21,1
Extremadura	25,8	6,4	4,9	8,4	8,4	6,9	4,9	21,7	20,0	10,7
Galicia	1,2	3,1	2,6	2,8	1,6	3,1	0,6	0,0	8,0	0,5
Asturias	0,9	1,5	2,0	1,6	0,9	0,8	1,9	0,0	4,0	0,3
Aragón	0,8	0,6	0,6	0,4	0,4	0,8	0,4	0,7	0,0	1,1
Murcia	3,7	1,7	2,3	0,7	0,3	1,5	0,2	0,0	8,0	5,0
Extranjero	0,0	1,3	1,0	3,9	1,6	1,5	0,6	0,3	0,0	2,1
Otros	1,1	2,6	2,2	4,1	5,3	0,8	1,9	3,8	0,0	3,1
Total	99,9	100,0	99,9	100,0	100,0	100,0	100,0	99,9	100,0	100,0

Fuente: Padrón Municipal de habitantes. 1981. Ayto. de Madrid

### Caracterización socio-económica de los pobladores

La escasa cualificación laboral, la importancia del paro y el excesivo peso de la población dependiente (jubilados, niños, mujeres no activas) conforman el cuadro de caracterización económica de los habitantes de barrios de urbanización marginal.

Estos elementos aparecen claramente marcados en las áreas estudiadas. De nuevo, no obstante, es posible señalar un contraste entre los núcleos más deprimidos y los que aparecen ya consolidados. En las pirámides de población pueden observarse dos factores, por un lado, la elevada tasa de dependencia entre la población activa y el total de habitantes, y por otro la incidencia del paro, fundamentalmente aplicable a los hombres ya que la mayoría de las mujeres no realizan trabajos remunerados.

Destaca en primer lugar la situación de Cárcavas-San Antonio, con el porcentaje más bajo (52,4%) de población empleada frente a unos índices más estables en los barrios de Guadalupe, San Fernando o Corralejos (en torno al 75%). Conviene señalar que las elevadas proporciones de empleo en núcleos como Querol o Valdevivar se deben también al tipo de actividad desarrollada: chatarrerías, venta ambulante, almacenaje, etc., que no se da tanto en otros sectores.

Por otro lado, hay que destacar también la mayor participación de la población femenina en el trabajo en barrios como San Fernando, 20,1%, o Guadalupe, 23,9% frente a índices en torno al 17% en Valdevivar y Querol o del 13,5% en Valdebebas. Esta situación se complementa además con una mayor cualificación en los primeros casos, que diversifican sus actividades, mientras que en los restantes barrios se tratará esencialmente de empleadas en el servicio doméstico (el porcentaje de empleadas de hogar en Cárcavas-San Antonio es del 57,6% del

total de mujeres en activo, en contraste con el 17,5% de San Fernando o el 26,5% de Portugalete).

La distinta situación actual de los barrios queda patente en el análisis de la actividad económica (37) mayoritaria en cada uno. En general la construcción y los servicios personales (38), indicadores de la función del barrio y de sus habitantes con respecto a Madrid, representan los sectores con mayores porcentajes, seguidos por la industria y el comercio. No obstante, cabría distinguir entre el grupo formado por Cárcavas-San Antonio, Valdevivar, Querol, Valdebebas, Cerro de Buenos Aires, Fin de Semana y Llorente, en el que la construcción supone el 28,3% del empleo en los varones y los servicios domésticos con un 47,1% en las mujeres, y los restantes barrios, mejor dotados, en los que ambas actividades son desbancadas por la industria en los varones (14,8%) y los "servicios prestados a las empresas" (auxiliares administrativos, secretarías, empleadas...) con un 27,1% en las mujeres (cuadro 5).

Habría que señalar también la importancia del comercio y los talleres de reparaciones como elementos característicos de la actividad de los habitantes de estos núcleos. En la práctica totalidad de los casos se trata de empresas pequeñas, ubicadas

(37) Las dificultades para elegir una clasificación que caracterizara de forma idónea la estructura laboral de estos barrios han sido de dos tipos, por un lado la falta de precisión en los datos del censo (en la casilla a rellenar se pide que consignen "oficio, profesión u ocupación principal o condición personal", lo que lleva a una gran diversidad de respuestas, desde el ambiguo empleado hasta conceptos tan amplios como industrial o licenciado), y por otro, la ausencia de una clasificación común, o al menos mayoritaria en investigaciones similares. Finalmente se ha optado por seguir la clasificación nacional por actividades económicas elaborada para el censo de 1980, que permite obtener el detalle exigible a este tipo de análisis.

(38) Dentro de la construcción destaca claramente como profesión mayoritaria la de albañil, a la que se añaden algunos casos de mayor cualificación: pintores, encofradores, escayolistas... En servicios personales y domésticos se agrupan fundamentalmente las empleadas de hogar y muy en segundo plano jardineros, guardas...

**CUADRO 5**  
**DISTRIBUCION DE POBLACION SEGUN ACTIVIDAD ECONOMICA (%)**

	Cárcavas S. Antonio	Valdevivar	Querol	Valdebebas	C. Buenos Aires	Fin de Semana Llorente	TOTAL		S. Fernando	Guadalupe	Corralejos	Portugalete	TOTAL	
							Varones	Mujeres					Varones	Mujeres
Industria	10,1	10,7	9,5	15,5	0,0	20,1	13,7	6,3	14,8	18,1	13,7	8,6	14,8	10,8
Construcción	22,9	25,3	23,1	18,3	0,0	20,6	28,3	0,0	9,7	8,2	14,3	10,5	13,0	0,0
Comercio	14,2	10,7	20,1	7,0	0,0	2,7	10,8	16,0	10,2	12,9	9,2	11,6	10,8	13,2
Hostelería	5,1	6,8	4,1	2,8	28,6	4,3	5,2	5,8	4,5	3,8	6,2	3,6	4,5	2,5
Transporte	6,0	7,8	6,2	14,1	7,1	9,2	9,7	0,0	8,8	7,0	7,7	6,3	9,2	1,5
Reparaciones	8,2	11,0	7,0	12,7	14,3	10,3	11,7	1,0	11,3	6,2	14,9	10,5	13,0	0,0
Servicios prestados a empresas	2,8	6,8	5,8	15,5	7,1	10,3	6,0	11,2	21,1	16,8	5,1	20,6	12,4	27,1
Admón. Pública, Defensa, Seg. Social	0,0	1,1	1,6	1,4	0,0	0,0	0,9	0,5	4,6	5,2	1,8	2,2	4,1	2,5
Educación	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0	1,1	0,2	0,5	0,9	3,4	1,8	2,4	1,0	6,1
Servicios personales y domésticos	17,9	12,1	7,0	8,4	35,7	8,1	2,2	47,1	4,4	4,5	5,9	7,0	0,9	20,7
Otros	12,8	7,4	15,6	4,3	7,2	13,3	11,3	11,6	9,7	13,9	19,4	16,7	16,3	15,6
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Padrón Municipal de habitantes. 1981. Ayto. de Madrid

en el barrio (lo que explicaría también la mayor participación femenina en el primer caso, normalmente como dependientas) y que junto a los almacenes actúan como usos degradantes de la calidad residencial y en última instancia cooperan a la fisonomía tradicional de estos barrios.

#### Configuración de los barrios: dotación de infraestructuras

Dentro del proceso normal de desarrollo de la urbanización marginal se inserta la obtención paulatina de las infraestructuras y, en general, de los servicios mínimos que constituirán la "urbanización" de estas áreas.

Una vez que se ha obtenido un estado de ocupación mínimo y los habitantes poseen unas condiciones mayores de estabilidad, por tiempo de residencia y por recursos, comienzan, primero a través de iniciativas individuales y posteriormente de forma colectiva, las acciones encaminadas a mejorar el nivel de residencia. El Ayuntamiento se ve obligado a "equipar" estas áreas en la medida que, aunque fueron creadas y tuvieron un crecimiento ilegal, la tolerancia de los poderes públicos es la que ha permitido su consolidación definitiva y, en última instancia, se ve también incapacitado para aportar una alternativa residencial digna a sus habitantes.

El proceso es simple, la presión vecinal consigue que el Ayuntamiento acceda a realizar gratuitamente la traída de agua, dependerá de los vecinos enganchar la toma que muchos no pueden costear, y otros, en situación de inquilinato, no les compensa. El alumbrado ha llegado previamente, es lo primero; la pavimentación y el alcantarillado será lo último, costado parcialmente por los propios vecinos mediante contribuciones especiales. Este proceso podría caracterizarse por su establecimiento mediante redes instaladas por adiciones sucesivas,

lo que provoca, en muchos casos, la necesidad constante de reformas y el envejecimiento parcial de algunas de ellas antes de obtenida la dotación completa.

En general existe una situación global de acondicionamiento y dotación de infraestructuras mínimas que entra en relación directa no sólo con su posición con respecto al planeamiento, sino también con la capacidad de reacción de los vecinos y con el estado de consolidación del barrio. En la actualidad, salvo los núcleos ya asimilados totalmente por la ciudad como Guadalupe, Simancas y Bilbao, los barrios presentan una imagen fragmentaria, caracterizada por la convivencia de sectores en condiciones muy diferentes, provocando fuertes contrastes en un mismo barrio.

En la medida en que este tipo de barrios ha podido evolucionar normalmente, consigue las infraestructuras y paralelamente tiene lugar un proceso de mejora general en la calidad del área. En esta situación estarán los barrios de Bilbao, San Fernando, Guadalupe, Simancas, Corralejos y en menor medida Portugalete, en los que únicamente restan algunos problemas de asfaltado en calles secundarias. No obstante, mantienen (salvo algunos sectores del barrio de Bilbao) el tendido eléctrico aéreo, lo que podría definirse como el símbolo de identificación de estas áreas con respecto a la ciudad convencional.

Los restantes barrios se encuentran en un estado que podría definirse como deficitario. Algunos de ellos, Querol, Valdevivar, Cárcavas y San Antonio, permanecen aún sin abastecimiento de agua en las casas, ni alcantarillado en algunos sectores; en los dos primeros casos aparecen unas características físicas más degradadas que evolucionan además hacia un estado de mayor deterioro al habérseles negado su capacidad de desarrollo por ser inminente la transformación total del área mediante bloques de edificación abierta y jugar intereses privados impor-



tantes en contra, su única evolución es hacia un estado de mayor deterioro.

### Usos del suelo: escasez de equipamientos

La urbanización marginal se define claramente como una forma de crecimiento de residencia permanente; por tanto, a priori, se puede hablar de un uso predominantemente residencial. La aparición y desarrollo de otros usos es un proceso paralelo al de su consolidación y estabilización paulatina.

Pueden establecerse dos grandes grupos de usos no directamente residenciales. Por un lado, todos los relativos al equipamiento mínimo del barrio. Este tipo, donde están incluidos tiendas de alimentación, comercio especializado, bares, colegios y servicios en general del barrio, es el de aparición más tardía. La instalación de servicios mínimos de consumo o personales se realiza, en la mayoría de los casos, por los mismos residentes del barrio, cuando ya configurada el área, existe una demanda que los pueda cubrir. Este hecho puede ser constatado en la actualidad ya que las parcelas se ocupan en la mayor parte como viviendas del propietario, dejando el resto, en ocasiones superficies muy pequeñas, como local comercial.

La obtención de servicios colectivos como colegios, asistencia sanitaria... llegará a través de reivindicaciones al Ayuntamiento cuando el barrio está ya estabilizado con un número importante de población residente y su capacidad de gestión sea máxima.

El otro grupo de usos no residenciales comprende la ocupación de parcelas para uso industrial, almacenaje y una amplia gama de talleres. Estas actividades son especialmente relevantes no sólo por el gran consumo de suelo que representan sino también porque son usos normalmente poco compatibles con la residencia, segregados de las áreas de calidad, que se establecen en estos sectores compartiendo la marginalidad con una residencia degradada. El proceso de desarrollo de los barrios de urbanización marginal lleva consigo la transformación paulatina del carácter mixto de los usos, la revalorización del suelo provoca la desaparición de almacenes y talleres de escasa calidad, que se desplazan a una nueva corona marginal.

Por último, las características físicas de estos barrios facilitan, en los asentamientos más periféricos, la existencia de un número considerable de parcelas dedicadas a huertas marginales de autoconsumo. La extensión de esta huerta es bastante variable, predominando las de escaso tamaño, que pueden ser consideradas como uso de transición previo a la construcción posterior de la vivienda.

Se mantiene el contraste en los barrios analizados en función de las dotaciones y el equipamiento. Así, queda un grupo reducido cuyo nivel de servicios de consumo puede considerarse como satisfactorio, en el que están incluidos San Fernando, Guadalupe y Bilbao (39). En el segundo grupo se integran las

áreas con niveles mínimos, donde existe un comercio que cubre, al menos, las necesidades básicas de alimentación; en esta situación están Corralejos, Portugalete, Fin de Semana y Llorente. Por último, un tercer grupo englobaría los barrios sin ningún tipo de servicios como Valdebebas, Cerro de Buenos Aires, Valdevivar, Querol, y el sector del barrio de Simancas.

El primer grupo incluye barrios promocionados antes de la guerra civil, en un estado avanzado de desarrollo y con una mejora general en la calidad de las construcciones. Como se puede observar en el cuadro, el predominio absoluto es del uso residencial, con un grado de ocupación casi total (cuadro 6). El nivel de equipamiento es elevado, y es muy importante la reducción del número de parcelas dedicadas a actividades industriales en el barrio de Guadalupe. San Fernando, por el contrario, presenta la peculiaridad del mantenimiento e incluso proliferación de talleres e industrias, debido a la calificación que en este sentido realizó el Plan de 1963 de todo su sector sureste.

La distribución de usos presenta un ajuste similar en ambos barrios: en las áreas más renovadas, donde aparecen los escasos edificios en altura, se sitúa también el comercio especializado, buscando además la conexión con el resto del espacio circundante a través de las vías de acceso al barrio. Así, en San Fernando se concentra en torno a la carretera de Canillas, en las dos manzanas centrales hasta la calle de Agustín Calvo. De la misma forma, en el barrio de Guadalupe, aparecen en torno a la calle Silfide y Canal del Bósforo.

En segundo lugar aparece el tipo caracterizado por tener exclusivamente los establecimientos comerciales mínimos que garantizan los servicios básicos a la población. Se trata además de áreas con una ocupación escasa, manteniéndose muchos solares vacíos. La característica fundamental es la gran importancia que adquiere el uso industrial, que en algunos casos como el de Llorente, supera al residencial. Este hecho, que en Corralejos significa simplemente la convivencia habitual en zonas de urbanización marginal de residencia con talleres y almacenes, en los barrios restantes implica una adecuación al planeamiento, que en todos ellos definió importantes sectores para ese uso.

Los dos primeros barrios, Corralejos y Portugalete, están en una posición intermedia con respecto al grupo anterior. Poseen un número adecuado de servicios básicos como tiendas de alimentación, colegios y en Portugalete un polideportivo; sin embargo, no disponen apenas de comercio especializado (incluyendo mercerías, droguerías, papelerías, etc.), lo que obliga a un desplazamiento continuo de sus residentes para realizar cualquier tipo de compra. Esto, unido a la importancia numérica de los solares permite hablar de barrios aún en formación, que no han obtenido aún el grado de consolidación de Guadalupe o San Fernando, simplemente por ser promociones más tardías.

Las colonias Fin de Semana y Llorente, por el contrario, sin llegar a una carencia total de equipamientos, presentan una situación límite. Su localización contigua les permite una complementariedad

(39) Se ha considerado adecuado excluir al Barrio de Bilbao del resto del análisis ya que su excesiva renovación lleva consigo la existencia en cada bloque de un número considerable de bajos que aportan al barrio unas dotaciones muy superiores a las normales en áreas unifamiliares.

en sus servicios repercutiendo directamente en una mejor dotación total.

La distribución de estos usos es lógica: el mayor número de parcelas no residenciales se localizan en las calles de acceso, fundamentalmente usos comerciales y de servicios. Los almacenes y talleres aparecen más dispersos, formando pequeños grupos.

Es significativo el proceso que está teniendo lugar en la colonia Fin de Semana. En ella, la carretera de Aragón, que la atraviesa, está sirviendo de eje de localización de bares, restaurantes, hoteles, y en general servicios vinculados a las carreteras, como usos alternativos con mayor rendimiento, por la proximidad al aeropuerto, frente al residencial.

Por último, quedarían aquellos barrios con ausencia casi total de comercio y servicios, que coinciden, en líneas generales, con los de aparición más reciente y con áreas que el planeamiento no ha aceptado ni tan siquiera como urbanas. También se incluyen en este grupo barrios que han sido calificados totalmente como industriales, lo que favorece la reducción de todo tipo de equipamiento destinado a la población residente; en este caso estarían los barrios de Valdebebas y el sector estudiado del barrio de Simancas.

El uso predominante de estos primeros barrios es el residencial, el número de parcelas dedicadas a otros usos, incluyendo el industrial, apenas es significativo.

Los únicos barrios donde adquieren cierta relevancia otro tipo de construcciones son Cárcavas y San Antonio, con un número importante de almacenes; sin embargo, con excepción de algunos, la gran mayoría están infrautilizados y cumplen una función secundaria (almacenaje de chatarra, cartón, trastos...).

Dentro de este grupo cabría distinguir entre Valdevivar, Querol y Valdebebas, totalmente estancados sin apenas otros usos que el residencial, y Cárcavas-San Antonio, donde existen almacenes, talleres y huertas, estas últimas de importancia proporcional elevada. Esta diversificación constata el hecho de ser barrios recientes que mantienen cierta dinámica.

### Tipología residencial

Una revisión de las edificaciones actualmente existentes en los barrios analizados permitió comprobar cómo el tipo característico de estos asentamientos convivía con otros de muy distintos rasgos, poniendo de manifiesto procesos de desarrollo diferenciales dentro de las barriadas.

Se consideró entonces que el establecimiento de una tipología residencial permitiría la definición de un paisaje residencial contrastado con el resto de los existentes en la periferia y por otro lado sería fiel reflejo del estado socio-económico de los pobladores. Al tiempo supone una síntesis coherente de la evolución concreta del barrio y la mejor imagen para la caracterización final del estado actual de las áreas de urbanización marginal en el noreste de Madrid.

Se han distinguido tres grandes grupos edificatorios: en primer lugar un conjunto de edificaciones consideradas como típicas de urbanización marginal; en segundo lugar, otro conjunto también de tipo

unifamiliar pero reflejo de unas mejores condiciones económicas, que englobaría las construcciones tipo "ciudad-jardín"; se diferencian, por último, las construcciones en altura como edificación concreta que caracteriza los últimos momentos del proceso de construcción de los barrios.

A este primer criterio de tipo socio-económico se añade otro nuevo de naturaleza formal que permite la subdivisión de las tres categorías estructurantes. En este sentido se valoró la posición de la construcción dentro de la parcela (pretendiendo así diferenciar la utilidad particular que el usuario da a la parcela adquirida), así como un conjunto de elementos exteriores que aportaban información diversa sobre la antigüedad, tipo y calidad de los materiales y empleo de distintos modelos arquitectónicos.

Los criterios de superficie y de forma de la parcela se tuvieron siempre presentes, puesto que de alguna manera estaban implícitos en las bases de la clasificación.

a. Edificaciones típicas de barrios marginales. Cabría diferenciar dos grandes variantes:

*Infravivienda:* caracterizada por poseer una superficie edificable ínfima y, en general, unas condiciones de habitabilidad deficientes a todos los niveles. Quedan incluidas toda una serie de construcciones mínimas de uso exclusivamente residencial caracterizado por el hacinamiento y la ubicación de un número elevado de viviendas sobre la parcela.

Los dos subtipos diferenciados en este grupo, salvo excepciones, se determinan en base a la relación con la propiedad de la parcela; se hablará de casa mínima en los casos de propiedad o alquiler de chabolas ante los casos de ocupación ilegal del suelo.

La existencia de la casa mínima es resultado de la actividad especulativa realizada por el propietario de una parcela que, mediante la división en lotes muy pequeños, genera varias viviendas. Dependiendo del tipo de lotificación realizada sobre la parcela es posible diferenciar entre casas mínimas adosadas con fachada a la calle o casas interiores con acceso de pasillo.

La superficie de ambos tipos es variable, siempre inferior a 20-25 m<sup>2</sup>, reduciéndose la distribución interna de la vivienda a una habitación y una pequeña cocina; tanto los retretes como el agua suelen ser de uso colectivo, diferenciándose exclusivamente en la mejor aireación y acceso del primer tipo.

También se ha localizado este tipo de viviendas en los bordes de las áreas parceladas, cuando las irregularidades de la propiedad rústica no permitían parcelas de forma y superficie regular.

*Casa obrera:* sería el más representativo de estas áreas, en las que se realiza una lotificación de terreno en parcelas más o menos regulares entre 100 y 300 m<sup>2</sup>. Sobre estos lotes se edifican mediante autoconstrucción viviendas con distinta disposición y distribución que permite establecer subtipos que son a su vez muestra del diferente uso dado por el comprador. Se individualizan así la casa obrera con jardín delantero, casa con patio trasero y casa aislada degradación de "ciudad-jardín".

El primer tipo se identifica con las parcelas de

**CUADRO 6**  
**DISTRIBUCION DE PARCELAS SEGUN USOS**

	<i>Guadalupe</i>		<i>San Fernando</i>		<i>Corralejos</i>		<i>Llorente</i>		<i>San Antonio</i>		<i>Querol</i>	
	<i>Parcelas</i>	<i>%</i>	<i>Parcelas</i>	<i>%</i>	<i>Parcelas</i>	<i>%</i>	<i>Parcelas</i>	<i>%</i>	<i>Parcelas</i>	<i>%</i>	<i>Parcelas</i>	<i>%</i>
<b>DISTRIBUCION DE PARCELAS</b>												
Ocupadas	261	91,9	382	87,2	474	62,4	136	22,2	131	90,9	104	35,6
Sin ocupar	23	8,1	56	12,8	285	37,5	477	77,8	13	9,1	188	64,4
Total	284	100,0	438	100,0	759	99,9	613	100,0	144	100,0	292	100,0
<b>PARCELAS OCUPADAS</b>												
Residencia	208	79,7	298	78,0	452	95,3	50	36,8	94	71,8	180	95,7
Otros usos	53	20,3	84	22,0	22	4,6	86	63,2	37	28,2	8	4,2
Total	261	100,0	382	100,0	474	99,9	136	100,0	131	100,0	188	99,9
<b>USOS NO RESIDENCIALES</b>												
Equipamiento y Servicios												
Bares y restaurantes	14	26,4	13	15,5	3	13,6	5	5,8	4	10,8	2	25,0
Ultramarinos	6	11,3	4	4,8	4	18,2	2	2,3	0	00,0	1	12,5
Comercio especializado	17	32,0	21	25,0	1	4,5	0	0,0	0	00,0	0	00,0
Colegios y servicios colec.	1	1,9	6	7,1	1	4,5	1	1,2	0	00,0	0	00,0
Bancos	1	1,9	3	3,6	0	0,0	0	0,0	0	00,0	0	00,0
Uso industrial												
Talleres	10	18,9	27	32,1	3	13,6	45	52,3	15	40,5	2	25,0
Almacenes	3	5,7	7	8,3	9	40,9	27	31,4	6	16,2	3	37,5
Otros												
Huertas	1	1,9	3	3,6	1	4,5	6	7,0	12	32,4	0	00,0
Total	53	100,0	84	100,0	22	99,8	86	100,0	37	99,9	8	100,0

Fuente: Trabajo de campo

menor superficie, inferiores a 100 m<sup>2</sup> y de forma rectangular, cuya disposición con respecto a la calzada depende de la distribución de las parcelas sobre las manzanas. En todos los casos (fachada estrecha y fondo ancho y fachada amplia y fondo estrecho) se trata de un aprovechamiento máximo de la superficie poseída, dejando únicamente unos pocos metros para jardín delantero.

El tipo de casa obrera con patio trasero se caracteriza por ubicarse sobre parcelas de mayor tamaño (200 m<sup>2</sup>), que permiten al usuario dejar una parte del espacio como uso complementario del residencial (los huertos así creados ejercieron una función complementaria de la economía de las familias en los primeros momentos del asentamiento). La superficie edificada se mantiene en ambos casos sobre los 50-60 m<sup>2</sup>.

Por último estarían aquellas construcciones que tanto por su superficie como por la disposición de los elementos en el interior de la parcela permiten hablar de casa-jardín, aunque las características de la vivienda, con una superficie edificada similar a los anteriores tipos, y con unos materiales de construcción mediocres, denotan posibilidades económicas menores que las que caracterizan las barriadas propiamente de "ciudad-jardín".

Es frecuente, para los tres tipos de casa obrera diferenciados, la elevación a posteriori de una planta más para conseguir un aumento de la superficie dedicada a residencia.

b. Casa "ciudad-jardín": Representa a priori un tipo edificatorio propio de categorías socio-eco-

nómicas más elevadas, ya no sólo por la mayor superficie media de las parcelas sino por la mejor calidad de los materiales y la función exclusivamente residencial a la que se destinan.

Dentro de este grupo, diferenciados cronológicamente, se pueden distinguir entre las villas, como restos escasos de segunda residencia para clases acomodadas en décadas pasadas (que evidencian el primitivo carácter de estas áreas, más tarde degradadas) y los restantes tipos de aparición más reciente y que, sin duda, son la materialización formal de la evolución de algunas de las barriadas estudiadas. En esta línea se diferencian dos subtipos: el hotelito, como adaptación de la vivienda unifamiliar actual a categorías socio-económicas de escasos recursos pero estables (normalmente constan de dos plantas y sótano para garaje) y el chalet como residencia unifamiliar de calidad, caracterizada por la utilización de materiales costosos y la gran superficie edificada, entre 100-150 m<sup>2</sup>.

c. Finalmente el tercer tipo edificatorio considerado, los bloques en altura, rompen completamente el carácter unifamiliar tradicional de estos barrios, aunque no su función como área residencial obrera. Aparece, sin duda alguna, como máximo exponente de la remodelación de estas áreas.

Atendiendo a estos criterios se han clasificado los barrios en tres grandes grupos: áreas con tipología residencial propia de urbanización marginal, áreas con tipología renovada y áreas con escasa manifestación residencial.

El primer grupo incluiría a los barrios de Querol,



Valdevenir, Cárcavas, San Antonio y Cerro de Buenos Aires, que presentan en la actualidad unas edificaciones típicas de asentamientos marginales, integrando tanto la infravivienda como la casa obrera en sus diversas modalidades. La aparición de construcciones diferentes, aunque no dominantes, permiten precisar y matizar este grupo.

Aparecen en primer lugar los barrios de Querol y Valdevenir, constituidos en la actualidad por construcciones típicamente marginales, caracterizadas por un deterioro completamente coherente con el estancamiento general de estos barrios. En Valdevenir, incluso, se han constatado procesos de ocupación del suelo importantes, con la instalación de numerosas chabolas entre las casas mínimas.

Los restantes barrios experimentan una incipiente renovación. El rasgo más destacable es el gran contraste existente entre la mayoría de las construcciones, de características puramente marginales y las nuevas edificaciones que alcanzan ya los cánones convencionales de edificación.

Existe un predominio de la infravivienda en sus tres variantes: chabolas, casas mínimas de acceso directo o pasillo, complementadas con un menor número de las denominadas casas obreras, fundamentalmente de las que poseen una importante superficie dedicada a patio en la parte trasera de la parcela (cuadro 7).

Estos tipos edificatorios son los que configuran el núcleo primitivo del asentamiento marginal, que en los últimos tiempos ha experimentado un giro

importante en su orientación residencial dando lugar a la aparición de un notable número de construcciones de calidad superior.

En los barrios de Cárcavas y San Antonio está teniendo lugar un importante fenómeno de crecimiento del área a través del vallado en ladrillo de la parcela sobre la que se construye una pequeña casa de 20 m<sup>2</sup> aproximadamente, utilizando el resto de la superficie (150 m<sup>2</sup>) como huerto (fig. 19). Aún falta por determinar si este proceso desembocará en la construcción de una vivienda definitiva, cuando el planeamiento lo permita o permanecerá como suelo destinado a la horticultura.

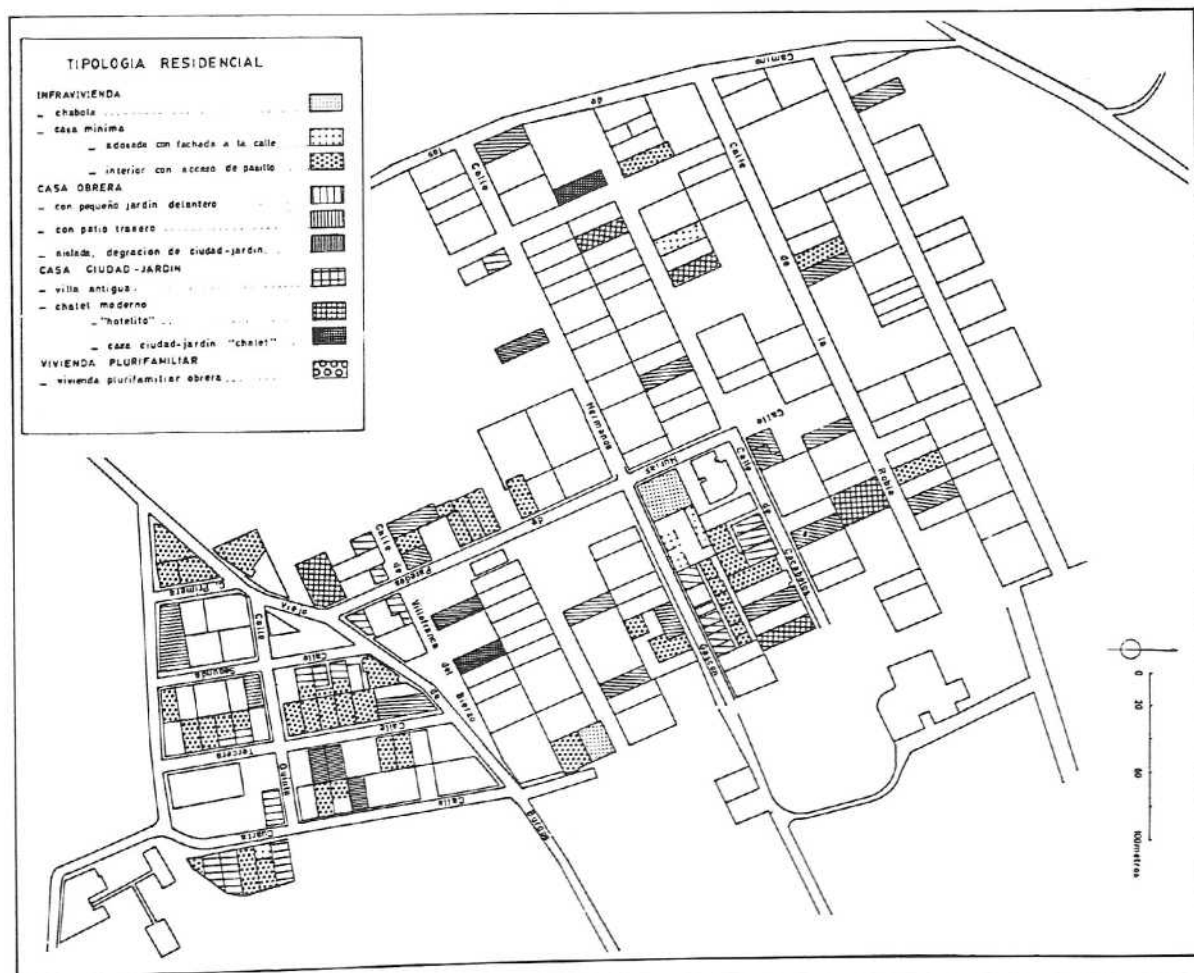
Cerro de Buenos Aires, por último, también presenta características peculiares. Su inserción dentro de un área en proceso de crecimiento, ha contribuido a una cierta homogeneidad en las edificaciones existentes.

Se trata sobre todo de casa obrera y vivienda unifamiliar de calidad, siendo escasa la representación de la infravivienda.

En el segundo grupo, núcleos con tipología residencial renovada, quedan englobados Guadalupe, San Fernando, Bilbao, Corralejos y Portugalete. Se trata de barrios que han sido objeto de procesos de renovación importantes, aunque de diverso tipo, en la década de los 70 y que en la actualidad presentan un carácter residencial mixto acusado (a pesar de que mantengan un número considerable de construcciones homogéneas).

Pueden diferenciarse dos subtipos en función de

Fig. 19.  
Tipología  
residencial.  
B.º de las  
Cárcavas. Fuente:  
Trabajo de  
campo.



**CUADRO 7**  
**TIPOLOGIA RESIDENCIAL (%)**

	<i>Cárcavas</i>	<i>C. Buenos Aires</i>	<i>Guadalupe</i>	<i>S. Fernando</i>	<i>Portugalete (Sector W)</i>	<i>Corralejos</i>	<i>Valdebebas</i>	<i>Fin de Semana</i>	<i>Total</i>
<b>TIPOLOGIA RESIDENCIAL</b>									
Infravivienda									
Chabola	1,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	2,1	3,6	0,9
Casa mínima									
Adosada a la calle	5,0	0,0	0,8	11,2	2,5	5,3	0,0	0,0	3,1
Interior	45,0	9,5	14,3	25,7	17,5	12,1	54,3	0,0	22,3
Casa obrera									
Con jardín delantero	22,0	5,4	0,8	7,7	7,5	2,9	2,1	7,1	6,9
Con patio trasero	17,0	45,0	7,3	11,2	15,0	9,7	41,4	7,1	19,2
Degradación ciudad-jardín	4,0	17,3	15,5	24,6	49,2	29,1	0,0	28,5	21,0
Casa ciudad-jardín									
Villa antigua	0,0	0,0	2,4	0,5	0,8	0,5	0,0	14,4	2,3
Hotelito	4,0	5,4	25,7	2,3	3,3	0,5	0,0	0,0	5,1
"Chalet"	2,0	17,3	20,8	6,9	3,3	38,4	0,0	39,3	16,0
Vivienda plurifamiliar	0,0	0,0	11,9	9,9	0,8	1,5	0,0	0,0	3,0
Total	100,0	99,9	99,9	100,0	99,9	100,0	99,9	100,0	99,8

Fuente: Trabajo de campo

la renovación sufrida: barrios que han experimentado renovación en altura, como Guadalupe, San Fernando y Bilbao; y los que como Corralejos y Portugalete, han sido objeto de una renovación residencial exclusiva del tipo "ciudad-jardín".

La renovación en altura ha sido prácticamente total en el barrio de Bilbao, que desde los años 60 comenzó una paulatina transformación de sus edificaciones hasta configurarse en la actualidad como barrio de edificación en manzana cerrada (Foto 1).

También ha sido significativa la renovación de San Fernando y Guadalupe; ambas han sido objeto de una doble renovación en altura y hacia tipos unifamiliares de calidad (fig. 20).

San Fernando presenta, no obstante, un gran porcentaje de infravivienda y casa obrera, la primera localizada fundamentalmente en el sector más meridional próximo a la carretera de Canillas, aunque todavía se presenta puntualmente en otras zonas del barrio. La renovación se ha concentrado en los sectores noroeste y suroeste, en el primero sobre todo del tipo "ciudad-jardín", algunas de ellas de calidad muy elevada (Foto 2).

La colonia de Guadalupe es en la actualidad también un área residencial de enormes contrastes edificatorios, pero con una tendencia manifiesta hacia su definitiva conversión en área unifamiliar de calidad. Subsiste la infravivienda y sobre todo la casa obrera, la cual ha experimentado una mejora formal, revistiendo la construcción antigua de materiales más modernos y costosos.

A pesar del importante peso de estas últimas construcciones, el rasgo más relevante del barrio es el espectacular cambio residencial que está experimentando; son abundantes las manzanas en las que se han construido hileras de pequeñas viviendas unifamiliares de dos pisos: se trata de la subdivisión de parcelas tipo en un número mayor de parcelas alar-

gadas sobre las que se ha construido el denominado "hotelito".

Por último, es necesario resaltar que en este barrio es donde se ha localizado el mayor número de viviendas unifamiliares antiguas de gran calidad, las



Construcción típica del Barrio de Bilbao hacia los años cuarenta, anquilosada entre la edificación en altura actual extendida por la mayoría del barrio. (Foto n.º 1.)



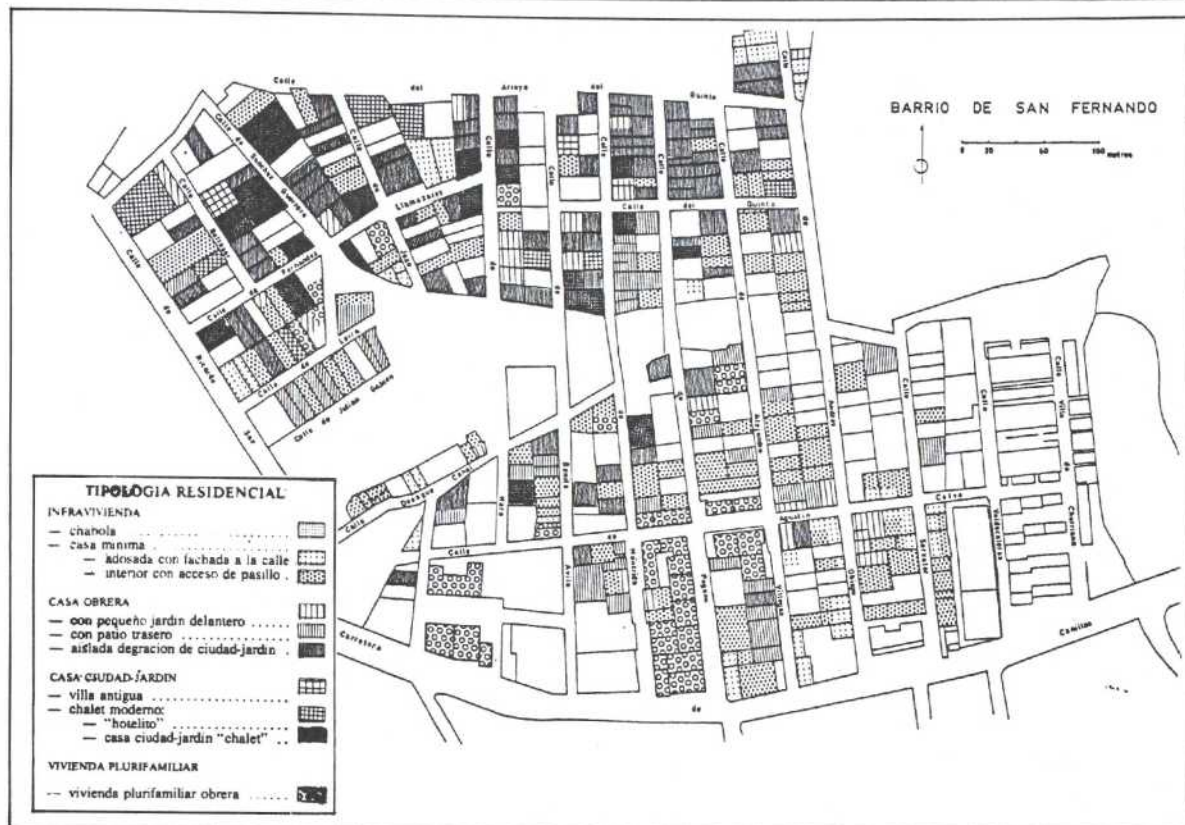


Fig. 20. Tipología residencial. Barrio de San Fernando. Fuente: Idem fig. 19.

denominadas villas, que en todos los casos se ubican sobre parcelas que superan, con mucho, el tamaño del lote medio.

Frente a estos barrios, el barrio de Portugalete presenta hoy un dominio claro de la casa obrera, aunque ha existido una renovación de cierta importancia hacia viviendas unifamiliares modernas y algún desarrollo puntual de edificación en altura.

El único barrio que ha realizado una renovación exclusiva hacia una tipología edificatoria de "ciudad-jardín" es Corralejos (fig. 21), concentrada fundamentalmente en el sector próximo a la carretera de Ajalvir a Vicálvaro. Este tipo se aleja del carácter residencial del barrio en su pasado que, por el con-

trario, se mantiene intacto en la parte más septentrional (Fotos 3 y 4).

Por último cabría hablar de barrios con escasa manifestación residencial. Afecta a los núcleos de Valdebebas, Fin de Semana, Llorente y el sector del barrio de Simancas, que fueron calificados por el planeamiento como áreas de uso industrial. Los tres primeros presentan una paralización de las construcciones, el último, ha experimentado ya una sustitución total del uso residencial.

El barrio de Valdebebas se caracteriza por un escaso número de edificaciones, exclusivamente de tipo marginal (Foto 5). Por el contrario, en Fin de Semana lo más relevante son las grandes superficies



San Fernando. Panorámica general del barrio. Se puede observar el contraste entre las edificaciones primitivas de urbanización marginal y la renovación mediante edificación en altura de los últimos años. Perviven aún como muestra de su origen, no sólo la gran parte de las edificaciones, sino también la deficiencia infraestructural (tendido eléctrico aéreo, ausencia de asfaltado...) y los grandes desniveles topográficos. (Foto n.º 2.)



Corralejos. Construcciones típicas de urbanización marginal, localizadas en la parte septentrional de la Barriada de Corralejos, en contacto con Cerro de Buenos Aires. El predominio de la infravivienda y de la "casa obrera" de patio trasero, es lo más destacable. (Foto n.º 3.)



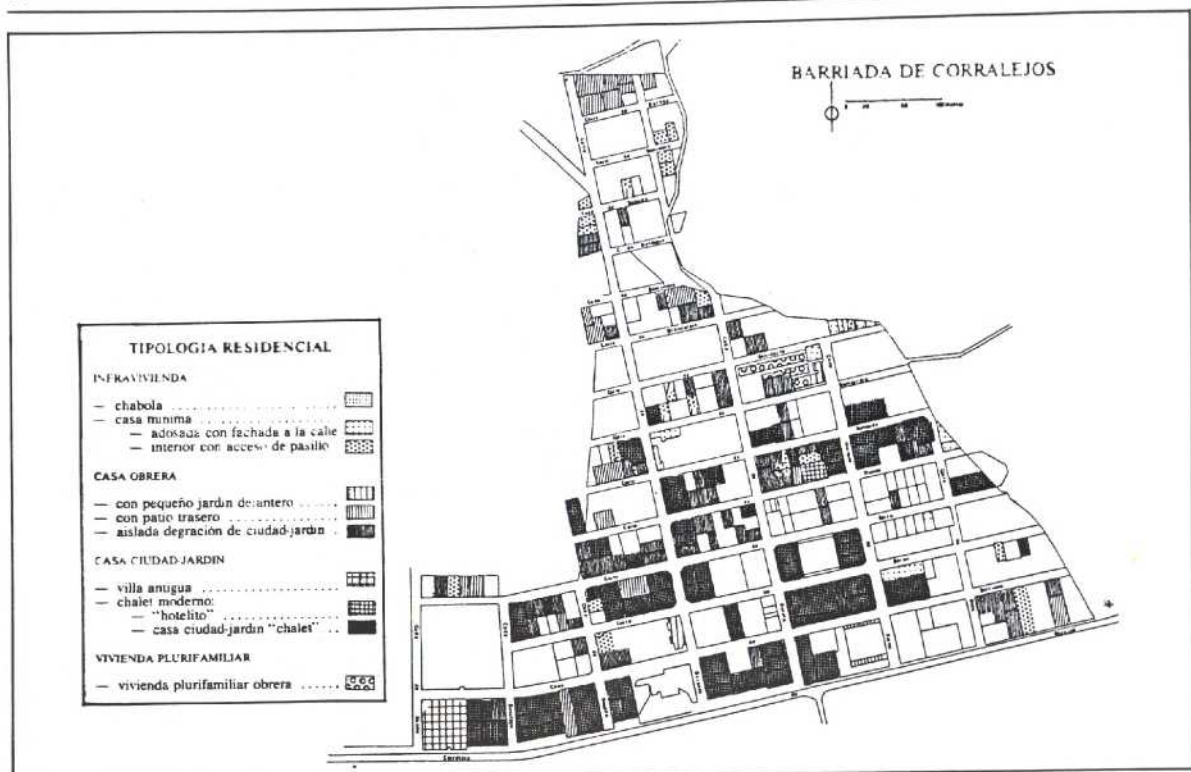


Fig. 21. Tipología residencial. Barriada de Corralejos. Fuente: Idem fig. 19.



Corralejos. Imagen característica de la tipología actual del barrio. La construcción de viviendas unifamiliares aisladas ejemplifica el tipo de renovación que está desarrollándose. (Foto número 4.)



Valdebebas. La casa minima de interior es uno de los tipos edificatorios más extendidos. En este caso, se trata de la subdivisión de la parcela en numerosos lotes o viviendas minimas distribuidas irregularmente a partir de un patio que posibilita el acceso. (Foto n.º 5.)

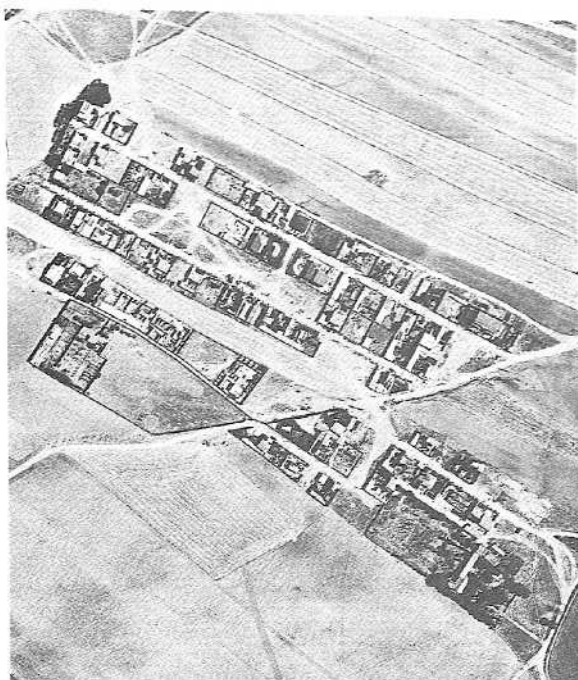


Llorente. Puede observarse la estrecha fachada de la mayoría de las construcciones en hilera, que contrasta con la parcela tipo de la Colonia; las escasas manifestaciones residenciales, se han realizado mediante procesos posteriores de subdivisión. (Foto número 6.)

ocupadas por viviendas unifamiliares de gran calidad, construidas en décadas pasadas.

En la colonia Llorente las edificaciones se inscriben plenamente en el tipo marginal. Es significativo el pequeño tamaño de las viviendas, que se localizan sobre parcelas irregulares próximas a la calle y que han experimentado procesos posteriores de subdivisión (Foto 6)

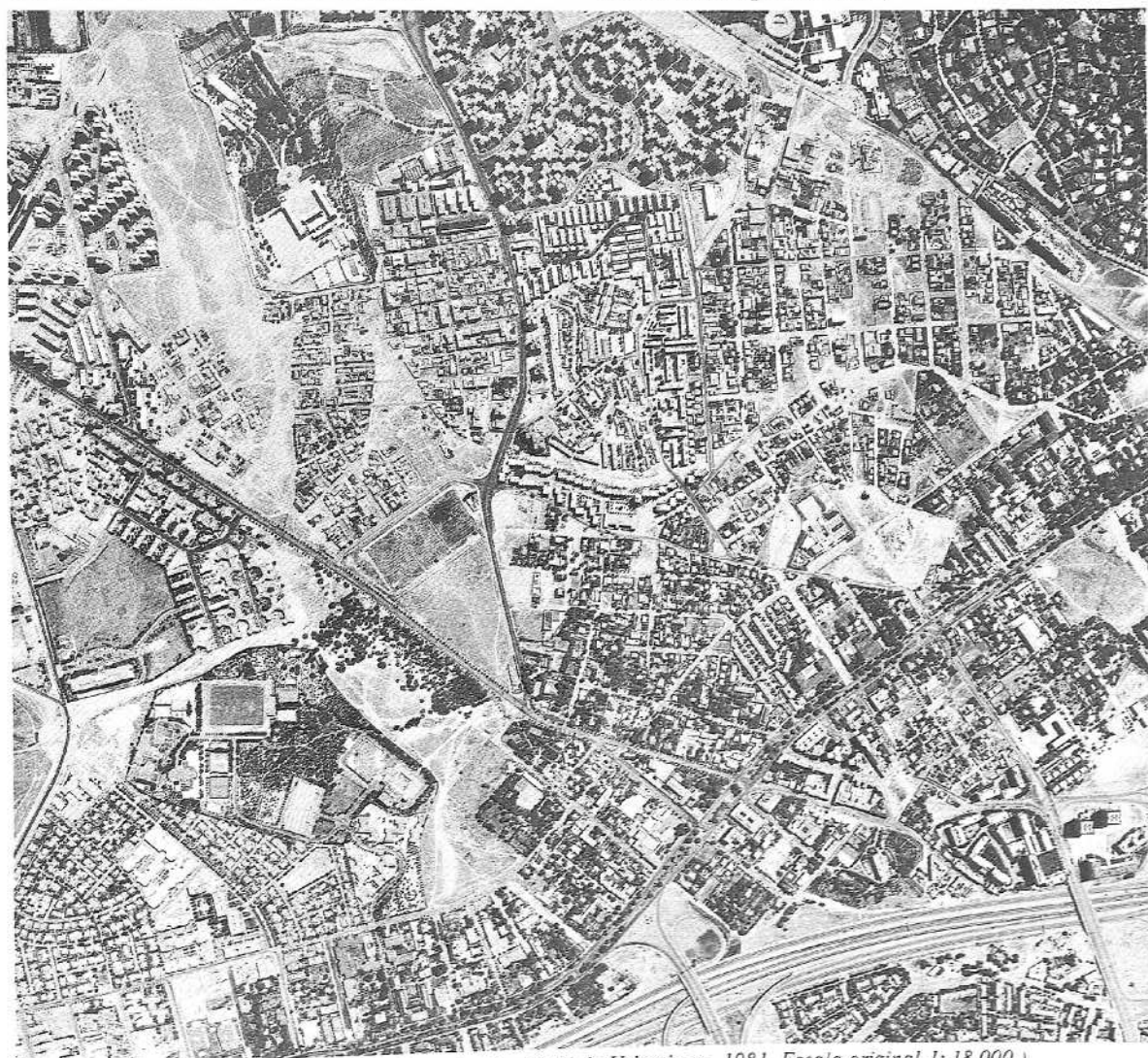
El sector estudiado del barrio de Simarcas, por último, es posible caracterizarlo por la sustitución casi total del uso residencial, inscribiéndose el área en la actualidad en una zona plenamente industrial; los únicos restos se localizan en torno a la Avda. de Aragón y a la calle de Albasanz (edificación en altura). Se ha constatado la existencia de edificación marginal únicamente a modo de reliquia de lo que en décadas anteriores debió ser la morfología normal del barrio.



Barrios de San Antonio y de Carcavas (Gerencia Municipal de Urbanismo, 1981. Escala original 1: 18.000.)



Cerro de Buenos Aires. (Gerencia Municipal de Urbanismo, 1981. Escala original 1: 3.000.)



Barrios de San Fernando y Portugalete. (Gerencia Municipal de Urbanismo, 1981. Escala original 1: 18.000.)