

LA PRODUCCION DE SUELO EN EL BARRIO DEL RETIRO (MADRID)

María Jesús Vidal Domínguez

El análisis urbano de este espacio representa un esfuerzo para un mejor conocimiento de Madrid: La zona es la comprendida entre las calles de Alcalá, al norte; Arroyo Abroñigal, al este; en el oeste, avenida de Menéndez Pelayo (parque del Retiro), y por el sur, la avenida del Mediterráneo. Las diferentes épocas de construcción, con distinta situación general política, económica y social se supone que tienen directo impacto en el sector. Las formas de propiedad, tanto del suelo como de los edificios deben ejercer una influencia decisiva. Asimismo, la evolución de los transportes se estima como un factor esencial en el desarrollo. Las funciones, esencialmente residenciales y actividades comerciales, serán diferentes también según los barrios y obviamente la población. Este último tema únicamente se esboza, ya que no es posible su análisis detallado, que sería objeto de otra investigación. En síntesis se trata de un espacio complejo y heterogéneo, donde se mezclan formas del ensanche típico, viviendas unifamiliares hasta bloques de muy diversas alturas.

The land production in the Retiro district (Madrid)

The urban analysis of this space marks an effort to know Madrid better: the zone is situated between Alcalá Street to the north, Arroyo Abroñigal to the east, to the west Menéndez Pelayo Ave. (Retiro Park), and to the South Mediterráneo Ave. The different periods of building, with their distinct political, economic and social backgrounds, have a direct impact on the sector, where types of ownership, both of the land and of building, has exercised a decisive influence.

Likewise, the evolution of transport is considered to be an essential factor in its development. The functions of the area, mainly residential and commercial activities, will also differ as to district and the inhabitants. This last point is only outlined, since its detailed analysis which will be the object of further research not as yet possible. To summarize, this is a complex, heterogeneous space, where the forms of housing run from detached houses to blocks of very different heights.

1. INTRODUCCION

El presente trabajo estudia un espacio urbano ubicado en la zona denominada de ensanche desde finales del siglo pasado y que actualmente se considera parte del área central de la ciudad debido al enorme crecimiento experimentado en Madrid (figura 1).

La zona investigada, el barrio del Retiro, no corresponde, ni ahora ni antes, con algún barrio municipal, actualmente pertenece la mayor parte al distrito del Retiro y otra parte al de Salamanca,

está formada por los siguientes barrios: Una parte de Goya; Ibiza, Niño Jesús y Estrella completos. Goya no pertenece al distrito del Retiro sino al de Salamanca, además, se incluye un quinto barrio el de Fuente del Berro. Investigamos, por tanto, el denominado popularmente como barrio de Retiro, cuyos límites quedan ampliados hasta los barrios de Estrella y Fuente del Berro (Figura 2).

Su delimitación espacial queda comprendida entre las calles de Alcalá al norte, Arroyo Abroñigal (actual M-30), al este, en el oeste avenida de Menéndez Pelayo (parque del Retiro, su límite natural), y por el sur, la avenida del Mediterráneo.

El estudio de un área de tales características confiere un gran atractivo al trabajo. Existe una Tesis Doctoral, posteriormente publicada del barrio de Salamanca (sector NE), cuyo límite sur se sitúa en el espacio de delimitación norte de esta zona. Por ello esta investigación permite avanzar

María Jesús Vidal Domínguez es geógrafa, profesora asociada de la Facultad de Filosofía y Letras, Universidad Autónoma de Madrid.

Este trabajo constituye una parte de la Tesis Doctoral de la autora, «El Barrio del Retiro, Análisis Urbano», presentada en la VAM en marzo de 1987, donde obtuvo la calificación de Apto Cum Laude.



Figura 1.—Mapa topográfico de Madrid

en el conocimiento de nuestra ciudad y sobre todo del área del ensanche, cuyas características particulares le confieren un aspecto complejo y variado.

En su origen, el barrio del Retiro contaba para su desarrollo con unos principios teóricos urbanísticos que hubieran conferido a la zona una estructura mucho más homogénea que la actual. Las actuaciones de distintos agentes urbanos controlados por un planeamiento desigual y variado, condicionado por un medio topográfico difícil y un tardío desarrollo de los medios de transporte consiguen lo contrario.

El uso del suelo de esta zona, a mediados del siglo XIX, era predominantemente rural, aunque se entremezclaban algunos usos periurbanos (tejares, paradores), así como de recreo y esparcimiento. La situación cambia con rapidez, a principios del siglo XX, el suelo se transforma en urbano y las construcciones de viviendas comienzan a aparecer en algunos barrios (Goya e Ibiza). En un principio, las viviendas van dirigidas a clases populares, tal

como se planeó en el Plan Castro, pero por lo tardío de su construcción son ocupadas en su mayoría por personas de clase media. Entre los edificios se encuentran algunos hoteles propiedad de nobles con jardines, caballerizas, etc., la fuerte especulación del suelo provoca su desaparición. También se construyen colonias de viviendas unifamiliares en los años 20, dirigidas a la clase obrera, eran viviendas de tipo social, con unos costes bajísimos, en esos momentos muy alejadas del centro urbano, aisladas, sin medios de transporte cercanos. El proceso inmobiliario está controlado por propietarios individuales que poseen una única propiedad, generalmente la alquilan, en raras ocasiones la venden. El modelo se mantiene hasta la Guerra Civil, aunque se aprecia cierto resquebrajamiento del proceso.

Después de la Guerra Civil se intervienen oficialmente los precios de los alquileres, muchos propietarios que antes alquilaban van a vender. En este momento entran en el proceso las sociedades

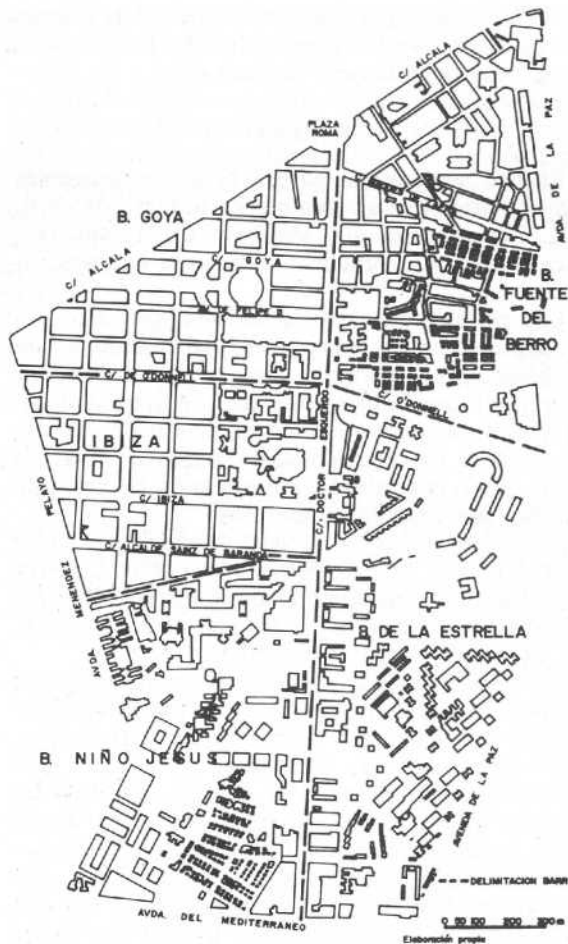


Figura 2.-Distribución espacial de los barrios y principales vías

inmobiliarias anónimas que se convertirán en muy poco tiempo en los principales agentes inmobiliarios.

En la etapa de 1963 a 1978, el proceso de producción del suelo se dinamiza. Sigue la construcción en los barrios tradicionales de la zona, comienza a edificarse en las áreas vacías dirigidas a clases sociales diferentes. El fuerte desarrollo de Madrid ha generado que los barrios estudiados queden en una magnífica situación respecto del centro, de tal manera que se convierten en áreas muy atractivas para vivir.

Por ello, aprovechando la coyuntura, el barrio del Niño Jesús se dirige en una primera fase a la clase media, profesionales, pero en la segunda se edifican pisos de alta calidad con piscina, amplios espacios interiores, jardines ..., siendo comprados por clase media acomodada. En su margen sur queda encerrada la colonia de viviendas unifamiliares denominada del «Niño Jesús», por influencia del tipo de calidad de vida que implican se produce una cierta transformación en sus moradores, elevándose el nivel del estrato social que allí habitaba.

El barrio de la Estrella, por el contrario, se dirige hacia la clase media baja en su primera fase, pero luego las buenas comunicaciones y su situación

produce una mayor demanda ascendiendo el escalafón social a clase media, profesionales, por ello mejora notablemente la calidad edificadora.

Por último el barrio de la Fuente del Berro tiene un amplio sector de viviendas unifamiliares, colonias de tipo social de los años 20, ocupadas por un estrato social medio-bajo en un primer momento, transformándose en muy poco tiempo. A su alrededor se han construido promociones de muy diversos tipos que le confieren un aspecto variado y heterogéneo ocupados por clase media.

A finales de los 70 toda esta zona, a excepción de los polígonos 35 y 40 del barrio de la Estrella, se encuentran totalmente edificados. En la situación actual se produce una renovación de los edificios más antiguos y una compactación en todo el área. La dedicación principal de todos estos edificios es para vivienda familiar.

2. LA PRODUCCION DEL SUELO

2.1 La dinámica urbana desde la Guerra Civil hasta el Plan General de Ordenación del Area Metropolitana de 1963

Al analizar el proceso de producción de suelo desde la Guerra Civil hasta el Plan General, aunque nos remontaremos en algunos aspectos concretos a la última situación analizada (1907). A partir de 1920 el modelo vigente de propiedad se irá resquebrajando, aunque la modificación sustancial del mismo es un hecho ocurrido en los últimos cuarenta años.

El esquema tradicional basado en la propiedad privada de los edificios y el alquiler de los mismos en sus manos, se modificará progresivamente por una serie de hechos: La libertad de alquileres, mediante un Decreto de 1842, derogado en 1920. Desde esta fecha, los alquileres permanecen a un precio intervenido oficialmente, mediante Decretos, prórrogas, Leyes (la Ley de 1946 es especialmente importante). Consecuencia de esto y por la alta tasa de inflación que se genera desde el año 1940, los propietarios de inmuebles que antes alquilaban, los van a vender. Por último, la propiedad individual de los inmuebles, incluso en las promociones, dejará paso a la propiedad de las sociedades inmobiliarias anónimas (Mas Hernández, R., 1982).

El modelo de nuevas promociones a partir de las sociedades inmobiliarias se impone a partir de los años 40, así lo corrobora el Registro de la Propiedad en el que casi el 80 por 100 de los propietarios de la zona de estudio son sociedades inmobiliarias o sociedades que se dedican a la compra-venta de inmuebles, sirvan como ejemplo: Urbis, S. A.; Compañía del Ferrocarril Madrid a Aragón; Compañía General de Inversiones, S. A.; Inmobiliaria Parque, S. A.; Española de Automóviles Renault Freres, S. A.; Inmobiliaria Bilbaína, S. A., etc.

La situación de la propiedad urbana en el período 1920-1940 no había variado mucho respecto a la anterior, los propietarios individuales siguen siendo los que controlan una gran parte del suelo urbano, sin olvidarse de los nobles, que

como se enunció, apenas aparecen en el Registro Fiscal, sin embargo, en el Registro de la Propiedad se registran para poder legalizar los patrimonios, aunque en muchos casos tan sólo consta el nombre y apellidos, no los títulos nobiliarios, con lo que dificulta el seguimiento.

Uno de los mayores propietarios de esta zona, el Marqués de Perales, mantiene su patrimonio hasta el año 1926, luego comienza a vender la mayor parte de sus terrenos a los Previsores de la Construcción. Similares procesos llevan a cabo los herederos de Manuela y Matilde Erice y Urquijo, venden las fincas en los años 40 al Banco Urquijo o a la Inmobiliaria Urbis, S. A. Otros nobles como la Marquesa de Villamejor, el Duque de Sesto, Conde de Polentinos venden sus tierras a sociedades inmobiliarias en los años 40.

Los propietarios individuales, algunos de ellos ennoblecidos, siguen procesos similares, aunque también venden terrenos a otro particular.

A continuación vamos a analizar el proceso de producción por barrios:

Goya-42

Los propietarios de principios de siglo de este barrio son nobles (Duque de Sesto, Conde del Val, Condesa viuda de San Luis), burgueses adinerados ennoblecidos (viuda de Altamira, Padierna de Villapadierna, Luis de la Mata). Todos ellos venden a dos tipos de agentes: Personas físicas o bien inmobiliarias. La venta a personas físicas se lleva a cabo en los años 20, sin embargo a inmobiliarias se retarda hasta los años 40. De estos agentes pasan a manos de otras inmobiliarias o de personas físicas.

Destaca el caso del actual gran almacén El Corte Inglés, la propiedad de principios de siglo era de la viuda de Altamira, terrateniente de finales de siglo, vende su terreno, junto al de los herederos de Padierna y Villapadierna, a la Sociedad Anónima Española de Automóviles Renault Freres en el año 1915, la cual mantiene hasta el año 1963 que vende a Felipe II, S. A., y un año después a El Corte Inglés, S. A.

Fuente del Berro-43

En este barrio apenas existen propietarios nobles, casi todos son medios o pequeños. Los procesos de producción son semejantes a los expuestos, a excepción de un agente que tiene vital importancia por sus implicaciones en el planeamiento: Gregorio Iturbe.

Gregorio Iturbe compra en los años 27-28 gran cantidad de suelo urbano, el cual vende a la Cooperativa Madrileña de Casas Baratas y Económicas, cuyo promotor era él, una vez construido el edificio (viviendas unifamiliares), es vendido a particulares.

Otra acción significativa se realiza sobre la propiedad de Josefa Muñoz, propietaria rústica de finales de siglo, la cual vende al Estado en 1925, construyéndose la Cárcel de Mujeres. Con el paso del tiempo esa zona se recalifica, se vende el suelo a la Unión Nacional de Cooperativas de Crédito

en 1973, cediéndola dos años después a la Cooperativa de Viviendas Parque Isabel II, que construye muy poco tiempo después.

Ibiza-34

En este barrio no ha existido la acción de agentes inmobiliarios que afecten a gran número de edificios. Los procesos son similares a los expuestos para el año 1907, prácticamente no se han modificado.

Los propietarios nobles venden sus tierras a principios de siglo, muy pocos los mantienen en los años 20. Las personas físicas van vendiendo y comprando inmuebles, los cuales dedican al alquiler hasta principios de los años 40, en que se modifica el proceso, predominando las casas en venta, pero, pese a todo, en esta zona las casas de alquiler son bastante numerosas.

¿A quién venden los nobles?, venden a particulares en los años 20 y 30, posteriormente, en los años 40, a inmobiliarias como la Inmobiliaria Bilbaína, Sociedad Anónima, la Urbanizadora Española, S. A., CODISA o bien a particulares.

Otros agentes que intervienen con un papel secundario en este período, son el Estado, Ayuntamiento y la Gerencia Municipal de Urbanismo. Las únicas acciones anteriores a los años 40 destacables son la Casa de la Moneda, la Cárcel de Mujeres y el suelo de la Torre de Valencia en esta zona. En la Torre de Valencia el suelo era propiedad del Estado, posteriormente cedido al Ayuntamiento de Madrid para crear un parque de bomberos del cual es propietario hasta finales de los años 60 en que es vendido a la Inmobiliaria Yerosa, Sociedad Anónima, cedida poco tiempo después a Torre de Valencia, S. A., la cual construye el edificio.

Niño Jesús-36

Con una evolución urbanística anterior al barrio de la Estrella, el barrio del Niño Jesús se desarrolló en un proceso similar.

Los mayores propietarios de suelo rústico de esta zona a finales de siglo son el Marqués de Perales (la mayoría de las tierras son de su propiedad), y otros nobles como la Condesa de Adanero, Marqués de Castelar, Manuela Erice y Urquijo. Un menor porcentaje de tierra lo poseen, entre otros, Monasterio Villadas, burgués acomodado con propiedades tanto en este barrio como en el de la Estrella.

En la producción de suelo se pueden distinguir varios procesos: El primero de ellos es la venta directa a la Compañía del Ferrocarril del Tajuña, Sociedad Anónima, en el año 1913, de terrenos donde se ubicaba la estación del Niño Jesús, posteriormente se venden a la Compañía del Ferrocarril de Madrid a Aragón en el año 57 y de ésta se transfiere la propiedad a la inmobiliaria CIUSA en 1969, la cual comienza a construir.

El segundo es la venta a los Previsores de la Construcción de suelo urbano en 1926, éstos contraen hipotecas con la Compañía aseguradora La Mundial, S. A., al no poder pagar se queda la

compañía de seguros con las propiedades en 1942; dicha compañía es propiedad de Ricardo Vicent Viana, el cual aparece como propietario unos años después y entrega como aportación solares o terrenos construidos, para constituir la Sociedad Inmobiliaria Industria, Propaganda y Cinematografía en 1945, la cual vende sus bienes (suelo urbano), a Urbis, S. A., en el año 1951. Urbis vende el terreno a particulares, inmobiliarias o, por último, construye él.

El último proceso es la venta de los herederos de Erice y Urquijo, Padierna de Villapadierna y Arcilla en los años 40 de sus posesiones al Banco Urquijo, el cual vende a su vez a Proyectos y Construcciones, S. A., en 1952.

La Estrella-33

La propiedad rústica de finales de siglo, según datos obtenidos a través del Registro de la Propiedad, la mayor parte está en manos de la nobleza, entre otros de Manuela y Matilde Erice y Urquijo, Marquesa viuda de San Martín, Marqués de Perales, Marquesa de Villamejor. Los burgueses acomodados poseían otra parte bastante importante, como eran Floren del Río, Barbería o Alcázar. El resto era poseído por propietarios medios y pequeños.

El espacio del barrio que primero se construyó, el conjunto denominado en el planeamiento como el «barrio de la Estrella», fueron terrenos comprados directamente por la Inmobiliaria Urbis, S. A., a sus propietarios, que a su vez los poseían, en un altísimo porcentaje, por herencia familiar.

Las fincas que se utilizaban para continuar la edificación del barrio son compradas por otros agentes inmobiliarios en los años 40: Sociedad Comercial de Hierros, Compañía General de Inversiones, S. A., Banco Central, Dragados y Construcciones, vendiéndolas a partir de los años 60 a otras inmobiliarias que son las que construyen los edificios y venden los pisos obteniendo las máximas plusvalías.

Las personas físicas compran y venden suelo en este barrio para obtener plusvalías. A partir de finales de los años 60 y principios de los 70 las inmobiliarias, observando la fuerte revalorización de la zona se interesan por él, son las que compran el suelo y comienzan a construir.

2.2 Dinamización del proceso de producción de suelo: 1963-1978

La propiedad en este período es el reflejo de la evolución pretérita, pues la mayoría de las acciones desarrolladas en cerca de un siglo tienen incidencia en la actual distribución de la propiedad del espacio edificado.

La tendencia general se traduce en un progresivo deterioro de la fórmula tradicional (propiedad burguesa de edificios para alquiler de viviendas), como en parte se estudió en el capítulo anterior, y en el fuerte desarrollo de los agentes inmobiliarios con la producción de la propiedad horizontal (Mas Hernández, R., 1982).

Se ha de añadir el proceso de renovación de los edificios antiguos por nuevos que comienza a afectar a esta zona a partir del año 1975 debido a la fuerte revalorización del suelo.

El proceso de dinamización del suelo se va a estudiar por barrios o áreas que presentan procesos similares.

El barrio de Goya

La superficie edificada es, generalmente, de uso residencial, debido a su alejamiento del eje terciario, aunque existe un apreciable aumento en la demanda de oficinas en este sector por su cercanía al ensanche tradicional.

Entre 1974-1978, se realizan 15 promociones de uso residencial y tan sólo dos para oficinas.

Para el proceso de renovación urbana se expedirán tres licencias de demolición entre 1974-1978, porcentaje muy bajo si lo comparamos con otras zonas del ensanche, como el barrio 41, con 22 licencias de derribo. En cuanto a las licencias de obra nueva: Las dedicadas a uso residencial representan el 45,5 por 100, uso oficinas 13,6 por 100 y aparcamientos el 28,7 por 100. Sin embargo, los usos que han sido afectados por las licencias de derribo, el residencial sólo representa el 4,1 por 100 oficinas, 39,6 por 100, garajes 46,2 por 100 y otros usos 9,5 por 100, de uso industrial no existe ningún caso en este barrio.

El barrio de Fuente del Berro

El barrio de Fuente del Berro se consolida en épocas más antiguas que el resto de los barrios, exceptuando casos puntuales de otros barrios. Precisamente por antigüedad de los edificios están sometidos a una renovación, en algunos espacios, de gran intensidad, pero dado el pequeño tamaño de las parcelas, las promociones rara vez superan las 100 viviendas (cuadro 1).

CUADRO 1

PROMOCIONES DEL BARRIO DE FUENTE DEL BERRO

Años	Número total de promociones	Número de viviendas		Superficie Hectáreas
		VA	Porcentaje	
1956	7	1.629	11,1	6,50
1963	3	204	8,3	0,37
1967	2	158	6,5	0,28
1970	2	121	4,9	0,21
1974	5	417	17,0	0,80
1978	6	811	33,1	4,72
Total	25	2.453	100,0	17,44

FUENTE: PAL. Ventas-Salamanca. Elaboración propia.

En el barrio hasta el año 1967 tan sólo se realizan 10 promociones, representa la cifra más baja, comparándola con otros barrios. A partir de este año el ritmo asciende algo, pero no tiene un proceso renovador fuerte, debido al tipo de construcción (viviendas unifamiliares y VPO) que no permiten fácilmente la sustitución.

Otro elemento a considerar de la actividad constructiva en el área de estudio es el número de licencias de obra de nueva planta y de derribo, así como los usos. En el período 1974-1978, Fuente del Berro solicitó 36 licencias de obra nueva, frente a 24 de derribo, si las comparamos con otros barrios como Ventas, representan un porcentaje bajo, lo que demuestra que existe fuerte demanda de suelo, pero que el proceso de renovación no se produce fácilmente.

En cuanto al tamaño, destaca la importancia de las pequeñas promociones, aunque las de más de 100 viviendas ocupan un lugar importante (cuadro 2).

CUADRO 2

TAMAÑO DE LAS PROMOCIONES

Años	Tamaño	Número de promociones
Hasta 1967	51/100	6
	101/300	4
1968-1979	51/100	10
	101/300	5

FUENTE: Encuesta de usos del suelo de julio 1979. COPLACO.

Los usos solicitados en el período 1974-1978 son el residencial, 63,3 por 100; 0,12 por 100, industrial; uso comercial, 4,6 por 100; uso garajes, 23,4 por 100, y otros usos, 8,4 por 100. Puede determinarse la importancia del uso residencial frente a otros, puesto que en esta zona el uso de oficinas, debido a la mayor lejanía del centro terciario apenas tiene demanda.

Para el análisis de la oferta inmobiliaria utilizamos los datos disponibles hasta 1977 que proporciona COPLACO.

La oferta inmobiliaria en el barrio es de 850 viviendas en 1977. En cuanto al número de promotores y promociones, son 11 promotores los que actúan sobre 12 promociones, es decir, que casi es igual el número (0,91 promotores por promoción), lo que indica que en la mayoría de los casos son promotores pequeños los que actúan en la zona. Los programas de actuaciones en las promociones oscilan entre 5 y 252 viviendas, de ellas, clasificándolas por tamaño, entre 5-50 viviendas hay 8 promociones; entre 51-100, una promoción, y entre 101-300, tres promociones. Superiores a esta cifra no se producen en la zona por el pequeño tamaño de las parcelas.

Los promotores que actúan entre 1975-1977 son a la vez promotores/vendedores, y en todos los casos constructores, menos en la promoción de Becato, S. A., que el constructor es Juan Viñas y la importante promoción del Parque Residencial Isabel II que el promotor/vendedor es UNSA y el constructor Sarga, S. A.

Las acciones que se producen con un único promotor-constructor-vendedor se deben normalmente al pequeño tamaño de las parcelas que incide en el bajo volumen edificado, siendo por tanto más rentable cuando el promotor actúa como constructor y vendedor.

El barrio de Ibiza

La remodelación es escasa en el período 1963-1978. En el barrio del Ibiza se basa más en la casuística general del ensanche. Se trata de un proceso de renovación física, pues en 1963 no quedaba espacio alguno susceptible de ser edificado por primera vez. Así pues la remodelación es fragmentaria, ya que ocupa parcelas aisladas, sin llegar nunca a la manzana en su conjunto. Los terrenos que se vendían como solares eran aquellos que tenían un menor volumen edificado o eran inmuebles residenciales cuyas rentas de alquiler tenían congeladas, no eran los de mayor edad, sino los que se desalquilan con más facilidad. Es así como talleres, almacenes, garajes y residencias han dejado paso, en Ibiza, a nuevas residencias, si bien se ha incrementado el volumen edificado. La Torre de Valencia, último de los edificios más polémicos y singulares, incumple todas las normativas establecidas en altura y volumen edificables.

Las promociones de más de 100 viviendas no son numerosas, debido a la exigencia de grandes superficies de suelo edificable y por la fuerte revalorización del suelo en el ensanche.

La dirección, pues, de la producción de suelo residencial está orientada a ofrecer un espacio de lujo, el cual puede presentar dos tipos: la vivienda y el apartamento.

Ibiza no ofrece tan buenas condiciones de centralidad como otros sectores del ensanche. El proceso de renovación del espacio urbano está fuertemente vinculado a un desarrollo de la terciarización, imperante en los sectores centrales de la ciudad. La terciarización produce un cambio de usos del suelo, pero en algunos casos no ha supuesto un cambio funcional, aunque sí ha variado el estatus social de la vivienda.

La localización de la oferta está condicionada a la presencia de suelo libre y este fenómeno es muy raro en el ensanche. Así las nuevas construcciones se producen por la renovación del suelo.

La oferta inmobiliaria se dirige hacia el uso residencial principalmente, por ello la superficie edificada en las licencias de obra nueva dedicadas a uso residencial entre 1974-1978, el 48,6 por 100 del total, el resto se reparte: oficinas, el 2,98 por 100; garajes, 35,2 por 100, y en comercio, el 6,72 por 100. En cambio la superficie edificada en las licencias de derribo (1974-1978), el uso residencial, 15,1 por 100; industrial, 41,8 por 100; garajes, 2,8 por 100, y otros usos, 40,1 por 100.

Barrios de la Estrella y el Niño Jesús

En la década de los 40, los terrenos ocupados por los barrios del Niño Jesús y la Estrella constituían un inmenso vacío en la prolongación del ensanche. Tan solo existía la Colonia del Retiro, construida en los años de la dictadura del General Primo de Rivera, el Hospital del Niño Jesús, el Hospital Asilo Beata Mariana de Jesús y el Sanatorio Psiquiátrico Doctor León.

Los terrenos fueron adquiridos por la Inmobiliaria Urbis, S. A., hacia el año 1948, proceso desarrollado en el capítulo anterior. A principios de los años 50 comienza a construirse algunos

bloques en el barrio del Niño Jesús, en 1963 había construidas 2.391 viviendas, el 47 por 100 del parque de 1978.

El origen del barrio de la Estrella es más reciente, las edificaciones más antiguas se levantan en los años 50, con una variada tipología desde edificios en manzana cerrada con patio, y otros en transición a la edificación abierta. En estos años se realizan dos importantes promociones de tipo cooperativo: el Hogar del Empleado y el Patronato Casa de la Moneda, dos ordenaciones integradas de supermanzana realizadas mediante combinaciones de bloques-pantalla y bloques-torres en edificios de doble crujía.

En 1953, Urbis comienza a construir el bloque XXXI, edificación abierta en bloques de doble crujía de 5 plantas de altura. Las características de esta promoción es similar a las que se producirán más tarde en el barrio de Moratalaz.

En la década de los 60 se inicia la construcción de torres de 12 plantas en la calle de los Astros y bloques de 6 plantas en la calle del Pez Volador, en 1963 Urbis había construido en el barrio de la Estrella 556 viviendas.

En resumen, en el barrio de la Estrella se habían construido antes de 1963, 2.964 viviendas, un 45 por 100 del parque total existente en 1978.

En el período 1963-1966 se construyen 338 nuevas viviendas en el Niño Jesús y 434 en la Estrella. En la primera zona las viviendas que se construyen no pertenecen a Urbis, se concentran en el tramo inferior de Menéndez Pelayo y avenida del Mediterráneo. En el barrio de la Estrella la actividad es bastante reducida, se construye en un solar vendido por Urbis en la avenida del Mediterráneo y otro en el sector norte junto a la avenida de Guadalajara. La promoción Urbis del «barrio de la Estrella» construye 5 torres en las calles de los Astros y Pez Austral, una torre de 12 plantas y cuatro de 15, totalizando 292 viviendas (fig. 3).

Entre 1967 y 1970 el ritmo de construcción es inferior al período anterior: 365 viviendas en Niño Jesús y 174 en la Estrella.

En el período 1971-1974 se reactiva el ritmo de construcción en ambos barrios. En el Niño Jesús, la Cooperativa de Padres de Alumnos del Pilar construye cuatro bloques en la manzana Amado Nervo/Juan de Urbietta (tres edificios de seis plantas y uno de diez, 76 viviendas). Se inicia la construcción de la Torre del Retiro con 120 viviendas, oficinas y comercio. Pero la actuación más importante en el Niño Jesús es la denominada Retiro II, que ocupa todo el espacio vacante entre Doce de Octubre, Menéndez Pelayo, y la antigua línea férrea del ferrocarril de Arganda. En esta promoción se construyen 824 viviendas de nivel medio-alto, en los terrenos propiedad de la Compañía del Ferrocarril Madrid-Aragón. La misma compañía es propietaria de la inmobiliaria constructora CIUSA. En total se construyen en este período 1.279 viviendas.

En el barrio de la Estrella la actividad constructora es muy elevada. Se inicia la construcción de bloques de 8 plantas según el modelo en H, característico de las promociones de Urbis en esta

zona, se construyen 1.329 viviendas de este tipo. Finalmente, el Patronato de Funcionarios de Hacienda construye 200 viviendas en dos bloques-pantalla situadas en Doctor Esquerdo y calle de los Astros.

En el período 1975-1978 decae el ritmo de la actividad en el Niño Jesús. En Retiro II se construye un edificio de oficinas para el Ministerio de Trabajo y se inicia la construcción de un edificio de viviendas. Las actuaciones más importantes en la zona se realizan sobre los solares vacantes de Doctor Esquerdo donde se construyen 412 viviendas.

En la avenida de Nazaret, Urbis construye el último bloque de cinco plantas, 22 viviendas de superlujo. Las actuaciones en este período concluyen con el edificio en manzana cerrada tipo ensanche, que completa un solar parcialmente construido en la avenida del Mediterráneo. En total se construyen 662 viviendas.

En el barrio de la Estrella, la actividad sigue siendo muy intensa. En el sector norte se edifican 388 viviendas en los solares lindantes a la recién construida avenida de Guadalajara, actual A-2.

En la promoción «barrio de la Estrella» de Urbis, se construyen 740 viviendas (bloques de 8 plantas en H, torres de 15 plantas al frente de la M-30). Simultáneamente se construye en los vacíos existentes 336 viviendas en torres de 15 plantas y bloques pantalla de seis. En total se edifican en la Estrella durante este período 1.464 viviendas.

En resumen, los barrios del Niño Jesús y la Estrella son el producto de una urbanización tardía, ubicados en los terrenos al este del Retiro, cuyos principales agentes son un conjunto de promotores inmobiliarios entre ellos el más destacado Urbis, S. A. El volumen del barrio de la Estrella sobrepasa al del Niño Jesús, el total en este período es de 6.605 en Estrella, en Niño Jesús 5.035 viviendas en total.

2.3 Situación actual: 1979-1984

La zona de estudio se encuentra en gran parte consolidado su desarrollo, tardío en algunas áreas, aunque no ha alcanzado su límite. Quedan en estos años un amplio sector (el polígono 40 de la avenida de la Paz), espacios intersticiales que deberán rellenarse en los próximos años.

Se ha utilizado los censos de 1979 y 1980, para enlazarlo con el proceso anterior, y 1982, 1984 para estudiar su evolución hasta la actualidad. En los dos primeros años del censo, 1979 y 1980, se observa en los siguientes cuadros (cuadros 3 y 4).

El carácter predominante de la promoción en todos los barrios es la privada, tan solo destacar la propiedad pública de tipo estatal (Colegio Nacional la Estrella).

Su destino comercial es la venta, en todos los casos, excepto en los que por su uso sean colegios, cuyos destinos comerciales señalados son la promoción pública. Por último, sin información, constituido por fichas incompletas que tan solo contienen el volumen total edificado y la tipología.

CUADRO 3
CENSO DE EDIFICACIONES EN CONSTRUCCION
Y/O EN OFERTA 1979-1980 POR BARRIOS

Carácter promoción	33		34		36		42		43		Total
	79	80	79	80	79	80	79	80	79	80	
Privada:											
Libre	4	10	1	2	3	4	3	5	11	9	55
Con carácter oficial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Préstamo P. trienal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sin inform. protecc.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pública:											
Estatal (MOPU, IPPV)	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1
No estatal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sin información	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1
Totales	4	11	1	2	3	4	3	5	12	9	54

FUENTE: Censo de Edificaciones en construcción y/o oferta. Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda de la Comunidad de Madrid, 1979-1980. Elaboración propia.

CUADRO 4
USOS PREDOMINANTES

Volumen edificado	Vivienda familiar		Apartamentos		Servicios			
					Oficinas		Colegios	
	79	80	79	80	79	80	79	80
> 50	8	15	3	4	-	-	-	-
51-100	2	5	-	-	1	-	-	-
101-500	8	2	-	-	-	-	-	-
< 500	1	-	-	-	-	2	-	2
Totales	19	22	3	4	1	2	-	2

FUENTE: Censo de Edificaciones en construcción y/o en oferta 1979-1980. Elaboración propia.

Referente a los usos según la clasificación volumétrica, se pueden distinguir como uso predominante el de vivienda familiar, con un volumen inferior a las 50 unidades; el grupo entre 101-500 unidades construidas no supera prácticamente las 250.

La promoción que en 1979 supera las 500 unidades es la de Retiro II, con 1.017, cuyo promotor y vendedor es Cutilla H.

Respecto a los edificios dedicados como apartamentos, son muy pocos, como se refleja en los datos, al igual que oficinas y colegios.

Analizamos, a continuación, los distintos agentes que actúan en la zona. En estos dos años el principal es Urbis, S. A., que además de promotor es constructor y vendedor en un 16,98 por 100 de las promociones; después destacar Promociones Riojanas y Bancaya; la primera actúa como promotora, constructora y vendedora, mientras que Bancaya, tan solo de promotor y vendedor; la constructora en estas promociones es Entrecanales

y Tavora, representan ambos el 3,7 por 100 sobre el total de agentes.

Un porcentaje bastante elevado lo representa el «agente desconocido», 33,6 por 100. El resto se reparte de manera homogénea entre promotores, constructores y vendedores de las más diversas empresas y grupos inmobiliarios.

En 1982 la situación es similar al período anterior (cuadro 5), el carácter predominante de la promoción es privado y libre, su principal destino comercial es la venta, seguido de la cooperativa (dos casos). Los principales agentes son Urbis, S. A., a continuación la empresa Sagar, S. A., que sólo se dedica a promotora; los agentes desconocidos también representan un porcentaje alto en este año y el resto se reparte entre diferentes promotores, constructores y vendedores.

CUADRO 5
CENSO DE EDIFICACIONES EN CONSTRUCCION
Y/O EN OFERTA 1982 POR BARRIOS

Carácter promoción	33	34	36	42	43	Total
Privada:						
Libre	7	5	2	2	6	22
Con protec. oficial	-	-	-	-	-	-
Préstamo P. trienal	-	-	-	-	-	-
Sin inform. protecc.	-	-	-	-	-	-
Pública:						
Estatal (MOPU, IPPV)	-	1	-	-	-	1
No estatal	-	-	-	-	-	-
Sin información	-	-	1	-	-	1
Totales	7	6	3	2	6	24

FUENTE: Censo de Edificaciones, 1982. Elaboración propia.

En cuanto los usos dominantes, el principal es el de vivienda familiar, seguido de apartamentos, aunque con una dedicación menor, en cuanto a los servicios en este año sólo se construye el Instituto Nacional de Oncología, no dedicándose ningún edificio ni a oficinas ni a otros servicios.

El último año, 1984, como se puede observar en el cuadro (cuadro 6).

CUADRO 6
CENSO DE EDIFICACIONES EN CONSTRUCCION
Y/O EN OFERTA 1984 POR BARRIOS

Carácter promoción	33	34	36	42	43	Total
Privada:						
Libre	7	4	2	1	1	15
Con protec. oficial	1	-	-	-	-	1
Préstamo P. trienal	-	-	-	-	-	-
Sin inform. protecc.	-	-	-	-	-	-
Pública:						
Estatal (MOPU, IPPV)	-	-	-	-	-	-
No estatal	1	-	-	-	-	1
Sin información	1	-	-	-	-	1
Totales	10	4	2	1	1	18

FUENTE: Censo de Edificaciones, 1984. Elaboración propia.

La promoción es privada libre, salvo un caso de privada con protección oficial y otro de pública no estatal (Centro de Natación de la Federación Española de Natación).

El destino predominante sigue siendo la venta, en un 50 por 100, del total de los edificios, pero el otro 50 por 100 se reparte entre otros de manera desigual; cooperativa-patronato, comunidad de propietarios, y un caso de promoción pública.

Los agentes productores de suelo se reparten aún más que en los otros años, Urbis sigue controlando todos los procesos productivos, aunque su peso específico baja considerablemente, el resto son empresas e inmobiliarias ya conocidas que actúan en distintos papeles, por ejemplo, de constructores: Dragados y Construcciones, S. A., Ferroviario, Construcciones y Contratas, S. A.; promotores: Khosmos, S. A., Hermas, Bancaya, Filasa... suelen ser, también, los vendedores.

CUADRO 7
USOS PREDOMINANTES

Volumen edificado	Vivienda familiar		Apartamentos		Servicios			
					Deportes		Sanidad	
	82	84	82	84	82	84	82	84
> 50	9	3	5	1	-	-	-	-
51-100	5	4	-	-	-	-	-	-
101-500	4	5	-	-	-	-	-	-
< 500	-	-	-	-	-	1	1	-
Totales	18	12	5	1	-	1	1	-

FUENTE: Censo de Promociones 1982-1984. Elaboración propia.

En cuanto a los usos, observando el cuadro (cuadro 7), la vivienda familiar es la dominante, seguida de los apartamentos, en el que sólo hay un caso, y en los servicios, destacar el uso deportivo (Centro Nacional de Natación).

Por último, analizaremos la evolución del número de promociones 1979-1984 (fig. 4), como se puede observar, la evolución por barrios es bien dispar.

Los barrios que presentan, comparativamente, mayor número de promociones son los de la Estrella y Fuente del Berro, no superando ninguno la cifra de 12 promociones.

El barrio de la Estrella es el que mayor número tiene, debido a la cantidad de suelo libre que presentaba frente al resto. Sin embargo, Fuente del Berro alcanza unas cifras bastante elevadas, pese a ser una zona bastante densificada, debido a la renovación en sus construcciones que se da de una manera más activa, sobre todo en aquellas áreas del barrio más degradadas y de baja calidad constructiva.

Mientras tanto en barrios con morfologías constructivas similares, como Goya e Ibiza, el proceso de renovación es muy lento, precisamente por las dificultades en la remodelación, dado que los edificios son de más alta calidad y sus habitantes no cambian tan fácilmente de vivienda, pese a la alta especulación del suelo.

Al barrio del Niño Jesús le sucede, aunque por otras causas, lo mismo que a los dos anteriores, la calidad constructiva es más alta que en los otros y además la figura predominante de propiedad es la individual, con lo que las únicas promociones posibles que se pueden dar son en el espacio libre que aún queda en el barrio.

3. CONCLUSIONES

El proceso de desamortización, a principios del siglo XIX, no deja la tierra de labor de la periferia madrileña en manos de la iglesia, pese a los grandes conventos y a las principales congregaciones que se ubicaban en Madrid. La titularidad de las tierras pasa a manos de grandes o medianos propietarios agrarios.

A mediados del mismo siglo, la propiedad rústica en este sector está muy concentrada, obediendo a diversas circunstancias: La mayoría está en manos de propietarios individuales, mientras que la nobleza, numéricamente inferior, controla una gran parte. Las sociedades y la propiedad pública poseen muy poco suelo.

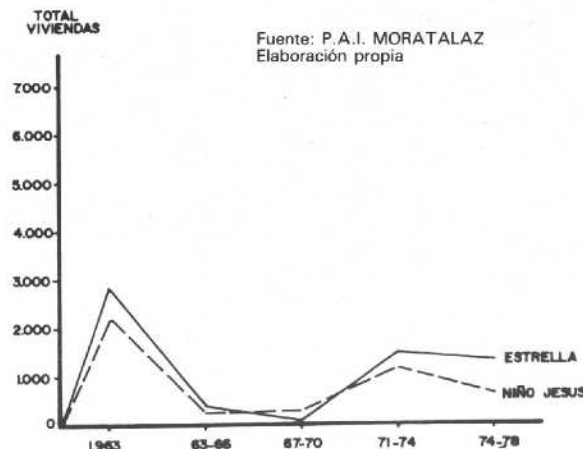


Figura 3.-Crecimiento urbano en los barrios Niño Jesús y la Estrella. Viviendas construidas en cada período

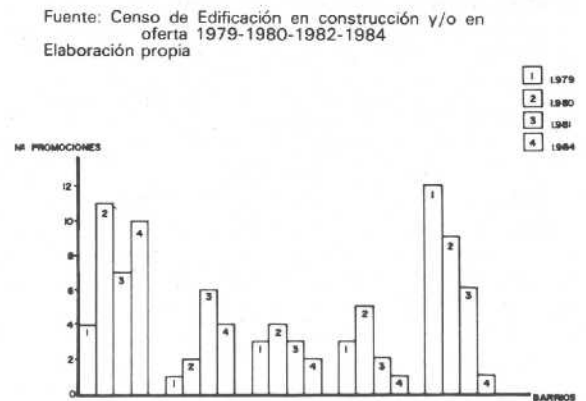


Figura 4.-Evolución del número de promociones (1979-84) por barrios

Los grandes propietarios del suelo de 1865 ejercen diversas posturas al transcurrir el tiempo: Unos se convierten en el último eslabón de la transformación de propiedad rústica a urbana. Otros, la venden o fragmentan en un período muy corto de tiempo. Por último, los que retienen el suelo y edifican o venden directamente, cuando éste ha generado suficientes plusvalías.

La situación cambia con rapidez, las posturas anteriores se mantienen, pero aparece otra nueva figura: El propietario de casas de rentas.

En los primeros años del siglo XX encontramos un suelo muy fragmentado, el mayor porcentaje corresponde a los poseedores de una sola propiedad. La nobleza pierde su importancia anterior. El proceso inmobiliario se mantiene hasta la Guerra Civil aunque se aprecia el resquebrajamiento de ciertas situaciones anteriores.

A partir de 1920 el modelo vigente de propiedad se modifica sustancialmente al intervenir los precios de los alquileres, con lo que muchos propietarios que antes alquilaban venden sus inmuebles. En los años 40, la propiedad individual, incluso en las promociones, dejará paso a la propiedad de las sociedades inmobiliarias anónimas.

En la etapa de 1963 a 1978, el proceso de producción del suelo se dinamiza. La tendencia general se traduce en un progresivo deterioro de la fórmula tradicional y un fuerte desarrollo de los

agentes inmobiliarios. Se inicia el proceso de renovación de los edificios antiguos por nuevos, debido a la fuerte revalorización del suelo.

La situación actual de la zona es la consolidación de la mayor parte de su suelo. Los agentes siguen siendo las inmobiliarias, con diferentes situaciones según los casos: promotores, constructores y vendedores. El número de promociones ha descendido notablemente en los últimos años, y en algunas zonas tan sólo se producen promociones por renovación de los inmuebles; el suelo libre es muy escaso y se dedica, fundamentalmente, a la vivienda familiar.

Concluyendo, el espacio investigado se presenta hasta la Guerra Civil como un área heterogénea, vacía, con una falta de planeamiento ordenador del suelo, aislada del centro... Con el transcurrir del tiempo esta situación se modifica, la cercanía al centro la revaloriza, la construcción se acelera, en consecuencia, la zona se rellena de edificaciones dedicadas principalmente a uso residencial, aunque se aprecia en los últimos años una ligera terciarización en las cercanías a la zona de ensanche tradicional.

Los métodos de análisis utilizados permitieron profundizar en la prospección de muchas de las fuentes, consiguiendo, algunas veces, resultados no esperados, en otras modificar algunas hipótesis previas. Pero el resultado debe valorarse con estas conclusiones.

BIBLIOGRAFIA

- AA. VV. (1981): *Madrid: Estudio de Geografía Urbana*, Instituto Juan Sebastián Elcano, CSIC, Madrid.
- AYUNTAMIENTO DE MADRID (1982): *Análisis de las licencias municipales de edificación*, Gráficas Municipales, Madrid.
- (1982): *San Francisco el Grande, elementos para un análisis urbano*, Gráficas Municipales, Madrid.
- BONAL, R., y COSTA, J. (1978): *Sól urbai classes socials: materials per a una política municipal*, Blume, Barcelona.
- CADENAS Y VICENT, V. (1957): *Indice nobiliario español*, Hidalguía, suplemento 1957-1960, Madrid.
- CAMPESINO, A. J. (1982): *Estructura y paisaje urbano de Cáceres*, Colegio de Arquitectos de Extremadura, Delegación Cáceres, Cáceres.
- CARRERAS I VERDAGUER, C. (1974): *Hostafrancs. Un barri de Barcelona*, Selecta, Barcelona.
- (1981): *Sants. Anàlisi del procés de producció de l'espai urbà de Barcelona*, Serpa, Barcelona.
- (1982): «L'estructura de la propietat i morfologia urbana a Hortafrancs», *Revista Catalana de Geografia*, 17, páginas 55-86, Barcelona.
- CIDUR (1976): *Madrid/Barrios 1975*, De la Torre, Madrid.
- COMUNIDAD DE MADRID, CONSEJERIA DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE Y VIVIENDA (1984): *Actualización de la información del mercado inmobiliario para 1983 y sistematización de la información anterior*, DATIN, Policopiado, Madrid.
- COPLACO (1977): *Estudio sobre los precios unitarios del suelo y la edificación*. Encuesta a promotores, Madrid, policopiado.
- (1977): *Estructura residencial y mercado de vivienda*, Madrid, Documentos monográficos 5, 63 págs.
- DATIN, S. A. (1978): *Informe del mercado inmobiliario*. Municipio de Madrid, COPLACO, policopiado, Madrid.
- EQUIPO GEOTOP (1982): «Sant Vicens dels Horts. Estudi de las transformacions recents d'un municipi dels Baix Llobregat», *Revista Catalana de Geografia*, 17, páginas 49-54, Barcelona.
- GARCIA BELLIDO, J. (1982): «La especulación del suelo, la propiedad privada y la gestión urbanística», *Ciudad y Territorio*, 3/82, páginas 45-72, Madrid.
- HABSURGO SATZGER, A. (1982): «Les transformacions de l'espai a Castelldefels», *Revista Catalana de Geografia*, 17, páginas 103-118, Barcelona.
- (1983): *Propiedad y espacio en Castelldefels*, Ayuntamiento de Castelldefels, Castelldefels.
- MAS HERNANDEZ, R. (1978): «La actividad inmobiliaria del Marqués de Salamanca en Madrid 1862-1875», *Ciudad y Territorio*, 3/78, páginas 47-71, Madrid.
- (1979): «Los orígenes de la propiedad inmobiliaria en el extrarradio norte de Madrid», *Ciudad y Territorio*, 1/79, páginas 77-86, Madrid.
- (1982): *El barrio de Salamanca*, IEAL, Madrid.
- MORENO JIMENEZ, A. (1980): «La propiedad inmobiliaria en la periferia urbana de Madrid en el siglo XIX. El caso de los Carabanchales», *Estudios Geográficos*, 158, páginas 47-68, Madrid.
- (1983): *Carabanchel. Recuperar el espacio vivido*, Madrid, Junta Municipal del Distrito de Carabanchel, 244 págs.
- (1986): *La estructura urbana en la periferia de Madrid: Carabanchel*, Madrid, Departamento de Geografía General, Universidad Autónoma de Madrid, 112 págs.
- ROCH, F., Y GUERRA, F. (1979): *¿Especulación del suelo?*, Nuestra Cultura, Madrid.
- TATJER, M. (1973): *La Barceloneta del siglo XVIII al Plan de la Ribera*, Libros de la Frontera, Barcelona.
- (1979): «La propiedad inmobiliaria y espacio urbano. Aproximación a su estudio», *Universidad Complutense*, 115, páginas 49-82.
- TROITINO, M. A. (1984): *Cuenca. Evolución y crisis de una vieja ciudad castellana*, MOPU, Madrid.
- VALENZUELA RUBIO, M. (1974): «Iniciativa oficial y crecimiento urbano en Madrid (1939-1973)», *Estudios Geográficos*, 35, páginas 593-655, Madrid.
- (1978): «Ciudad y acción municipal: la política de vivienda del Ayuntamiento de Madrid (1868-1978)», AIEM, Tomo XV, páginas 327-367.
- VILAGRASA I IBARZ, J. (1981): *Creixement urbà i agents de la producció de l'espai: el cas de la ciutat de Lleida 1940-1980*, Centre de Publicacions Intercanvi Científic i extensio universitària, Barcelona.