

## La promoción inmobiliaria en los ensanches del siglo XIX

Rafael MAS HERNÁNDEZ

Prof. Geografía, Universidad Autónoma de Madrid.

**RESUMEN:** La formulación teórica de los ensanches españoles, ejemplificada en la obra de Ildefonso Cerdá y en el proyecto de ley de Posada Herrera de 1861 fue desarticulada con rapidez por una legislación poco progresista. Se constata el paralelismo existente entre tal normativa legal y la actuación de determinados promotores inmobiliarios.

También se plantea la diferente evolución de los ensanches españoles en varias ciudades, en función de la disponibilidad de suelo de titularidad pública y de ciertos ajustes en el ámbito político e institucional.

Por fin, se incide en la relevancia que tuvo en los primeros ensanches el suelo de procedencia militar en algunas ciudades y se analiza el polémico caso de la venta de los terrenos procedentes de las murallas en Barcelona entre 1861 y 1865.

**Descriptor:** Ensanches urbanos. Historia del urbanismo. Cerdá. Urbanismo militar. Promoción inmobiliaria. Barcelona.

Los ensanches españoles descuellan como una de las fórmulas organizadoras del crecimiento urbano más singulares en la Europa del siglo XIX. Y su amplia bibliografía es pródiga en consideraciones generales que enfatizan sobre las virtudes de los planteamientos teóricos de sus figuras más destacadas, como Ildefonso Cerdá, o la bondad de los resultados formales alcanzados.

Nuestra aportación sólo pretende hacer algunas acotaciones al proceso creativo de los ensanches, abordando la implantación de los preceptos enunciados en la realidad concreta de las ciudades contemporáneas. El panorama legislativo es bien conocido (BASSOLS, 1996a: 19-51 y b: 53-90), de modo que, a partir de algunas monografías, puede intentarse una reflexión sobre la aplicación

de la normativa legal, desde su entendimiento como marco regularizador de la actividad urbanística privada.

En realidad, se trata de una cuestión cultural: cómo una sociedad se dota de unos instrumentos para arbitrar de un modo racional el crecimiento de las ciudades, que a mediados del pasado siglo parecía poco menos que inevitable, además de ser muy deseado.

El arbitraje de ese crecimiento lo reducimos a los aspectos más inmediatos de la promoción inmobiliaria, a la actuación de los promotores entendida como negocio, con lo que de un modo inevitable la cuestión deriva hacia la relación que a través de las leyes, independientemente de las teorías o las ideologías formuladas, la administración pública sostiene con los promotores privados. Aspectos cruciales de tal relación son la adquisición del suelo destinado a vía pública,

[Recibido: 20.02.99]

la instalación de los servicios urbanos y la edificabilidad final del suelo. De una u otra manera, nos reducimos aquí a la consideración de estas cuestiones materiales, muy áridas y lejanas de las teorías urbanas, pero muy trascendentes en el resultado final de la ciudad, en asuntos como el crecimiento armónico y equilibrado de las ciudades, la anchura del callejero o la densidad edificada.

Llegados a este punto, hay un reconocimiento general de que fueron precisamente las presiones de los propietarios urbanos las que acabaron desvirtuando buena parte de la innovadora propuesta de los ensanches, pero en términos muy genéricos. Por nuestro lado, intentaremos precisar algo la cuestión, aunque la bibliografía existente (1) no nos permita más que trazar algunas pinceladas y, con frecuentes cambios de escala, mezclando más de lo conveniente las cuestiones generales con los aspectos de detalle.

## I. EL DESMANTELAMIENTO PRECOZ DE LAS OPCIONES MÁS INNOVADORAS

Abordando el asunto de los ensanches en una perspectiva amplia, resulta claro que Barcelona y Madrid fueron los lugares en los que se dilucidaron las cuestiones clave. Ello fue así por la fuerte carga teórica y el enfrentamiento político existente en el ensanche barcelonés, por el tono ejemplarizante que podía llegar a tener lo ocurrido en la ampliación de la capital nacional y por su común carácter precoz, pues ambos ensanches fueron el lugar de forja de la legislación general.

Cabe resaltar que toda la normativa de ensanche debe ser contemplada en una secuencia temporal rigurosa, pues la mayor parte de las disposiciones se explican en buena medida por lo sucedido con las anteriores. Y si tomamos los ensanches de Barcelona y Madrid como modelos, se comprueba que la evolución de la legislación reguladora de los aspectos económicos de la promoción urbana fue fulgurante.

De entrada, las normas iniciales, el Real Decreto de 31 de mayo de 1860 que autoriza

la edificación en el Ensanche de Barcelona y el Real Decreto de 19 de julio de 1860 por el que se aprobaba el Ensanche de Madrid tenían sólo unas condiciones muy genéricas sobre las alturas permitidas en las nuevas construcciones y el dimensionamiento de los jardines interiores de manzana. Y nada se decía sobre cuestiones tan trascendentes como la urbanización de las calles o las condiciones de su adquisición por parte de los poderes públicos. En el caso de Madrid, el último artículo del decreto retrasaba la solución: «Por el Ministerio de la Gobernación se me propondrá oportunamente los medios económicos para sufragar los gastos a que de lugar la ejecución del proyecto objeto de este decreto».

El punto de partida, por lo tanto, ya suponía un lastre para las propuestas más innovadoras, como las efectuadas por Cerdá en su *Pensamiento económico*, que no conseguían ser aprobadas. El delicado planteamiento de este asunto en los meses previos a la aprobación del Ensanche ha sido ya muy bien expuesto (SORIA, 1992: 68-71). Bien es verdad que las aspiraciones del ingeniero catalán como la cesión gratuita de viales o la parcelación chocaban de frente con la cultura urbanística dominante.

Los ensanches, pues, comenzaron su andadura sin que la situación estuviera clara para los promotores. Semejante indeterminación no podía propiciar nunca un auge constructivo, ni siquiera un movimiento fuerte en el mercado del suelo. No extraña, por ello, que algunas voces fueran muy explícitas. La de Cerdá fue, de nuevo, la más clara. En mayo de 1861 señalaba:

«Hay en la actualidad no solo una paralización completa en la edificación, sino también una calma mortal en negociaciones de terrenos. La razón de estos dos fenómenos es idéntica. No se edifica porque no puede decirse que haya un solo metro libre y expedito para la edificación; no se venden ni compran terrenos porque el que vende y el que compra quieren saber cómo han de quedar para el objeto de las construcciones los terrenos de que se trate... Esta incertidumbre es terrible, y acarrea daños de grandísima monta así á los propietarios... como al comun

(1) Los estudios acerca de las soluciones formales de los Ensanches son abundantes, pero no lo son tanto los que

bucean en la casuística de las principales operaciones inmobiliarias en ellos generadas.

del vecindario... Esta incertidumbre, pues, no debe, no puede durar por mas tiempo y es preciso ponerle término á cualquier costa...» (CERDÁ, 1861a, CPE: 17).

Cabe señalar que el proyectista, desde su privilegiada posición de técnico responsable de la administración cotidiana del Ensanche barcelonés, procuraba agilizar el asunto, pues, de nuevo en sus palabras «.. hace unos meses que formulé en una especie de escritura de compromiso las bases de ese convenio ó avenimiento que han circulado entre un buen número de propietarios y que por casi todos ellos han sido aceptadas y suscritas» (CERDÁ, 1861a, CPE: 18).

La situación económica no cambió en unos meses, tal como traducen las palabras del propio técnico catalán en noviembre de 1861 refiriéndose a Madrid:

«Falta asimismo la base económica, la esposicion ... de un sistema económico completo, gracias al cual puedan encontrarse de una manera fácil, equitativa y legal, los medios y recursos suficientes para llevar á cabo la obra de que se trata. En este punto importantísimo el silencio de la Administración es funesto (...). Lo dicho hasta aquí explica cumplidamente la inaccion en que, á despecho de su propio interés, han permanecido los propietarios de terrenos sitios en la zona de ensanche, y la incertidumbre y perplejidad que entre ellos reina, y la repugnancia que sienten al pensar en la necesidad de hacer algo para salir de su situación anómala y penosa...» (CERDÁ, 1861b, CPM: 283-4, §14 y 18).

Pues bien, la falta de definición parecía llegar a su fin con la presentación, el 19 de diciembre del mismo año, del proyecto de ley Posada Herrera, en el que tenían amplia cabida las soluciones propuestas por Cerdá. Pero, como es bien sabido, hubo una fuerte oposición por parte de grupos de propietarios de Barcelona, como la Comisión Permanente de Propietarios del Ensanche y del Instituto Agrícola Catalán de San Isidro, y el proyecto fue retirado el 1 de junio de 1862. Como señala Bassols: «De esta forma, sin discusión parlamentaria, terminaba la primera urbanismo» (BASSOLS, 1996a: 43).

Pues bien, el fracaso de las fórmulas previstas en esta iniciativa legislativa fue muy bien vista por el mercado. El escaso

movimiento en el mercado de suelo que señalaba Cerdá en 1861 era cierto, aunque hablar de «plante empresarial» (PERMANYER, 1991: 63) puede resultar excesivo. Pero seguramente no fue casual que la caída del proyecto de Posada Herrera coincidiera con la entrada de los grandes promotores en escena, con compras masivas de suelo tanto en Barcelona como en Madrid. José Salamanca adquirió los primeros terrenos para su incipiente barriada madrileña en agosto de 1862 (MAS, 1978: 51) y un mes después se creaba la *Sociedad de Ensanche y Mejora de Barcelona* (COROMINAS, 1986: 435). A lo largo de 1863, las transacciones de suelo en ambos ensanches fueron muy importantes, tal como se desprende de algunos datos que más tarde comentaremos (Cuadro 1).

Había desaparecido el peligro de las soluciones preconizadas por Cerdá, pero faltaba dotarse de un procedimiento. A ello iba dirigida la Proposición de Ley presentada en enero de 1864 por el Diputado J. L. Retortillo (BASSOLS, 1996a: 43), que fue el embrión de la Ley de Ensanche de 29 de Junio de 1864.

Pero antes de que se llegara a la ley, la urgencia de la situación provocó una normativa especial para Madrid. En las páginas de la propia *Gaceta de Madrid*, el joven ministro de Gobernación, Antonio Cánovas del Castillo justificaba el cambio de los preceptos urbanísticos establecidos en 1860 con la claridad siguiente:

«Desgraciadamente el alza que empezó a sentirse por aquella época en el precio de los terrenos vino a dificultar las nuevas construcciones, y las reglas impuestas para que la elevación de las casas fuera sólo de tres pisos y se destinara a jardín la mitad de la superficie, contribuyeron también indudablemente con otras causas a que las edificaciones no tuvieran todo el desarrollo que era de esperar, atendidas las urgentes necesidades de la población. A satisfacer éstas y a conciliar el interés público con los derechos de los propietarios, dando mayor flexibilidad a aquellas prescripciones, se dirige la presente reforma.» (R. D. 6 Abril. 1864, *Gaceta de Madrid* de 7 de abril de 1864).

Con semejantes afirmaciones en su preámbulo, el resultado del Real Decreto de 6 de abril de 1864 es claro que aumentó la

altura de las construcciones y redujo la dimensión de los patios de manzana, pero también puso en solfa la embrionaria calificación de suelo que la localización de los usos colectivos en el plano. Expresado con las mismas palabras de dicha norma:

«... algunos propietarios han creído ver en la designación de terrenos que en anteproyecto de ensanche se hace para servicios públicos, una limitación de la propiedad, cuando tal designación no tiene otro objeto que atender a las necesidades de la Administración sin imponer obligaciones especiales a los propietarios, a quienes se conservan todos los derechos que son consecuencia legítima del dominio, sin sujeción a otras reglas que a las generales de policía establecidas por el Ayuntamiento o que puedan establecerse en lo sucesivo».

El anterior decreto, algunas de cuyas frases —como las de «conciliar el interés público con los derechos de los propietarios», o los derechos de los propietarios que son «consecuencia legítima del dominio»— merecerían estar en las páginas de cualquier historia del urbanismo español, tuvo consecuencias inmediatas, pues José de Salamanca comenzó a construir su barriada de acuerdo a las nuevas normas. Pero su influencia es mayor, pues demostraba lo frágiles que eran los iniciales presupuestos del Ensanche, con unas condiciones de edificabilidad que se convertían, por primera vez, en flexibles.

Faltaba por precisar el sistema económico del nuevo recinto y la cuestión específica de la propiedad de los viales. La norma vino de la mano de la Ley de Ensanche de Poblaciones de 29 de junio de 1864 y de su Reglamento, de fecha 25 de abril de 1867. La Ley de 1864 es de capital importancia porque fijó unas soluciones que tendrían una gran trascendencia, pues sólo fueron objeto de retoques de detalle en las posteriores leyes de Ensanche, de 1876 y de 1892. Tales soluciones fueron tres, en lo fundamental: las calles se expropiarían, la edificación se regularía por unas Ordenanzas de ámbito municipal y el sistema económico urdido, basado en la contribución de los inmuebles, tendría autonomía financiera. Retengamos que la Ley de 1864 invocaba para el primer cometido, la Ley de 17 de julio de 1836, de

Expropiaciones, la misma de la cual en 1859 se pensaba que «todas las ventajas son para los expropiados y para la administración todos los inconvenientes» (citado por SORIA, 1992: 68).

Con tales principios erigidos en rango de ley cabe dar por finalizada la etapa innovadora que la obra de Cerdá implicaba en los procesos constructivos. Desde 1864, estaba claro que los ensanches responderían más a la sociedad jerarquizada contemporánea que a las aspiraciones más o menos utópicas del proyectista catalán.

Pero antes de seguir con el repaso de las vicisitudes de la normativa, ya es hora de echar un vistazo a la actuación contemporánea de los promotores urbanos.

Coincidiendo con la promulgación de la primera normativa de ensanche se produjo una efervescencia en el mercado del suelo de las respectivas ciudades. En realidad, se trató de una fenomenal especulación en la que el suelo jugó un papel decisivo, pues al margen de la excitación del mercado, con plusvalías, propició la aparición de unas formas muy novedosas de promoción inmobiliaria.

El rasgo principal de las compras reseñadas (Figura 1) es que se trata de una verdadera irrupción del gran capital inmobiliario, que invierte confiado en las posibilidades del negocio. En Madrid, aparte del consabido Salamanca, tenemos a una sociedad parisina, la *Parent Schaken*, a una inmobiliaria belga y a la compañía creada por Madoz, *La Peninsular*. En Barcelona, las dos sociedades inmobiliarias, *Ensanche y Mejora de Barcelona* y el *Fomento del Ensanche de Barcelona*, representan al capital comercial local.

Pero, como constatación de que el mercado no había estado del todo inactivo con anterioridad, las compras de los grandes tienen que pagar sustanciosas plusvalías a los dueños previos. Ya en el cuadro reseñamos el beneficio de Jaime Domingo Lluch [véase «Domingo» en las columnas Comprador y Vendedor, obteniéndose la plusvalía por diferencia], un comerciante catalán afincado en Madrid, que se lucra con 1,2 millones de pesetas en la reventa de su propiedad. Pero en el mismo período (1860-1863) quienes venden una finca al *Fomento del Ensanche de Barcelona* obtuvieron

FIGURA 1. Algunas compraventas destacadas de suelo en los primeros ensanches

Lugar	Concepto	Vendedor	Comprador	Año	Sup (Ha)	Precio (Pta)	Pta/m <sup>2</sup>
Madrid	Tierra	Gardoqui	Domingo	1860	24,3	1.775.340	7,3
Madrid	Tierra	Domingo	Sociedad 1	1863	23,3	2.986.472	12,8
Madrid	Tierra	Particular	Sociedad 2	1863	42,4	110.250	0,25
Madrid	Tierra	Particular	Sociedad 3	1863	10,1	4.557.003	45,0
Madrid	Tierras	Particulares	Salamanca	1862	7,9	2.000.153	25,2
Madrid	Tierras	Particulares	Salamanca	1863	15,7	2.569.953	16,3
Madrid	Tierras	Particulares	Salamanca	1864	48,5	7.387.775	15,2
Madrid	Tierras	Particulares	Salamanca	1865	11,5	2.217.132	19,2
Barcelona	Tierras	Particulares	Sociedad 4	1862-4	13,4	4.500.000	33,5
Barcelona	Tierras	Particulares	Sociedad 5	1863	12,3	5.000.000	40,6
Barcelona	Solares	Estado	Particulares	1861-4	8,1	4.567.958	55,9
S. Sebastián	Solares	Estado	Particulares	1864-6	6,8	1.607.100	23,5

Sociedades: 1= Sociedad Inmobiliaria del nuevo barrio de Atocha en Madrid. 2 = La Peninsular. 3 = Parent Schaken et Compagnie. 4= Ensanche y Mejora de Barcelona. 5 = Fomento del Ensanche de Barcelona.

Fuente: Para Madrid: *Archivo Histórico de Protocolos*, MAS (1978) y (1982) y BAHAMONDE (1992). Para Barcelona: COROMINAS (1986) y *Boletín General de Ventas de Bienes Nacionales*. Para San Sebastián: CALVO (1983).

también una plusvalía de 1, 4 millones habiendo invertido sólo 300.000 Pta. (COROMINAS, 1986: 506). Eran momentos de una muy fuerte especulación: junto a la finca de la Peninsular se han comprobado que los precios se multiplicaron por 50 en un solo año (BAHAMONDE, 1992: 385). La importancia de las sumas invertidas en la compra de terrenos se iba a constituir como un factor de presión ante los poderes públicos en la práctica urbanística cotidiana.

Las compras masivas, por fin, se realizaron en un mercado encarecido, pero no igualitario. La cercanía a la ciudad consolidada y a las más estimadas vías de salida implicaba un encarecimiento del suelo, mientras que los terrenos periféricos y mal comunicados suponían lo contrario. Así, los guarismos menores del cuadro (0,25 Pta/m<sup>2</sup>) corresponden a la compra por parte de *la Peninsular* de una finca situada en el límite del término municipal, en la actual M-30, mientras que las 45 Pta/m<sup>2</sup> pagadas por la *Parent Schaken* eran expresivas de la excelente ubicación de la finca junto al Paseo de la Castellana. La gama territorial de precios en Barcelona era similar.

Volviendo a la coyuntura, a mediados de los 60 la situación era muy fluctuante en los

asuntos del Ensanche. Por un lado, el Reglamento de la Ley de 1864 se hizo esperar mucho, casi tres años, que para los empresarios resultaba demasiado. Pues el final del ciclo económico alcista estaba cercano y la fortísima crisis de 1866 les golpeó cuando estaban en plena actividad.

La característica lentitud del proceso de maduración del producto inmobiliario (diseño de la operación, compra de suelo, construcción y venta del producto) y un proceso de rebaja de las exigencias legales explica la presión que los promotores sobre la administración pública, que obtuvo diferentes resultados según la ciudad de que se tratara.

En Madrid, la fuerza esgrimida por el Ayuntamiento no fue mucha, si tenemos en cuenta la temprana fecha en que el diseñador del Ensanche renunciaba a una zona verde. El informe de Castro es de 25 de septiembre de 1863:

«Hallándose comprendido el terreno cuyo detalle se pide... entre la plaza de Toros y la manzana n.º 230, cuyos terrenos se destinaron en el proyecto de ensanche a un gran parque....., mas como quiera que el actual Circo taurómico está llamado a desaparecer en una época más o menos próxima a medida que las edificaciones por

aquella parte tomen el desarrollo y la importancia que por su situación les corresponde y como..., supuesta la desaparición de la plaza de Toros, no es de absoluta necesidad la conservación de este parque en dicho sitio....; puede muy bien alterarse el plano general de la edificación del ensanche ni sin faltar a las condiciones de salubridad de aquellos lugares concederse la licencia que se solicita» (Archivo de Villa de Madrid, Secretaría, 4-317-1).

Este doble supuesto futurible, encaminado a legitimar una construcción en zona verde es una muy buena muestra de la precariedad que la técnica urbanística del Ensanche madrileño pudiera tener; a la vez, también es anticipo de la facilidad con la que desaparecieron los espacios verdes en los primeros ensanches.

Obviamente, los promotores tomaron buena nota de ello, lo que les indujo a seguir atacando las características del plano que más podían limitar sus expectativas de ganancia. Así lo hizo Salamanca en Barcelona, cuando para ganar superficie edificable pidió «la reducción de los chaflanes de 20 a 4 metros aduciendo que así se había realizado en Madrid, solicitando también la supresión de la Gran Vía Diagonal. La respuesta municipal fue negativa en vistas a un mejor futuro especialmente por lo que hacía referencia a las comunicaciones» (COROMINAS, 1986: 549).

El control de las apetencias desmedidas de los promotores sin duda fue más eficiente en Barcelona, donde Cerdá gozaba de la posición de privilegio de depender del Gobierno Civil en la gestión del Ensanche, estableciendo alineaciones y rasantes luchando por conseguir la cesión gratuita de los viales, cosa que pudo conseguir parcial y coyunturalmente. En efecto, desde que Cerdá dejó la gestión técnica del Ensanche en 1865 se impuso la filosofía de la Ley de 1864, ya comentada.

Con la crisis económica de 1866 ya desatada, la reivindicación de los promotores sobre el abono de la expropiación de sus terrenos es fuerte, como muestra la instancia del mayor promotor urbano, José de Salamanca, dirigida al Ministro de Gobernación, fechada en noviembre de 1867. Salamanca pide que se le abone el precio de las calles en un momento de grave crisis económica nacional

y cuando está comprometido a la finalización de un elevado número de casas, que acabará vendiendo en mediocres condiciones. Para lograr sus fines, Salamanca enfatiza primero la trascendencia de su labor:

«Es público y notorio que soy el único particular que hoy seriamente proporciona trabajo a la clase obrera de Madrid en el barrio que estoy construyendo... en la actualidad doy ocupación a más de cuatro mil menestrales en las construcciones que verifico...».

A continuación señala que no le mueve el ánimo de lucro:

«Esta pretensión no es con deseo de hacer una realización ni un beneficio, sino con el de proporcionar trabajo a la clase obrera de Madrid, bien necesitada con la carestía de las subsistencias. Para probar mi propósito si el Gobierno se presta a pagarme el valor de las espesadas calles, yo me comprometo a dejar el importe en la Caja de Depósitos con aplicación espesa al pago de obras que se egecuten y justifiquen».

Dicho de otra manera, en el abono de las calles Salamanca ve una solución para acabar las obras que tenía iniciadas.

Por fin, en lo relativo al precio, la solicitud deja claro que la Administración pública deberá abonar el precio de mercado:

«En cuanto al valor de las calles pueden tasarse con arreglo a la Ley, pero por mi parte desde luego acepto que el Ayuntamiento no está obligado en ningún caso a abonarme por ellas un precio superior al que yo resulta que haya pagado» (Archivo de Villa de Madrid, Secretaría, 5-12-83).

En los meses siguientes, Salamanca obtuvo lo solicitado, remunerándose con 1,1 millones de pesetas (MAS, 1978: 65).

Además, la coyuntura política tampoco ayudó a que el primer Ensanche viera una aplicación correcta de los presupuestos teóricos iniciales. La revolución de 1868 modificó la composición de los Ayuntamientos y paralizó durante un tiempo la aplicación de la Ley de 1864. Además, el cambio revolucionario se realizaba en una perspectiva global, que incluía la urbanística. Textos como *El Futuro Madrid*, de Ángel Fernández de los Ríos, destacado

miembro del movimiento liberal, debían generar profunda desazón entre los promotores inmobiliarios del Ensanche:

«no podemos menos de pedir que se prescinda absolutamente del plano general de la zona de ensanche y del emplazamiento y distribución propuesto para el nuevo caserío, porque lo consideramos funestísimo al desarrollo de Madrid.... (y) ... nos asociamos a la opinión general, que considera definitivamente muerto el plano de ensanche, en todo lo que no sea la línea de circuito.» (FERNÁNDEZ DE LOS RÍOS, 1868: 199-200).

Y además de la planta, también proponía un modo de actuar diferente:

«...lo que tienen que hacer el Ayuntamiento y el Gobierno es dar vida urbana a la zona de ensanche, llevando dependencias importantes a los extremos del Madrid actual, surcándola con grandes y bien entendidas vías de comunicación, es ponerla en contacto con el centro por medio de ferrocarriles, ómnibus y carruajes económicos; es llamar a ella con esos y otros elementos el interés de la población, es promover así la construcción de casas bajas y de poco coste, con huertas y jardines; el interés particular se encargará entonces de que los terrenos cultivados se conviertan en barrios, y los propietarios actuales, que ahora los destinan al cultivo, serán los primeros que los destinen a la construcción de casas aisladas, de almacenes o fábricas o las vendan a los compradores, que abundarán cuando esas mejoras se hayan hecho.» (FERNÁNDEZ DE LOS RÍOS, 1868: 205).

No debe extrañar, pues, que en la rápida sucesión política de 1870-1875, los promotores que resistieron la crisis económica intentaran obtener un provecho inmediato.

Había que acudir al trato de favor, como hiciera el promotor más célebre del Ensanche madrileño, el marqués de Salamanca, que consiguió cobrar un total de 2,7 millones de pesetas entre 1868 y 1877, pero a costa de beneficiarse de créditos generales al Ayuntamiento, como el Erlanger, y de disponer, sin sujeción a presupuesto alguno, de todos los fondos disponibles en la caja del Ensanche, todo ello para cobrar unos terrenos en su mayor parte todavía no urbanizados (MAS, 1978: 65, 67). Y también para el caso madrileño constan permutas realizadas por dueños

avispados, como el bolsista Miguel Sainz de Indo, que consiguió remunerarse en especie en el año 1870; a cambio de la superficie de las calles que atravesaban sus fincas, obtuvo en propiedad 2,5 ha. de terrenos edificables, procedentes de un bosquecillo municipal ubicado junto al Paseo de la Castellana. En sus tratos con el Ayuntamiento popular de la Villa, el promotor se permitió decir que aceptaba la valoración municipal, 800.000 reales menor a la de su perito ¡por patriotismo! (Archivo Histórico de Protocolos de Madrid, n.º 27.981, 20.VI.1870)

Tales urgencias y arbitrariedades se matizarían durante la Restauración, que pondría en escena nuevas leyes.

## 2. LAS CONSECUENCIAS DEL REAJUSTE LEGAL CONSERVADOR

Después del paréntesis revolucionario y republicano, la nueva legislación de 1876 insistió sobre los mismos mecanismos previstos en 1864, pero tuvo que solucionar el mayor de los estrangulamientos, el pago de las expropiaciones, que se arbitró sólo con la legislación de 1892, reservada al comienzo sólo para Barcelona y Madrid, pero que acabó generalizándose a la mayoría de las ciudades con ensanche.

Asumiendo que en las tres leyes de Ensanche, y en la interpretación práctica que de ellas se hizo, los derechos de los propietarios obtendrían una mayor consideración que los postulados dictados por el interés público, pueden dibujarse unas repercusiones claras en los ensanches sujetos a la legislación general, tanto en lo relativo a las soluciones adoptadas en los proyectos, como en lo referente al planteamiento económico general del proceso urbanizador, además de la diversas soluciones adoptadas en los detalles concretos de la edificabilidad.

### 2.1. Las limitaciones de los proyectos

Una vez asumido el modelo económico de los ensanches, expropiando el suelo de las calles y urbanizando con el dinero procedente de las contribuciones, quedaba claro que los nuevos proyectistas debían ser

cautos y abandonar la generosidad de espacios públicos presentes en las soluciones de Madrid y Barcelona.

La primera muestra de ello se tuvo en el Ensanche de San Sebastián, aprobado por R.O. de 11 de octubre de 1864 (posterior a la ley de junio), que ya partía de unas bases realistas, de modo que se ha señalado que

«los intereses privados se hallaban plenamente defendidos en este proyecto de ensanche: una muestra de ello son las escasas modificaciones que sufrió y cómo su ocupación produjo una desvirtuación mínima de sus puntos. De hecho, porque ya se hallaban bastante desvirtuados» (CALVO, 1983: 76).

En esa moderación de planteamientos, se resalta la reducción del ancho de las calles y un patio central de manzana que no superaba apenas el 10 % de la superficie completa.

Una segunda evidencia la proporciona lo ocurrido en Bilbao. La solución inicial de Amado Lázaro en 1862, muy inspirada en las opciones de Cerdá, nunca logró la aprobación oficial. Cuando un nuevo proyecto es adoptado, en 1876, de él se comenta que «se planteaba bajo las premisas del realismo» (BASURTO, 1994: 220). En relación al proyecto primitivo, sus cambios eran la reducción global de la superficie, una menor anchura de las calles y una previsión global de mayor densidad edificatoria.

Quizás no merece la pena insistir. Los Ensanches sucesivos adaptaron sus previsiones de espacios públicos a la normativa legal imperante, abandonando las generosas soluciones de los ensanches pioneros.

## 2.2. Las condiciones de edificabilidad

La Ley de 1864 establecía que la edificabilidad concreta de cada Ensanche dependía de unas Ordenanzas de construcción específicas y, en caso de no haberlas, de las Ordenanzas generales de la ciudad. En otras palabras, remitía la cuestión al ámbito local, a unos ayuntamientos claramente oligárquicos.

En consecuencia, no cabe extrañarse que la tendencia general fuera hacia un incremento de alturas. Ello implicó sin duda, un golpe definitivo a las opciones iniciales de configurar un Ensanche de poca

densidad, pues el incremento de alturas permitidas consolidaba la alta valoración de los terrenos más céntricos y accesibles, que casi obligaba a una extensión generalizada del modelo de casa de renta en altura. Las viviendas de poca altura podían encontrar suelo accesible en los lugares más distantes, menos valorados o peor urbanizados de los ensanches, pero seguro que en Barcelona y Madrid lo hallaban con más facilidad en los suburbios periféricos de Cuatro Caminos, Sants o Gracia, pongamos por caso.

La remisión de las normas constructivas al ámbito municipal produjo un curioso contraste. La mayor parte de los ensanches, caso de Barcelona, San Sebastián, Bilbao y Valencia, publicaron unas ordenanzas de construcción específicas para su Ensanche, contemplando la figura del patio de manzana como obligatoria, a través de diferentes soluciones. Muy significativa al respecto son las Ordenanzas de Barcelona de 1891: en su fase de elaboración se comprueba que hay una práctica común de reparcelación de terrenos para asegurar solares regulares con fachada a la calle, realizada por los propietarios de cada manzana antes de la concesión de licencias para edificar. También es holgada la previsión que se hace para el patio central, entre un 20 y un 26 % de la superficie total, dependiendo del tamaño de las manzanas (PROYECTO, 1890).

Pero ello no ocurrió en el Ensanche de Madrid, siempre sometido a la normativa general del municipio. Tal circunstancia, nada casual o inocente, posibilitaba dar una profundidad desmedida a las construcciones, con lo cual las casas de renta de nivel medio, muy abundantes en el primer tercio del siglo XX, provocaron una ocupación interior muy alta, con un fuerte predominio de las viviendas interiores y unas densidades demográficas altísimas en ciertos puntos.

No es difícil interpretar esta cicatería madrileña como la expresión de una mayor fortaleza del bloque rentista urbano y su fuerte ascendencia en la administración municipal, de modo que pudieron imponer sus criterios de maximizar el beneficio a corto plazo a los principios de ornato e higiene que justificaban el patio de manzana. Las otras ciudades, ya citadas, sí que supieron adoptar uno de los mejores

principios que el ensanche les ofrecía, logrando en consecuencia un mayor grado de calidad urbanística y de condiciones de vida.

En la otra versión de la edificabilidad, la referida al alcance de los espacios de uso público, el reajuste legal supuso que en el seno de las Comisiones de Ensanche de cada ciudad, sabedoras de lo costoso de las expropiaciones, se tuvieron que adoptar las decisiones de conservar o no las características iniciales del plano, que en Madrid y Barcelona eran bastante generosas.

No debe extrañar, por lo tanto, que desaparecieran plazas y jardines o que se estrechara el ancho de ciertas calles, aunque para ello los técnicos municipales tuvieran que escribir textos ciertamente pacatos y simples.

En Madrid, para el proceso de conversión en edificables de antiguos espacios públicos, pueden bastar los dos ejemplos siguientes. En el cruce de las calles de Goya y Velázquez en 1870 se permitía la reducción de los chaflanes, pues según el técnico: «...la concurrencia en el sitio de que se trata nunca será grande por ser excéntrico con relación a la Capital...». Un año después, el mismo técnico permitía la supresión de una zona verde, pues «...siendo estas calles de grandes anchos y muy ventiladas, en mi juicio creo innecesario el establecimiento de los jardines» (MAS, 1982: 275).

Sin duda, los cambios en el plano de Madrid son muy aparatosos. En el de Barcelona también se producen, aunque en menor grado, consistiendo en la desaparición de las zonas verdes destinadas a parques públicos y la reducción de 50 a 30 metros de anchura de la calle de Aragón, importante por incluir un enlace ferroviario urbano (ESTAPÉ, 1971: 278). En Bilbao, la densificación vino de interpretaciones tendenciosas de las Ordenanzas, que redujeron las superficies libres de las manzanas por la creación anómala de calles particulares que al fin quedaron consolidadas como pasajes (vid. BASURTO, 1994, y RODRIGUEZ-ESCUADERO, 1991).

### 2.3. Sobre el proceso de urbanización

El ideario implícito en la Ley de 1864 no hizo sino sufrir pocos retoques en las

nuevas normas de 1876 y 1892. En síntesis, se establecía que el progreso de la urbanización material de los Ensanches dependía de unas Comisiones Municipales de Ensanche, encargadas de administrar unos fondos económicos de modo autónomo al resto de sus municipios; los ingresos de las contribuciones del nuevo caserío, cedidas por el Estado, servían para sufragar el establecimiento de los servicios urbanos y para abonar la expropiación de las vías públicas, en el marco de unos presupuestos exclusivos.

En el caso de Madrid, ya hemos tenido la ocasión de comprobar que la distribución del gasto no fue ajena a los intereses de la fracción dominante de los propietarios inmobiliarios y que los resultados más evidentes fueron una urbanización lenta y selectiva del Ensanche, pues los fuertes gastos de las expropiaciones impedían una mayor rapidez y la existencia de zonas internas provocaba grandes contrastes internos en la implantación de las infraestructuras urbanas; tal fue el problema de las indemnizaciones a los dueños de terrenos que la solución no se alcanzó hasta 1892, cuando se arbitró la cesión gratuita de la mitad de los viales y el abono del resto con cargo a una deuda pública de Ensanche, que gravitó sobre las arcas municipales hasta sobrepasada la mitad del siglo XX (MAS, 1982: 60-78).

Salvo en San Sebastián, ciudad con muchos terrenos públicos y pocos problemas de expropiación (vid. Apartado 3), parece que en los grandes Ensanches de Barcelona y Bilbao los resultados de la legislación fueron similares.

El Ensanche bilbaíno adopta caracteres peculiares, pues el régimen tributario vasco impedía recurrir a las contribuciones como ingresos de Ensanche, de modo que el costo de las infraestructuras reposó de un modo más directo sobre las arcas municipales. El Ayuntamiento recurrió a financiación propia, incluyendo la emisión de deuda pública, para financiar las obras de urbanización que, en su pronto desarrollo, acabaron imprimiendo al Ensanche la consideración de espacio cualificado, frente a la escasa dotación de otras zonas de la periferia. Además, la potencia económica del municipio consiguió llegar a acuerdos con los propietarios para la cesión de los

viales, incluyendo la consolidación del parque previsto en el proyecto (2).

En el caso de Barcelona se ha reconocido la existencia de «un sistema de financiación un tanto lento» (BUSQUETS, 1992: 154) y los costos de expropiación consta que gravaron la actuación urbanizadora. Entre 1869 y 1875, la expropiación supuso entre el 85 y el 100 % de los presupuestos (COROMINAS, 1986: 399); unas décadas después, cuando estaba ya en marcha el sistema de la deuda pública, la amortización de las cédulas emitidas y el pago de sus intereses llegaba a representar el 21 % del presupuesto, pero los gastos generales de mantenimiento del espacio urbanizado eran muy altos, por lo cual apenas quedaba dinero para nuevas obras (COMISIÓN ESPECIAL DE ENSANCHE, 1898). Y aunque parece que en la ciudad catalana tuvo una cierta implantación la cesión gratuita de los viales, en 1920 se seguía pagando el suelo en «láminas del Empréstito de Ensanche» (AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE BARCELONA, 1921: 118), que ya iba por su tercera emisión y para la amortización de la Deuda de Ensanche en el periodo 1918-1919 se destinó el 25 % del presupuesto total.

En Barcelona se estableció una singular dualidad entre los gastos de conservación y los de aumento de la urbanización. Dado que en las zonas de Les Corts y San Martí de Provençals el Ensanche apenas tuvo desarrollo, la mayor parte del presupuesto se gastaba en el alumbrado, en la limpieza o en agua para riego de las zonas ya ocupadas (antiguos municipios de Barcelona y Gracia) quedando poco para el trazado de nuevo callejero. Las quejas que tal situación levantó entre sus contemporáneos no fueron pequeñas. En los años 20 la Comisión de Ensanche consideraba la «situación tan anómala y tan irregular y que resultaba insostenible» (AYUNTAMIENTO, 1921, 16), y voces tan cualificadas como las de Francisco Carreras Candi y Luis Companys auguraban que «si siguen las actuales normas distributivas de los recursos de Ensanche, el fracaso es inminente» (AYUNTAMIENTO, 1921, 85). El propio municipio consideraba en mayo de 1918 que la «existencia de dos Presupuestos y dos

Deudas ... a la larga, estableciendo castas en la ciudad, ha de traer un lamentable desequilibrio urbano y necesariamente ha de redundar en perjuicio de la Deuda del interior» (AYUNTAMIENTO, 1921, 108).

Y el propio grado de ocupación del espacio a finales de siglo, con numerosas calles sin trazar, así lo indica, pero lo corrobora que en ambos casos, como en Madrid, los Ensanches respectivos no pudieron evitar el crecimiento de una corona periférica de suburbios, que se oponía a la ciudad planificada. Tal dualidad es la comprobación de la quiebra de una idea básica de los Ensanches, lo que se ha denominado «la intención social de convertir los planes de ensanche en un programa de vivienda, dando énfasis a la necesidad pública de previsión barata y no monopolista de terreno urbano» (SOLÁ-MORALES, 1982: 164)

La importancia de la urbanización ya fue puesta de manifiesto por Cerdá. Sobre ella decía:

«... si los propietarios han de esperar que el Ayuntamiento quiera y pueda hacer aquella obra, será necesario pasar muchos años sin emprender la edificación, no sea mas que en regular escala. Atendido el coste exorbitante que la esplanación de las calles importaría en la zona de ensanche, bien puede decirse que el Ayuntamiento lo hará tarde, mal y nunca. ¿No es, pues, preferible, que la emprendan y realicen los propietarios asociados para beneficiar inmediatamente sus terrenos? (CERDÁ, 1861b: 285, §29).

Pues bien, la decisión de urbanizar con los impuestos de las construcciones y los filtros oligárquicos existentes sobre el destino del gasto cambiaron el propósito inicial y acabaron propiciando unos espacios destinados de modo mayoritario a la vivienda de calidad, y mantener durante décadas buena parte de los Ensanches como una reserva monopolista de suelo.

Esta es la cuestión clave. Si la vivienda popular no encajó en los grandes ensanches fue porque la mayoría de los propietarios de suelo prefirieron dirigirlo a la demanda de calidad. Lo cual no impide que, en ciertas ocasiones, propietarios marginales hicieran parcelaciones populares que, por cierto, se

(2) Todos estos aspectos se tratan por extenso en el trabajo de Paloma Rodríguez-Escudero, quien reproduce abundante

documentación sobre el debate municipal y público sobre el Ensanche bilbaíno en el siglo XIX (RODRÍGUEZ-ESCUDERO, 1991).

ocuparon con rapidez, cual es el caso de la parcelación de Grassot en Barcelona (COROMINAS, 1986: 532-3) o de las nueve manzanas enajenadas por el Estado (MAS, 1982: 147) y las ventas del barrio de Marconell en Madrid (CANOSA *et alia*, 1988: 60-62).

### 3. LOS ENSANCHES FRENTE A OTROS MODELOS DE CRECIMIENTO

Hasta ahora hemos podido comprobar que, fiados sólo a la administración de los fondos que las leyes destinaban a los ensanches, los resultados distaban de ser muy halagüeños, con una reflexión global que la sola contribución de los inmuebles como ingreso fundamental casi obligaba a una construcción muy lenta del nuevo recinto, lentitud que se agravaba por la necesidad de pagar un precio elevado por el suelo de uso público. Las leyes admitían cualquier ingreso adicional que los Ayuntamientos quisieran destinar a sus ensanches, pero para que ello resultara viable hacía falta una fortaleza económica que era bastante poco usual en la España del momento.

La titularidad pública de la mayor parte de los terrenos explica el rápido desarrollo del Ensanche de San Sebastián, que apenas tuvo que indemnizar a particulares para el trazado de las calles. En el Ensanche de 1864, el suelo fue vendido por el Estado en el concepto de Bienes Nacionales (*vide* Fig. 1), pero en el Ensanche Meridional, iniciado en 1886, parece que el municipio pudo lucrarse de la venta de suelo (ANABITARTE, 1974: 133 y 141). Tan holgado iba el municipio que tardó en acudir a la legislación normal de ensanche, confiado en el poder de su hacienda municipal y en la propia fiscalidad diferencial vasca. En palabras de su historiador local:

«... desde el año 1864 en que se llevó a cabo el derribo de las murallas, dicho Ayuntamiento fue construyendo los ensanches de la Ciudad invirtiendo cuantiosas sumas en los gastos de urbanización y aún cuando en 22 de diciembre de 1876 se promulgó la llamada Ley de Ensanche destinada en parte a fomentar el engrandecimiento de las ciudades mediante la concesión de determinados beneficios, el Ayuntamiento no hizo uso de tal derecho hasta

que a fines de 1894, a causa del aumento que llevaba su deuda pública, se preocupó del asunto, entablando ... , las gestiones conducentes» (ANABITARTE, 1971: 177).

Pero el caso donostiarra es bastante excepcional y la mayoría de las ciudades se encontró, a la hora de comenzar los ensanches, con muy poco suelo público. Una de las razones fundamentales que explicaba semejante penuria era la legislación desamortizadora de 1855, que puso en venta los terrenos pertenecientes a los Propios de la ciudad.

Un ejemplo, por la vía de la demostración de lo contrario, supone lo ocurrido en la ciudad de Gijón, que pudo vender en provecho propio y en condiciones que posibilitaran luego una urbanización adecuada el Arenal de San Lorenzo. La única peculiaridad destacable de tal proceder estriba en su fecha. Gijón decide vender los terrenos, poseídos como bienes de propios, en 1853, 2 años antes de la legislación de Madoz (LORDÉN, 1978: 24). La venta tuvo lugar bajo la forma de censo reservativo, a un precio muy bajo -0,05 Pta/m<sup>2</sup>-, pero con la condición expresa de que

«el futuro comprador debería sujetar las edificaciones que se llevasen a cabo al plano que a tal efecto se formase, comprometiéndose a facilitar los terrenos para calles y plazas en él tratadas al mismo precio que se efectuó la subasta».

Como bien indica el autor:

«La servidumbre contraída vendría a resolver, en parte, las dificultades económicas que todo ensanche llevaba consigo» (LORDÉN, 1978, 24).

Llegados a este punto, comprobamos que el efecto combinado de las normas desamortizadoras y de ensanche provocaban una urbanización lenta y costosa de las zonas de crecimiento de la ciudad. Por ello, cabe sopesar la posibilidad de que en ciertas ciudades los consistorios municipales o los intereses de los propietarios en ellos representados hubieran preferido otra solución de regular el crecimiento espacial de la ciudad como alternativa a solicitar una legislación de Ensanche.

Una ciudad como Vigo, en un momento dado de su crecimiento, prefirió aprobar

una ampliación limitada antes que un proyecto de mayor consideración, según se indica:

«...dados los graves prejuicios que traería para ésta [la ciudad], la aprobación por la Superioridad de un plano de ensanche definitivo» (PEREIRO, 1981: 46).

Como semejante estrategia se empleó dos veces en la ciudad gallega, con los planos de Fernández Soler en 1883 y de Ramiro Pascual en 1907, se ha llegado a afirmar que allí los

«...grupos dirigentes tenían unos intereses diferentes al planeamiento ordenado del conjunto de la ciudad. Preferían urbanizaciones parciales...» (SOUTO, 1990: 144).

Cabe pensar también que en la estrategia inicial del Ensanche valenciano latía una idea no muy diferente a la señalada para Vigo. Después del rechazo oficial del proyecto inicial de 1862, consta que el Ayuntamiento utilizó sus planos para controlar el crecimiento de las afueras, pero bajo la ficción de que eran planes de alineaciones. Semejante control municipal de la ampliación de la ciudad acabó cuando unos particulares denunciaron tal proceder al Ministerio de Fomento en 1879, solicitando que se

«obligase al ayuntamiento a abstenerse de aprobar plano alguno que tenga por objeto incorporar terrenos de las afueras de la ciudad sin obtener previamente la aprobación del Gobierno, que es el único que puede darlas». (VETGES, 1984: 38-9).

Denunciada una situación considerada «tan ilegal como anómala», siguió la puesta en marcha de la administración municipal para solicitar un Ensanche oficial, que fue finalmente aprobado en 1887.

En la tesitura de si era mejor tener o no un Ensanche son sintomáticos los titubeos que en algunas ciudades se producen en relación a las barriadas periféricas previas. Es el caso de la barriada benéfica de Benalúa, que no fue incorporada desde un comienzo al Ensanche de Alicante de 1887 (RAMOS, 1984: 217). Y lo mismo ocurría en Palma de Mallorca, donde el técnico municipal en 1897 era muy explícito para barrios como Son Español o La Soledad:

«hasta sería injusto recargar con motivo del ensanche en un 4 % la contribución territorial a los que han cedido el terreno para calles y han sufrido todas las vejaciones de las zonas polémicas, estando después de todo tan adelantada la urbanización en semejantes barrios que huelgan las obras de ensanche» (LADARIA, 1992: 76).

En otras ocasiones, hay constancia de que ciertos promotores buscaron la posibilidad legal de hurtarse a la normativa de Ensanche. Tal sucedió con la Ley de Saneamiento y Mejora Interior de las Poblaciones de 1895, que fue utilizada en la aparición fugaz de la compañía de Romanones para llevar adelante el ensanche de Cartagena (PÉREZ, 1986: 160-1). Y la misma ley fue utilizada también en el borde noroccidental del Ensanche madrileño por una empresa privada a comienzos del siglo XX, aún en contra de la opinión municipal (GALIANA, 1987: 45-46).

En suma, no hay escasez de argumentaciones que maticen la eficacia de la legislación de Ensanche para un correcto control del crecimiento urbano (DELGADO, 1995: 167). Quizás una de las más claras fuera la del técnico del Ensanche palmesano, Bernardo Calvet, que escribía en 1897:

«... la poca protección que la ley y reglamento vigentes conceden a las obras de ensanche de poblaciones, parece que el Estado al tratar el desarrollo de los grandes centros, en vez de fomentarlo, se propone evitarlo...

... se lleva la desconfianza hasta el punto de conceder tan solo para las obras de ensanche dentro de las zonas que se aprueben el aumento que sufre la contribución territorial a partir del año económico anterior a la aprobación del proyecto, y cómo al empezar las obras de éste, hay que principiar expropiando muchos terrenos para calles, y dándolas de baja en territorial, bien se comprende que los aumentos de ésta, para que no resulten ilusorios, exigen un gran desarrollo de las edificaciones y nunca pueden alcanzar cifras respetables que consientan grandes obras....

... Con semejantes rendimientos para realizar las costosas obras que todo ensanche requiere, es lógico que haya ocurrido lo que pasa: muchísimas son las poblaciones que necesitan ensanche y muy pocos son los proyectos aprobados que figuran en La Gaceta; parece que se acogen solamente a la ley actual las poblaciones como Palma en las cuales la

cesión o supresión de antiguas murallas ahorra grandes gastos de expropiaciones o envuelven intereses que permiten pasar de todo. Resultan pues la ley y su reglamento muy poco prácticos y como su reforma se impone....» (Cit. LADARIA, 1992: 75).

En algunos casos, como se ha comentado para Mataró (GARCÍA & GUARDIA, 1989: 263-4) la introducción del Ensanche pudo llegar a dificultar ciertas prácticas tradicionales en el control del crecimiento.

Por lo demás, da la impresión que algunas ciudades grandes que podían haber optado por el ensanche prefirieron seguir densificando el centro, merced a paulatinos incrementos de las alturas (caso de Sevilla) o con «ensanches interiores», como el de Santa Engracia en Zaragoza. Pero ello nos llevaría demasiado lejos y por terrenos todavía pocos firmes, por lo cual procede concluir, analizando una relación muy clara y polémica, la de los ensanches con la jurisdicción militar.

#### 4. EL CASO CONCRETO DEL SUELO DE ORIGEN MILITAR

##### 4.1. La relación de los ensanches con la jurisdicción militar

Una cuestión crucial en el devenir de los Ensanches fue, sin duda, su relación con la jurisdicción militar.

Especialmente en las ciudades conceptuadas como *plazas fuertes*, la dependencia del Ministerio de la Guerra era muy fuerte. Además de soportar durante décadas la servidumbre de no poder construir en las afueras, las ciudades se vieron impelidas a entablar negociaciones continuas con el Ministerio para cuestiones sucesivas, como fueron la supresión de la categoría de *plaza fuerte*, el permiso para derribar la muralla, la asunción del gasto del propio derribo y, por fin, la titularidad de la propiedad de los terrenos resultantes y su destino.

Las múltiples relaciones establecidas entre las diferentes ciudades y el Ministerio se resolvieron a través de una muy prolija reglamentación, basada en múltiples disposiciones específicas, casi siempre Reales Órdenes, en las que traducen la especial sensibilidad mostrada por el poder

militar, de acuerdo a factores de diferente tipo, entre las que no cabe desdeñar la coyuntura política.

En la primera fase de nuestra historia es obvio el diferente discurrir de los acontecimientos sobre ese asunto en San Sebastián y Barcelona. La ciudad donostiarra, mimada por ser sede del veraneo regio, no tuvo mayores problemas para realizar permutas con el Estado para sacar adelante iniciativas urbanísticas de lustre, como los jardines de Alderdi-Eder o la plaza de Guipúzcoa (CALVO, 1983), en tanto que Barcelona sostuvo una dura pugna con el gobierno central sobre la titularidad de los terrenos, que no concluyó hasta que se obtuvo la cesión parcial del suelo de 1869 que originó el parque de la Ciudadela, gracias a la presión política en Madrid de Prim y Figuerola (ESTAPÉ, 1971: 275). Bien es verdad que en ambos casos el suelo ocupado por las murallas se decretó de propiedad estatal y fue vendido en pública subasta bajo el concepto de Bienes Nacionales.

El trato diferencial se ha señalado también en el caso de Palma de Mallorca, que obtuvo un buen acuerdo en el año 1904 sobre la titularidad de los terrenos, en parte gracias a los buenos oficios en la Corte de la figura omnipresente de Antonio Maura en el Congreso y del peso destacado del general Weyler en la milicia. El Ayuntamiento palmesano se encargaba de costear el derribo, proporcionar suelo para nuevos cuarteles, abonar una cierta cantidad y, a cambio, se podía lucrar parcialmente de la venta de los solares resultantes. No sin un punto de fatuidad, el consistorio palmesano llegó a contestar al de Cartagena, que le había consultado acerca de su negociación con los militares: «... nos los quitamos de delante con dinero...» (LADARIA, 1992: 59).

Al margen de las variaciones de detalle, está claro que las negociaciones se produjeron en el seno de unas normas de carácter general. Al comienzo, estaba regulado el concepto de «utilidad pública» por leyes de 1843 y 1844 para ceder a los municipios terrenos de las murallas, pero las urgencias hacendísticas impelían al Estado a vender, en el régimen general de desamortización de 1855. Pero a partir de la Ley de 9 de junio de 1869 fue posible una mayor generosidad; esa norma permitía la cesión gratuita de suelo para la

prolongación de vías públicas y otros usos siempre que fuesen declarados «de utilidad y necesidad» (artículo 4.º). Y esa fue la ley invocada cuando se cedió «el solar resultante de la demolición de la fortaleza llamada Ciudadela ... para ensanche de la vía pública y con destino a parques y jardines que sirvan de recreo y esparcimiento al vecindario» (artículo 1.º del Decreto de 18 de diciembre de 1869). Con una fórmula muy semejante se cedían terrenos a la ciudad de Gijón por la Ley de 9 de enero de 1877. Y más adelante, el acuerdo con Palma de Mallorca reposaba sobre la Ley de 7 de mayo de 1895.

En cualquier caso, la norma siempre estaba sujeta a una determinada interpretación, con lo que muchas veces lo que pretendían los ensanches de las plazas fuertes era, según se ha afirmado, «obtener el derecho de urbanizar los terrenos próximos de la ciudad» (COUDROY, 1999: 69). La aparición en escena del interés económico por delante del urbanístico nos da pie a enunciar uno de los casos más singulares, cual es lo ocurrido en Barcelona.

#### 4.2. La cuestión de los terrenos militares en Barcelona

El debate en torno a los terrenos de las murallas de Barcelona destaca por reunir en un solo asunto las muchas de las opciones reconocibles en las actuaciones concretas que la ciudad registra, como son las motivaciones políticas, las técnicas, las económicas y hasta las ideológicas.

La lectura política radica en la querrela sobre la naturaleza de las murallas. La ciudad nunca olvidó que lo principal del sistema defensivo procedía de la derrota de 1714 y del consiguiente Decreto de Nueva Planta, por lo cual el Ayuntamiento se empeñaba en sostener la titularidad municipal de los terrenos, ante la que el Estado central oponía el derecho de conquista. Esta confrontación política gravitaba de modo permanente sobre la cuestión y da la impresión de que todavía a veces lo hace.

(3) La cuestión era seria y dio lugar a un relevante pleito (GRAU & LÓPEZ, 1985: 1.186). El tono general del asunto se puede deducir de la opinión de un contemporáneo: «Porque, desengañémonos, a los propietarios poco les importa que el detentor de sus bienes se llame

La perspectiva económica es múltiple. Por un lado estaba la cuestión de la no expropiación inicial de los terrenos ocupados para la construcción de la Ciudadela, a comienzos del XVIII, que generó recursos permanentes de los herederos, que todavía coleaban en 1869, cuando el Estado cede los terrenos al Ayuntamiento para parque, pero con la condición expresa de que se haga cargo de las indemnizaciones pertinentes, hecho que provocó curiosas consecuencias (3). Otra faceta fue el lucro que se podía obtener con la venta de los solares. Tanto el Ayuntamiento como el Estado pugnaban por incorporar estos ingresos para sus haciendas, pero lo singular es que aparecieran proposiciones privadas que se ofrecían a costear el derribo de las murallas a cambio de agilizar el mercado del suelo. La presencia en dichas sociedades de destacados miembros de la burguesía barcelonesa, como los hermanos Girona, le añade interés al argumento (4).

Pero aun hay otra faceta, la técnica. Una vez quedó claro que el Estado no renunciaba a la propiedad del suelo (por R.O. de 12 de junio de 1857) y que los terrenos, incluidos en el Ensanche ya estaban listos para la venta (por R.D. de 31 de marzo de 1860), desde el Ayuntamiento se lanzó una propuesta de nuevo diseño del viario. En concreto, donde Cerdá había dibujado una calle de Ronda de 30 m de ancho, el técnico municipal, Garriga y Roca, proponía un *boulevard* de 60 m de anchura. La mejora era clara, pero corría a cargo del Estado, por se quedaba con menos terrenos que vender.

La propuesta del *boulevard* fue el elemento desencadenante de una rápida sucesión de los acontecimientos que incluyeron la venta de los terrenos y sucesivas normas que acabaron por mantener la dimensión del viario propuesto por Cerdá. Tal episodio ha servido para desvelar la permanencia de la doble mirada catalana sobre la figura de Cerdá y su Ensanche, ambivalencia que resulta cuanto menos paradójica para unos asuntos urbanísticos de tanto peso.

De hecho, desde la reedición en 1971 de

Felipe V o municipalidad, y en ésta no verían más que un sucesor de los despojos practicados por aquél» (J. J. B., 1876: 31).

(4) Nos referimos al *Proyecto* de 20 de abril de 1857, reproducido en el apéndice de CERDÁ, 1859, TCC: 271.

la obra de Cerdá ya se fue consciente de que durante mucho tiempo en Cataluña la figura de Cerdá y su Ensanche habían sido marginados o directamente atacados, como hiciera algún célebre arquitecto modernista. También era evidente que en la actualidad hay distintas sensibilidades al respecto, pues hay quien afirma que «... Cerdá comprendió cómo afrontar los difíciles procesos de parcelación, edificación y urbanización que la ciudad moderna comportaría. Pero su grandeza fué no comprenderlo tan sólo, sino escribirlo y experimentarlo materialmente al crear la mayor y más perfecta ciudad de nueva planta de la Europa contemporánea» (SOLÁ-MORALES, 1991: 26), pero, al contrario, se sostiene que «... la visión del ensanche como idea innovadora, o como un acto casi fundacional a que nos habían acostumbrado algunos intérpretes demasiado imaginativos, queda completamente desmentida...» (TORRES, 1989: VI-VII).

Pero en los últimos años ha aparecido algún texto vitriólico, criticando la actuación de Cerdá como funcionario al servicio del Gobierno Civil en la venta de los terrenos:

«Mientras que el arquitecto Garriga y Roca y el higienista Fontseré, conjuntamente con el ayuntamiento catalán de Barcelona, pedían más espacio de uso público, el ingeniero militar Cerdá, conjuntamente con el Gobierno estatal representado en el de la provincia, insistían en cuán provechosa era para el Estado español la progresiva privatización del espacio público. El Plan propició que el proceso de privatización, que ya se había iniciado antes de su aprobación, aumentara y no se redujera» (SAURA, 1997: 8).

Y, más aún, aprovechando que el propio Cerdá redactó un informe desaconsejando el *boulevard* por lo elevado de las indemnizaciones a que daría lugar, se pone en tela de juicio su actuación política:

«La clara actitud de Cerdá en la década de los sesenta para defender las propiedades y los intereses financieros del Estado en el territorio de Barcelona hace dudar de su adhesión simulada de 1855 a la defensa de los intereses del común o del Ayuntamiento» (SAURA, 1997: 52-3).

No es nuestra intención terciar en esta

polémica, pues pensamos que las rencillas profesionales o los credos políticos no deben mezclarse con el análisis urbano, pero tampoco nos resistimos a aportar una mayor precisión a la venta de los terrenos de las murallas barcelonesas que, recordémoslo, alcanzaron una dimensión económica muy relevante en los primeros Ensanches españoles (Figura 1).

Los terrenos de las murallas fueron parcelados y tasados por Cerdá entre junio de 1861 y agosto de 1862, como se ha indicado (GIMENO & MAGRINYA, 1994: 177). La primera de las subastas fue convocada por la Comisión pertinente, bajo firma de Manuel Cruz Rodríguez, el 13 de Junio, apareció en el *Boletín* del 2 de Julio y tuvo lugar el 1 de Agosto de 1861. Intervalos parecidos se sucedieron en los meses siguientes y la mayor parte de las ventas tuvieron lugar entre 1861 y 1862, como se muestra en el Figura 2.

El detalle de las ventas realizadas muestra un claro aumento de interés por los terrenos a partir de mayo de 1862, cuando los remates duplican el precio de las tasaciones. Por cierto, los importes de las tasaciones coincidían con los cálculos realizados por Cerdá en las Hojas Parcelarias, tal como aparecen reproducidas por GIMENO & MAGRINYA (1994: 176-177). Las tasas matizaban el precio de los terrenos atendiendo a los elementos de detalle, tales como las esquinas, la orientación o la diferente anchura de las calles, y a las variaciones de conjunto, como la posición de las manzanas en zonas más cercanas a las vías tradicionales de salida y a su estima. Pero un mayor aquilataamiento del espacio demostraron tener los compradores del suelo, que cuando el suelo les parecía demasiado caro, no superaron los precios iniciales de la tasa. En efecto, en los cinco años analizados la cantidad de suelo que no encontró compradores fue similar a la vendida (*vide* Figura 3).

Cabe añadir a lo anterior que otras subastas anunciadas no llegaron a celebrarse por su suspensión previa. Así ocurrió con las manzanas n.º 28 y 30, las hoy ocupadas por la Universidad, cuya venta se anunció en julio de 1861, con los solares debidamente delimitados y tasados, pero cuya suspensión se acordó el 15 de

**FIGURA 2. Detalle de los terrenos procedentes de las murallas rematados entre 1861 y 1865**

Fecha del remate	Nº de subastas	Nº solares	Superficie (S, en m <sup>2</sup> ) (S)	Tasa (reales) (T)	Remate (reales) (R)	Remate (r/S)	Remate/tasa (r/T)
VIII.1861	3	14	8.870	1.164.095	1.258.872	141,9	1,08
IX.1861	4	21	13.026	1.193.351	1.266.870	97,2	1,06
I.1862	2	3	2.339	592.925	613.760	262,4	1,03
III.1862	2	5	4.406	660.969	709.589	161	1,07
V.1862	4	13	10.894	1.494.910	3.071.520	281,9	2,05
VI.1862	2	5	4.219	1.737.770	3.646.000	864,1	2,09
VII.1862	3	16	15.483	1.357.770	2.276.610	147	1,67
X.1862	1	4	3.092	355.464	576.900	186,6	1,62
XI.1862	1	3	2.217	239.440	365.100	164,6	1,52
I.1863	2	12	6.183	675.640	1.558.100	252	2,3
I.1864	3	12	10.929	1.276.163	2.928.510	267,9	2,29
Totales	27	108	81.658	10.748.631	18.271.831	223,7	1,69

Fuente: Boletín General de Ventas de Bienes Nacionales (1860-1865).

**FIGURA 3. Terrenos de las murallas no rematados entre 1861 y 1865**

Fecha de la subasta	Nº de subastas	Nº de parcelas	Superficie (m <sup>2</sup> )	Tasación (reales)
VIII. 1861	3	5	3.654	907.647
IX. 1861	6	31	18.354	2.717.976
X. 1861	4	18	9.148	1.016.440
XII. 1861	3	15	9.204	1.151.368
I. 1862	4	17	16.881	9.858.742
III. 1862	2	6	3.797	767.607
VII. 1862	3	17	15.936	1.795.145
Total	25	109	76.974	18.214.925

Fuente: Boletín General de Ventas de Bienes Nacionales (1860-1865).

Agosto, «por acuerdo de la Dirección General de Propiedades y Derechos del Estado» (*Boletín General de Ventas de Bienes Nacionales*, n.º 829).

Y también cabe precisar que la venta de los terrenos presentaba una condición singular, cual era el compromiso por parte del comprador de costear la urbanización del pedazo de calle inmediato, de acuerdo, esta vez sí, al ideario de Cerdá (5).

(5) La literalidad del compromiso era como sigue: «... advirtiéndose que si bien los compradores pueden utilizarse de todo el material de obra y escombros que encuentren en la planta de cada solar que adquieran, y en la semicalle que a el de frente, en cambio con la adquisición de solo el área de cada uno de los solares, contraen la obligación de costear por una

En fin, el detalle de la movilización de los terrenos de las murallas contribuye a entender mejor la secuencia temporal de las disposiciones al respecto de su venta y sobre el ancho de la vía de Ronda. El resumen puede ser el siguiente:

- 21 de mayo de 1855: exposición a la reina por parte del Ayuntamiento, reivindicando la propiedad de los terrenos.

vez los gastos de esplanación, pavimentación y subsuelo de dicha semicalle, a tenor del proyecto aprobado y de los perfiles longitudinal y transversal que estarán de manifiesto en esta comisión, cuyas circunstancias se han tenido en cuenta al dar valor a cada uno de los citados solares». Tal condición figuraba en todas las subastas convocadas.

- R. O. de 12 de junio de 1857: declarando que los terrenos son del dominio exclusivo del Estado.
- R.O. de 7 de junio de 1859, aprobando el plano de Ensanche de Barcelona.
- 19 de abril de 1861: Proyecto de *boulevard* de Garriga de 60 m de ancho.
- 25 de junio de 1861 el Ayuntamiento solicita oficialmente al Gobierno la modificación del plano del Ensanche.
- R.O. de 15 de septiembre de 1862: imponiendo que el Proyecto de *boulevard* tenga 45 m de ancho.
- R.O. de 8 de abril de 1863: Sobre el proyecto de Boulevard.
- 28 de julio de 1863: carta de la Comisión Provincial de Bienes Nacionales de Barcelona, dirigida al alcalde de Barcelona, sobre lo inviable del proyecto de *boulevard*. En ella se

reproduce el informe de Cerdá, cifrando en 48 millones de reales la indemnización exigible al Ayuntamiento con el *boulevard* de 45 m de ancho.

A la vista de la secuencia, cabe concluir que el proyecto inicial de *boulevard* de 60 metros, que bien podía combinar la racionalidad del proyecto con la idea de que el Estado se lucrara menos con la venta del suelo, supuso un verdadero estímulo para el inicio de las ventas, las cuales proporcionan después el verdadero argumento de los hechos consumados para invalidar la vía ideada por el municipio. En suma, lo sucedido no queda muy lejos de una escaramuza política y técnica entre Ayuntamiento y Gobierno central, que todavía tenía otro frente abierto, como era el de los terrenos de la Ciudadela.

## BIBLIOGRAFÍA

- ANABITARTE, Baldomero (1971): *Gestión del municipio de San Sebastián (1901-1925)*, San Sebastián, Obra cultural de la Caja de Ahorros Municipal de San Sebastián.
- (1974): *Gestión municipal de San Sebastián 1894-1900*, San Sebastián, Obra cultural de la Caja de Ahorros Municipal de San Sebastián, (1ª edición en 1901).
- AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE BARCELONA (1921): *Memoria explicativa de la gestión realizada por la Comisión de Ensanche del bienio 1918-1919*, Barcelona, Imprenta «Atlas Geográfico».
- BAHAMONDE MAGRO, Ángel (1992): «Pascual Madoz y la modernización de la ciudad de Madrid: La Peninsular, empresa inmobiliaria, 1861-1883», en GARCÍA DELGADO, José Luis (Ed.): *Las ciudades en la modernización de España. Los decenios interseculares*, Madrid, Siglo XXI.
- BASSOLS COMA, Martín (1996a): «Los inicios del derecho urbanístico en el período del liberalismo moderado y en el sexenio revolucionario (1846-1876): el Ensanche de la ciudad como modelo urbanístico y sistema jurídico», *CyTET*, XXVIII: 107-108, 19-51.
- (1996b): «El derecho urbanístico de la Restauración a la II República (1876-1936): crisis de los Ensanches y las dificultades para alumbrar un nuevo modelo jurídico-urbanístico», *CyTET*, XXVIII: 10-1057, 53-90.
- BASURTO, Nieves (1994): «Bilbao. Expansión de la ciudad: los planes de ensanche» y «Bilbao. La construcción del Ensanche: conformación del centro y áreas suburbanas», en GUARDIA & MONCLÚS & OYÓN.
- BUSQUETS GRAU, Joan (1992): *Barcelona. Evolución urbanística de una ciudad compacta*, Madrid, Mapfre.
- CALVO SÁNCHEZ, María Jesús (1983): *Crecimiento y estructura urbana de San Sebastián*, San Sebastián, Sociedad Guipuzcoana de Ediciones y Publicaciones.
- CANOSA, Elia & Jesús OLLERO & Javier PENEDO & Isabel RODRÍGUEZ (1988): *Historia de Chamberí*, Madrid, Ayuntamiento de Madrid.
- CERDÁ I SUNYER, Ildefonso (1859): [TCC] *Teoría de la construcción de las ciudades aplicada al Proyecto de reforma y ensanche de Barcelona*, abril 1859, transcrito en *Teoría de la Construcción de las Ciudades. Cerdá y*

- Barcelona, (abrev. TCC.C&B). INAP y Ayuntamiento Barcelona, Madrid, 1991.
- (1861a): [CPE] *Cuatro palabras sobre el Ensanche dirigidas al público de Barcelona*, Barcelona, Narciso Ramírez, 24 p. [transcrito en: TCC.C&B, vol. I; 577-589, ed. INAP y Ayuntamiento de Barcelona, Madrid, 1991.
  - (1861b): [CPM] *Cuatro palabras más sobre las dos palabras que Don Pedro Pascual de Uhagón ha dirigido a los propietarios de los terrenos comprendidos en la zona de Ensanche de Madrid dedicadas a los mismos*, Madrid, Benigno Carranza, 31 p. (utilizamos la paginación de la reedición reproducida en [TVU], *Teoría de la Viabilidad Urbana. Cerdá y Madrid* [abrev. TVU.C&M] vol. II: 281-289, ed. INAP y Ayuntamiento de Madrid, Madrid, 1991.
- COMISIÓN ESPECIAL DE ENSANCHE (1898): *Memoria explicativa del proyecto de presupuesto especial de Ensanche para el ejercicio económico de 1898 a 1899*, Barcelona, Imprenta de Henrich y C<sup>a</sup>.
- COROMINAS AYALA, Miquel (1986): *Suelo, técnica e iniciativa en los orígenes del Ensanche de Barcelona*, Barcelona, Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Barcelona (tesis doctoral).
- (1992): «La urbanització del pla de Barcelona», en LABORATORIO DE URBANISMO (1992).
- COUDROY DE LILLE, Laurent (1999): «A propósito de los "Ensanches Menores" en España», en LÓPEZ TRIGAL, Lorenzo (Ed.): *Los Ensanches en el urbanismo español. El caso de León*, Madrid, Biblioteca Nueva.
- DELGADO VIÑAS, Carmen (1995): «Las pequeñas y medianas capitales en el proceso de modernización del sistema urbano español», Universidad de Las Palmas de Gran Canaria.
- ESTAPÉ, Fabián (1971): «Vida y obra de Ildefonso Cerdá. El ensanche de Barcelona. Bibliografía y Anexo documental», en *Teoría General de la Urbanización*, vol. III: 11-316, *Estudio sobre la vida y obra de Ildefonso Cerdá*, Instituto de Estudios Fiscales, Madrid.
- FERNÁNDEZ DE LOS RÍOS, Ángel (1868): *El futuro Madrid. Paseos mentales por la capital de España, tal cual es y tal cual debe dejarla transformada la revolución*, Madrid, Biblioteca Universal Económica (2<sup>a</sup> ed.).
- GALIANA MARTÍN, Luis (1987): «La Compañía Urbanizadora Metropolitana: Su labor en el Madrid de preguerra», *Ciudad y Territorio*, 71, enero-marzo, 43-54.
- GARCÍA I ESPUCHE, Albert & Manuel GUARDIA I BASSOLS (1989): *La construcció d'una ciutat: Mataró 1500-1900*, Barcelona, Alta Fulla.
- GIMENO, Eva & Francesc MAGRINYA (1998): «La intervención de Cerdà en la construcción del Ensanche», en AAVV: *Cerdà. Ciudad y territorio. Una visión de futuro*, Madrid, Ministerio de Fomento & Generalitat de Catalunya, Editorial Electa, 381 p, 3<sup>a</sup> ed. (1<sup>a</sup> de 1994).
- GRAU, Ramón & Marina LÓPEZ GUALLAR (1985): «La gènesi del Parc de la Ciutadella: projectes, concurs municipal i obra de Josep Fontseré i Mestre (1864-84)», en BONET CORREA, Antonio (Coord.) (1985): *Urbanismo e historia urbana en el mundo hispano. Segundo Simposio, 1982*, Madrid, Universidad Complutense de Madrid, II tomos, II.
- GUARDIA, Manuel & Francisco Javier MONCLÚS & José Luis OYÓN (Dir. 1994): *Atlas histórico de ciudades europeas. Península ibérica*, Barcelona, Centre de Cultura Contemporània de Barcelona & Salvat, 335 p.
- LABORATORIO DE URBANISMO, compil. (1992): *Treballs sobre Cerdà i el seu Eixample a Barcelona. Readings on Cerda and the Extension Plan of Barcelona*, AAVV, dir. LUBETSAB-UPC, Ayuntamiento de Barcelona y CEHOPU (MOPT), Barcelona.
- LADARIA BAÑARES, María Dolores (1992): *El Ensanche de Palma «Planteamiento del tema, problemática, construcción y valoración de un nuevo espacio urbano, 1868-1927»*, Palma de Mallorca, Ajuntament de Palma.
- LLOBET I LLOBET, Jaume (1990): «Sistemas de construcción urbana en la formación de la Barcelona moderna», en INSTITUT MUNICIPAL D'HISTORIA: *Història urbana del pla de Barcelona. Volum 2*, Barcelona, Ajuntament de Barcelona & IMd'H.
- LLORDEN MIÑAMBRES (1978): *La producción de suelo urbano en Gijón (1860-1975)*, Oviedo, Colegio Oficial de Arquitectos de León y Asturias.
- MAS HERNÁNDEZ, Rafael (1978): «La actividad inmobiliaria del marqués de Salamanca en Madrid (1862-1875)», *Ciudad y Territorio*, 3 / 78: 47-70.

- (1982): *El barrio de Salamanca. Planeamiento y propiedad inmobiliaria en el Ensanche de Madrid*, Madrid, Instituto de Estudios de Administración Local.
- (1996): «La promoción inmueble en España (1846-1995)», *CyTET*, XXVIII, (107-108), 241-269.
- PEREIRO ALONSO, José Luis (1981): *Desarrollo y deterioro urbano de la ciudad de Vigo*, Santiago de Compostela, Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia.
- PÉREZ ROJAS, F. Javier (1986): *Cartagena 1874-1936 (Transformación urbana y arquitectura)*, Murcia, Editora Regional de Murcia.
- PERMANYER, Lluís (1991): *Historia del Eixample*, Barcelona, Plaza & Janés.
- PROYECTO (1890): *Proyecto de Ordenanzas Municipales de Barcelona. Tercer ejemplar, aprobado por el Excelentísimo Ayuntamiento Constitucional de esta ciudad en sesiones de 11 de Abril, 14, 19 y 28 de Agosto y 4 y 11 de Septiembre de 1890*, Barcelona, Henrich y C<sup>a</sup>.
- RAMOS HIDALGO, Antonio (1984): *Evolución urbana de Alicante*, Alicante, Instituto Juan Gil-Albert.
- RODRÍGUEZ-ESCUADERO SÁNCHEZ, Paloma (1991): *El Ensanche de Bilbao*, Madrid, Editorial de la Universidad Complutense (Servicio de Reprografía), II tomos. I, 673 p., II, 933 p.
- SABATÉ I BEL, Joaquim (1992): «Les ordenances de construcció», en LABORATORIO DE URBANISMO.
- SAURA CARULLA, Magda (1997): *Història de l'Eixample: una metodologia de disseny*, Barcelona, Edicions de la Universitat Politècnica de Catalunya.
- SOLÁ-MORALES RUBIO, Manuel de (1982): «Siglo XIX: Ensanche y saneamiento de ciudades», en: *Vivienda y urbanismo en España*, Madrid, Banco Hipotecario de España.
- (1991): «Cerdà urbanista», en *q.v.* CERDÀ, TCC&B, Madrid, Ministerio para las Administraciones Pública & Ajuntament de Barcelona.
- SORIA Y PUIG, Arturo (1992): «El projecte i la seva circumstància o com l'individu Cerdà empenqué la tasca de fundar una teoria i refundar la seva ciutat», en LABORATORIO DE URBANISMO.
- SOUTO GONZÁLEZ, Xosé M. (1990): *Vigo. Cen anos de historia urbana (1880-1980)*, Vigo, Edicións Xerais de Galicia.
- TORRES CAPELL, Manuel (1989): «Pròleg», al libro de GARCÍA & GUARDIA (1989: V-X).
- VETGES I MEDITERRANIA (1984): «El Ensanche de Valencia entre 1858 y 1883. Permanencia de las ideas del arquitecto Antonino Sancho en el diseño de la nueva ciudad», en: *El Ensanche de la ciudad de Valencia de 1884*: 17-39. Valencia, Colegio Oficial de Arquitectos de Valencia.