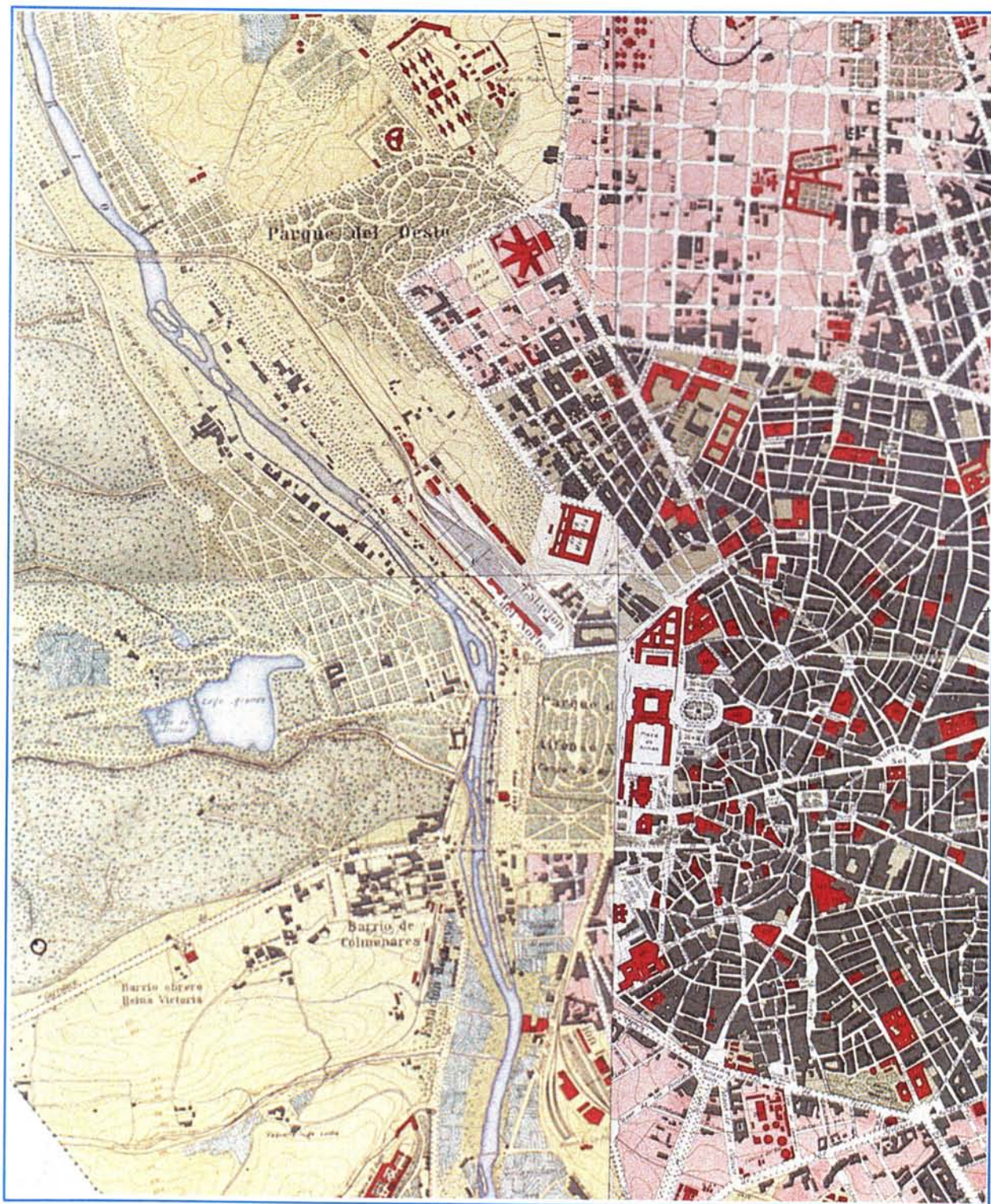


CIUDAD Y TERRITORIO

OCTUBRE-DICIEMBRE 1985

NUMERO 66



CIUDAD Y TERRITORIO

Octubre-diciembre 1985

NUMERO 66

CONTENIDO

P. NUÑEZ GRANES: INGENIERIA Y URBANISMO EN ESPAÑA (1900-1924).
Carmen Gavira.

URBANIZACION MARGINAL EN LA PERIFERIA NORESTE DE MADRID.
Elia Canosa e Isabel Rodriguez Chumillas.

CONSTRUCCION Y VIVIENDA EN LA CONTABILIDAD NACIONAL DE ESPAÑA. ASPECTOS PRINCIPALES.
Antonio Díaz Ballesteros.

EL ESQUI ALPINO EN CATALUÑA. POTENCIAL EXISTENTE Y APUNTES PARA ESTABLECER UN MARCO DE DESARROLLO.

Jesús Rubio Alférez y Antonio Monfort Bernat.

LA ENSEÑANZA DEL URBANISMO EN EL I.E.A.L.
Javier García Bellido y Berta Brusilovsky.

EDICION: Instituto de Estudios de Administración Local ● DIRECCION DE LA REVISTA: Fernando de Terán ● REDACCION Y COORDINACION: Centro de Estudios Urbanos del I.E.A.L. ● Adjunto a la Dirección de la Revista: Joaquín Jalvo ● Secretaría de Redacción: Mercedes de Lope y Luis Sanz.

COMITE DE REDACCION: Presidente: Luciano Parejo Alfonso, Subsecretario de Administración Territorial ● Vicepresidente: Javier García-Bellido, director del C.E.U.R. ● Vocales: Enrique Bardaji, Jordi Borja, Eladio Fernández Galiano, Carmen Gavira, Laureano Lázaro, José Mañas, Carlos Sambricio, Arturo Soria.

CONSEJO ASESOR: Antonio Bonet, Manuel Castells, José Antonio Fernández Ordóñez, Eduardo García de Enterría, Josefina Gómez Mendoza, Fernando González Bernaldez, Jorge Enrique Hardoy, Emilio Larrodéra, Juan Navarro Baldeweg, Manuel Ribas Piera, Ramón Tamames.

COLABORADORES CORRESPONSALES: (Relación inicial): Giuseppe Campos Venutti (Italia), Samuel Jaramillo (Colombia), Claude Lelong (Francia), Jaime Matas (Chile), Rubén Pesci (Argentina), Nuno Portas (Portugal), Allan Randolph Brewer (Venezuela), Agustín Rodríguez Bachiller (Reino Unido), Roberto Segre (Cuba), Gustavo Bacacorzo (Perú).

Dirección, Redacción y Administración: Centro de Estudios Urbanos, I.E.A.L., Sta. Engracia, 7, 28010 MADRID.
Tel. 446 17 00 ● Diagramación: Olegario Torralba ● Cuidado de la edición: Gregorio Burguero, Publicaciones I.E.A.L. ● Publicidad: Exclusivas Barberá, Padilla, 80, 1.º C, 28006 MADRID. Tel. 402 96 57 ● Impresión: LUMIMAR, S. A. Albasanz, 48-50
Depósito legal: M-10422-1970 ● CODEN: CITEEL ● ISSN: 0210-0487.

Suscripciones: cuatro números anuales: 3.000 ptas. Número doble: 1.600 ptas. Suscripción estudiantes: 2.500 ptas.
No se mantendrá correspondencia en relación con los trabajos no solicitados.

Normas para la presentación de originales

1. Los manuscritos serán trabajos originales no publicados total o parcialmente, ni enviados a otros medios de publicación.

2. La extensión no sobrepasará 30 páginas DIN A-4 mecanografiadas a doble espacio en una sola cara y numeradas, incluyéndose, en su caso y como máximo, 15 gráficos, tablas, fotos o planos, de los que seis podrán ser a color. Los planos y gráficos tendrán un formato máximo de 42 por 30 centímetros. Por limitaciones técnicas, la editorial se reserva el derecho de seleccionar la calidad y cantidad de las ilustraciones.

Los textos se podrán presentar en soporte informático utilizando procesador de texto WP-50.

3. Las ilustraciones serán numeradas según su orden de aparición en el texto, con su listado y leyenda o pie en hoja aparte.

4. El título del trabajo será breve (como máximo ocho palabras), pudiéndose añadir un subtítulo. No contendrán abreviaturas ni notas.

5. Se incluirán con el título del artículo cuatro o cinco descriptores, por los que se pueda clasificar el artículo.

6. Bajo el título se colocará el nombre del (o los) autor (es), incluyéndose a pie de página la profesión o cargo principal con el que desean ser presentados.

7. El trabajo irá precedido obligatoriamente de un sumario o resumen (no un índice) inferior a 150 palabras sobre el contenido y conclusiones, sin notas al pie. Se acompañará la versión inglesa del sumario.

8. Los trabajos completos se enviarán por triplicado. De los planos y fotos se adjuntarán original y dos fotocopias.

9. La numeración de los apartados se hará sólo con caracteres arábigos hasta tres dígitos.

10. Las notas a pie de página se recogerán al final del manuscrito en hoja aparte.

11. Las referencias bibliográficas (y solamente las citadas en el texto o en las notas) se situarán al final del trabajo y en orden alfabético de apellidos, del siguiente modo:

Libros:

AUTOR (año): **Título del libro**, número de edición, editorial, lugar, año de edición [versión castellano. **TRADUCTOR. Título**, etc.].

Artículos:

AUTOR (año): «Título del artículo», en: **Título del libro o nombre de la revista**, volumen y número, paginación, editorial, lugar.

En casos de más de un trabajo del mismo autor y año, a éste se le añadirá una letra ordinal (1986, a; 1986, b; etc.).

Las citas, que deberán insertarse en el texto entre paréntesis, remitirán a la bibliografía final, indicando (AUTOR, año y pp. interesadas). Las notas al pie de página contendrán exclusivamente comentarios y no sólo referencias bibliográficas.

12. Si se utilizan abreviaturas o siglas (organismos, revistas, etcétera), se incluirá su listado detrás de la bibliografía.

13. Se adjuntará la dirección postal y teléfono de los autores y la fecha de remisión del original.

14. Los trabajos firmados expresan únicamente la opinión de sus autores y son de su exclusiva responsabilidad, a todos los efectos.

15. Los autores se comprometen a corregir las pruebas de imprenta en un plazo de siete días, entendiéndose que, en otro caso, se otorga la conformidad con el texto que aparece en ellas. No se podrá modificar sustancialmente el texto original a través de esta corrección de pruebas.

16. Los trabajos se enviarán a:

Revista CIUDAD Y TERRITORIO
Subdirección General de Publicaciones. INAP.
Tel.: 446 17 00. FAX: 445 08 39.
Santa Engracia, 7
28010 MADRID - España

NUÑEZ GRANÉS: INGENIERIA Y URBANISMO EN ESPAÑA (1900-1924)

Carmen Gavira

A través del ingeniero Pedro Núñez Granés se analiza el papel desempeñado por los técnicos municipales en la transformación de la ciudad de Madrid, en el momento más importante de su desarrollo urbano.

El cambio de mentalidad frente a la técnica y el progreso, la "Cuestión social" como preocupación o amenaza, el enfrentamiento entre los grupos de la Restauración y la nueva burguesía surgida de la Primera Guerra Mundial, son el trasfondo en el que se va a producir la articulación de una nueva legislación urbana, la aparición de las primeras figuras del planeamiento moderno, abriéndose debates aún hoy no resueltos.

Expropiación, municipalización, compensación..., son algunas de las soluciones propuestas por los representantes de los distintos grupos sociales para resolver "el problema del extrarradio", en lo que no era tanto un debate urbanístico, sino el intento de reponer un nuevo orden social a través de la recomposición del orden espacial.

"... he ahí esas urbes cosmopolitas, donde el torbellino de la vida no se detiene ya sobre la faz de la tierra, sino que, señoreándolo todo, penetra en las profundidades del subsuelo y remontándose al espacio en alas del telégrafo y de los artefactos voladores, he ahí, en una palabra LA CIUDAD MODERNA, cuyo trazado y construcción exigen al ingeniero la suma de cuantas aplicaciones integran el saber positivo y la resolución de cuestiones atinentes a

P. Núñez Granés: Engineering and urbanism.

Taking as a starting point the published views of the engineer P. Núñez Granés, the rôle played by the technical municipal civil servant in the transformation of the city of Madrid during the most important period of its development is analyzed. The change of mentality as to technical and human progress, the "social question" as a threat or a menace, and the clash between the monarchy "Restoration" groups and the new middle class that emerged after the First World War, are the background against which is being thrown the articulation of new urban regulations and the rise of the first modern planning instruments, the which are still open to debate.

Compulsory purchase, nationalisation, compensations, etc., are some of the solutions proposed by the representatives of the different social groups in order to solve "the suburban fringe problem". This was seen to be not so much a town planning debate as one turning on an intention to create a new social order by means of setting up a new spatial order.

obras aéreas, subterráneas e hidráulicas, en las cuales la ingeniería civil y la ingeniería sanitaria, la minería, la topografía y la arboricultura, se complican con la geografía, la demografía, la estadística, la estrategia y demás factores que pueden influir en la vida de una ciudad".

José Marvá

Prólogo al Proyecto de P. Núñez Granés 1910.

LA figura del ingeniero D. Pedro Núñez Granés coincide con la irrupción en la historia de "la desprestigiada máquina administrativa española" (1) de finales del S. XIX, de un nuevo tipo de funcionario: EL TECNICO, que pone al servicio del Estado (independientemente del signo político de su gobierno) sus conocimientos y su ideología, que aunque objetivamente moderada, significaba un empuje progresista al asumir los valores de la burguesía europea en esos momentos (2).

Ingeniero militar, nacido en 1851, representa el prototipo de funcionario-técnico pequeño burgués,

definido según el esquema de A. Ortí (3) como "Regeneracionista-nacionalista" que, incapaz de seguir el ritmo de los acontecimientos de este difícil período que le corresponde vivir, pondrá su confianza en "la fuerza del progreso... y de la ciencia..., la cual puede permitir abrir cauces adecuados por los que la vida nacional discurra sin violentas convulsiones..., impidiendo la aparición de diques que, al ser arrollados, hagan que las pasiones se desborden, sembrando la ruina y la desolación en el sacratísimo suelo patrio" (4). Entre el miedo ante la creciente dimensión que va adquiriendo "la cuestión social" y el optimismo ante los progresos técnicos de la época, Granés, al igual que un sector de ingenieros científicos como J. Echegaray, lo espera todo de la ciencia, "la Ciencia pura, tan insustancial y tan pue-

Carmen Gavira es profesora de Urbanismo en la Universidad Politécnica de Madrid. Ponencia presentada en las Jornadas conmemorativas del 25 aniversario del Congreso Internacional de Historia de la Ciencia. Barcelona-Madrid 1959.

(1) Informe al Ateneo de Madrid sobre la Memoria "Oligarquía y caciquismo" del Sr. J. Costa, presentada por el Ingeniero de Caminos Valeriano Perier en el curso 1900-1901.

(2) Peset, J. L., Garma, S. y Pérez Garzón, J. S. "Ciencias y enseñanza en la revolución burguesa". Madrid 1978. Cap. 5-III.

(3) Ortí, A. Prólogo a la reedición de "Oligarquía y caciquismo". Madrid 1976. págs. 24-25 y siguientes. Volumen II.

(4) Núñez Granés, P. "El problema de la urbanización del extrarradio de Madrid desde los puntos de vista técnico, económico, administrativo y legal". Ayuntamiento de Madrid 1920.

ril, cuando se convierta en Ciencia aplicada, transformará toda una civilización y resolverá definitivamente, dentro de lo posible, el problema más formidable de nuestro siglo, el que se llama CUESTION SOCIAL...

"Y así llegará un día en que el pobre obrero no tendrá que doblarse sobre la tierra, ni vagar anhelante entre las sombras de la mina, ni quemar sus músculos en la faena material. Sino que, erguido ante una máquina y obedeciendo al mandato de su pensamiento, dará vuelta a una llave y se precipitarán en la fábrica, en el taller, en la mina y sobre el terruño, millones y millones de caballos de vapor... De modo que, en el orden material, la Ciencia pura habrá sido el verdadero redentor del obrero" (5).

En el año 1900, a los 49 años de edad, le es asignado el puesto de Ingeniero Director de Vías Públicas, Fontanería, Alcantarillado y Servicios Eléctricos del Ayuntamiento de Madrid, siendo alcalde Alberto Aguilera. A partir de entonces asiste a diferentes congresos y reuniones donde establece contacto con especialistas urbanos como Ph. Hausser, Stübben o Hennard. En 1908 presenta al I Congreso de la Asociación Española para el Progreso de las Ciencias su memoria "Ideas generales sobre la urbanización de las grandes urbes" en el mismo año asiste en Zaragoza al I Congreso Nacional sobre la Tuberculosis. Cinco años después, en 1913, su "Proyecto sobre la urbanización del extrarradio" obtiene un premio en la Exposición Internacional de Higiene de Dresde. En 1924 gana el concurso del Ayuntamiento de Madrid con el plan "Reformas urbanas y de policía y comunicaciones que deben establecerse para la mejora de los pueblos limítrofes comprendidos en la Mancomunidad aprobada por el Ayuntamiento de Madrid el 16-XII-1910".

El vaivén político del país y sus repercusiones en la capital provocarán una inestabilidad continua en el gobierno de la ciudad, haciendo que a lo largo de los 23 años en los que desempeña su trabajo en el Ayuntamiento, vea sucederse 29 alcaldes: Alberto Aguilera, Eduardo Dato, Joaquín Sánchez de Toca, José Francos Rodríguez, Joaquín Ruiz Jiménez, Conde de Limpías, Conde del Valle Suchill, Alberto Alcocer... Cada alcalde, designado directamente desde el Gobierno (6), reflejaba los intereses de la política municipal madrileña en un momento dado, y su actividad se veía generalmente recompensada con una cartera ministerial, un puesto de Gobernador civil o un escaño en el Parlamento. La presión más importante sobre el Ayuntamiento era la ejercida por los grandes detentadores de la propiedad urbana y rústica, principales representantes del poder económico de la Restauración, bien a nivel individual o bien como grupo a través de asociaciones como la Liga de Propietarios de Madrid.

En estos años de comienzo de siglo, el país reflejaba la crisis y el desgaste de una nación que en los últimos 50 años había intentado desesperadamente

hacer realidad la utopía política de un régimen parlamentario y liberal (implantado con grandes dificultades a partir de 1868) sentando las bases del Estado burgués moderno, sobre una realidad socioeconómica retrasada: el 47 % de las tierras cultivadas seguían en 1900 en manos del 2 % de los propietarios agrícolas. El 60 % de la población era analfabeta. La población rural, 12 millones y medio de personas (el 68 % de la población total) vivía dispersa en más de 9.000 municipios, sirviendo de caldo de cultivo al caciquismo. Y en los escasos núcleos urbanos existentes, se concentraban 6 millones de personas, la mayor parte de ellas en unas condiciones infrahumanas. La desnutrición, la tuberculosis y la ausencia de medidas higiénicas eran alarmantes especialmente en las periferias urbanas que no cesaban de crecer, convirtiendo "el problema del extrarradio" en una de las preocupaciones fundamentales del Gobierno, ya que será en estos núcleos proletarios que se articulan en las periferias, donde tomarán vida las nuevas organizaciones de clase: en 1879 se fundará en Madrid el PSOE, en 1888 se creará el sindicato UGT, en 1911 la CNT... una lucha social sin precedentes se desencadena en las ciudades, sustituyendo a las agitaciones campesinas de la época anterior (7).

Esta situación se verá quebrada con el estallido de la Primera Guerra Mundial, que va a significar para España unos años de producción y de exportación desbordada. Al finalizar la contienda, por primera vez en nuestra historia, los intereses del gran capital pesaban ya tanto como los de la aristocracia terrateniente en la balanza política. Los efectos económicos y sociales de esta nueva relación de fuerzas no tardaron en hacerse sentir, cuando esta nueva burguesía enriquecida precipitadamente reclamó "orden y paz" para sus negocios. Y ésa será la justificación que ofrecerá Primo de Rivera en 1923 para su toma de poder "provisional, hasta terminar con la corrupción" (8). En esa fecha, con 72 años, Núñez Granés realiza su último trabajo como urbanista en el Ayuntamiento de Madrid.

¿Cuál era la función que le correspondía desempeñar al urbanismo en ese momento? Es claro que, a partir de la Segunda Revolución Industrial, las ciudades, que han experimentado un crecimiento sin precedentes, que han tecnificado sus servicios y multiplicado sus infraestructuras con sus redes de gas, de electricidad, de telégrafo y de teléfonos y que se han convertido en el núcleo de las luchas sociales, van a buscar en "la nueva ciencia urbana", un instrumento con el que resolver a la vez los problemas de las diferencias sociales a través de un equilibrio espacial, los problemas técnicos de su equipamiento y expansión y los problemas económicos de reparto de los beneficios derivados del uso del suelo urbano. La gestión municipal se tecnifica, y paralelamente,

(7) Elorza, A. "Socialismo y agitación popular en Madrid (1908-1920)" en *Estudios de Historia Social* N.º 18-19. 1981.

Martínez de Pison, E. "La formación de los suburbios madrileños en el paso del S. XIX al XX" en *Boletín Informativo del seminario de Derecho Político de la Universidad de Salamanca*, N.º 31. 1964.

Tierno Galván, E. "Ciudad y materialismo histórico" en "Ciudad y Territorio", N.º 3-4. 1983.

(8) García Nieto, C. y Donge, J. "Las bases documentales de la España contemporánea", 11 vol. Madrid 1971-1975.

(5) Echegaray, J. "Sesión de clausura del I Congreso de la Asociación española para el progreso de las ciencias". Zaragoza 1908. Ver también el artículo de Jaime Vera "Ciencia y proletariado" publicado en "El Liberal" el 1 de enero de 1912.

(6) Bahamonde, A. y Toro, J. "Burguesía, especulación y cuestión social en el Madrid del siglo XIX". Madrid 1978. p. 146 y siguientes.

las políticas de higiene y beneficencia municipal para "las clases menesterosas" serán sustituidas por las políticas de reforma social para "las clases trabajadoras" para dar paso a las medidas de orden público frente al "proletariado" y a "la lucha obrera". Este movimiento de reforma-represión-tecnificación, marcará la vida de las ciudades españolas de los primeros decenios del siglo XX: en 1900 se aprueba la Ley sobre el Trabajo de los niños y la Ley de Accidentes de Trabajo, en 1902 estalla la Huelga General Revolucionaria en Barcelona, en 1903 se crea el Instituto Nacional de Reformas Sociales, en 1908 el Instituto Nacional de Previsión y se regula el Derecho de Huelga, en 1909 comienza la llamada Semana Trágica en Barcelona, en 1917 se decide la Huelga General Revolucionaria, en 1919 se consigue el establecimiento oficial de la jornada de ocho horas. El mismo año estalla la Huelga de la Canadiense y comienza el pistoleroismo en Cataluña... Paralelamente, la tecnificación de los servicios y el aumento espectacular de las inversiones extranjeras en infraestructuras urbanas requerían un número cada vez mayor de técnicos para la gestión de las ciudades, convirtiendo a los Ayuntamientos en auténticas empresas públicas y ampliando las movilizaciones populares con exigencias de equipamientos e infraestructuras, como la huelga iniciada en Madrid en 1913 pidiendo "pan, luz y tranvías".

Es en toda esta complejidad como hemos de entender la actuación de Núñez Granés como técnico municipal al que el Ayuntamiento le exige resolver "el problema del extrarradio". A ello dedicará su esfuerzo y sus conocimientos como "ingeniero estudioso de la ciencia de la urbanización".

EL PROBLEMA DEL EXTRARRADIO

En 1915, Núñez Granés expone que "El vulgar e impropriamente llamado problema del extrarradio, es el de urbanizar los alrededores de las grandes poblaciones, o los espacios comprendidos entre el límite de sus zonas de ensanche y el de su término municipal" (9); facilita las siguientes cifras:

AÑOS	Licencias concedidas para la edificación		
	En el Interior	En el Ensanche	En el Extrarradio
1905	52	76	90
1906	40	79	62
1907	94	110	129
1908	110	97	121
1909	119	56	176
1910	220	85	251
1911	216	89	341
1912	288	103	383
1913	205	127	219
1914	326	143	684
TOTALES	1.670	1.053	2.456

AÑOS	Licencias para ampliar edificios construidos		
	En el Interior	En el Ensanche	En el Extrarradio
1905	301	—	137
1906	2	—	7
1907	35	—	193
1908	38	—	111
1909	39	38	62
1910	111	49	96
1911	106	43	149
1912	93	72	118
1913	83	69	122
1914	20	81	91
TOTALES	832	352	1.086

PUEBLOS	Habitantes	
	En 1877	En 1910
Tetuán de Chamartín	955	10.169
Canillejas	262	1.059
Vallecas	3.124	19.073
Villaverde	1.028	1.688
Carabanchel Bajo	1.965	7.138
Carabanchel Alto	1.479	3.088
TOTALES	8.813	42.215

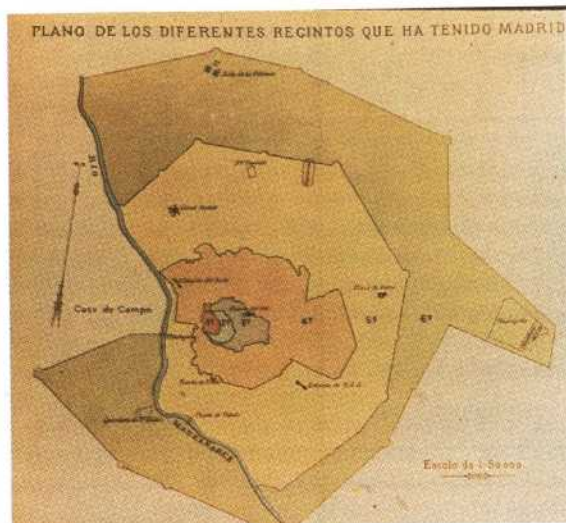
es decir, que entre 1905 y 1914, la mitad de los edificios construidos en Madrid lo hacen en el extrarradio, y que esta tendencia de crecimiento periférico afecta también a los seis pueblos limítrofes (Tetuán, Chamartín, Vallecas, Canillejas, Villaverde y los Carabanchales) que de 1877 a 1910 ven aumentar su población en un 500 %.

El extrarradio: más de 7.000 pozos negros, caos, anarquía e insalubridad, "¿qué puede hacer frente a esta situación el Ayuntamiento?", se pregunta, si el Código Civil en su Artículo 348 proclama: Propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas en las leyes. En su Artículo 350: El propietario de un terreno puede hacer en él las obras que le convenga, y en el Artículo 388: El propietario de un terreno podrá cercar o cerrar sus propiedades por medio de paredes. Es necesario UN PLAN, concluye, un plan que DETERMINE USOS y que MARQUE ALINEACIONES y RASANTES". Con esta afirmación, es la primera vez que de forma explícita se dice en nuestro país que la vieja forma de hacer ciudad con el sistema de Ensanche ya no es válida para los nuevos problemas que plantea la ciudad en el nuevo siglo.

Pero curiosamente, y como señala F. Terán (10), Núñez Granés habla continuamente de la necesidad del Plan, pero nunca llega a plasmarlo, ya que lo que él expone, partiendo de un planteamiento teórico mínimo, son únicamente técnicas de alineaciones basadas en un sistema de tres vías: radiales, envolventes e internas o particulares. Las vías radiales servirían de conexión entre el centro y la periferia,

(9) Núñez Granés, P. op. cit.

(10) Terán, F. de "Planeamiento urbano en la España contemporánea (1900-1980)". Madrid 1982, p. 30-60.



I. Plano de los diferentes recintos que ha tenido Madrid. P. Núñez Granés, "Proyecto de urbanización del extrarradio". Madrid, 1910.

las vías envolventes pondrían en relación los núcleos periféricos entre sí, y los espacios comprendidos entre estos dos sistemas (a los que denomina POLIGONOS) se estructurarían por medio de vías internas. El Ayuntamiento sería el encargado de realizar la red de radiales y envolventes, y los particulares deberían presentar al Ayuntamiento el proyecto de urbanización de cada polígono con sus correspondientes vías internas que serían particulares (Arts. 817 al 827: Ordenanzas Municipales). A medida que los propietarios fuesen cediendo estas vías internas al Ayuntamiento, éste debería conservarlas y mejorarlas (Art. 822. Ordenanzas Municipales). Pasando después a describir detalladamente las dimensiones y pendientes mínimas para cada uno de los tipos de vías: envolventes, entre 80 y 100 metros, con una pendiente máxima del 4 %. Radiales, con un mínimo de 30 metros, y particulares con un mínimo de 10 metros. La VIA es para él el elemento clave de la urbanización, ya que es la que definirá el tipo de edificio.

"¿Cómo podemos ser una ciudad moderna, afirma, con callejones como el del Perro o el de Preciados...? Incluso las vías del Ensanche son de dimensiones ridículas" (11). En sus continuas referencias a "la ciudad moderna", califica como tales a Berlín, Londres, Viena o París, describiéndolas con asombro: "Ciudades modernas con un centro de negocios y un extrarradio amplio y salubre" y adjudica en ellas una importancia fundamental al papel de las comunicaciones. En otro párrafo de su Proyecto, se refiere también a "los 45 metros cuadrados por persona que consideran necesarios los higienistas europeos para las ciudades modernas".

Pero todo su planteamiento técnico, aparentemente tan sencillo, se desmorona a la hora de articular los medios legales para su realización: LA EXPROPIACION. Aquí, "la innegable, absoluta e imprescindible necesidad" de poner en marcha su proyecto, se enfrenta al "sagrado derecho de la propiedad", y es el momento en que su argumentación

técnica comienza a recurrir a consideraciones morales en las que buscar apoyo: "Es necesario que todos los hombres de buena voluntad que en esta clase de asuntos intervengan, lo hagan con espíritu amplio, con miras altruistas, si se quiere que obras de tal importancia sean ejecutadas en las debidas condiciones" (12).

Como resumen de su proyecto, enumera los beneficios que éste reportaría: "... LAS URBES serán más hermosas y ricas... EL ESTADO se beneficiará económicamente, ya que la contribución urbana es mucho mayor que la rural... LOS PROPIETARIOS verán transformadas sus tierras de 'pan llevar' en hermosos solares... LOS POBRES podrán trabajar en las obras que con este plan se emprendan... LOS RICOS podrán hacer hermosos palacios y LOS ARTESANOS podrán instalar sus talleres en los nuevos polígonos" (13).

Era evidente que con semejantes planteamientos no tardaría en estallar la polémica contra este proyecto que demostraba desconocer totalmente los intereses y las pugnas de los distintos grupos por él afectados. En la discusión del Senado sobre la Proposición de Ley presentada por Alberto Aguilera (14), las posiciones de los diferentes grupos se pusieron de manifiesto: los propietarios del ensanche (por voz del Sr. Tormo) tacharon de megalómano a este proyecto que pretendía hacer crecer desmesuradamente la ciudad, "cuando ni siquiera se ha sido capaz de realizar ni la mitad del ensanche..., convirtiendo a Madrid en la ciudad con más solares del mundo". La réplica de Alberto Aguilera, como antiguo alcalde de la ciudad y conocedor del problema, es que "la paralización del ensanche no es un problema técnico, sino social", y en esta afirmación se apoyarán los grupos más conservadores para exponer sus teorías de que "la cuestión obrera y las leyes de reforma social son las causantes del caos del país... en el que ya nadie trabaja, en el que los obreros no tienen interés en hacer horas extras, ya que... después de aprobarse la Ley de las Ocho Horas, de reglamentarse las huelgas... vemos que lejos de lo que sucedía hace 10 y 12 años, Madrid no progresa, Madrid está en un gran estancamiento, y la situación de todos esos infelices trabajadores es peor cada día, por la manera que tiene de hacerse aquí eso que llaman "reglamentos" y todas las cuestiones internas de las Sociedades de Resistencia y de la mal llamada "Casa del Pueblo" (15), a lo que Alberto Aguilera responde afirmando su gran respeto al principio de propiedad, "base fundamental de mi concepto del orden social existente, aunque no puedo desconocer la situación en que vive la clase obrera en las ciudades ni los derechos que tienen al amparo de la Constitución para asociarse y pedir lo que más les convenga" (16).

Pero no es sólo en el Senado donde el Proyecto suscita polémica, ya que prácticamente hasta 1920 la prensa no deja de plantear y discutir "la cuestión

(12) Núñez Granés, P. op. cit.

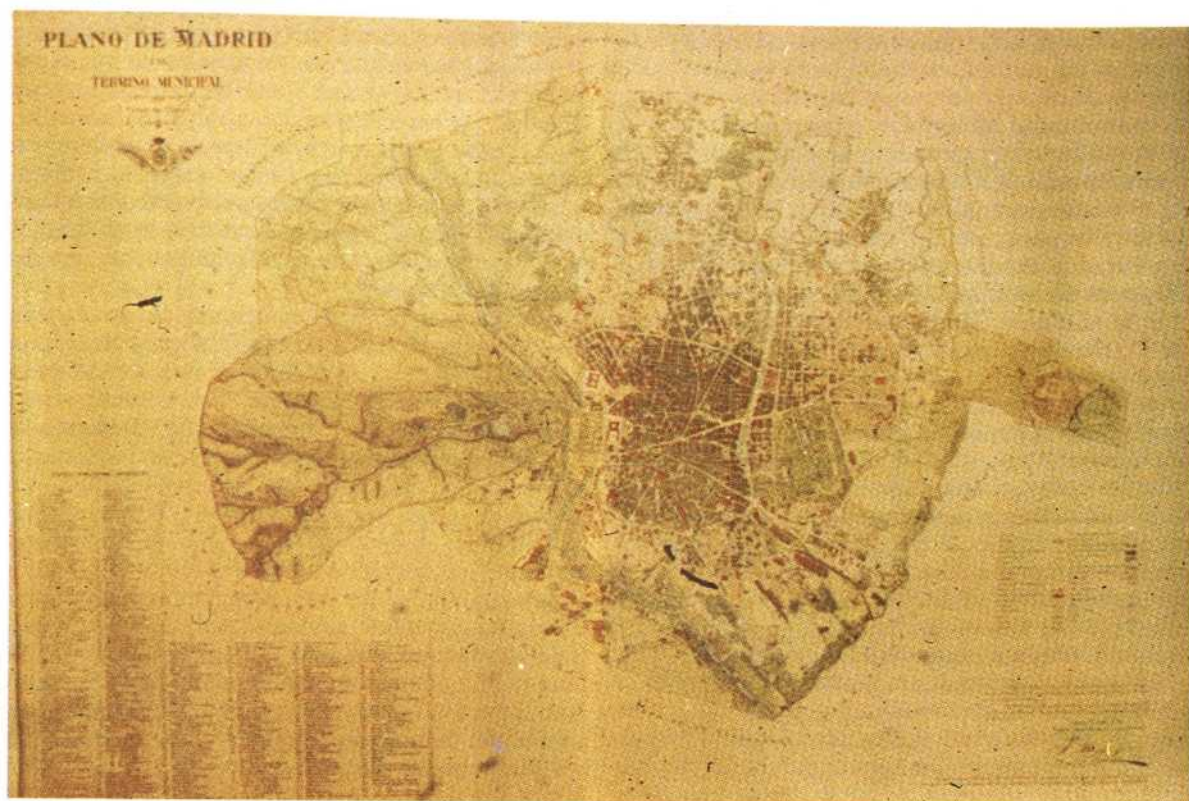
(13) Núñez Granés, P. op. cit.

(14) Proposición de Ley presentada por el Excmo. Sr. D. Alberto Aguilera al Senado el 29 de octubre de 1910.

(15) Sesión del Senado, 10 de diciembre de 1912, en la parte relativa al debate del ensanche del término municipal de Madrid.

(16) Sesión del Senado... op. cit.

(11) Núñez Granés, P. op. cit.



II. P. Núñez Granés. Plano del término municipal de Madrid 1910.

del extrarradio", dando voz a todas las tendencias: "ni luz, ni aceras, ni empedrado, ni grava siquiera, ni limpieza, escuelas escasas pero perversas, nada, en fin, de aquello que los vecinos del extrarradio pagamos puntualmente... Urbanizar el extrarradio es abaratar además la edificación", expone Juan José Morato en "El Heraldo de Madrid" (1-10-1913). "Este proyecto no es una novedad. Ha sido ya, hace muchos años, puesto en práctica por el Municipio de Londres con resultados admirables... ¿sueño? ¿realidad?, Granés lo ha estudiado. El Ayuntamiento tendrá que adquirir 1.800 hectáreas... Calcula en 50.000 pesetas el precio de la hectárea, a cuya cantidad habrá que añadir 10 millones para gastos y 30 para explanaciones y alcantarillado. En suma: 130.000.000 de pesetas que deben ser objeto de un empréstito del Ayuntamiento", Joaquín Ruiz Jiménez en "El Liberal" (17-6-1916).

"¿Quiénes son los adversarios de este Proyecto?, los propietarios de Madrid. Los del interior y los del Ensanche, porque provoca una baja general e importante en los alquileres. Los del extrarradio, porque aunque por regla general venderán los terrenos a mayor precio que los compraron, la municipalización los priva de los beneficios que produciría la urbanización... ¿Quiénes son sus defensores? ...los obreros que podrán tener habitación sana y barata y trabajo asegurado para muchos años... los comerciantes e industriales... los que dicen interesarse en la lucha contra la tuberculosis", "Diario España" (29-6-1916). "La urbanización del extrarradio supone para la clase trabajadora madrileña demasiado, y no podemos ni debemos contribuir con nuestro silencio a que el compromiso quede incumplido", "El Trabajo" (19-5-1917). "Ante la parali-

zación del Proyecto de urbanización del extrarradio... los trabajadores de Madrid debemos insistir. ¿Que el Gobierno no hace caso?, es probable. Pero así se demostrará cómo el Gobierno no hace nada que beneficie a estos trabajadores. Y será un motivo más que tendremos contra los gobernantes, cuando llegue el caso, que parece llegará, de declarar la huelga general indefinida, acuerdo en el que persiste la Unión General de Trabajadores", "El Trabajo" (2-6-1917).

El debate que este Proyecto despertará en todo el país, saca a la luz la situación de "la muy heroica, noble, hambrienta y tenebrosa ciudad de Madrid", "El Sol" (3-12-1917) de cuya gravedad daban buena cuenta informes como los de Ph. Hausser, C. Chicote o A. Marvaud (17).

EVOLUCION DEL PROYECTO

Hasta ese momento, y según la legislación de ensanche vigente, los Ayuntamientos se limitaban a no entorpecer la labor urbanizadora de los particulares, limitándose a expropiar los terrenos para la creación de vías públicas, y por tanto, el Proyecto de Núñez Granés requería la creación de nuevas técnicas jurídicas capaces de regular los mecanismos de expropiación y control de la gestión, más que "buena voluntad" o "miras altruistas".

(17) Hausser, P. H. "Madrid desde el punto de vista médico-social. 1902" (reedición). Madrid 1978.

Chicote, C. "La vivienda insalubre en Madrid". Madrid 1914. Marvaud, A. "La cuestión social en España". París 1910. Edición castellana. Madrid 1975, ver Capítulo II-VI "El obrero en la provincia de Madrid".

Estas nuevas técnicas jurídicas irán tomando forma a través de los distintos Proyectos de Ley con los que se intentará hacer viable este Proyecto, y que a pesar de no transformarse en normas positivas, servirán para ir perfilando las figuras que se crearán en legislaciones posteriores. El primero de estos proyectos será la Proposición de Ley de Alberto Aguilera presentada en 1910 sobre "El Ensanche del término municipal de Madrid", que se aprobará en el Senado aunque no llegará a ser discutida en el Congreso de los Diputados. "En esta Proposición, dice M. Bassols (18), sigue pensándose que para resolver los problemas del extrarradio pueden servir los esquemas de la legislación de Ensanche." El extrarradio es tratado en este proyecto como "un Ensanche ampliado más allá del radio de 8 kilómetros", para cuya urbanización se crearía una Junta Consultiva de Urbanización y Obras, encargada de formar una oficina especializada para elaborar los planos horizontales y topográficos, las alineaciones y rasantes y para realizar el estudio y la articulación de un Anteproyecto de Disposición para reunir la legislación de Ensanche, de forma que pudiese ser aplicado a todo el extrarradio.

En 1916, Joaquín Ruiz Jiménez, presenta en el Congreso de los Diputados un nuevo Proyecto de Ley de Urbanización del extrarradio de Madrid, ante la alarma del crecimiento imparable de la periferia urbana que de continuar así haría imposible cualquier intervención. "A fines de 1913, existían en el extrarradio 4.269 edificaciones, número que en la actualidad excede los 5.000. Suponiendo que cada una de ellas, como término medio valga 15.000 pesetas, resulta que el valor de dichas edificaciones no es hoy menor de 75 millones de pesetas, y como quiera que todas ellas se edifican al azar sin orden ni

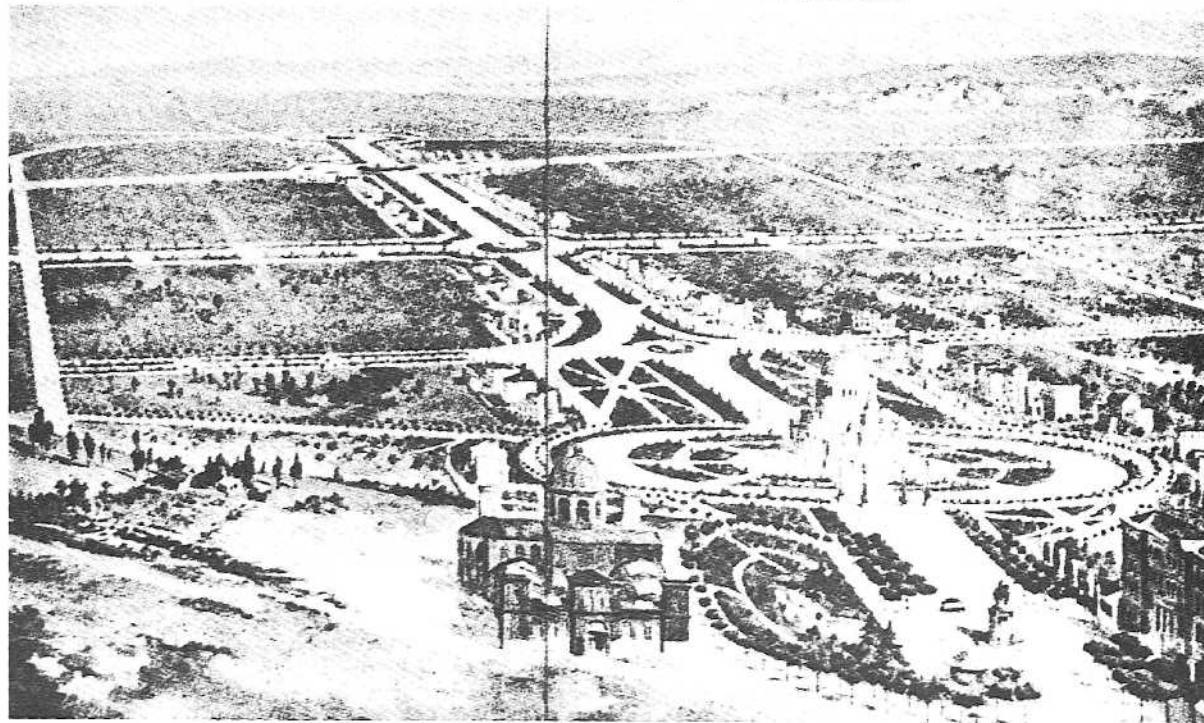
concierto alguno, será preciso cuando vaya a llevarse a cabo el plan de urbanización, o destruirlas con inmensas pérdidas, o bien dejarlas donde están emplazadas... hasta que la acción del tiempo vaya destruyéndolas. Y este mal se agrava de día en día, pues construyéndose apuradamente como término medio 280 edificaciones, con valor aproximado de 3.200.000 pesetas, de más en más, a medida que el tiempo transcurra, serán mayores las pérdidas que se originarán al llevar a cabo el plan de urbanización del extrarradio" (19).

Las soluciones propuestas por este Proyecto eran dos: la expropiación (para las vías radiales y las envolventes, dejando a la iniciativa privada las calles interiores y la urbanización de los polígonos), o la municipalización del extrarradio (mediante la cual el Ayuntamiento quedaría como propietario perpetuo del suelo, pudiendo ceder en usufructo su utilización a entidades particulares). Y ésta, afirma M. Bassols, es la primera vez que en España se habla de la municipalización del suelo.

Tras el fracaso parlamentario de este proyecto, dos años más tarde se presentará, en esta misma línea de municipalización del extrarradio, el Proyecto de Ley de Bases sobre urbanización del extrarradio de M. García Prieto, Ministro de Gobernación del "Gobierno Nacional", que no llegaría a ser discutido en ninguna de las dos Cámaras. La decepción de Núñez Granés le lleva a considerar fracasado su Proyecto, "en 1920... no puedo menos de sentirme entristecido, angustiado, al ver la decadencia de nuestra Patria, que atestigua el hecho de que a pesar de hacer sesenta años que se ordenó redactar el proyecto que nos ocupa, de haberse dictado una Real Orden y dos Reales Decretos a tal objeto, promulgada una ley, aprobada en el Senado una proposición para el cumplimiento de dicha Ley,

(18) Bassols, M. "Génesis y evolución del derecho urbanístico español (1812-1856)". Madrid 1973. P. 434-444.

(19) Núñez Granés, P. op. cit.



III. P. Núñez Granés, "Proyecto para la prolongación de la Castellana". Perspectiva general. Págs. 30-31. Madrid, 1917.

a pesar repito, de haberse presentado además tres proyectos de Ley en el Congreso, de perderse anualmente grandes sumas por no resolver, rápidamente, este problema urbano, de estar conformes con la necesidad y urgencia de su resolución, todos nuestros políticos, desde los socialistas a los de más extrema derecha, la Prensa en masa, hombres tan eminentes como Moret, Canalejas, Maura, etc. Ingenieros notables, arquitectos distinguidos, pobres y ricos, Madrid entero: nada, absolutamente nada se haya resuelto y el problema sigue en pie después de 60 años" (20). Mucho más explícito era en esas mismas fechas Arturo Soria, que viendo fracasar también su Proyecto de Ciudad Lineal, afirmaba encontrarse "... como un grano de trigo entre dos masas de piedra: por arriba la del caciquismo... por abajo con la masa obrera" (21).

LA CIENCIA DE LA URBANIZACION

El debate sobre el planeamiento urbano que se estaba desarrollando en las ciudades europeas y americanas en esos momentos, no pasó desapercibido en nuestro país: el Plan para Chicago de Burnham y Bennet es descrito con detalle y admiración por el ingeniero José Marvá después de su asistencia a la "Primera Conferencia Nacional de City Planning and the Problems of Congestion" que tuvo lugar en Washington en 1909. El resultado del Concurso del Gran Berlín tuvo también una importante difusión, especialmente a través de los artículos del arquitecto Cipriano Montoliu (22), e incluso el propio Stübben fue consultado por el Ayuntamiento de Madrid para encargarle un boceto de Plan para la ciudad (23).

Los trabajos del grupo inglés responsable de la redacción del Housing and Town Planning Act de 1909, fueron también ampliamente difundidos; sin embargo, cuando en 1907 Núñez Granés redacta su memoria "Ideas generales sobre la urbanización de los alrededores de las grandes urbes", afirma que "... las pobres y mal expresadas ideas aquí expuestas, son fruto exclusivo de observaciones hechas en mi cargo municipal, y por satisfecho me daré, si con su exposición logro despertar alguna afición al estudio de la ciencia de la urbanización, ciencia poco conocida y acerca de la cual, sobre todo en el punto concreto que nos hemos ocupado, nada escrito ha podido encontrar el que suscribe" (24). Hay que recordar, que en la Clausura del Primer Congreso de la Asociación para el progreso de las ciencias de 1908, se decide "a la vista de la importancia y el desconocimiento de esta nueva ciencia del arte cívico", nombrar una ponencia especial para su estudio, en la que se integran los ingenieros J. Marvá, Torres Quevedo, Tejera y el propio Núñez Granés.

(20) Núñez Granés, P. op. cit.

(21) Soria, A. "Nuestra huelga" en *La Ciudad Jardín*, N.º 691, pág. 266, citado por D. Barndis y R. Mas en "La Ciudad Lineal y la práctica inmobiliaria de la Compañía de urbanización (1894-1931)" en "Ciudad y Territorio", N.º 3/1981.

(22) Sambricio, C. "Las promesas de un rostro: Madrid 1920-1940. De la metrópolis al Plan regional" en "Madrid, urbanismo y gestión municipal". Ayuntamiento de Madrid 1984. P. 20-25.

(23) Sica, P. "Storia dell'urbanistica: Il novecento". Roma-Bari 1980. P. 36.

(24) Núñez Granés, P. "Ideas generales sobre la urbanización de las grandes urbes". Madrid 1908.

Algunos años más tarde, en la obra "La extensión general de Madrid", y especialmente en el Capítulo II "Ideas actuales sobre urbanización, y análisis de las mismas", Granés expone de forma sintética sus ideas sobre la ciencia urbana, demostrando un importante cambio en sus conocimientos: "Proyectar una ciudad, dicen los modernos tratadistas de la MODA DEL ARTE CIVICO, es preverlo todo para su futuro desarrollo, debiendo tener el proyecto como finalidad principal la renovación social que determine progresos en el orden moral y material. Debe al par, marcarse en él la noción de la vida moderna de relación, noción que se obtendrá disponiendo la estructura de la urbe en forma tal que permita a los seres que integran la colectividad vivir más y mejor, al par que producir, en beneficio de ésta, el mayor trabajo útil.

"Deducen de todo lo antedicho que las urbes no deben ser conjuntos de edificios sometidos solamente a reglas de higiene, de grandiosidad y de belleza, sino que habrá de presidir en ellas un ORDEN EN SU AGRUPAMIENTO, afirmación de un ORDEN SOCIAL. Cada parte de la ciudad debe expresar las ideas dominantes que agrupan a los hombres que la componen, y el orden dispositivo y arquitectónico de la edificación debe producir en cada una de ellas una excitación constante a la actividad social y de atracción permanente a las ideas comunes que condicionen y den unidad al sentir de los individuos que la integran, ofreciendo el conjunto de todas esas partes una IDEA CLARA DEL ORDEN SOCIAL, ADELANTO Y CULTURA DE LA CIUDAD" (25), cita ejemplos de Finlandia, de Nueva York, de Río de Janeiro... y demuestra conocer a fondo los textos de las leyes de urbanización promulgadas en Inglaterra, los planes de reconstrucción de San Francisco, los proyectos de nuevas ciudades de Jass-Canberra o la Ley de Urbanización Francesa de 1919.

A lo largo de su trabajo, Núñez Granés descubrirá que "la construcción de la ciudad moderna", no significa únicamente la aplicación de nuevos instrumentos técnicos, sino que exige la transformación de las normas jurídicas, reflejo de una nueva mentalidad que ha de responder a una nueva relación de fuerzas, es decir, la modernización de la propia sociedad.

A través de sus últimos escritos, en los que habla ya de "la ciudad eficiente", "la ciudad funcional" o "la ciudad práctica",

- hace un análisis bastante amplio de las ideas urbanísticas de ese momento
- rechaza la zonificación funcional como elemento "segregador" de la sociedad, que con el tiempo podrá generar graves problemas sociales
- valoriza el emplazamiento de las ciudades y expone la forma de adaptarse a la topografía para resaltarla como elemento diferencial de cada ciudad
- apoya la idea de los "poblados satélites"

(25) Núñez Granés, P. "Ideas actuales sobre urbanización y análisis de las mismas" capítulo II de "La extensión general de Madrid desde los puntos de vista técnico, económico, administrativo y legal". Madrid 1924. P. 11-30.

- explica la urgencia de crear en nuestro país centros de enseñanza del urbanismo, como único remedio para luchar contra "las modas" y "los serviles mimetismos", y
- expone la necesidad de crear una Ley de Urbanismo que sirva de guía para "la previsión de la expansión y el embellecimiento de nuestras urbes".

En nuestra opinión, el fracaso del Plan de Extensión de Núñez Granés, no se puede plantear únicamente como consecuencia del enfrentamiento entre partidarios de la expropiación y partidarios de la "municipalización", ya que tras él, lo que se descubre es el debate de toda una sociedad que se enfrenta, ante la expansión acelerada de los centros urbanos y las demandas de una clase obrera cada

vez más numerosa y organizada, a una nueva forma de hacer ciudad, incompatible antes de 1920, con los intereses de los grandes detentadores de la propiedad rústica y urbana, representantes del poder económico de la Restauración, e inaceptable, después de 1920, para los intereses de la nueva burguesía surgida tras la Primera Guerra Mundial.

La necesidad de una Ley General de Urbanización, fusionando la legislación existente y regularizando las nuevas técnicas urbanísticas, es seguramente la consecuencia más importante suscitada por el Proyecto de extensión del extrarradio. Con él, desaparecen definitivamente los conceptos de ENSANCHE y EXTENSION de la ciudad considerada como elemento aislado, y surge la figura del PLAN REGIONAL de la ciudad entendida como elemento estructurador de su región.

OBRAS DE PEDRO NUÑEZ GRANES

- Ayuntamiento de Madrid: "Vías públicas del Ensanche". Memoria relativa a la organización del personal y servicios de vías públicas del Ensanche y a las obras ejecutadas en este ramo desde el 30 de junio de 1899 a igual fecha de 1900. Madrid. Imprenta Municipal. 1900, 25 p.
- Ayuntamiento de Madrid: "Vías públicas del Ensanche". Memoria relativa a los trabajos efectuados en dichas vías, desde el 1 de julio de 1900 al 31 de diciembre de 1901, y exposición de las medidas que deberían adoptarse para mejorar algunos servicios. Madrid. Imprenta Municipal. 1902, 50 p.
- Ayuntamiento de Madrid: "Vías públicas del Ensanche". Memoria relativa a los trabajos efectuados en dichas vías en los años 1902 y 1903. Madrid. Imprenta Municipal. 1904, 62 p.
- "Vías públicas del Interior, Ensanche y Extrarradio". Memoria relativa a los trabajos efectuados en dichas vías en los años 1904 y 1905. Madrid. Imprenta Municipal. 1906, 231 p.
- "Ideas generales sobre la urbanización de los alrededores de las grandes urbes". Trabajo presentado al Congreso verificado en Zaragoza en 1908 por la Asociación española para el progreso de las ciencias, premiado con la medalla de los sitios de dicha ciudad. Madrid. Imprenta Municipal. 1908, 37 p.
- Ayuntamiento de Madrid: "Vías públicas del Interior, Ensanche y Extrarradio". Memoria relativa a los trabajos efectuados en dichas vías en los años 1906, 1907 y 1908 con indicación de los que precisa hacer para mejorar sus pavimentos. Madrid. Imprenta Municipal, 1909.
- "Proyecto para la urbanización del extrarradio de Madrid", premiado con el diploma de honor en la Exposición Internacional de Dresde de 1911 y aprobado por el Excmo. Ayto. en 31-III-1911 y definitivamente, por Real Decreto de 15-8-1916. Madrid. Imprenta Municipal. 1.ª ed. 1910, 117 p. 2.ª ed. 1912, 192 p.
- "Urbanización del extrarradio". Necesidad de llevar a cabo esta mejora urbana y beneficios que se obtendrá con su ejecución: folleto premiado con medalla de oro del Centenario de los Gloriosos Sitios de Astorga. Madrid. Imprenta Municipal. 1.ª ed. 1912, 32 p. 2.ª ed. 1914, 39 p. 3.ª ed. 1916, 38 p.
- Pliego de condiciones facultativas para adjudicar, mediante concurso, el servicio de alumbrado público de esta Corte por gas y electricidad. Madrid. Imprenta Municipal. 1912.
- Pliego de condiciones facultativas para adjudicar, mediante concurso, el servicio de alumbrado público de esta capital, utilizando exclusivamente energía eléctrica. Madrid. Imprenta Municipal. 1912.
- "Proyecto general para la mejora de los pavimentos de Madrid". Aprobado por Real orden de 19-XI-1913 previo informe del Ingeniero Jefe de la provincia y del Consejo de Obras públicas. Madrid. Imprenta Municipal. 1913, 143 p.
- "Informe sobre las proposiciones presentadas en el concurso para el alumbrado público de Madrid". Madrid. Imprenta Municipal. 1913.
- "Informe sobre la reversión unificada de los tranvías de Madrid". Madrid. Imprenta Municipal. 1914, 13 p.
- "Proyecto de reglamento para el servicio del alumbrado público en Madrid". Madrid. Imprenta Municipal. 1915.
- "Proyecto para la prolongación del Paseo de la Castellana". Madrid. Imprenta Municipal. 1917, 61 p.
- "El problema de la urbanización del extrarradio". Madrid. Imprenta Municipal. 1920, 584 p.
- "La extensión general de Madrid desde los puntos de vista técnico, económico, administrativo y legal". Madrid. Imprenta Municipal. 1924, 122 p.
- "Proyecto de urbanización del extrarradio". Arquitectura. N.º 58, febrero 1924, p. 21-43.
- "Memoria sobre la viabilidad de Madrid". Madrid. Imprenta Municipal. 1924, 46 p.
- "Divulgaciones de urbanización". Principios tenidos en cuenta para el estudio del Plan General de Extensión de Madrid y normas técnicas y económicas para llevarlo a cabo. Madrid. Editorial Plus-Ultra S. A. 1926, 52 p.
- Ayuntamiento de Madrid: "El problema de la urbanización del extrarradio de dicha villa". Madrid. Imprenta Municipal. 1928.

URBANIZACION MARGINAL EN LA PERIFERIA NORESTE DE MADRID

Elia Canosa Zamora
Isabel Rodríguez Chumillas (1)

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

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

Unscheduled urbanization in the north-Eastern outskirts of Madrid.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

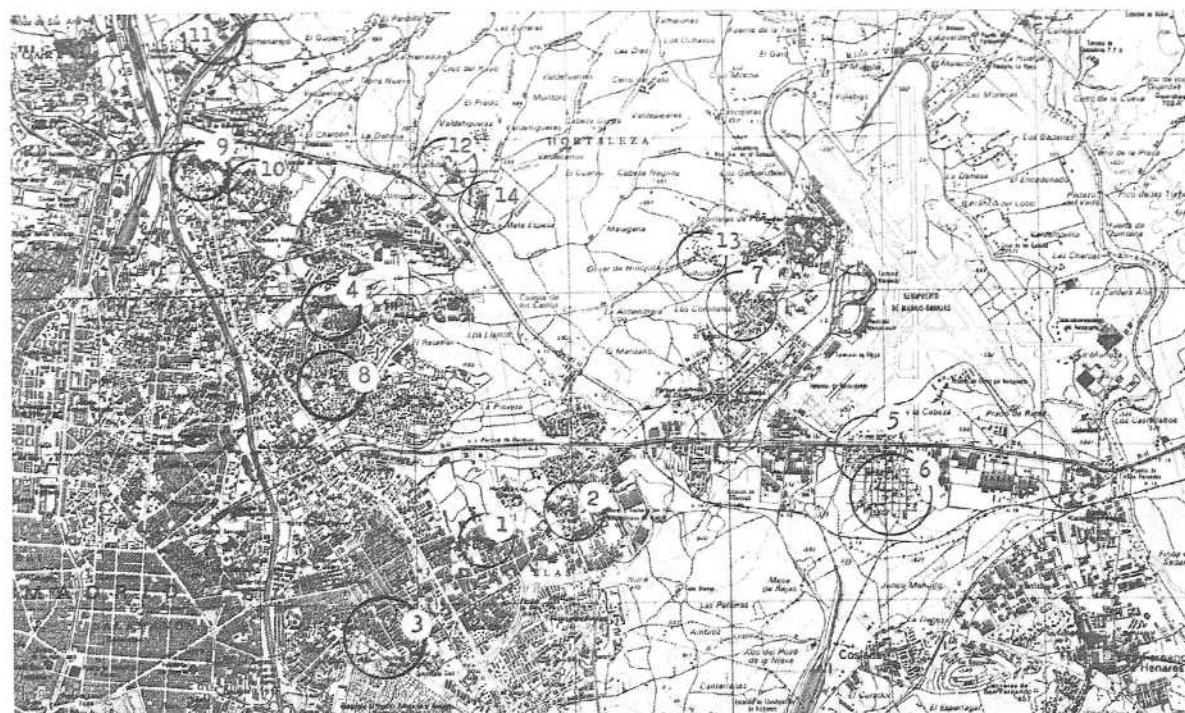


Fig. 1.
Localización de
las áreas de
estudio.

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

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

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

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

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

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

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

Marco general: formación de los asentamientos marginales

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

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

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

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

CUADRO 1. INDIVIDUALIZACION DE LAS PROMOCIONES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

convirtiéndolos en calles cuando mantengan el principio del máximo beneficio.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Identificación de las promociones. Niveles de ocupación

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

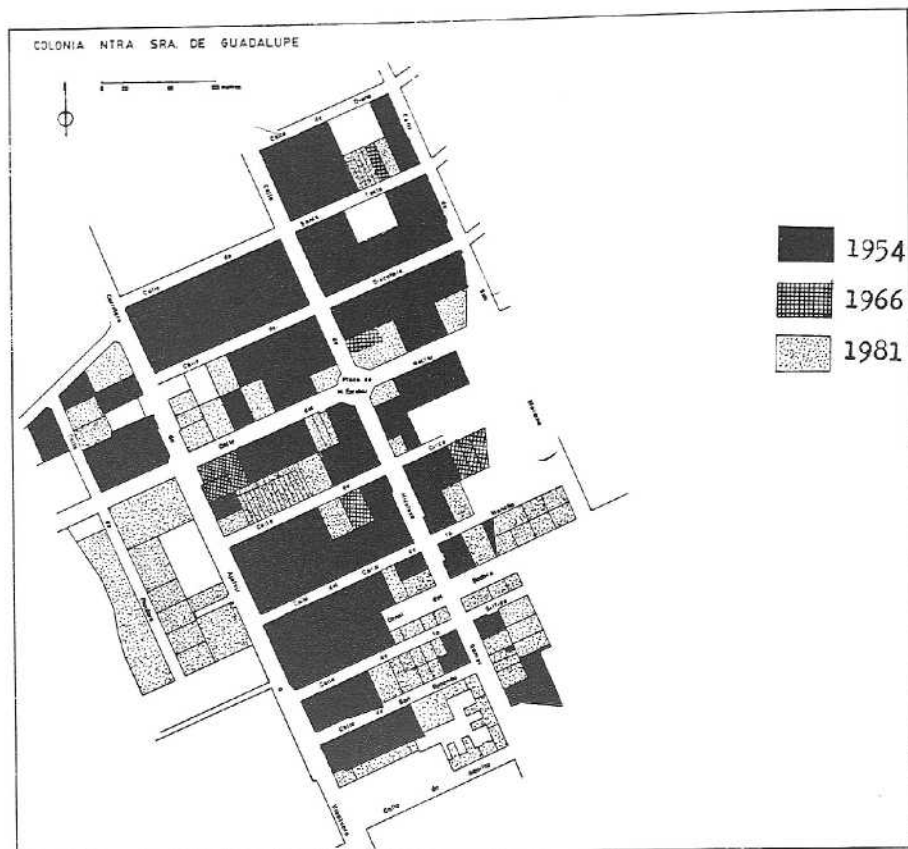


Fig. 2. Estado de la ocupación del suelo. Colonia Ntra. Sra. de Guadalupe. Fuente: Elaboración propia a partir de fotografía aérea.

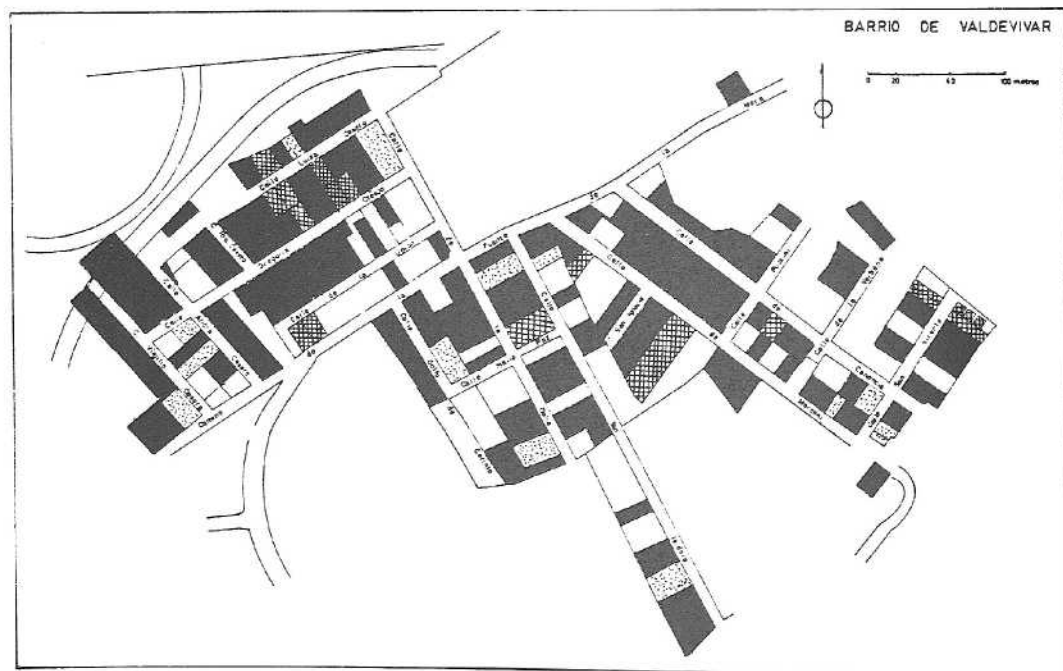


Fig. 3. Estado de la ocupación del suelo. Barrio de Valdevivar. Fuente: Idem fig. 2.

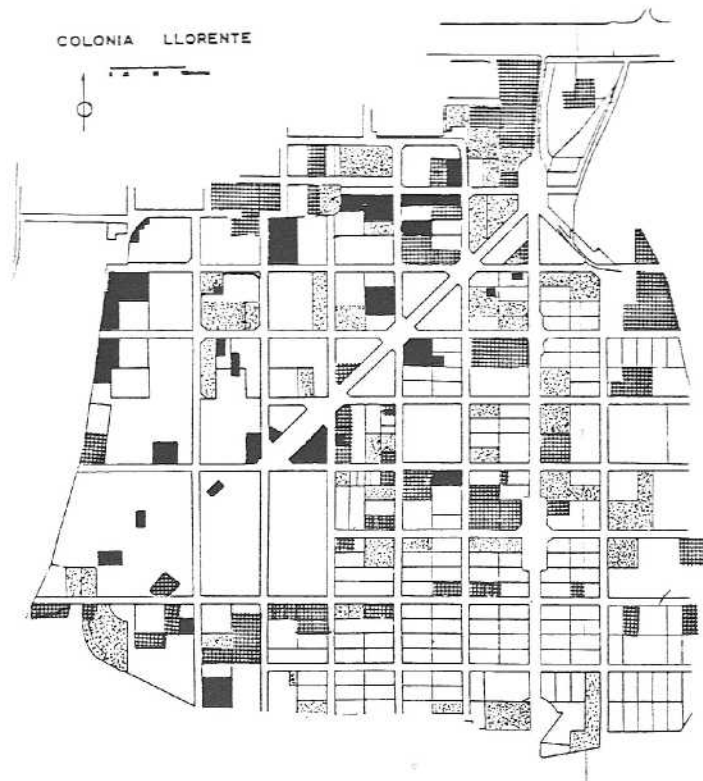


Fig. 4. Estado de la ocupación del suelo. Colonia Llorente. Fuente: Idem fig. 2.

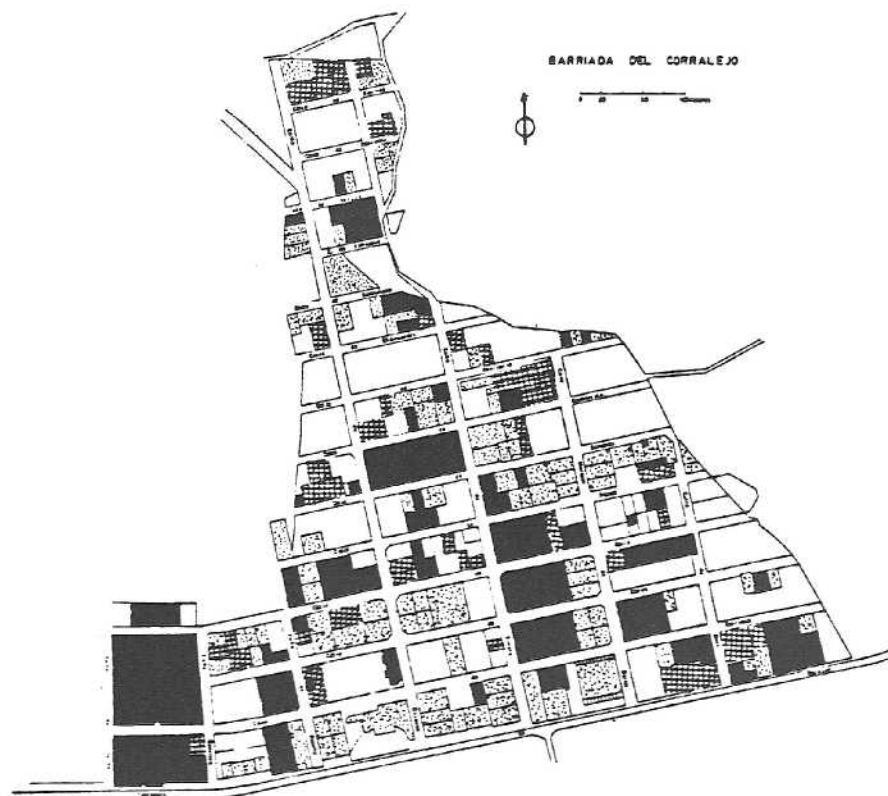


Fig. 5. Estado de la ocupación del suelo. Barrio de Corralejos. Fuente: Idem fig. 2.

Actuación oficial: El planeamiento como agente reestructurador del crecimiento

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

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

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

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

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

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

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

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

En 1961 finaliza la elaboración del Plan General

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La propiedad de la tierra

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Análisis tipológico de promotores

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La perpetuación de la estructura rústica en la trama urbana

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

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

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

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

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

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

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

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

Caracterización de las promociones

Ritmo de ventas

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

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

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

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

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

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

El resto de las parcelaciones que comienzan las

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

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

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



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

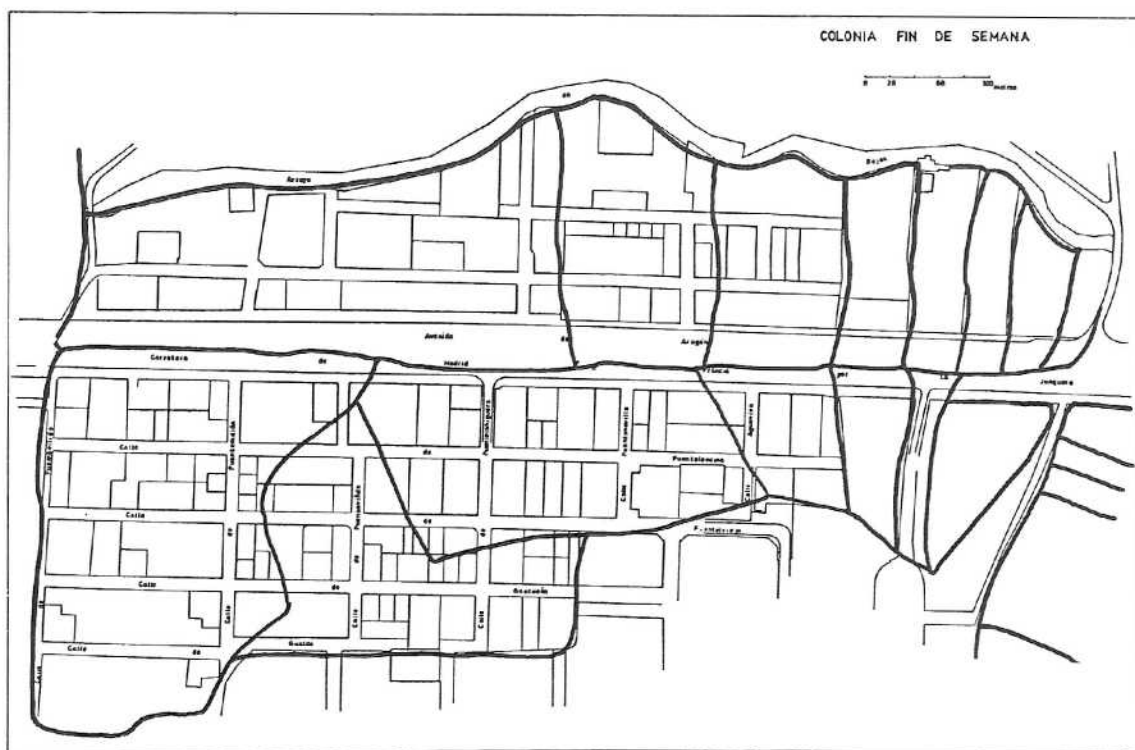


Fig. 7. Estructura de la propiedad rústica a finales del siglo XIX. Fuente: Hojas kilométricas del I.G.N.

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

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

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



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

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

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

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

Tamaño de las parcelas vendidas

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

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

El tamaño medio de los lotes, en torno a 200 m², está estrechamente ligado a la demanda característica de estas áreas, de bajos ingresos. No obstante, presenta variaciones importantes explicables por la aparición de una demanda de mayor calidad en tiempos más modernos, coherente con la nueva orientación de algunos barrios.

Podrían sintetizarse tres grandes tipos de lotificaciones:

- Parcelaciones o sectores de éstas en los que se ha realizado una lotificación intensiva generando parcelas cuya superficie media es inferior a los 200 m². Gran parte de la superficie del barrio de Bilbao y de San Fernando responden a este tipo.
- Parcelaciones en lotes tipo de 200-300 m². Lotificación dominante en las áreas estudiadas.

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

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



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

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

El proyecto de parcelación de esta barriada ordena el área a partir del trazado de calles rectas que conforman una trama reticular en la que se inscriben manzanas con una superficie normal de 6.800 m². El trazado de dos plazas reduce considerablemente la superficie de dos, obligando a la aparición de chaflanes. Sobre estas manzanas se realiza una lotificación más o menos homogénea: dominan las parcelas de 200 a 400 m², siendo de superficie mayor únicamente las de acceso a las plazas y a la carretera principal (600-800 m²).

El primitivo plano de parcelación fue más tarde modificado mediante la ampliación hacia el norte de las calles longitudinales (fig. 10). El tamaño de las parcelas vendidas tampoco se ajusta a la lotificación proyectada, caracterizándose por una gran irregularidad en los primeros momentos: parcelas superiores a 100 m², localizadas en las proximidades de la vía principal (vinculadas a procesos especulativos posteriores), se contraponen a las parcelas interiores de superficie entre 100 y 400 m². Por otro lado, a partir de los años cincuenta hay una homogeneización de las ventas en lotes inferiores a los 200 m², rellenando el área parcelada (fig. 11).

El hecho de que el 32% de las parcelas tenga una superficie inferior a los 200 m² evidencia la no adecuación entre lo planeado y la demanda real, que exigía lotes más pequeños coherentes con sus posibilidades económicas.

En esta misma línea puede añadirse el caso de la colonia Llorente: de la lotificación primitiva en parcelas de 800 m² se ha evolucionado en dos sentidos, por un lado hacia la subdivisión hasta límites extremos, y por otro, mediante agrupaciones, a la formación de parcelas de superficie muy superior, coherente con la posterior orientación industrial del área (fig. 12).

Caracterización de la demanda

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

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

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

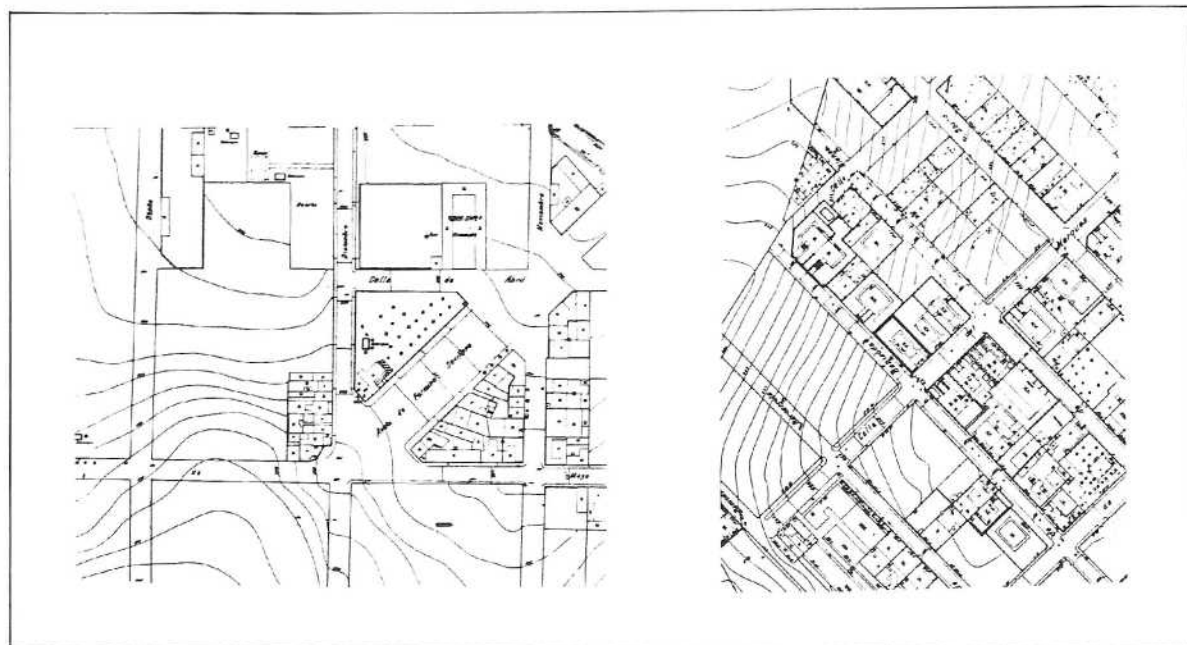


Fig. 10. Parcelario actual. Sectores de Llorente y Corralejos. Su comparación con los proyectos primitivos de parcelación muestran la incidencia de la subparcelación.

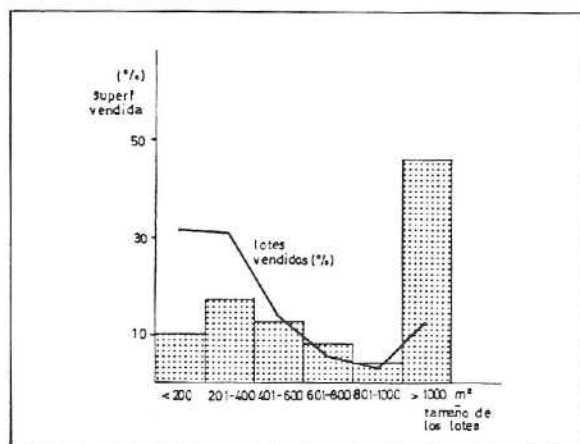


Fig. 11. Tamaño de los lotes vendidos. B.º Corralejos. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del R.P. Inm.

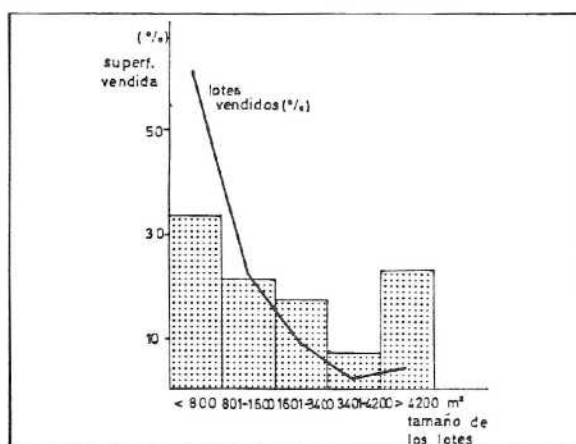


Fig. 12. Tamaño de los lotes vendidos. C.º Llorente. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del R.P. Inm.

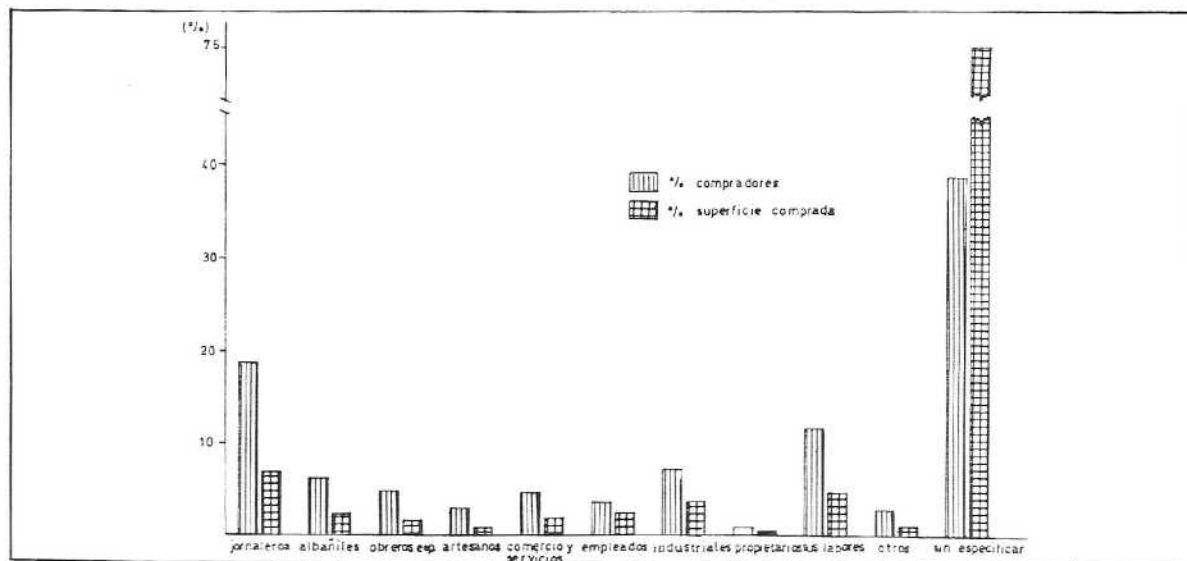


Fig. 13. Caracterización profesional de los primeros compradores. B.º Bilbao. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del R. P. Inm.

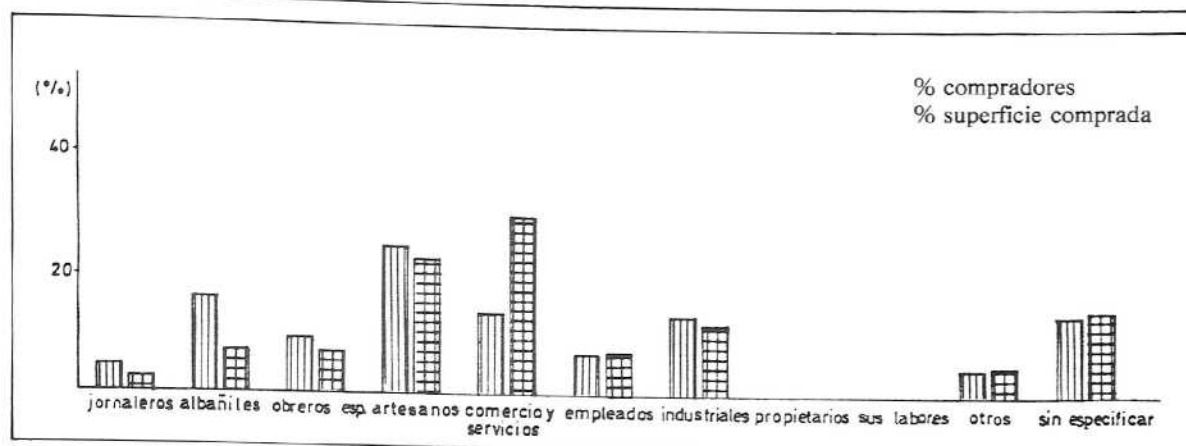


Fig. 14. Caracterización profesional de los primeros compradores Cerro de Buenos Aires. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del R.P. Inm.

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

Fuente: Registro de la Propiedad Inmobiliaria

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

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

Sistemas de venta: el contrato privado

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fuente: Idem cuadro 2

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

Precios del suelo

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

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

Por el contrario si se cumplen estas reglas de distribución en el barrio de Simancas (único en el que se tiene la relación completa de precios marcados por el promotor, la C. M. U., en una misma fecha, 1908). Los precios superiores, 6,5 a 9 pts/m², se sitúan en las inmediaciones de la carretera de Aragón, siendo los más elevados los de las esquinas, disminuyendo proporcionalmente hacia el sur, hasta

llegar a 2 pts/m² en los límites más meridionales.

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

ANALISIS DE LA SITUACION ACTUAL

Estructura demográfica y social

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

Pueden distinguirse tres situaciones:

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

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

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

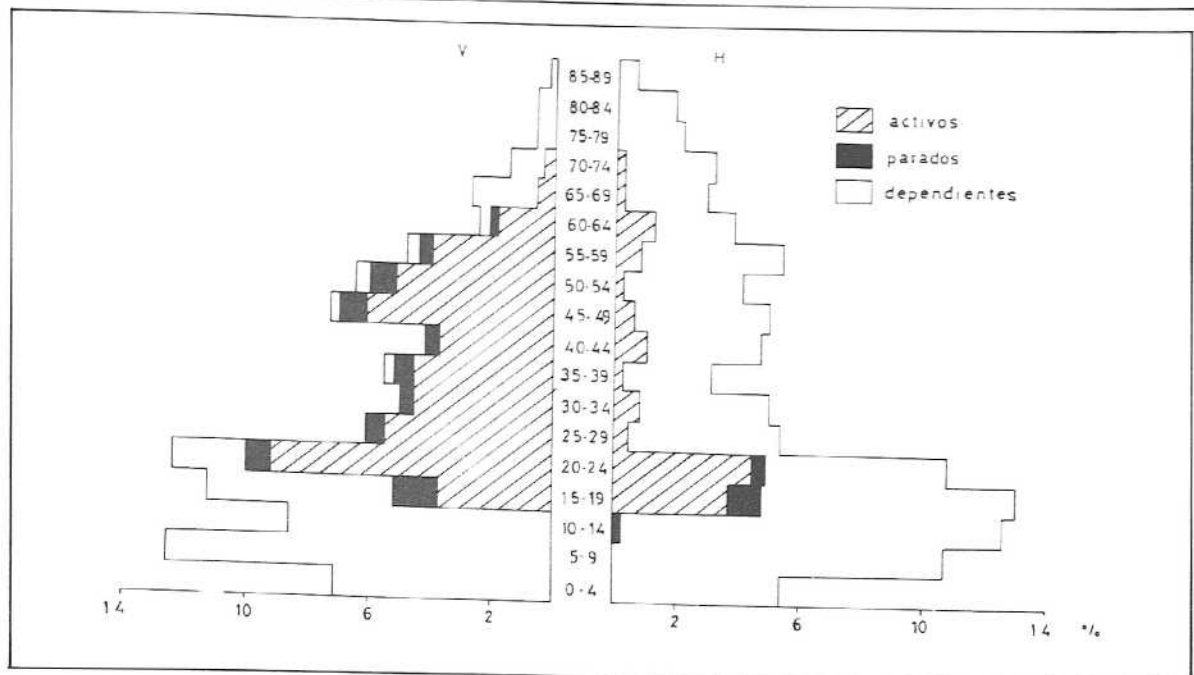
(35) Se ha utilizado como fuente el Padrón Municipal de habitantes, renovado al 1 de marzo de 1981 del Ayuntamiento de Madrid. Los datos han sido sometidos exclusivamente a un tratamiento manual.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

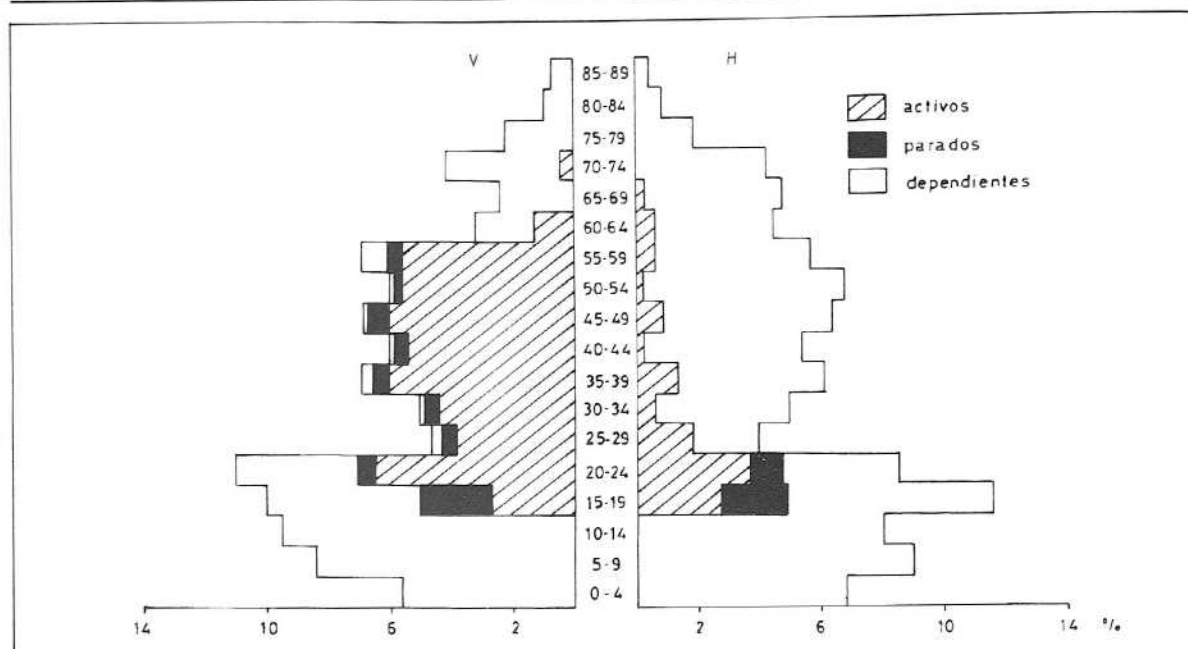


Fig. 16. Pirámide de población. Barrio de Corralejos. (Total: 1.115 habitantes.) Fuente: Idem fig. 19.

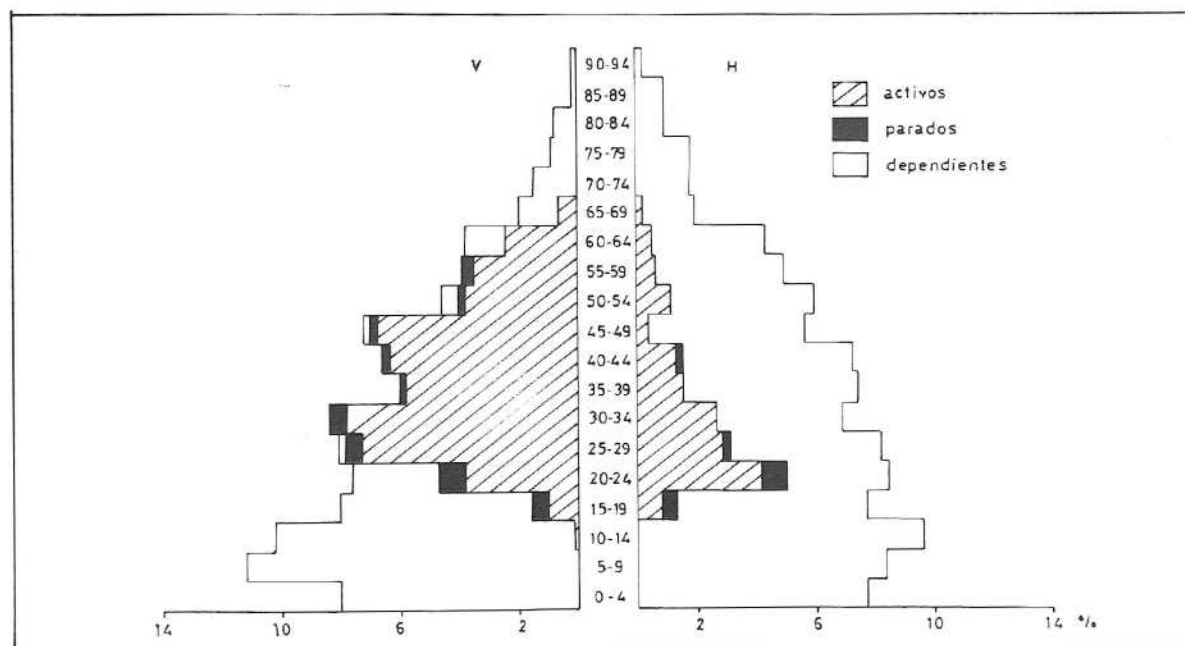


Fig. 17. Pirámide de población. Colonia Ntra. Sra. de Guadalupe. (Total: 2.253 habitantes.) Fuente: Idem fig. 19.

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

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

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

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

Un tercer grupo estaría formado por los barrios de

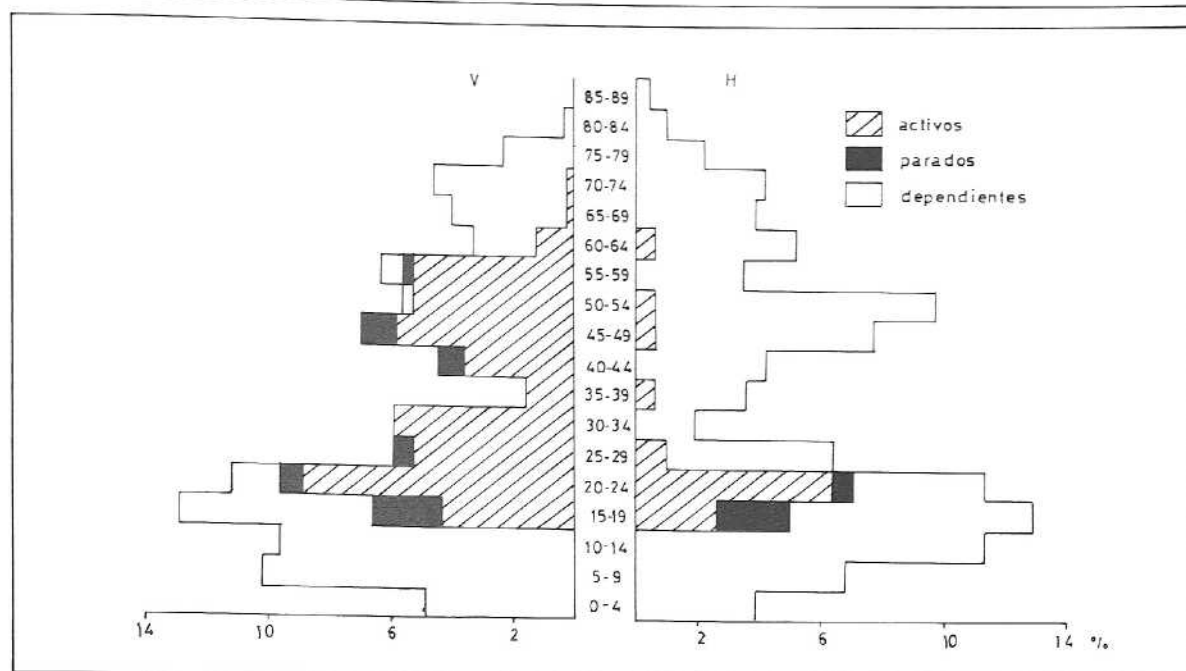


Fig. 18. Pirámide de población. Colonias Fin de Semana y Llorente. (Total: 613 habitantes.) Fuente: Idem fig. 19.

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

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

Procedencia de la población

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

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

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

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

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

CUADRO 4
PROCEDENCIA DE LOS CABEZAS DE FAMILIA (%)

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

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

Caracterización socio-económica de los pobladores

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CUADRO 5
DISTRIBUCION DE POBLACION SEGUN ACTIVIDAD ECONOMICA (%)

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

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

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

Configuración de los barrios: dotación de infraestructuras

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

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

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

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

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

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

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

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

Usos del suelo: escasez de equipamientos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

en sus servicios repercutiendo directamente en una mejor dotación total.

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

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

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

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

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

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

Tipología residencial

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La superficie de ambos tipos es variable, siempre inferior a 20-25 m², reduciéndose la distribución interna de la vivienda a una habitación y una pequeña cocina; tanto los retretes como el agua suelen ser de uso colectivo, diferenciándose exclusivamente en la mejor aireación y acceso del primer tipo.

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

Casa obrera: sería el más representativo de estas áreas, en las que se realiza una lotificación de terreno en parcelas más o menos regulares entre 100 y 300 m². Sobre estos lotes se edifican mediante autoconstrucción viviendas con distinta disposición y distribución que permite establecer subtipos que son a su vez muestra del diferente uso dado por el comprador. Se individualizan así la casa obrera con jardín delantero, casa con patio trasero y casa aislada degradación de "ciudad-jardín".

El primer tipo se identifica con las parcelas de

CUADRO 6
DISTRIBUCION DE PARCELAS SEGUN USOS

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

Fuente: Trabajo de campo

menor superficie, inferiores a 100 m² y de forma rectangular, cuya disposición con respecto a la calzada depende de la distribución de las parcelas sobre las manzanas. En todos los casos (fachada estrecha y fondo ancho y fachada amplia y fondo estrecho) se trata de un aprovechamiento máximo de la superficie poseída, dejando únicamente unos pocos metros para jardín delantero.

El tipo de casa obrera con patio trasero se caracteriza por ubicarse sobre parcelas de mayor tamaño (200 m²), que permiten al usuario dejar una parte del espacio como uso complementario del residencial (los huertos así creados ejercieron una función complementaria de la economía de las familias en los primeros momentos del asentamiento). La superficie edificada se mantiene en ambos casos sobre los 50-60 m².

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

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

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

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

Dentro de este grupo, diferenciados cronológicamente, se pueden distinguir entre las villas, como restos escasos de segunda residencia para clases acomodadas en décadas pasadas (que evidencian el primitivo carácter de estas áreas, más tarde degradadas) y los restantes tipos de aparición más reciente y que, sin duda, son la materialización formal de la evolución de algunas de las barriadas estudiadas. En esta línea se diferencian dos subtipos: el hotelito, como adaptación de la vivienda unifamiliar actual a categorías socio-económicas de escasos recursos pero estables (normalmente constan de dos plantas y sótano para garaje) y el chalet como residencia unifamiliar de calidad, caracterizada por la utilización de materiales costosos y la gran superficie edificada, entre 100-150 m².

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

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

El primer grupo incluiría a los barrios de Querol,

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

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

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

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

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

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

En los barrios de Cárcavas y San Antonio está teniendo lugar un importante fenómeno de crecimiento del área a través del vallado en ladrillo de la parcela sobre la que se construye una pequeña casa de 20 m² aproximadamente, utilizando el resto de la superficie (150 m²) como huerto (fig. 19). Aún falta por determinar si este proceso desembocará en la construcción de una vivienda definitiva, cuando el planeamiento lo permita o permanecerá como suelo destinado a la horticultura.

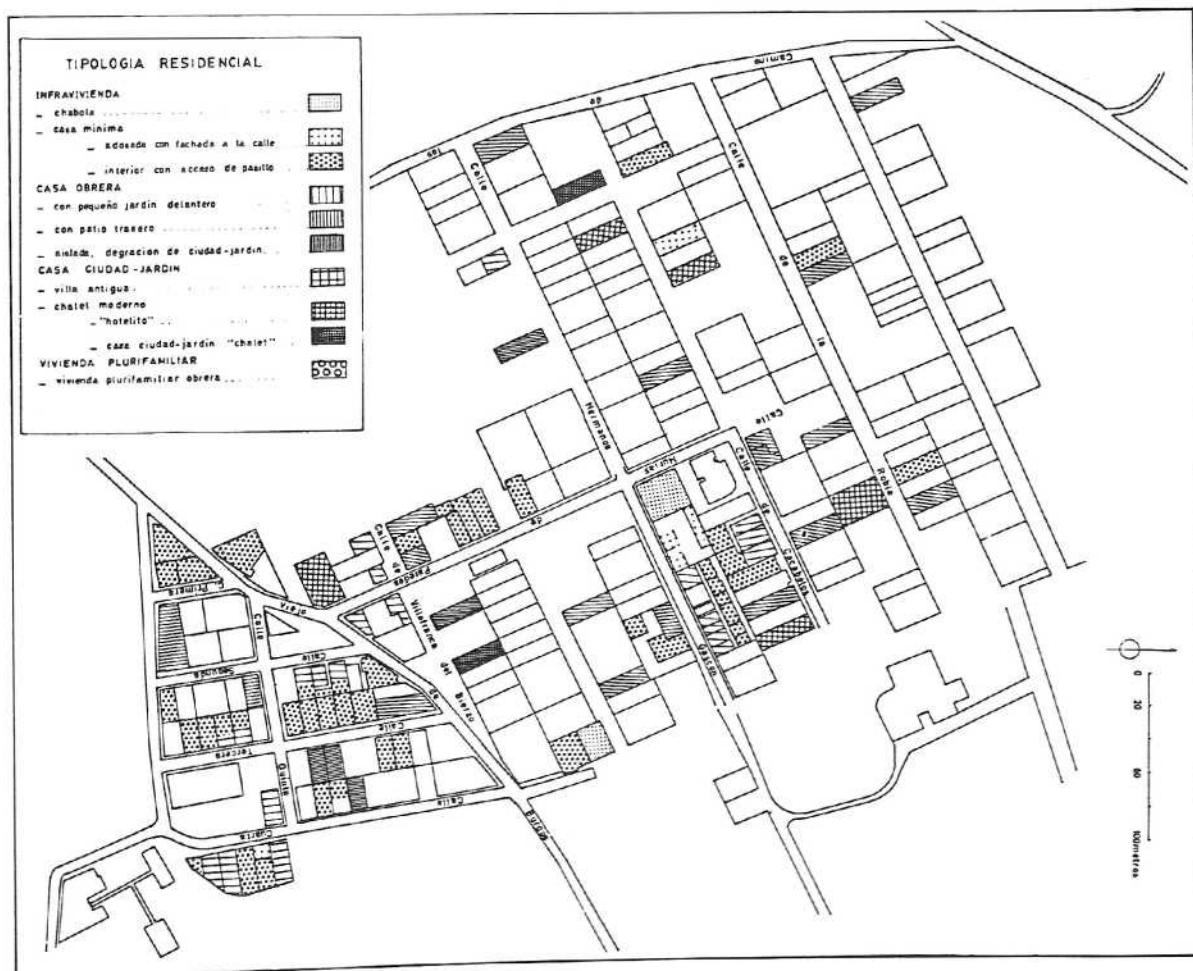
Cerro de Buenos Aires, por último, también presenta características peculiares. Su inserción dentro de un área en proceso de crecimiento, ha contribuido a una cierta homogeneidad en las edificaciones existentes.

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

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

Pueden diferenciarse dos subtipos en función de

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



CUADRO 7
TIPOLOGIA RESIDENCIAL (%)

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

Fuente: Trabajo de campo

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

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

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

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

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

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

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

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



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

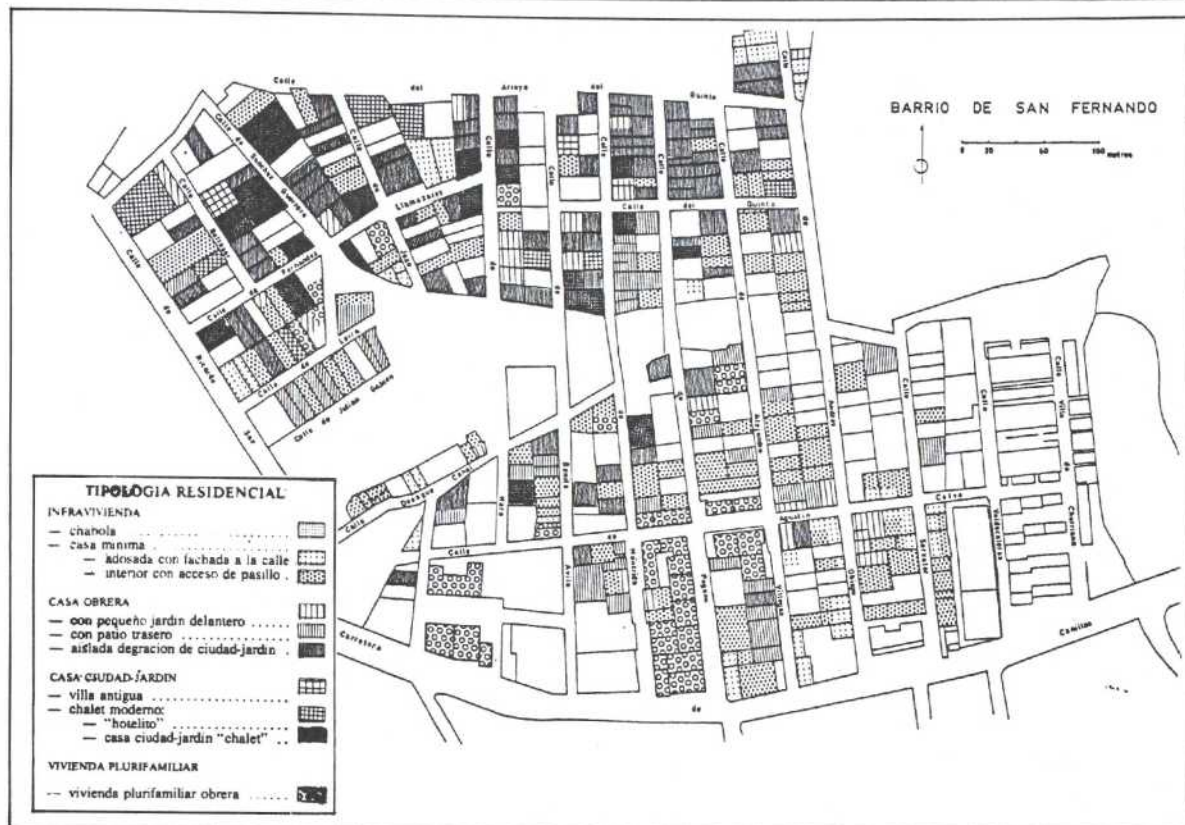


Fig. 20. Tipología residencial. Barrio de San Fernando. Fuente: Idem fig. 19.

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

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

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

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

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

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



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



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

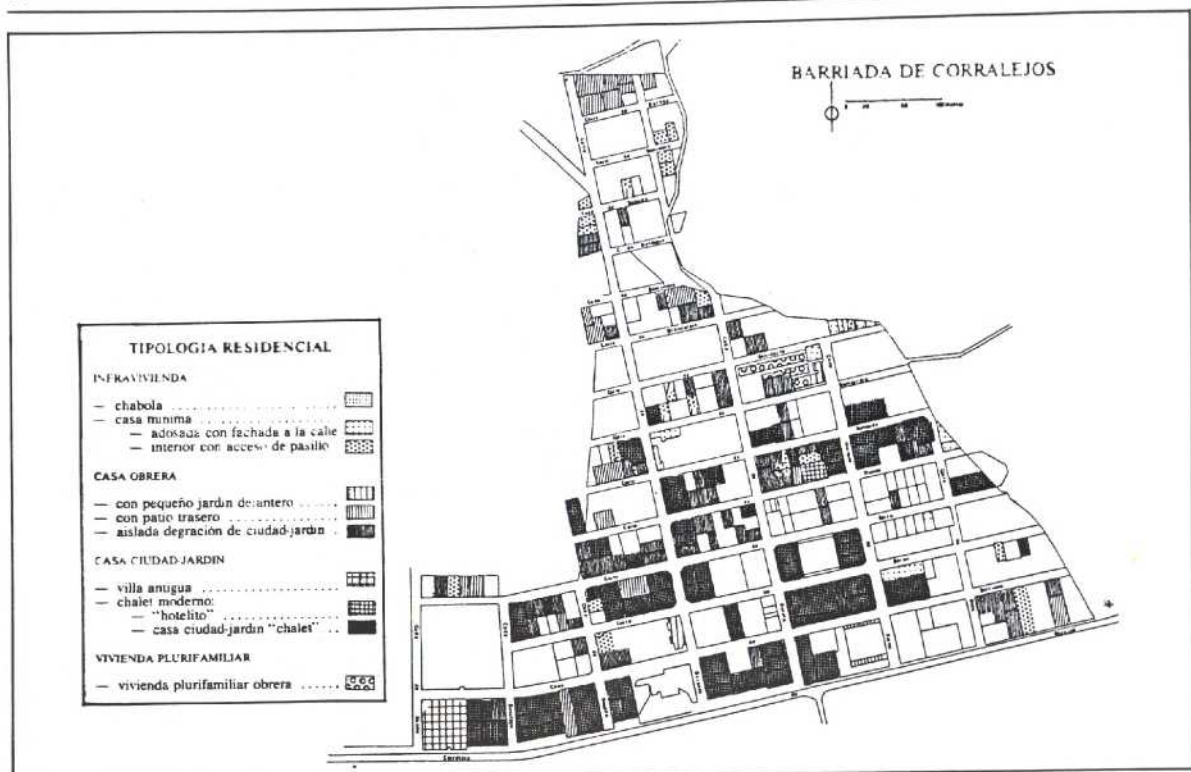


Fig. 21. Tipología residencial. Barriada de Corralejos. Fuente: Idem fig. 19.



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



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

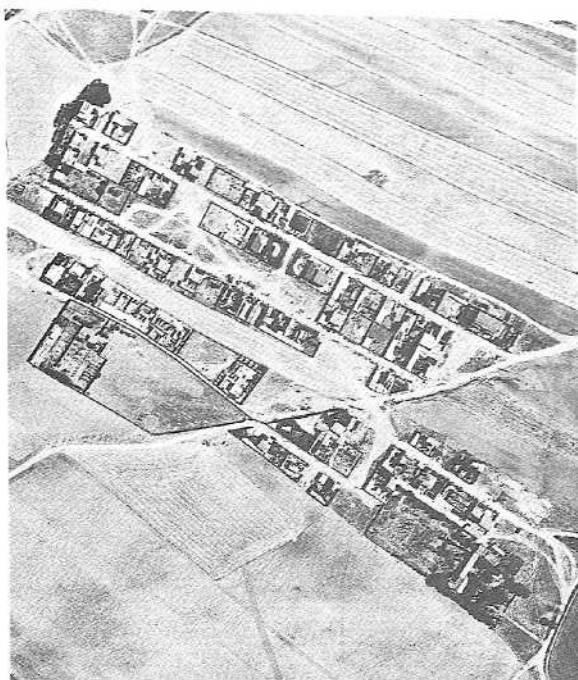


Llorente. Puede observarse la estrecha fachada de la mayoría de las construcciones en hilera, que contrasta con la parcela tipo de la Colonia; las escasas manifestaciones residenciales, se han realizado mediante procesos posteriores de subdivisión. (Foto número 6.)

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

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

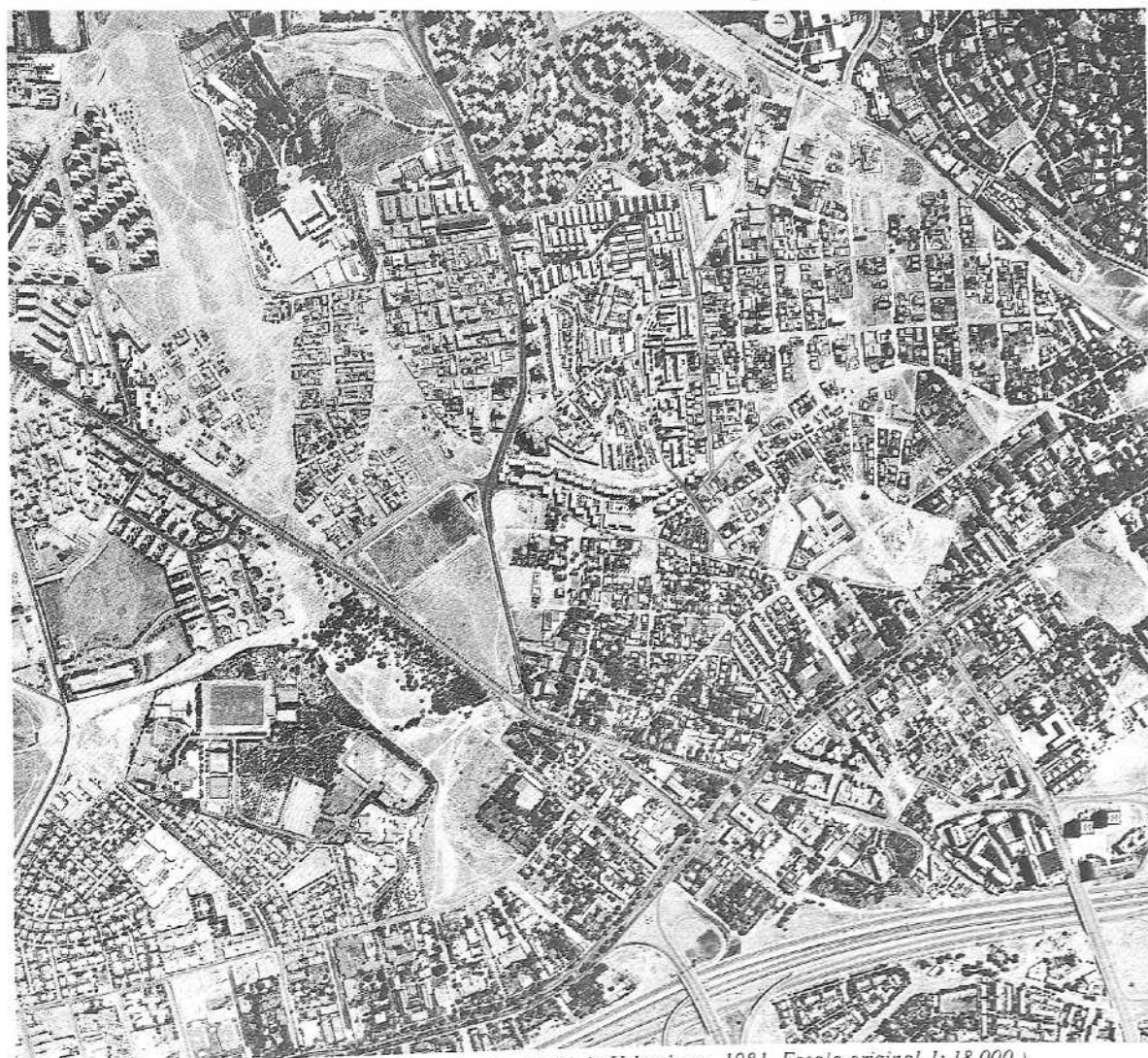
El sector estudiado del barrio de Simarcas, por último, es posible caracterizarlo por la sustitución casi total del uso residencial, inscribiéndose el área en la actualidad en una zona plenamente industrial; los únicos restos se localizan en torno a la Avda. de Aragón y a la calle de Albasanz (edificación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



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



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



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

CONSTRUCCION Y VIVIENDA EN LA CONTABILIDAD NACIONAL DE ESPAÑA. ASPECTOS PRINCIPALES

Antonio Díaz Ballesteros

Se exponen algunos aspectos metodológicos de especial relevancia que atañen a las cifras que la Contabilidad Nacional de España proporciona sobre la actividad de construcción, y en particular sobre la construcción de viviendas. Preferentemente se destaca la importancia que en la interpretación de estas cifras tiene la distinción entre rama de actividad y de sector institucional; con la misma finalidad se presentan las teóricas cuentas de Bienes y Servicios, de Producción y de Explotación de la rama de actividad "Construcción", a partir de las cuales se muestra tanto el tratamiento contable que se da a las operaciones reales como las diferencias existentes entre Producción y Valor Añadido; por otro lado se relaciona la Producción de la construcción con la Formación Bruta de Capital de la economía en productos de la construcción. Por último se comenta sucintamente el tratamiento contable de los alquileres, reales e imputados, de viviendas.

Building and Housing in Spanish National Budgeting

Some methodological aspects of special relevance are presented, which are related to the figures supplied by the Spanish National Accounts concerning construction and, in particular, housing.

Above all the importance of the distinction between the branch and institutional sector in the interpretation of these figures is underlined. To the same end the theoretical accounts of Goods and Services of Production and Generation of Income are presented, and based on these data, the accountancy treatment given to actual operations, along with that difference which exists between Output and Added Value is shown. On the other hand housing output is compared to Gross Capital Formation. Finally, house rent accountancy both real and attributed are commented upon.

ES sabido que las cifras de origen estadístico, por su propia naturaleza, comportan errores, y también que la estadística, como ciencia y como técnica, persigue el control y reducción de éstos. Por ello, para poder hacer uso adecuado de los datos estadísticos es importante acceder a la correspondiente metodología de elaboración que permite conocer el contenido de las variables medidas y el grado de confianza que ofrecen las cifras en cuestión.

Si ante toda información estadística es necesario adoptar una actitud inquisitiva, mucho más lo es al enfrentarse a las magnitudes económicas contenidas en las Cuentas Nacionales, que por un lado han sido estimadas a partir de estadísticas básicas previamente existentes, y por otro tienen un contenido y significado en ocasiones muy complejo. En particu-

lar, las cifras de la Contabilidad Nacional de España, base 1970 (CNE-70 en adelante) (1) relacionadas con la construcción de viviendas o con la "industria de la construcción" son ampliamente utilizadas, y discutidas, pero son prácticamente inexistentes los trabajos encaminados a dilucidar su contenido y delimitación teórica.

No es este lugar adecuado para hacer una exposición pormenorizada de la metodología que fundamenta las magnitudes que sobre la actividad de la construcción en general, y de la vivienda en particular, se encuentran en las Cuentas Nacionales, pero sí es conveniente llamar la atención sobre los rasgos más destacables que por sus peculiaridades es necesario tener en cuenta para una adecuada interpretación de las cifras de esta actividad. Además de algunas características generales de los sistemas de cuentas nacionales, tiene especial importancia la distinción que en Contabilidad Nacional se hace entre rama de actividad de la construcción, que recoge toda la actividad constructora, y sector de

Antonio Díaz Ballesteros es economista.

(1) Instituto Nacional de Estadística: "Contabilidad Nacional de España", base 70 años... Madrid, Ediciones de 1970 hasta 1984.

empresas no financieras que en el subsector de empresas de construcción recogería el comportamiento de estas empresas. También conviene contemplar las relaciones que se dan entre los distintos agregados y operaciones de esta actividad y el cómo se encuentra reflejada en ellos la construcción de viviendas. También sería de utilidad la exposición de cómo se estiman estas magnitudes contables a partir de la información estadística de base, pero aquí no se harán más que las alusiones imprescindibles y el lector interesado en este tema habrá de recurrir a las referencias que se citan.

LAS CUENTAS NACIONALES

Los sistemas de cuentas nacionales consisten en metodologías que estableciendo un sistema de cuentas y de clasificaciones, así como de definiciones precisas de las operaciones económicas, permiten tanto el conocimiento preciso del contenido de las magnitudes estimadas de acuerdo con sus directrices, como la comparabilidad internacional de los datos de las naciones que los aplican. En la actualidad se dispone del Sistema de Cuentas Nacionales de las Naciones Unidas, versión de 1968 (2), y del Sistema de Cuentas Económicas Integradas (1970) de las Comunidades Económicas Europeas (3) que es una adaptación, compatible, del anterior a la estructura económica e institucional de Europa. La CNE-70 ha adoptado por metodología el Sistema de Cuentas Económicas Integradas (SEC) de las C.E.E. incorporando las modificaciones necesarias para adaptarlo a la situación estadística de nuestro país (4).

Todos los sistemas de cuentas nacionales tienen por objeto:

- Representar cuantitativamente la actividad económica de un país (o región o área contable) en un periodo contable (habitualmente el año natural, pero también el trimestre en las cuentas trimestrales); y
- la utilización de un sistema de cuentas como método de representación.

Así, las Cuentas Nacionales de España para 1984 cuantifican de forma coherente y sistemática, por medio del sistema de cuentas, el montante de los agregados económicos y de las operaciones sobre bienes y servicios, y de distribución realizados durante ese año por el conjunto de los agentes económicos en el territorio económico español.

El lenguaje y la presentación formal de las cuentas nacionales se inspira en los de la contabilidad mercantil. Una forma de entenderla es considerarla como la agregación de las contabilidades de todas y cada una de las unidades productoras (incluyendo las administraciones públicas) del país, así como las de las teóricas cuentas de los hogares. De esta forma, y considerando por separado las cuentas

agregadas de las empresas productoras, de las administraciones públicas y de los hogares y las de todas ellas con el resto del mundo (con el extranjero), se podría disponer del montante de los flujos económicos acaecidos entre los sectores citados durante el año contable. Pero ocurre que esta correspondencia teórica entre lo micro y lo macro, entre el conjunto y las partes que los constituyen, en la práctica no se da más que para reducidos sectores de la actividad económica (p. ej. las administraciones públicas), por lo que al no poderse llegar a las magnitudes agregadas por recuento contable de las cifras de las unidades es necesario recurrir a procedimientos estadísticos. Por ello, y a pesar de haberle servido de fuente de inspiración, las cuentas nacionales difieren de las contabilidades de las empresas en su presentación formal y en las definiciones de las operaciones y de los saldos contables.

Quizá la más relevante de las diferencias entre ambos sistemas consista en los distintos objetivos perseguidos por cada uno de ellos.

En su forma tradicional, las contabilidades empresariales establecen situaciones patrimoniales en determinadas fechas (al cierre de la contabilidad del ejercicio), fijando el estado de "riqueza" o de "endeudamiento" de la unidad mercantil, y sólo de una forma secundaria o instrumental se recogen los flujos de gestión del periodo contable. En cambio, la contabilidad nacional en su estado actual no tiene entre sus objetivos el cálculo de estados patrimoniales (el Sistema de Cuentas Nacionales de las NNUU sí prevé la elaboración de estados patrimoniales pero pocos países han podido realizarlas y únicamente de forma esporádica), sino que se centra en la medición de los flujos contables (operaciones sobre bienes y servicios, operaciones de renta y de distribución de renta) del periodo, como p. ej.: producción, consumos, remuneración de asalariados, etc. Además, dado que la cuenta de explotación de las compañías mercantiles ha de informar sobre el beneficio obtenido en el ejercicio, tanto por exigencias fiscales como por necesidad de informar a los propios accionistas, está encaminada a la obtención de resultados estrictamente monetarios, mientras que las cuentas nacionales giran en torno a la producción de bienes y servicios y su distribución, aunque valorados en unidades monetarias (5).

El sistema de cuentas de partida doble adoptado por la contabilidad nacional, que obliga al cuadro de las cuentas, en numerosas ocasiones lleva a pensar que el equilibrio contable garantiza la bondad de las estimaciones, cuando la verdad es que las lagunas de que siempre adolece la información de base deja suficientes grados de libertad como para dar lugar a un número infinito de combinaciones que puedan producir cuadro contable. Por tanto, la bondad de

(2) Naciones Unidas: "Un sistema de cuentas nacionales". Nueva York, 1970. Estudios y Métodos, Serie F, n.º 2, Rev. 3.

(3) Instituto Nacional de Estadística: "Traducción revisada del Sistema Europeo de Cuentas Económicas Integradas (SEC) segunda edición 1979". Madrid 1983.

(4) La edición de 1983 de la Contabilidad Nacional de España del Instituto Nacional de Estadística incorpora una nota metodológica donde se explican los puntos en que se separa del SEC.

(5) Un ejemplo ilustrativo lo proporciona el que la contabilidad empresarial mide ingresos por ventas mientras que la Contabilidad Nacional toma el valor de la producción. Para estimar este último a partir de datos de las empresas habrá que sumar al volumen de ventas el saldo positivo o negativo de la variación de existencia de productos terminados. Pueden ampliarse estos conceptos en "Informe sobre la explotación estadística del Impuesto sobre Sociedades. Ejercicio fiscal 1977". Instituto Nacional de Estadística. Madrid 1983, y en V. Antón Valero y A. Díaz Ballesteros "Sistema intermediario en el marco de la contabilidad nacional. Algunas aplicaciones" en Estadística Española n.º 102, de marzo de 1984.

las estimaciones radica en la calidad de la información de base y en los procedimientos de estimación utilizados, si bien es cierto que la necesidad de cuadrar las cuentas es un fuerte condicionante.

El SEC establece para la economía nacional un plan de cuentas que consta de la C.0 "Cuentas de bienes y servicios"; C.1 "Cuenta de producción"; C.2 "Cuenta de explotación"; C.3 "Cuenta de renta"; C.4 "Cuenta de utilización de renta"; C.5 "Cuenta de capital" y C.6 "Cuenta financiera" para la economía nacional. Para el resto del mundo la C.7 "Cuenta de operaciones corrientes"; la C.5 "Cuenta de capital" y la C.6 "Cuenta financiera". También establece la elaboración de unas tablas Input-Output integradas en el sistema de cuentas nacionales. La CNE-70, hasta ahora, no incluye ni cuentas financieras ni tablas Input-Output, deficiencia que por un lado salva el Banco de España con la reciente publicación de las cuentas financieras de la economía española en términos SEC y por otro el propio INE con la próxima publicación de las tablas Input-Output (se las designará como tablas Entradas-Salidas) para el año 1980.

En el adjunto Cuadro I se recogen las cifras más significativas de las Cuentas Agregadas de la Nación de la economía española en el año 1984, y que son las que se suelen reunir bajo la denominación de cuadro macroeconómico. Se trata del mismo Producto Interior Bruto clasificado alternativamente según el origen de las actividades que lo han generado (también se puede entender como la producción final de la economía), según el reparto de rentas a que ha dado lugar y según la utilización que se ha hecho de esa producción final (teniendo en cuenta que las importaciones se incorporan restando).

CUADRO I ORIGEN, REPARTO Y EMPLEOS DEL P.I.B. pm DE 1984

(Miles de millones de pesetas)

ORIGEN

Ramas agraria y pesquera	1.639,6
Ramas industriales	8.636,5
—Industria, excepto construcción	6.978,2
—Construcción	1.658,3
Ramas de servicios	14.200,1
Impuestos netos de subvenciones	1.394,2
P.I.B. a precios de mercado	25.870,4

DISTRIBUCION

Remuneración de asalariados	12.484,1
Excedente bruto de explotación	11.992,1
Impuestos netos de subvenciones	1.394,2
P.I.B. a precios de mercado	25.870,4

UTILIZACION

Consumo privado nacional	17.292,6
Consumo público	3.181,8
Formación bruta de capital	4.635,0
Exportaciones	6.037,6
Importaciones	5.276,6
P.I.B. a precios de mercado	25.870,4

Fuente: I.N.E. "Avance de la evolución de las principales magnitudes macroeconómicas en el año 1984". Marzo 1985.

SECTORES INSTITUCIONALES Y RAMAS DE ACTIVIDAD

Los sistemas de cuentas nacionales en vigor no se conforman con establecer un plan de cuentas para la economía nacional. Aspiran a proporcionar mayor riqueza de información mediante la descomposición de la economía bajo dos ópticas diferentes: por un lado la institucional con la descomposición de la economía en sectores institucionales y por otro la técnico-económica con la formación de ramas de actividad.

En el análisis institucional se estudian las relaciones de comportamiento de las unidades institucionales agrupadas en sectores, de forma tal que se pone de manifiesto cómo los sectores asignan sus recursos (renta bruta disponible) entre consumo e inversión real dando lugar al ahorro y la capacidad o necesidad de financiación del sector. (El cuadro II recoge los sectores que contempla la CNE-70).

CUADRO II

SECTORES INSTITUCIONALES DE LA CNE-70

S.10 Empresas no financieras
S.40 Instituciones de crédito
S.50 Empresas de seguro
S.60 Administraciones públicas
S.80 Familias e instituciones privadas sin fines de lucro
S.90 Resto del mundo

Simultáneamente a la agrupación sectorial, la contabilidad nacional agrupa las unidades de producción en ramas de actividades puras. Con ello se estudian las relaciones técnico-económicas desde el punto de vista de la producción y utilización de bienes y servicios. Para cada rama de actividad se elaboran las cuentas de bienes y servicios, la cuenta de producción y la cuenta de explotación en las que se pone de manifiesto el montante de la producción de la rama, los consumos intermedios utilizados, el valor añadido por ella generado y su distribución en remuneración de asalariados y excedente bruto de explotación, así como las importaciones de bienes equivalentes y el destino que se da al total de recursos de la rama. En las Cuentas de las ramas no aparecen las operaciones de redistribución de renta ni los saldos correspondientes, tales como el ahorro.

Los sectores institucionales agrupan unidades institucionales y las ramas de actividad agrupan unidades de producción homogénea (la CNE-70 en este punto sigue al sistema de las Naciones Unidas adoptando el "establecimiento" como unidad técnico-económica), de forma que una unidad institucional puede estar formada por una o más unidades de producción homogénea, pero una de estas últimas no puede abarcar más de una unidad institucional. Por ejemplo, la Compañía Telefónica Nacional de España S. A. es una unidad institucional que comprende varios establecimientos (unidades de producción homogénea) dedicados a diversas actividades clasificadas en distintas ramas de actividad, pues la empresa se clasifica en el sector institucional "Empresas no financieras" mientras que parte de

sus establecimientos se clasifican en la rama comunicaciones, y otros en la de construcción por las obras que realiza con sus propios medios. (La lista de ramas se presenta en el cuadro III). En el Capítulo II del SEC y en la Nota Metodológica de la CNE-70 se puede encontrar la definición precisa de estos conceptos.

CUADRO III

RAMAS DE ACTIVIDAD DE LA CNE-70

0. Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca
1. Energía y agua
2. Extracción y transformación de minerales no energéticos y productos derivados. Industria química
3. Industria transformadora de los metales
4. Otras industrias manufactureras
5. Construcción
6. Comercio, restaurantes y cafés
7. Transportes y comunicaciones
8. Instituciones financieras y seguros
9. Otros servicios destinados a la venta
10. Servicios no destinados a la venta de las administraciones públicas
11. Otros servicios no destinados a la venta

Es práctica corriente el incluir en los estudios económicos la formación de clasificaciones sectoriales dándose al sector la misma (o parecida) acepción que en contabilidad nacional: agrupación de unidades institucionales, habitualmente de empresas. Pero la forma de agrupación es distinta, pues se agrupan por su actividad principal con el fin de estudiar el comportamiento de las distintas actividades de la economía, mientras que, como ya se ha dicho, para este fin la contabilidad nacional usa las ramas de actividad, siendo el análisis institucional más propio para el estudio de las relaciones de comportamiento.

Así, si lo que se pretende es estudiar la actividad de la construcción y para ello se parte de una agrupación de empresas cuya actividad principal es la cons-

trucción, se habrá incorporado al estudio todas las actividades secundarias que ejerzan esas empresas, tales como las de promoción inmobiliaria (actividad clasificada entre las ramas de servicios) o de comercio de materiales de construcción que pudiesen practicar alguna de ellas. A su vez, esa clasificación habrá dejado fuera una parte tan importante de esta actividad como es la obra ejecutada por otras unidades: la construcción hecha como actividad secundaria por empresas con otra actividad principal (son importantes las aportaciones de TELEFONICA, RENFE y de la misma Administración Pública), la realizada por cuadrillas y pequeños empleadores no constituidos jurídicamente como empresas y los trabajos de reparación y construcción que para sí mismo realizan los hogares, que tiene importancia no despreciable en zonas rurales y en explotaciones agrícolas (cuadro IV).

Una idea de la importancia que tiene la producción de construcción no realizada por sociedades mercantiles nos la puede proporcionar el hecho de que aproximadamente el 20 % de la población ocupada en construcción es no asalariada (ver cuadro V). Este dato refleja la importancia de los autónomos en esta actividad.

La falta de claridad en la distinción entre sector de empresas constructoras y rama de actividad "Construcción" en ocasiones ha dado lugar a malas interpretaciones de las cifras de construcción de la CNE-70. Por ello cuando los especialistas hacen estimaciones de la tasa de crecimiento de la construcción muy frecuentemente utilizan criterios que conducen a resultados no comparables con las cifras de la Contabilidad Nacional. Por ejemplo, es necesario tener presente que la mala situación económica de las empresas constructoras no implica necesariamente disminución de la actividad del conjunto de la rama pues, como parecen sugerir los datos de población ocupada, entre los años 1977 y 1983 el aumento de los no asalariados ha compensado parcialmente la pérdida de mercado de las

CUADRO IV

CORRESPONDENCIA ENTRE RAMA DE LA CONSTRUCCION Y SUBSECTOR DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS

Sectores y subsectores	Actividades	Rama construcción	Otras ramas
Empresas constructoras	Actividad principal constructora: Edificios, obras públicas, etc.	Actividades secundarias ajenas a la construcción	
Otras empresas	Actividad constructora (secundaria). Generalmente ejecución de obras para uso propio	Actividades principales ajenas a la construcción	
Administraciones públicas	Mantenimiento y conservación de edificios y de obras públicas y otras obras	Servicios no destinados a la venta	
Autónomos de la construcción	Construcción: pequeños edificios, obras reparación, montajes eléctricos, fontanería, pintores, etc.		
Otras empresas familiares y trabajadores individuales	Obras realizadas para sí mismos.	Agricultura, comercio, etc.	

empresas. (Conviene matizar esta afirmación con la posible distorsión que en la Estadística de Población Activa introduce la contratación ilegal de trabajadores por parte de las empresas, trabajadores que no figuran como asalariados sino como autónomos).

También apuntan en esta dirección los datos del Censo de Edificios por mí estudiados (6), de los que se desprende que el número de viviendas terminadas entre 1970 y 1980 no ha disminuido en la forma que hace ver la estadística de Edificación residencial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo. En la clasificación provincial de los datos censales se ve cómo la crisis de construcción de viviendas ha afectado fundamentalmente a las provincias industrializadas, y que por el contrario, las provincias netamente agrícolas y de baja renta "per cápita" han mantenido una tasa de crecimiento positiva en el número de viviendas terminadas. Las explicaciones a este hecho pueden ser de muy distinta índole, pero si parece haber ocurrido que las grandes promotoras inmobiliarias y las constructoras a ella ligadas que actúan fundamentalmente en las grandes concentraciones urbanas han sufrido directamente los efectos de la crisis industrial, mientras que la demanda de construcción en las otras provincias la han cubierto pequeñas empresas de ámbito provincial o local y cuadrillas de trabajadores autónomos. Por ello la evolución de la actividad de la rama de la construcción no ha sido tan negativa como podría desprenderse de la opinión de las grandes empresas constructoras. (A pesar de estas matizaciones no pierde importancia la fortísima caída experimentada en el ritmo de actividad de esta rama).

Abundando en las consecuencias prácticas que conlleva la distinción entre análisis institucional (sectores) y análisis técnico-económico (ramas), conviene destacar que dificultades financieras o de captación de contratos no implica paralela y automática caída en el ritmo de trabajo, aunque evidentemente existe una relación causa-efecto que acaba manifestándose en el tiempo. La situación financiera de las empresas viene muy afectada por factores tales como las relaciones entre los precios de los contratos de obras, de los materiales de construcción y de la mano de obra; por las condiciones de pagos y cobros de clientes y de proveedores, o por las condiciones de la financiación ajena, tanto por el coste como por la accesibilidad del crédito. Estos y otros factores pueden dar lugar a un estado de opinión que siendo fiel reflejo de una cierta situación económico-financiera de un sector o subsector no tenga correspondencia directa en la evolución del nivel de actividad de la rama.

CONSTRUCCION Y VIVIENDA EN LA CNE-70

Como se ha mencionado más arriba el SEC establece la realización de cuentas de bienes y servicios,

de producción y de explotación para todas y cada una de las ramas de actividad, cuentas que se plasman de una forma conjunta e interrelacionada con las tablas Input-Output (7). En el cuadro VI se ofrece el desarrollo de estas cuentas para la rama "construcción", incluyendo a título ilustrativo los principales productos que dan lugar a las operaciones de las cuentas. La presentación de estas cuentas es la misma que la que se hace para las mismas en las "cuentas agregadas de la nación", y se diferencian de las tablas Input-Output en que la producción y los consumos intermedios no aparecen desagregados por ramas utilizadoras y productoras, pues la descomposición que se muestra tiene sólo carácter de ejemplo.

La C.0 "Cuenta de bienes y servicios" tiene por finalidad establecer el equilibrio entre recursos y empleos de productos de la construcción, mostrando el origen interior o de importación de los mismos, y el carácter de estos productos según la operación de destino. Las otras dos cuentas, la C.1 "Cuenta de producción" y la C.2 "Cuenta de explotación", muestran las operaciones que constituyen el proceso de producción de la actividad de construcción y cómo el valor añadido bruto generado en este proceso productivo se distribuye entre remuneración de asalariados y excedente bruto de explotación (8).

Aunque es en las tablas Input-Output donde se ha de buscar la información más desarrollada y completa de estas cuentas, en la CNE-70 se pueden encontrar cuantificadas las magnitudes de mayor significado. Respondiendo a la importancia de la construcción en el conjunto de la economía nacional se la encuentra explícitamente reflejada tanto en la oferta, representada por el valor añadido bruto, como en la demanda final de la economía en uno de los componentes de la formación bruta de capital.

El Cuadro III de la CNE-70 "Producto interior bruto al coste de los factores por ramas de actividad" reúne los valores añadidos de todas las ramas de actividad, incluida la construcción. Este cuadro se elabora tanto a precios corrientes de cada año (Cuadro III-A) como a precios constantes de 1970 (Cuadro III-B), por lo que se pueden calcular los índices de variación interanual (o tasa de crecimiento en comparación con el año anterior) a precios corrientes y a precios constantes (9).

Es de notar que el Cuadro III de la CNE-70, casi el más consultado de la publicación, informa sobre valores añadidos y no sobre producciones. Como ya se ha dicho, el valor añadido es igual a la diferencia entre la producción y los consumos intermedios de la rama, y la razón por la que el montante del producto final de la economía se mide por el producto interior bruto —igual a la suma de los valores añadidos de todas las ramas de actividad— es la de

(6) Antonio Díaz Ballesteros: "Datos sobre viviendas obtenidos a partir del censo de edificios de 1980". Boletín Trimestral de Coyuntura n.º 11. Instituto Nacional de Estadística. Madrid. Enero de 1984 y "Repercusión de la crisis económica de los 70 en la construcción provincial y regional de viviendas". Información Comercial Española, Revista de economía n.º 609, de mayo de 1984.

(7) Una visión de conjunto del sistema de cuentas nacionales SEC y de las relaciones entre sus partes, puede encontrarse en: José Quevedo Quevedo: Ponencia Cuentas Nacionales. Jornadas de Estadística Española. Madrid, del 3 al 6 de noviembre de 1981. Tomo II. Ponencias y Comunicaciones invitadas (Madrid-INE 1982).

(8) SEC y epígrafes 110 a 114.

(9) Los índices de variación interanual de las principales magnitudes se encuentran en "O. Cuadro-resumen de los principales agregados de la Contabilidad Nacional" de las últimas ediciones de la CNE-70.

CUADRO V
PERSONAS OCUPADAS EN LA RAMA
CONSTRUCCION

Años	Miles de personas (medias anuales)			% No asal./Total
	Total	Asalariados	No asalariados	
1977	1.200,2	1.031,1	169,1	14,1
1978	1.159,2	981,8	177,5	15,3
1979	1.095,1	906,7	188,4	17,2
1980	1.019,7	835,4	184,3	18,1
1981	941,9	752,9	189,0	20,1
1982	927,5	741,5	186,0	20,1
1983	900,4	700,6	199,8	22,2

Fuente: I.N.E. Encuesta de Población Activa, tomado del Boletín de Estadísticas Laborales n.º 12, M.º de Trabajo y Seguridad Social.

suprimir la producción de las ramas destinadas a ser consumidas por otras ramas (consumos intermedios) evitándose así duplicaciones en la contabilización de producciones. Ahora bien, con este cuadro no se podrá conocer la producción de una rama aislada, sino únicamente su valor añadido, y esto puede

llegar a tener importancia en periodos de fuertes cambios estructurales, como los que se están produciendo con la crisis económica.

En la construcción también se ha detectado un cambio en la estructura productiva. La información estadística disponible señala que está aumentando

CUADRO VI
RAMA DE ACTIVIDAD 5. "CONSTRUCCION"
Cuenta de bienes y servicios (C.0)

Empleos	Recursos
CONSUMOS INTERMEDIOS	PRODUCCION DE BIENES
— Reparaciones corrientes en edificios comerciales e industriales	— Todos los citados en empleos que tengan su origen en la producción interior
— Reparaciones corrientes en edificios públicos	
— Reparaciones corrientes en obras públicas y de ingeniería civil	IMPORTACION DE BIENES
— Trabajos especializados	— Todos los citados en empleos realizados por unidades no residentes (duración de la obra menos de un año) dentro del territorio económico (incluidos los enclaves extraterritoriales en el resto del mundo) como por ejemplo obras en delegaciones diplomáticas en el extranjero
CONSUMO FINAL	
— Reparaciones corrientes en viviendas	
FORMACION BRUTA DE CAPITAL FIJO	
— Viviendas	
— Otros edificios públicos y privados	
— Obras públicas	
— Ingeniería civil privada	
— Trabajos especializados	
— Grandes reparaciones	
VARIACION DE EXISTENCIAS	
— Ninguna en la CNE-70; construcción de viviendas que no encontraron comprador en el SEC	
EXPORTACION DE BIENES	
— Trabajos fronterizos y en enclaves extraterritoriales de menos de un año de duración	
TOTAL	TOTAL

CUADRO VI (Cont.)
Cuenta de producción (C.1)

<i>Empleos</i>	<i>Recursos</i>
CONSUMOS INTERMEDIOS	PRODUCCION DE BIENES
<ul style="list-style-type: none"> — Cemento — Transformados metálicos — Productos de la madera — Prefabricados — Productos cerámicos — Transportes de materiales — Servicios profesionales — Consumo de energía — Etc. 	<ul style="list-style-type: none"> — Construcción de edificios: de viviendas — Construcción de edificios: comerciales — Construcción de edificios: industriales — Construcción de edificios: otros — Obras públicas — Resto de ingeniería civil — Reparaciones: en edificios de viviendas — Reparaciones: en otros edificios — Reparaciones: en obras públicas — Reparaciones: en resto de ingeniería civil — Trabajos especializados
VALOR AÑADIDO BRUTO A PRECIOS DE MERCADO	
TOTAL	TOTAL

Cuenta de explotación (C.2)

REMUNERACION DE ASALARIADOS	VALOR AÑADIDO BRUTO A PRECIOS DE MERCADO
IMPUESTOS LIGADOS A LA PRODUCCION	
EXCEDENTE BRUTO DE EXPLOTACION	SUBVENCIONES DE EXPLOTACION
TOTAL	TOTAL

la proporción de consumos intermedios sobre el total de la producción. Sin embargo uno de estos consumos intermedios, el de cemento, que es el indicador generalmente utilizado para el seguimiento de la coyuntura de esta actividad, presenta una tendencia cada vez más decreciente en comparación con la producción de la rama. Por todo ello es frecuente que se produzcan ligeras diferencias entre los índices de variación interanual de la producción y del valor añadido, diferencias que se pueden acentuar cuando se producen fuertes cambios en el tipo de obra ejecutada.

Por otro lado se tiene en el Cuadro VI de la CNE-70 la Formación Bruta de Capital clasificada por productos: "inmuebles residenciales", "otras construcciones", "material de transporte" y "maquinaria y otro material de equipo". Los dos primeros grupos están formados por inversión en productos de la construcción más "el valor de los servicios incorporados a los bienes de capital fijo adquiridos", así como por "los gastos inherentes a la transmisión de propiedad de terrenos, edificios y otros bienes de capital usados" (10).

La diferencia entre la formación bruta de capital fijo de la economía nacional que se recoge en el Cuadro VI de la CNE-70 y la producción de construcción destinada a formación bruta de capital fijo radica en que en la primera la inversión se valora a precios de adquisición, por lo que al valor de la obra

según valoración del constructor hay que añadir toda la serie de costes adicionales que incrementan el precio final (excepto el valor del suelo). Estas diferencias de valoración afectan fundamentalmente a las viviendas y a la promoción de suelo urbanizable, ya que el resto de la construcción es contratada directamente por el usuario último, excepción hecha de los servicios prestados por profesionales independientes. En cuadro adjunto (número VII) se pone en correspondencia los componentes del precio final de una vivienda y el tipo de operación a que da lugar en las cuentas nacionales, o la rama de actividad que lo produce cuando se trata de operaciones de producción. Las transmisiones de la propiedad de los terrenos no se consideran como operaciones de producción y aparecen únicamente en las cuentas de capital de los sectores institucionales con la denominación "adquisición neta de terrenos". Por tanto, al valorar la formación bruta de capital en inmuebles residenciales, además de añadir al valor de la obra los márgenes de promoción y demás honorarios, es necesario tener presente que no se ha de contabilizar el valor de los terrenos sobre los que se construye.

Como se desprende de las cuentas de la rama de construcción, otra diferencia importante entre la producción y la formación bruta de capital en estos productos es la producción de construcción que tiene carácter de reparación corriente, y que por eso mismo tiene su destino en el consumo intermedio de las otras ramas de actividad o en el consumo privado de los hogares.

(10) SEC epígrafes 337 a 346.

CUADRO VII
COMPONENTES DEL PRECIO FINAL DE
LA VIVIENDA Y SU CORRESPONDENCIA
EN LA CNE-70

<i>Componentes</i>	<i>Rama u operación</i>
Gastos de notaría y registro sobre viviendas	Rama 9.4: Otros servicios a las empresas y personales
Agentes intermediarios	Rama 9.4: Idem.
Impuestos sobre transmisiones de viviendas	Operación de distribución
Margen de promoción inmobiliaria	Rama 9.4: Idem.
Honorarios profesionales	Rama 9.4: Idem.
Construcción: Urbanización, construcción de edificios y equipamiento	Rama 5: Construcción
Impuestos sobre transmisiones de suelo y cesiones de suelo urbano	Operación de distribución
Margen de promoción de suelo urbano	Rama 9.4: Idem.
Gastos de notaría y registro sobre terrenos	Rama 9.4: Idem.
Suelo	Adquisición neta de terrenos

FBC

Ahora bien, aunque la definición metodológica de las magnitudes es clara, las disponibilidades estadísticas introducen limitaciones apreciables. Las cuentas nacionales se elaboran a partir de un año base, 1970 hasta ahora y 1980 en breve, que ha sido objeto de investigación exhaustiva, y a partir del año base se calculan las cifras de cada año mediante la utilización de números índices. Por eso los valores de las magnitudes relacionados con la construcción se calcularon para el año base 1970 y a partir de ellas se elaboran para cada año índices de variación. Algunos de los datos del año base se publican en el Cuadro 9 "Valor de la producción, valor añadido bruto y remuneración de los asalariados" de la CNE-70 que lo desagrega por ramas de actividad. La estructura productiva que para aquel año se estimó para la construcción daba un valor añadido bruto que alcanzaba al 50,6 % del valor de producción, y una remuneración de asalariados del 61,3 % del valor añadido (o lo que es lo mismo, el 31 % del valor de producción). También se tiene que el valor de producción de la rama ascendía a 407.800 millones de pesetas, y que la formación bruta de capital fijo en inmuebles residenciales fue de 143.800 millones y la de otras construcciones de 215.700 dando un total de 359.500 millones. La diferencia de 48.300 millones entre valor de producción y formación bruta de capital está formada por un lado por el montante de las reparaciones, y por otro, restando, por los márgenes inmobiliarios, por diversos honorarios como los de arquitectos y aparejadores, por los gastos registrales y de notaría y por los diversos impuestos que gravan la actividad productiva.

En el adjunto Cuadro VIII se dan las cifras de la serie 1970-1984 que sobre la construcción aparecen en la CNE-70, y en los gráficos la representación de

los índices de variación del valor añadido bruto de la rama (gráfico 1) y del montante de la formación bruta de capital en inmuebles residenciales a precios de 1970 (gráfico 2).

Gracias a que no es necesario calcular para cada año el valor de las magnitudes, como se hace para el año base, se pueden salvar las dificultades que impone la escasez estadística (11). Por ejemplo, para la inversión en vivienda se estima la evolución experimentada con respecto a la magnitud del año precedente, y para ello se utilizan los datos sobre construcción de viviendas, índice de costes de construcción, etc. Implícitamente se está suponiendo que aquellos componentes de la formación bruta de capital sobre los que no se tiene información evolucionan al mismo ritmo que lo hacen el promedio de los indicadores conocidos. Este es el caso de los márgenes de promoción inmobiliaria de los que no se conoce su evolución. Pero a pesar de la simplificación que supone la utilización de índices subsisten las dificultades, hasta el punto de que la CNE-70, al igual que se ha hecho en otros países europeos, ha renunciado a considerar como variación de existencias la parte de obra ejecutada en viviendas que no han encontrado comprador, asignándola a formación bruta de capital fijo.

Respecto de la inversión en inmuebles residenciales hay que señalar en primer lugar que se ha adoptado esa denominación y no la de vivienda, por responder mejor a las definiciones de las fuentes estadísticas. También, que se trata de medir la evo-

(11) En Antonio Díaz Ballesteros: "Situación y perspectivas de la construcción". Boletín de Información Comercial Española n.º 1877 del 24-III-1983, se muestra cómo se relacionan los estimadores estadísticos disponibles con los índices de variación interanual de la actividad de la construcción.

CUADRO VIII

DATOS SOBRE CONSTRUCCION

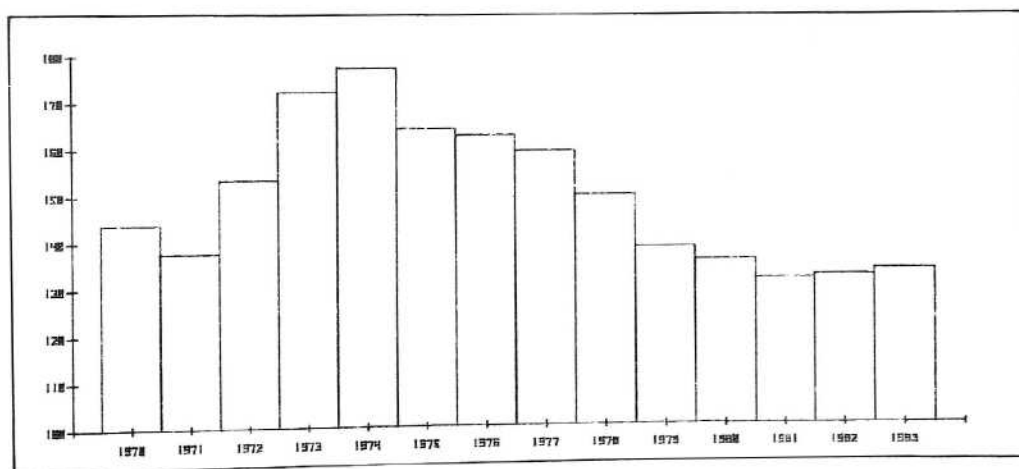
EN LA CNE-70

(Miles de millones de pesetas)

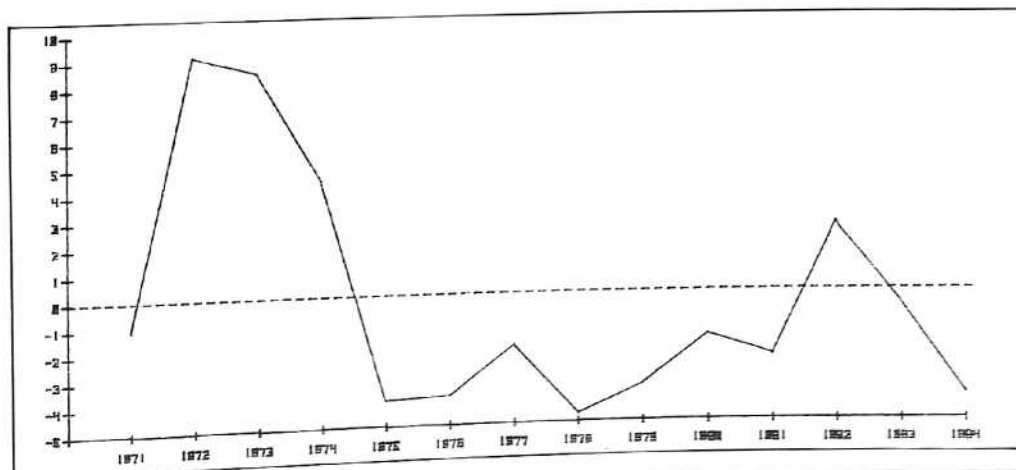
Años	V.A.B. Rama construcción		F.B.C. Inmuebles residenciales		F.B.C. Otras construcciones	
	Precios corrientes	Precios constantes	Precios corrientes	Precios constantes	Precios corrientes	Precios constantes
1970	206,1	206,1	143,8	143,8	215,7	215,7
1971	220,6	203,9	151,0	137,6	233,2	217,1
1972	257,2	222,6	179,7	153,4	281,6	245,6
1973	330,2	241,6	244,4	172,3	347,1	271,8
1974	435,1	252,4	318,9	177,5	450,1	284,4
1975	502,6	242,3	368,7	164,4	496,4	281,2
1976	569,4	232,9	434,9	162,9	556,5	274,0
1977	700,3	228,2	537,1	159,6	682,3	272,9
1978	842,0	217,5	626,1	150,0	806,9	273,8
1979	984,3	209,7	721,9	138,6	927,7	268,8
1980	1.117,1	206,1	829,4	135,8	1.130,0	269,6
1981	1.227,7	200,9	900,8	131,7	1.401,5	265,5
1982	1.430,3	206,0	1.020,6	132,4	1.627,1	270,8
1983	1.556,2	204,9	1.131,8	133,7	1.788,5	265,5
1984	1.658,3	196,7	—	—	—	—

Fuente: Contabilidad Nacional de España, base 1970. I.N.E.

(Gráfico 1)
V.A.B. de la rama construcción. Índices de variación interanual a precios constantes.



(Gráfico 2)
F.B.C. en inmuebles residenciales valores a precios constantes de 1970 (miles de millones de pes.).



lución del valor de la obra ejecutada durante el año natural, de forma que de las viviendas iniciadas en años anteriores solamente se ha de contabilizar el valor de la obra ejecutada durante el año contable. La información de base adecuada para estimar este valor habría de ser la Estadística de la Industria de la Construcción, pero adolece de tales problemas que no es utilizable. Como alternativa se utiliza la Estadística de Edificación Residencial del MOPU, que proporciona información sobre número de viviendas iniciadas y terminadas, clasificadas por regímenes de promoción y por provincias. Con los datos de esta estadística y de la información sobre evolución de precios, todo ello teniendo en cuenta la evolución de los consumos intermedios (cemento y otros materiales de construcción) se llega a la estimación de los índices de variación interanual. En la utilización de los datos sobre viviendas de la Estadística de Edificación Residencial hay que tener en cuenta que, como ya se ha dicho en otras ocasiones (12), subestiman notablemente el número de viviendas construidas, pudiendo calcularse que dejan de contabilizarse aproximadamente un 20 % de las viviendas terminadas en cada año.

Desde el año base 1970 la economía española ha sufrido cambios espectaculares, y en particular la construcción ha sido una de las actividades que más fuertemente ha sufrido la crisis; o la que en términos absolutos más la ha sufrido si se atiende a la tasa de paro que ha generado. Durante estos últimos quince años esta actividad ha pasado por períodos muy diversos que han dado lugar a modificaciones en la estructura de la rama.

La CNE-70 muestra estos cambios en la rama mostrando una sustancial pérdida de participación en el producto interior bruto de la economía, pues el valor añadido bruto de la construcción pasa de representar un 8,6 % en 1970 a un 7,2 % en 1983, medido a precios corrientes de cada año; y del mismo 8,6 % a un 5,6 % midiendo, tanto el producto interior bruto de la economía como el valor añadido bruto de la construcción a precios constantes de 1970.

Una idea incompleta del cambio de la estructura productiva de la propia rama se desprende de que en 1970 el valor añadido bruto equivalía al 51 % de la producción destinada a formación bruta de capital fijo, siendo del 49 % en 1983. El descenso de la proporción de valor añadido generado, habría de ser más abultado si se pudiese comparar con la producción total de la rama, pues, aunque no existe información al respecto, se piensa que la caída en la construcción de obra nueva que se viene dando desde 1974, ha ido acompañada de un ligero y continuo aumento del de las obras de reparación de edificios. En estos momentos la parte de reparaciones puede superar el 25 % del total de obra ejecutada. Por otro lado, la aportación del margen de las inmobiliarias y otros componentes de la formación bruta de capital fijo distintos de la aportación de la construcción, puede ascender a la tercera parte del total de la inversión.

También los cambios en las técnicas de construc-

ción, mayor uso de las estructuras metálicas, han colaborado al cambio estructural en esta actividad, pero parece ser que mucha mayor importancia han tenido las diversas formas en que se ha manifestado la crisis económica: caída en la demanda global de obras de nueva construcción, mantenimiento de las obras de dimensión reducida a costa de la reducción de las grandes promociones y cambios en la distribución geográfica de la construcción de viviendas. En relación con los factores de producción las alteraciones más notables afectan a la mano de obra en la que se ha producido la tasa de paro más abultada de toda la economía —el 20 % de la población activa del conjunto de la economía nacional se encuentra en paro, mientras que los parados de la construcción (417,4 miles) suponen el 34,1 % de la población activa de la construcción—, un aumento en la inestabilidad laboral de los trabajadores asalariados y aparición de la contratación ilegal y, por último, el importante aumento de los ocupados no asalariados que apoya la tesis de que los cambios habidos en el mercado de obras de construcción ha conllevado cambios institucionales en las empresas constructoras.

La próxima publicación de las tablas Input-Output que en estos momentos está elaborando el Instituto Nacional de Estadística pondrá de manifiesto, de forma completa, la estructura productiva de las actividades de la construcción, y el destino de sus productos. Pero desafortunadamente otras muchas necesidades de información estadística, que escapan a la propia naturaleza de las tablas Input-Output y de las Cuentas Nacionales en su conjunto, quedarán sin satisfacer, entre las que destacaría por su importancia, la necesaria mejora de la Estadística de Edificación Residencial.

ALQUILER DE VIVIENDAS

No pueden concluirse estas líneas sin hacer una referencia, aunque sea sucinta, al tratamiento metodológico que de los alquileres de viviendas se hace en la contabilidad nacional, pues de él se desprende la concepción económica que de la vivienda se tiene en las mismas cuentas nacionales.

Lo más destacable es que a los alquileres de viviendas se les da el carácter de operaciones de producción de servicios destinados a la venta, por lo que en la Clasificación de Actividades Económicas NACE-CLIO (13), figura la rama 850, "Alquiler de bienes inmuebles", o la rama 9.1, "Alquiler de viviendas" del grupo 9, "Otros servicios destinados a la venta" en la CNE-70. En la rama "Alquileres de inmuebles" de la NACE-CLIO se incluyen los alquileres reales de viviendas y de otros edificios no residenciales, así como los alquileres imputados de las viviendas ocupadas por sus propietarios, mientras que por insuficiencias en las estadísticas de base en la rama 9.1 "Alquiler de viviendas" de la CNE-70 no se recoge el alquiler de edificios no residenciales. Los alquileres imputados de las viviendas

(13) Clasificación de ramas de actividad para las tablas Input-Output establecida por la Oficina Estadística de las Comunidades Europeas.

(12) Trabajos citados en la nota (6).

ocupadas por sus propietarios se han de estimar tomando como referencia el alquiler que se pagaría por esas mismas viviendas si hubiesen sido alquiladas.

Para el año 1981 la CNE-70 estima la aportación al PIB de la rama 9.1 "Alquiler de viviendas" en 816.258 millones de pesetas, cifra suficientemente importante al suponer el 5 % de éste, y sobre todo si se tiene en cuenta que los alquileres imputados suponen el 80 % de esa cifra —el 4 % del PIB— (del total de viviendas principales ocupadas únicamente el 23 % lo era en régimen de alquiler) (14). A pesar de su trascendencia dada la importancia de la cifra, aquí no se puede entrar, ni siquiera sucintamente, en los problemas que entraña su estimación.

El convenio contable de hacer producir unos alquileres a la vivienda, tanto la alquilada como a la ocupada en propiedad, ha sido criticado desde distintos puntos de vista (15), críticas que unas veces destacan la concepción economicista que se tiene de un bien destinado a cubrir necesidades sociales básicas y en otras el componente de formalismo poco realista que se introduce con la imputación de alquileres en una parte no despreciable del PIB de la economía. Sin negar las razones, válidas, de estas críticas hay que decir que fundamentalmente se deben a que se quiere obtener de las cuentas nacionales lo que por su propia naturaleza no pueden proporcionar.

El que los alquileres de viviendas sean una producción se deriva del hecho de que la vivienda sea considerada como un bien de inversión y no de consumo. Por tanto, las familias y las empresas inmobiliarias cuando encargan la construcción de una vivienda están realizando una operación de formación bruta de capital, y todo bien de capital ha de dar lugar a una producción que a su vez genere rentas. Así, es necesario, al menos contablemente, que toda vivienda dé lugar a una producción y a un valor añadido, el de la rama de actividad "Alquiler de inmuebles" ("Alquiler de viviendas" en la CNE-70). Por el contrario, a los edificios no residenciales utilizados por la entidad propietaria (oficinas, hoteles, fábricas, comercios, etc.) no es necesario imputarles alquiler porque siempre son utilizados por unidades

productoras que junto con los demás factores dan lugar a una producción. Sin embargo, a la familia, cuya función principal es consumir, es necesario hacerle producir el servicio de alojamiento que utiliza en tanto que propietario y usuario de la vivienda. De aquí la necesidad, para respetar la coherencia contable, de realizar la imputación de alquileres a las viviendas ocupadas en propiedad.

Ciertamente, tratar la vivienda como bien de inversión y no de consumo, como por ejemplo los automóviles o los electrodomésticos, es darle un tratamiento estrictamente económico que se deriva de su larga duración, elevado valor y del carácter de bien inmueble (hipotecable). Pero otro planteamiento sería salirse de la filosofía económica que inspira los sistemas de cuentas nacionales actualmente en uso (16).

* * *

De todo lo dicho es de destacar el motivo inicial de estas líneas: el cómo las precisiones metodológicas dotan de contenido concreto a los datos estadísticos. En particular, es especialmente importante tener presente esas precisiones cuando se utilizan cifras de las cuentas nacionales, pues en caso contrario, no sólo se pueden introducir ambigüedades en el análisis correspondiente, sino que en caso de asignarles contenidos incorrectos puede llegarse a conclusiones contradictorias con la realidad estudiada. Este tipo de problemas es muy frecuente tratándose de la construcción en la que se suele confundir valor añadido y valor de producción, y como consecuencia se llega a no distinguir entre precios de las obras de construcción, precios de los consumos intermedios (estrechamente relacionados con los precios de materiales de construcción) y los precios implícitos del valor añadido generado por la actividad.

Pero también es cierto que, como se ha dicho, las cifras de la contabilidad nacional, además de estar dotadas de una metodología precisa, vienen muy afectadas por la calidad de las fuentes estadísticas de base por lo que en muchas ocasiones los esfuerzos para mejorar las primeras deben estar ligados a la mejora del sistema estadístico nacional.

(14) La Encuesta de Presupuestos Familiares 1980-1981 del Instituto Nacional de Estadística ha hecho un amplio estudio del "equipamiento y condiciones de las viviendas familiares" proporcionando, entre otras, valiosa información sobre el régimen de tenencia de la vivienda y sobre el montante de alquileres reales e imputados.

(15) Mario Gómez-Morán: "Sociedad sin vivienda". Fundación FOESSA. Madrid 1972.

(16) Respecto de los fundamentos teóricos de los sistemas de cuentas nacionales puede consultarse: Jean Bénard, "Comptabilité nationale et modèle de politique économique". Presses Universitaires de France. Paris 1972.

EL ESQUI ALPINO EN CATALUÑA. POTENCIAL EXISTENTE Y APUNTES PARA ESTABLECER UN MARCO DE DESARROLLO

Jesús Rubio Alférez y
Antonio Monfort Bernat

El encargo por parte de la Generalitat de Catalunya de un "Plan de Ordenación de las Estaciones de Montaña en el Pirineo Catalán" realizado durante 1981 y 1982 supuso un paso importante para ordenar el sector de la nieve, transferido en su práctica totalidad al Gobierno Autónomo.

En este trabajo se contemplaron de una manera especial las posibles nuevas zonas utilizables para la práctica del esquí alpino, con una garantía de exhaustividad y una profundidad inéditas en estudios anteriores realizados sobre estos temas.

El presente artículo recoge las conclusiones de trabajo a este respecto, así como los aspectos que en opinión de los autores deben tenerse presentes sea cual sea el tipo de desarrollo que se plantee. No se incluyen las propuestas de actuación consideradas, que por su extensión y concreción exceden el objetivo de definir un marco general de las posibilidades que ofrece el Pirineo Catalán con respecto al esquí alpino.

Alpine skiing in Catalonia. Existing potential for the same and notes towards the setting up of a general working plan for the development of this

The Catalanian Regional Government (Generalitat) took steps towards the drawing up of a Master Plan for the Pyrennes area in order to solve some of the problems caused by the new skiing resorts. This Administration commissioned a study which was pushed forward during 1981 and 1982. One of the objectives of the study was to analyze exhaustively new skiing zones. This article includes both the conclusions drawn from this study and the guiding principles to be used in the development of this important source of wealth.

1. EL POTENCIAL ESQUIABLE DEL PIRINEO CATALÁN

El inventario de los dominios esquiabiles del Pirineo Catalán y el cálculo de su potencialidad es uno de los conocimientos previos al planteamiento de cualquier política de actuación en el marco de las estaciones de esquí.

En consecuencia ha sido objeto de análisis preferente por parte del equipo redactor y constituye sin duda una de las partes más importantes del citado Estudio.

Criterios y metodología

Abordar el problema de inventariar con cierta garantía de exhaustividad los dominios esquiabiles del Pirineo Catalán era una tarea compleja y difícil, sobre todo teniendo en cuenta el plazo del Estudio y

la existencia de un condicionante básico: la permanencia de nieve esquiable a lo largo de la temporada.

La observación de los dominios a lo largo de un solo año es insuficiente para determinar este factor. Este aspecto constituye por lo tanto la insuficiencia más importante del análisis desarrollado.

El planteamiento del trabajo fue el siguiente:

- Definición de criterios generales.
- Análisis cartográfico del Área de Estudio a escala 1:50.000.
- Reconocimiento aéreo en helicóptero.
- Inventario y selección de los dominios esquiabiles.
- Análisis cartográfico de los dominios seleccionados a escala 1:10.000.
- Reconocimiento sobre el terreno de los dominios seleccionados.
- Análisis y evaluación de los dominios seleccionados.

Jesús Rubio Alférez y Antonio Monfort Bernat son Ingenieros de Caminos.

El reconocimiento aéreo fue realizado en el mes de abril de 1981, con objeto de observar los dominios cuando se inicia el deshielo. El reconocimiento sobre el terreno fue realizado en dos fases al principio y final del verano según las zonas.

Se realizaron más de dos mil diapositivas (verano-invierno) lo que junto con las notas de los reconocimientos y el apoyo cartográfico (se han restituido 20.000 Has. a escala 1:10.000) han constituido la base del análisis.

Los criterios básicos que se consideraron para el inventario y selección de los dominios esquiables fueron muy abiertos, para poder garantizar la exhaustividad en el inventario de posibles zonas.

- Altitud: Superior a 1.500 m. en las orientaciones Norte, a efectos de inventario. Se recomienda no obstante superar los 1.800 m., salvo algunas excepciones, que en todo caso deben ser comprobadas.
- Pendientes: Comprendidas entre el 10 y el 60 %.
- Superficie: No inferior a 1 Km², equivalente aproximadamente a unos 600 esquiadores de capacidad.
- Orientación y latitud como aspectos cualitativos de la mayor importancia.

Con estos criterios se realizó el primer inventario. Posteriormente y para la valoración de los dominios se consideraron otros criterios entre los que merecen citarse:

- La unitariedad del dominio y la convergencia de sus laderas, siendo fundamental la existencia de una base o área de recepción (con independencia de que sea urbanizable o no) desde donde organizar la explotación y facilitar la integración del visitante (todavía sin esquies) en las pistas (ya sobre los esquies).
- La existencia de un área de debutantes junto a la base.
- La calidad y variedad de las pistas y su ubicación (más alejadas las pistas más difíciles) evitándose las zonas suspendidas.
- El tipo de terreno (pradera, rocas, etc.), la existencia de bosque y la ausencia de puntos singulares que dificulten la explotación o que

requieran importantes alteraciones del terreno.

- El valor ecológico y paisajístico que incrementa el valor esquiable del dominio pero también el impacto producido por su explotación.
- La innivación observada en el reconocimiento aéreo que, aunque limitada en el tiempo, permitía evidentemente establecer comparaciones y considerarla junto con otras informaciones climatológicas.

Además de estos aspectos que afectan en sí al propio dominio esquiable, se han considerado otros criterios que afectan igualmente a su organización y explotación:

- Accesibilidad. Facilidad o dificultad de acceder al dominio, considerándose en general la necesidad de alcanzar el dominio por carretera, evitando los remotes destinados a transporte por resultar antieconómicos y no resolver satisfactoriamente los problemas de las puntas.
- Condiciones para desarrollar una base urbanizable a pie de pistas, lo que constituye una de las características básicas para definir la vocación de la estación (sin prejuzgar por ello la decisión que en su momento deba tomar el promotor, de acuerdo con las comunidades locales).
- Existencia de una infraestructura turística en el valle, en la que pueda apoyarse la estación.
- Inversiones necesarias para la puesta en servicio de un dominio esquiable.
- Impacto producido por la explotación de un dominio esquiable. Se han estimado los empleos generados pero deben considerarse en cada caso otros aspectos de carácter cualitativo cuya valoración depende de la propia población afectada.

LAS POSIBLES AMPLIACIONES DE LAS ESTACIONES EN EXPLOTACION

Las estaciones en funcionamiento admiten todavía importantes ampliaciones o intensificaciones de



El potencial asequible del Pirineo catalán es todavía importante, aunque limitado. Los dominios seleccionados para esquí alpino suponen en total unos 200 Km² (el 7,4% de la superficie por encima de los 1.600 m).



La utilización del bosque provoca un enfrentamiento de intereses entre el explotador, para el cual las pistas en bosque son las más deseables, y los defensores de mantener el medio ambiente sin alteración.



Las estaciones actuales pueden ampliar su capacidad en un 50%, pero el previsible aumento de la demanda obliga a planearse la ordenación de nuevas zonas, para evitar errores irreversibles.



La posibilidad de una base desde donde organizar la explotación y su acceso, son a veces obstáculos insalvables.

su explotación aunque en algunos casos estén condicionadas por la falta de garantía de nieve. El hecho de que las dos temporadas analizadas (1979-80, 1980-81) hayan sido muy escasas de nieve ha influido negativamente no solamente en los resultados económicos sino también en la voluntad de los responsables de cada estación. Por lo tanto, las ampliaciones de los actuales equipamientos deben ir precedidas de observaciones periódicas de la innivación para tener una cierta garantía de su rentabilidad.

Entre las estaciones catalanas hay un grupo que admite una cierta intensificación de su equipamiento que no modificaría el tipo de estación ni por lo tanto el tipo de clientela que accede a ellas. Este grupo estaría formado por Vallter 2.000, Nuria y Port del Comte, que en conjunto podría aumentar su capacidad en 1.800 esquiadores.

La Molina, y sobre todo Masella, presentan las mayores posibilidades de expansión y además debe añadirse el posible equipamiento de Coll de Pal, lo que daría al conjunto de la Tossa d'Alp una capacidad de 16.500 esquiadores, frente a los 7.900 actuales. Es en este área donde la observación de la nieve se hace más necesaria antes de tomar decisiones, dada por una parte la insuficiente innivación y por otra el efecto negativo del viento, que afecta a todo el macizo. En el conjunto de las tres zonas Masella presenta acaso las mejores condiciones climáticas y también la mayor capacidad potencial (4.000 esquiadores además de los 3.200 actuales). Tanto en Masella como en La Molina existe además una voluntad clara por parte de los actuales promotores de invertir en las ampliaciones del dominio.

Las dos estaciones del Pallars Sobirà, Llessui y Super-Espot presentan igualmente posibilidades de expansión, siendo más problemáticas las de la primera. En Llessui el equipamiento de las laderas del Baixantet que permitiría aumentar la capacidad total de la estación en unos 1.400 esquiadores, está condicionado por diferentes factores entre los que la posibilidad de cambiar la ubicación de la base actual y la garantía de nieve son los más importantes.

Más interesantes parecen las posibilidades de Super-Espot que podría aumentar su capacidad en 2.200 esquiadores, permitiendo que se convirtiera en una estación de semana. Para ello será preciso

solucionar el problema de la baja cota de salida y la consecuente escasez de nieve, bien doblando el tele-silla, bien mediante un sistema de nieve artificial cuya viabilidad debe ser estudiada en detalle.

Baqueira, en el Arán, puede ampliarse hacia Beret formando un importante conjunto con una capacidad de casi 20.000 esquiadores. Por la gran importancia relativa de Beret y por su propio planteamiento, se ha de considerar como una nueva estación y no como una mera ampliación de Baqueira.

Finalmente en la Tuca no se han considerado posibilidades de expansión ni tampoco en Rasos de Peguera, excepto las de esquí nórdico en este último caso.

El conjunto de las estaciones catalanas, que tiene en la actualidad una capacidad de recepción de 20.750 esquiadores, podría alcanzar una capacidad total de 32.150 esquiadores si las estaciones actualmente en funcionamiento ampliaran sus equipamientos. Ello no exigiría en general grandes inversiones de acompañamiento (accesos, etc.) ni modificaría el tipo de estaciones existentes, excepto en las del Pallars que podrían convertirse en estaciones de estancia.

CUADRO N.º 1

AMPLIACIONES POSIBLES DE LAS ESTACIONES EN FUNCIONAMIENTO

Estación	Capacidad esquiadores		
	Actual	Ampliación	Total
Vallter 2.000	1.340	300	1.640
Nuria	227	500	727
La Molina	3.794	2.300	6.094
Masella	3.179	4.000	7.179
Rasos Peguera	710	—	710
Port del Comte	3.315	1.000	4.415
Llessui	1.019	1.400	2.419
Super-Espot	1.024	2.200	3.224
Baqueira (*)	4.269	—	4.269
La Tuca	1.597	—	1.597
TOTAL	20.757	11.700	32.457

(*) No se ha considerado Beret, cuya capacidad es de 12.500 esquiadores.

LOS NUEVOS DOMINIOS ESQUIABLES

El resultado del análisis desarrollado se muestra de manera resumida en el cuadro 2, definiéndose a continuación los conceptos incluidos en el mismo, así como las valoraciones de cada concepto. En el plano se resumen las superficies y capacidades de las Zonas.

Capacidad esquiadores

Se ha indicado para cada dominio, la capacidad de recepción de esquiadores estimada en el análisis de cada zona. Esta capacidad podría considerarse como un máximo que probablemente no será conveniente alcanzar dadas las diferencias de calidad existentes entre las distintas partes de un mismo dominio o el mayor coste de equipamiento de algunas de estas partes.

Condiciones climatológicas

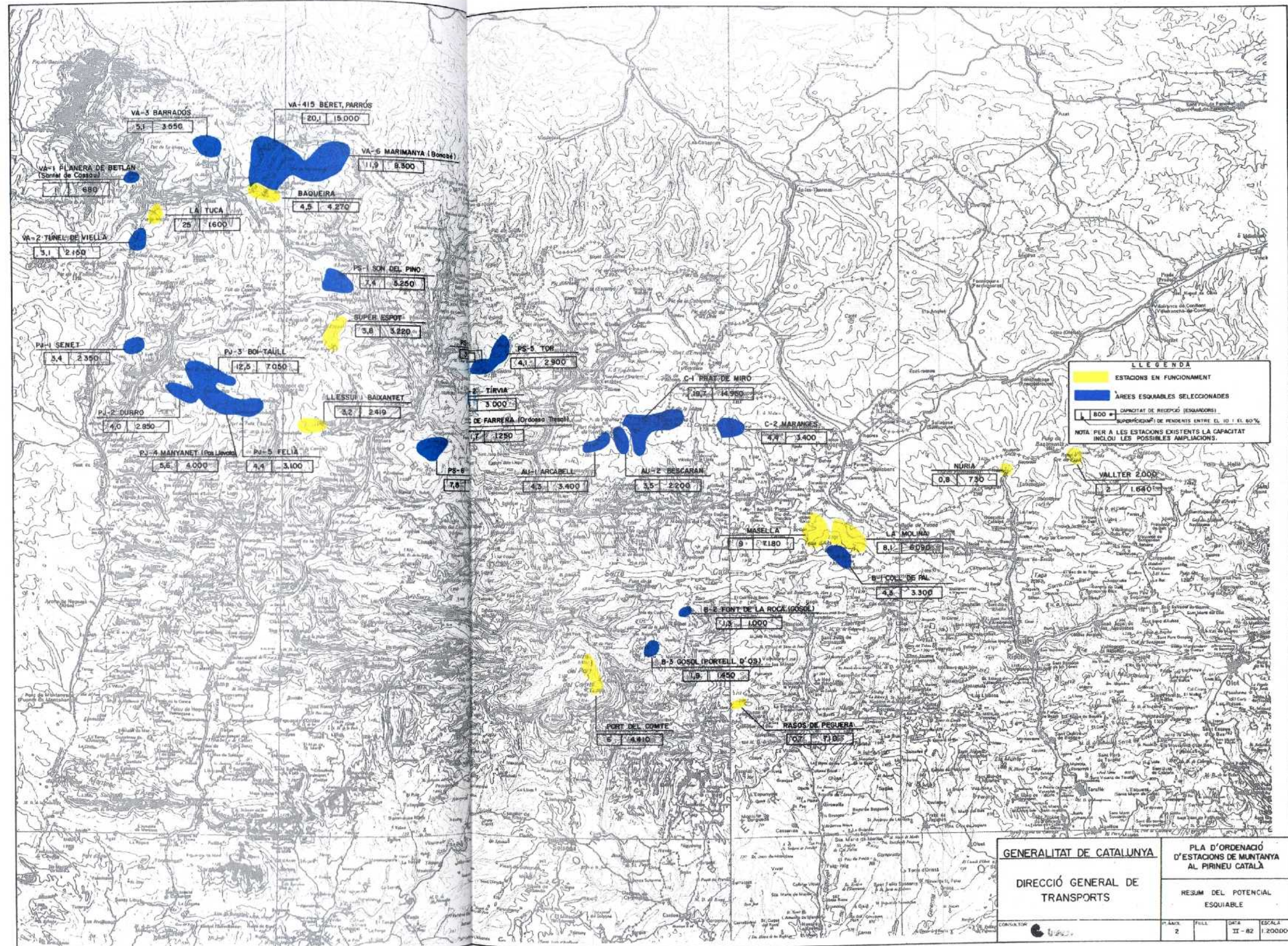
Se trata de expresar mediante un índice cualitativo la mayor o menor esperanza de innivación y mantenimiento del manto nival en cada dominio, para su explotación como área esquiable. Para la evaluación de este factor se han considerado los siguientes aspectos: Situación geográfica y características climáticas comarcales, altitud, orientación, opiniones personales de lugareños y conocedores de la zona, y observaciones deducidas del reconocimiento aéreo.

La valoración que se incluye deberá ser sometida a revisión constante, ya que no responde a una observación sistemática, sino puntual y está apoyada por lo tanto en criterios bien objetivos pero insuficientes (altitud, orientación, etc.), bien subjetivos. Esta revisión es especialmente importante en las zonas de inferior calidad y en algunos casos singulares.

Se han utilizado los siguientes niveles de valoración: *Alta (A)*, *Media (M)*, *Baja (B)* y también niveles intermedios: *Media-Alta (MA)* y *Media-Baja (MB)*. Esta valoración debe ser entendida en primer lugar como una medida relativa y no absoluta (es decir un dominio de calidad "media" es mejor que uno de calidad "baja" y peor que el de calidad "alta"). En segundo lugar debe tenerse en cuenta igualmente que hay numerosos matices que no pueden recogerse en una evaluación tan general. Así puede haber zonas con una buena innivación, pero con problemas de viento, o zonas que son ligeramente mejores que otras y que en el cuadro aparecen con igual valoración.

Calidad y variedad de pistas

En esta columna se trata de expresar la mayor o menor calidad del dominio desde el punto de vista de su morfología y la idoneidad de sus laderas para la práctica del esquí. Se consideran para la valoración



la unidad del conjunto, la convergencia y la variedad de pendientes, así como los desniveles esquiables. Es decir el dominio es mejor en la medida en que hay pistas variadas para los distintos niveles de esquí, que las pistas son homogéneas, que su disposición

responde a los criterios teóricos: debutantes junto a la base y expertos más alejados, que los desniveles esquiables son mayores, etc.

Para su valoración se han utilizado los mismos niveles que en la columna anterior: *Alta (A)*, *Media*

(*M*) y *Baja (B)* y niveles intermedios *Media-Alta (MA)* y *Media-Baja (MB)* pudiendo repetirse las mismas observaciones que en el caso anterior: Son valores relativos que no recogen la totalidad de los matices expresados en el estudio.

CUADRO N.º 2 RESUMEN DE CARACTERISTICAS

Comarca	Dominio	Denominación	Dominio esquiable			Urbanización (n.º camas)		Evaluación ecológica y paisajística		Vocación estación		Inversiones (M. ptas.)			Empleos		
			Capacidad esquiadores	Condición climatológicas	Pistas calidad variedad	A pie pistas	Otras	Calidad	Fragilidad	Tipo estación	Área Influenc.	Accesos	Dominio esquiable	Urbanización	Dominio esquiable	Hostelería	Otros
Vall d'Aran	Planera Betlán	VA-1	680	M-A	B	—	—	MA	A	F	R	44	73	—	17	—	3
	Túnel Viella	VA-2	2.150	A	MB	500	—	MB	A	F	R	60	234	295	52	23	8
	Barradós	VA-3	3.550	A	M	2.800	—	MB	MB	E	N	200	484	1.858	89	126	15
	Beret	VA-4	12.500	A	A	12.500	—	MB	MA	E	I-N	100	1.099	9.593	313	562	62
	Parrós	VA-5	2.500	A	M	2.500	—	A	MB	E	I-N	5	222	1.599	63	112	12
	Bonabé	VA-6	8.300	A	A	8.300	—	A	MB	E	I-N	150	991	5.565	207	373	37
	Total Vall d'Aran		29.680			26.600						559	3.103	18.910	741	1.196	137
Pallars Jussà	Senet	PJ-1	2.350	M	MB	—	2.850	MB	A	F	R	95	222	—	59	—	2
	Durro	PJ-2	2.850	M	M	—	—	MB	MA	F	R-N	10	307	1.887	71	128	14
	Boi-Taüll	PJ-3	7.050	M	A	6.000	—	MB	MA	E	N	10	765	4.210	176	270	30
	Manyanet	PJ-4	4.000	MB	M	—	—	B	B	(1)	N	—	437	—	100	—	—
	Felià	PJ-5	3.100	M	MA	3.100	—	MB	B	E	R-N	56	277	2.056	77	139	15
	Total Pallars Jussà		19.350			9.100	2.850					171	2.008	8.153	483	537	61
Pallars Sobirà	Son del Pino	PS-1	5.250	M	MA	5.250	—	MA	MA	E	N	50	569	3.472	131	237	26
	Tirvia	PS-2	3.000	M	MA	—	3.000	A	A	E-F	R-N	30	315	1.987	74	135	15
	Alins	PS-3	2.550	M	MA	—	2.550	MB	MA	E-F	R-N	25	307	1.687	63	115	13
	Bosch de Farrera	PS-4	1.250	M	MB	—	—	A	MA	F	R	14	129	—	30	—	3
	Tor	PS-5	2.900	MA	MA	2.900	—	A	MA	E	R-N	90	342	1.864	73	130	15
	Portainé	PS-6	6.550	M	MA	3.000	3.000	MA	MA	E	N	50	705	3.975	164	270	30
	Total Pallars Sobirà		21.500			11.150	8.550					259	2.367	12.985	535	887	102
Alt Urgell	Arcabell	AU-1	3.400	MB	B	—	—	MA	B	F-PN	R	50	326	—	84	—	8
	Bescarà	AU-2	2.200	MB	B	—	1.000	A	MB	F	R	45	247	662	54	45	5
	Total Alt Urgell		5.600			—	1.000					95	573	662	138	45	13
Cerdanya	Prat de Miró	C-1	14.950	B	MA	3.000	—	A	MB	F-PN	R	150	1.327	1.987	372	135	15
	Maranges	C-2	3.400	MB	MB	1.500	—	A	A	F-PN	R	31	361	994	86	68	7
	Total Cerdanya		18.350			4.500	—					181	1.688	2.981	458	203	22
Berguedà	Coll de Pal	B-1	3.300	MB	M	—	—	B	B	PN	R	50	322	—	83	—	7
	Font de la Roca	B-2	1.000	B	B	—	—	MB	MB	F-PN	R	11	87	—	24	—	3
	Portell de Os	B-3	1.450	MB	MB	—	—	MA	MB	F-PN	R	18	155	—	37	—	4
	Total Berguedà		5.750			—	—					79	564	—	144	—	14
	TOTAL		100.230			51.350	12.400					1.344	10.303	43.691	2.499	2.868	349

(1) Es un dominio de conexión entre Boi y Felià. No tiene vocación propia.

Urbanización

Se han indicado aquí las necesidades de urbanización que se han estimado en el informe, medidas por el número de camas y distinguiéndose las situadas a pie de pistas y las situadas en otros puntos (generalmente en el valle).

Evaluación ecológica y paisajística

Se indican en estas dos columnas el resultado del análisis realizado en el Informe Ecológico y que incluye una doble valoración: la ecológica y la paisajística. En ambos casos la valoración se refiere tanto a la calidad como a la fragilidad habiéndose utilizado los siguientes niveles de valoración: *Alta (A)*, *Media-Alta (MA)*, *Media-Baja (MB)* y *Baja (B)*.



Se deben exigir dos condiciones a toda promoción: que los equipamientos sean rentables a largo plazo, con independencia del negocio inmobiliario y que la población local acepte el conjunto del desarrollo previsto.

Esta evaluación tiene un doble significado: Cuando mayor es el valor ecológico y paisajístico mayor es el impacto producido por la explotación del dominio, pero mayor es también el valor esquiable y comercial del dominio.

Vocación estación

Se trata de indicar aquí el tipo de estación que puede desarrollarse, y su área de influencia de acuerdo con las condiciones naturales del sitio. Para ello se ha tenido en cuenta fundamentalmente el tamaño y la calidad del dominio esquiable, las posibilidades de urbanización y la accesibilidad del dominio y la comarca en la que se ubica.

Se han considerado los siguientes tipos de estación:

- Estación de estancia (E). A partir de un dominio de buena calidad y suficiente tamaño se debe desarrollar una importante infraestructura de alojamiento y servicios destinada a los esquiadores de semana, es decir, que pasan varios días en la estación.
- Estación familiar (F). Corresponden a dominios de menor tamaño y calidad y no requieren un desarrollo de servicios tan importante como las anteriores. La urbanización conviene que tenga atractivo estival pudiendo desarrollarse

en el valle. Su clientela es de tipo familiar y los mayores niveles de ocupación pueden darse durante los fines de semana, lo que requiere una accesibilidad media.

- Parque de Nieve (PN). Corresponden a dominios de fácil equipamiento y gran accesibilidad destinados a recibir esquiadores de un día o de fin de semana. No requieren urbanización y su influencia es local y regional.

En numerosos dominios estos tipos pueden estar superpuestos o solapados, mientras que por otra parte la vocación de la estación y en consecuencia la clientela, dependerá de la voluntad de los promotores expresada con mayor o menor acierto por el equipamiento y urbanización elegidos.

Finalmente en relación con el área de influencia se han considerado tres tipos de clientela: *Internacional (I)*, *Nacional (N)* y *Regional (R)*. Estos tipos deben entenderse en sentido funcional y no administrativo, considerando por ejemplo las poblaciones del Sur de Francia como regionales y no como internacionales.

Empleos

Al igual que en el caso anterior es un resumen de las estimaciones realizadas en el análisis de cada zona, repartidos en tres grupos: Dominio esquiable, hostelería y otros (comercio, servicios públicos, etcétera).

Inversiones

Expresadas en millones de pesetas son un resumen de las inversiones estimadas en el análisis de cada zona, separadas en tres grupos: Accesos, Equipamiento del dominio esquiable y Urbanización y construcción.

Se ha confeccionado además el cuadro 3 en el que se han calculado las inversiones en accesos, y equipamiento del dominio esquiable por esquiador, así como el porcentaje que representa el acceso al total, excluido en todos los casos la urbanización.

Las inversiones medias en los accesos son, como era de esperar muy dispares. Algunos dominios sólo resultarán explotables comercialmente si estas inversiones en accesos se realizan a fondo perdido, extrayéndose de las cuentas de explotación. Ello afecta a algunos dominios de capacidad reducida (Planera de Betlán, Túnel de Viella y Senet) y a dos dominios importantes: Barradós y Tor.

Las inversiones medias en equipamiento son más homogéneas al ser dependientes directamente de la capacidad del dominio.

El cuadro muestra el resultado del análisis a nivel comarcal. Hay seis comarcas catalanas con posibilidades de aprovechamiento para el esquí alpino: Vall d'Aran, Pallars Jussà, Pallars Sobirà, Alt Urgell, Cerdanya y Berguedà.

En el conjunto destaca la Vall d'Aran, por su mayor capacidad y sobre todo por sus mejores condiciones climatológicas y morfológicas. Presenta además los dominios de mayor capacidad y una infraestructura turística desarrollada a partir de las estaciones en funcionamiento.

CUADRO N.º 3

INVERSIONES MEDIAS POR ESQUIADOR EN ACCESOS Y EQUIPAMIENTO DEL DOMINIO ESQUIABLE

Comarca	Dominio	Denominación	Coste por esquiador (10 ³ ptas.)			Coste acceso s/total (%)
			Acceso	Dominio esquiable	Total	
Vall d'Aran	Planera Betlán	VA-1	65	107	172	38
	Túnel Viella	VA-2	28	109	137	20
	Barradós	VA-3	56	136	193	29
	Beret	VA-4	8	88	96	8
	Parrós	VA-5	2	89	91	2
	Bonabé	VA-6	18	119	137	13
Pallars Jussà	Senet	PJ-1	40	94	135	30
	Durro	PJ-2	4	108	112	3
	Boi-Taüll	PJ-3	1	109	110	1
	Manyanet	PJ-4	—	109	109	—
	Felià	PJ-5	18	89	107	17
Pallars Sobirà	Son del Pino	PS-1	10	108	118	8
	Tirvia	PS-2	10	105	115	9
	Alins	PS-3	10	120	130	8
	Bosch de Farrera	PS-4	11	103	114	10
	Tor	PS-5	31	118	149	21
	Portainé	PS-6	8	108	116	7
Alt Urgell	Arcabell	AU-1	15	96	111	14
	Bescaràn	AU-2	20	112	132	15
Cerdanya	Prat de Miró	C-1	10	89	99	10
	Maranges	C-2	9	106	115	8
Berguedà	Coll de Pal	B-1	15	98	113	13
	Font de la Roca	B-2	11	87	98	11
	Portell de Os	B-3	12	107	119	10

El Pallars Jussà presenta unos dominios de calidad global intermedia, entre los que destaca Boi-Taüll que en este área deberá ser el primer dominio en equiparse. El conjunto está formado por distintos valles interconectados entre sí (salvo Senet) que requieren accesos diferentes y bases diferentes.

El Pallars Sobirà presenta unas calidades generales similares al grupo anterior pero con una estructura completamente diferente. Este grupo está formado por seis dominios, a los que deben añadirse las estaciones Llessui y Super-Espot, que vierten todos hacia el Noguera Pallaresa que constituye así el eje común de accesos y de localización de servicios. Mientras en el Pallars Jussà los dominios esquiabiles se conectan entre sí por las alturas y sobre esquies, estando sus bases totalmente separadas, en el Pallars Sobirà la conexión entre los dominios se hace por el valle y por carretera, con excepción en todo caso de Tirvia y Alins.

Los dominios del Alt Urgell no tienen gran interés ni por su morfología, ni por las condiciones climatológicas esperables. Su accesibilidad no es tampoco buena y su mayor interés sería el de introducir un

atractivo más a la comarca y acaso como factor de disuasión para quienes se desplazan a Andorra aunque evidentemente presentan una calidad inferior a los dominios andorranos.



Es necesario plantear estrategias comarcales de equipamiento, teniendo en cuenta que la mejora de la accesibilidad es un condicionante básico para el desarrollo.

En la Cerdanya hay dos áreas muy distintas: El dominio que se ha denominado del Prat de Miró tiene una gran capacidad de recepción y presenta una morfología muy adecuada para esquí de nivel medio y principiantes lo que podría convertirlo en un gran parque de nieve de Barcelona. Sin embargo, su orientación general hacia el Sur y el viento permiten exponer serias dudas sobre su viabilidad económica a causa de una probable escasez de nieve. Maranges presenta unas mejores condiciones climatológicas, aunque también el efecto del viento puede ser desgraciadamente importante, pero su morfología no es la más adecuada por las fuertes pendientes existentes en la zona de bosque de acceso a la base.

Finalmente en el Berguedà hay un dominio, Coll de Pall, asociado a La Molina y Masella, que por su buena accesibilidad podría funcionar como parque de nieve de Barcelona. Los otros dos dominios señalados se sitúan junto a Gósol siendo más interesante el de Portell de Os tanto por su morfología como por su mejor orientación y protección. Su explotación requeriría en todo caso una mejora de la accesibilidad general a Gósol.

2. LAS POSIBLES OPCIONES Y LOS CONDICIONANTES DEL DESARROLLO

Se plantean en los apartados siguientes las posibles grandes opciones de desarrollo de los dominios esquiables del Pirineo Catalán, así como los condicionantes de diverso tipo que deben ser tenidos en cuenta.

Este planteamiento responde al hecho de que los objetivos de un esquema de desarrollo de las estaciones de esquí pueden ser, no sólo distintos, sino contrapuestos para los distintos grupos afectados, al igual que la valoración de los impactos de todo tipo que se produzcan.

EN RELACION CON LA CLIENTELA

La primera cuestión hace referencia a la clientela. ¿Qué tipo de clientela se *desea* atraer? ¿Qué tipo de clientela se *puede* atraer?

"A priori", puede plantearse un desarrollo de alto nivel, capaz de atraer una clientela de ámbito internacional y de frenar simultáneamente la salida de esquiadores españoles hacia Los Alpes (del orden de 100.000 estancias anuales) o un desarrollo de nivel inferior con objeto de atraer exclusivamente una clientela de carácter regional o en todo caso nacional.

En este segundo caso pueden plantearse dos alternativas: ¿Se desea extender la práctica del esquí hacia sectores más amplios de la población y por lo tanto de menor capacidad de consumo, o por el contrario se desea mantenerla a un nivel minoritario y todavía elitista?

La atracción de una clientela de carácter internacional requiere en primer lugar una calidad adecuada del dominio esquiable (calidad de nieve, calidad y variedad de pistas, etc.) pero será preciso también crear unos equipamientos y servicios de elevado nivel y de tamaño suficiente para permitir una organización comercial competitiva a nivel



LA NIEVE: Un recurso que genera trabajo e impactos negativos en la población local. Su participación ha de ser potenciada y su voluntad respetada antes de comenzar una promoción.

europeo. Simultáneamente habrá que mejorar los accesos a las estaciones que de otra forma se convertirán en un cuello de botella que estrangularía las operaciones realizadas.

El nivel de equipamiento y el tamaño medio de la estación podrá ser inferior si el objetivo es atraer una clientela de carácter nacional y regional.

Si se desea desarrollar una promoción de "turismo social" será necesario diversificar el alojamiento, creando una oferta barata, facilitar el acceso a los dominios e incluso aligerar desde el sector público algunas importantes cargas de explotación, especialmente en relación con las inversiones en los accesos y con la financiación de los equipamientos.

La elección de estas grandes alternativas en relación con la clientela está sin embargo condicionada por diversos factores.

El primero de ellos es la propia calidad y capacidad de los dominios esquiables catalanes. En los apartados siguientes se indica que no hay en Catalunya dominios de calidad internacional excepción hecha del área de Beret. Tampoco hay dominios idóneos para su explotación como parques de nieve.

Un segundo factor es la propia clientela, cuyas demandas de servicios evolucionan con el tiempo en la medida en que se amplía su extracción social y su nivel de esquí.

Sin embargo no puede pensarse que esta evolu-



La urbanización en el valle o a pie de pistas. Los enfrentamientos han llegado a veces a ser más que verbales y para evitarlos es necesario alterar el sistema de concesiones sucesivas de remontes, para que desde el primer momento se negocie el conjunto de la operación.

ción sea rápida y puede admitirse que el comportamiento de la clientela responde en gran parte a la imitación de unas pautas previamente establecidas y difundidas mediante mensajes adecuados.

Esta clientela, de procedencia y carácter urbano, demanda unos servicios de cierto nivel de calidad y prefiere antes el clima más o menos artificial de las urbanizaciones a pie de pistas, que el ambiente rural de las poblaciones de montaña.

Este hecho ha podido constatarse en la práctica por la saturación de los alojamientos en las estaciones, que se inicia siempre por los situados a pie de pistas, para extenderse paulatinamente hacia el valle. Otro argumento en favor de este razonamiento es el mayor precio de venta de los apartamentos situados a pie de pistas, en relación con los de similares características situados en el valle, sin que ello pueda justificarse por las diferencias de costes.

En consecuencia, en un mercado frágil como es el turístico, muy influido por los modelos de comportamiento ofrecidos, las consideraciones comerciales deben ser tenidas muy en cuenta para evitar los fracasos.

Simultáneamente se desarrolla una corriente contraria a la anterior que desea una mayor integración en el medio rural, tanto humano como físico. Esta clientela, a pesar de todo urbana, requiere un alojamiento más modesto que facilite en la medida de lo posible la aproximación a los lugareños y puede preverse que se orientará principalmente hacia la práctica del esquí nórdico, según vaya facilitándose el acceso a esta modalidad.

En definitiva el equipamiento de los dominios esquiables catalanes puede orientarse básicamente hacia una clientela de nivel medio, procedente en su mayor parte de las aglomeraciones urbanas y más particularmente del Área Metropolitana de Barcelona. La progresiva extensión de la práctica del esquí hacia sectores más amplios de la población dependerá en buena medida del tipo de alojamiento que se desarrolle en la montaña y también del apoyo institucional que reciban las estaciones en relación con la mejora de los accesos y el mercado crediticio.

EN RELACION CON EL MARCO FISICO. LA POTENCIALIDAD DEL PIRINEO CATALAN Y LA PROTECCION DE LA NATURALEZA

Entre los factores básicos para el desarrollo, hay que considerar las características físicas y socio-económicas de las comarcas pirenaicas.

Desde el primer punto de vista es preciso dejar bien sentado que los Pirineos no son los Alpes. Esta aseveración, no por obvia deja de ser importante.

En las áreas alpinas, especialmente en Suiza y en Austria, se dan dos características que no se repiten en el Pirineo: la nieve esquiable alcanza los núcleos habitados y el proceso de despoblación rural no se ha producido, al menos con la misma intensidad que en Catalunya.

En efecto, en Catalunya sólo dos núcleos tienen altitudes superiores a 1.500 m. (La Guardia d'Ares 1.594 m. y Maranges 1.540 m.) y otros seis entre 1.400 y 1.500. Entre ellos el mayor núcleo es Gósol

con 272 habitantes, seguido de Lles y Toses, con 143 y 101 habitantes respectivamente. Los demás no superan el centenar de habitantes.

Si se considera además que se recomienda que las cotas mínimas de los dominios equipados superen los 1.800 m. pueden deducirse dos importantes conclusiones: El tamaño y la estructura de los núcleos más altos no son adecuados para la recepción de visitantes salvo en pequeños volúmenes y la distancia del dominio al núcleo es en general disuasoria.

En consecuencia, la aplicación en el caso de Catalunya del modelo austriaco o suizo basado en "stations-village" y en una fuerte oferta de alojamientos en viviendas o pequeños hoteles de la población local, presenta importantes problemas que no permiten pensar en su implantación generalizada.

Ello no quiere decir que no haya casos singulares (entre los que aparece el de la estación de esquí nórdico de Lles como el más destacado) en los que tal planteamiento puede resultar perfectamente válido.

Conviene recordar aquí un principio de aplicación universal:

Ante las alternativas de equipamiento de un dominio esquiable, el terreno es el que manda.

Es pues preciso situar las posibilidades de equipamiento del Pirineo Catalán en función de la capacidad y calidad de sus dominios esquiables.

El análisis desarrollado en el Estudio muestra algunos importantes aspectos:

- No hay dominios esquiables idóneos para su explotación como parques de nieve. Incluso los que se han sugerido como tales (Cerdanya, Berguedà, Ripollès y Alt Urgell) se encuentran a distancias límites de Barcelona (2 h.-2 h. 30 m.) y presentan una garantía de nieve muy limitada.
- La mayor parte de los dominios de ambos Pallars e incluso de la Vall d'Aran presentan tamaños y calidades medias de gran incidencia a nivel regional y en menor número a nivel nacional, pero no competitivos a nivel internacional.
- El área de Beret, apoyada en la estación de Baqueira y ampliable hacia Parrós y Bonabé presenta las mayores posibilidades de incidir en el mercado internacional.
- El potencial esquiable del Pirineo Catalán aunque todavía lejos de su saturación es limitado. Si se mantiene el ritmo de crecimiento que se ha estimado en los últimos años (15 %) la capacidad total se verá agotada dentro de 15 años. La capacidad actual se ha estimado en 20.000 esquiadores y el máximo se ha estimado en 130.000.

En relación con el equipamiento de los dominios esquiables y la protección de la naturaleza surge una importante cuestión. ¿Es compatible la explotación de los dominios esquiables con una política activa de protección de la naturaleza?

No puede responderse a esta pregunta con objetividad; es decir, la contestación a esta cuestión depende de los objetivos que sean considerados como prioritarios.

En un medio como el pirenaico, de un gran valor

ecológico, el impacto de una estación de esquí es de diverso origen.

El equipamiento de dominios de prados o pastizales no presenta repercusiones apreciables ni en la vegetación ni en su uso, ya que la ganadería es perfectamente compatible con el esquí. Conviene cuidar las modificaciones de los cursos hidrológicos, lo que no suele representar problemas importantes.

En las zonas forestales el problema es mayor, especialmente por la apertura de pistas que introducen una zona de erosión por la que puede iniciarse la agresión al bosque al destruirse la continuidad de la masa forestal. Menor incidencia tiene la apertura de remontes mecánicos por la menor ocupación de suelo. La apertura de pistas se ha realizado a menudo sin seguir criterios forestales y paisajísticos que hubieran podido disminuir el impacto producido (La Molina, Port del Comte).

El levantamiento de la cubierta vegetal puede tener efectos irreversibles si llega a perderse la fertilidad edáfica, lo que puede hacer fracasar incluso las operaciones de plantación artificial realizadas para mejorar la conservación del manto nival.

Mayor importancia puede tener sin embargo el desarrollo de urbanizaciones en alta montaña que requieren una transformación más profunda del medio y cuya irreversibilidad es evidente. Los movimientos de tierras, la rotura del paisaje, la captación de aguas y desviación de arroyos y torrentes, etc. son inevitables en cualquier urbanización.

Las carreteras de acceso presentan igualmente un fuerte impacto, especialmente si su trazado obliga a fuertes movimientos de tierras.

Es decir, mientras el impacto del equipamiento del dominio esquiable es reducido en el caso de los prados y más importante en el caso de bosque, aunque puede ser atenuado por un adecuado planteamiento (aprovechamiento de claros del bosque, adaptación a la topografía, etc.), el impacto de la urbanización es mucho más grave y difícilmente atenuable.

Ahora bien, la importancia relativa del equipamiento de los dominios potencialmente esquiables del Pirineo Catalán es limitada.

En efecto los dominios esquiables inventariados en el Estudio ocupan una superficie total de menos de 200 Km² que representa el 2,5 % de la superficie

total del Área de Estudio (8.000 Km²). Si se considera la superficie por encima de los 1.200 m. (4.650 Km²) la proporción de la superficie ocupada es el 4,3 % y sobre la superficie por encima de los 1.600 m. (2.694 Km²) el 7,4 %.

La valoración ecológica de las zonas seleccionadas se ha realizado de una manera comparativa, y al indicar que Maranges y Tirvia son las zonas con mayor calidad y mayor fragilidad simultáneamente, ver cuadro n.º 2, esto no quiere decir que no haya zonas fuera de las seleccionadas con mayor valor ecológico, teniendo en cuenta sobre todo que el Parque Nacional de Aigües Tortes se excluyó del análisis por este motivo, y que las zonas escarpadas de más belleza natural no permiten habitualmente la práctica del esquí.

La inexistencia de bosque hace que la valoración de las zonas desde el punto de vista ecológico sea la más baja, sin embargo, y como es lógico, el conflicto se plantea en un gran número de zonas cuyo interés ecológico proviene de la existencia de bosque que a su vez es el que hace que tenga un mayor interés para el esquí.

EN RELACION CON LA SITUACION SOCIO-ECONOMICA. LA VOLUNTAD LOCAL

Planteadas las posibilidades de desarrollo desde el punto de vista físico es preciso considerar la situación socio-económica del área como uno de los principales factores.

En este sentido la cuestión que se plantea es la siguiente: Se desea alcanzar el máximo desarrollo posible agotando la potencialidad de los dominios esquiables y creando el mayor número posible de empleos, o por el contrario se desea un crecimiento equilibrado y limitado, en el que el sector servicios no sea la principal fuente de riqueza y en el que la vida de la población autóctona no se vea alterada contra su voluntad por los usos y costumbres de los visitantes. Y en cada caso ¿quién será el grupo promotor de las operaciones y cuáles van a ser las consecuencias para las poblaciones locales?

La complejidad de esta cuestión es grande por la diversidad de aspectos que contiene y por la muy diferente evaluación que puede hacerse de los mismos. La fragilidad de una economía basada en el sector servicios, el encarecimiento de los precios, los procesos migratorios que pueden generarse, la estacionalidad del empleo, la localización de las residencias turísticas, la posible reducción del suelo de uso agrícola o pastoril, etc., son aspectos que con el mayor rigor posible deben ser objeto de negociación con las comunidades afectadas cuya participación en la toma de decisiones es absolutamente necesaria.

La voluntad de la población local que frecuentemente posee colectivamente las tierras donde va a instalarse la estación de esquí es uno de los condicionantes fundamentales de toda promoción. Hay que establecer por tanto un sistema que garantice una información clara y completa de cuál es el alcance de la promoción, poniendo a disposición de las corporaciones locales el apoyo técnico necesario.

De un lado están las duras condiciones de la vida



La despoblación y la preponderancia del sector primario, son características de las áreas de montaña. El desarrollo incontrolado del turismo puede desequilibrar los sectores productivos y producir una inmigración temporal importante.

CUADRO N.º 4
COMPARACION EMPLEO COMARCAL

<i>Comarca</i>	<i>Empleo (1970) (1)</i>	<i>Empleo generado (temporada)</i>	<i>Empleos estables equiva- lentes (2)</i>	<i>(2)/(1) %</i>	<i>Población</i>
Cerdanya	5.085	683	455	9	12.548
Berguedà	18.603	158	105	1	27.836
Alt Urgell	7.284	196	131	2	19.232
Pallars Sobirà	3.007	1.524	1.016	34	6.009
Pallars Jussà	7.416	1.081	721	10	19.024
Vall d'Arán	1.927	2.074	1.383	72	5.484
TOTAL	43.322	5.716	3.811	9	90.133

de montaña que han sido la causa principal de la emigración sufrida a lo largo del siglo. Por ello, las comarcas pirenaicas constituyen un área deprimida en el territorio catalán sin que el sector primario, ni el secundario puedan constituirse en motor de su desarrollo.

De otro está el gran impacto que una estación de esquí produce en su entorno, alterando la situación existente de una manera a veces no deseada por la población local.

Una primera consideración es la del empleo generado por las estaciones. La relación de empleos permanentes sobre el total es del orden del 25-35 %. Ello permite por una parte compatibilizar el trabajo estival en la ganadería y la agricultura con el de la estación. Pero si el empleo generado supera la capacidad de oferta local se producen fenómenos inmigratorios estacionales que pueden plantear problemas de tipo social.

Por otra parte, una demanda de trabajo con niveles salariales elevados puede influir negativamente en el sector primario al trasvasarse el terciario y producir el abandono de explotaciones agrícolas y ganaderas, lo que debe evitarse en la medida de lo posible si se quiere obtener un desarrollo económico equilibrado a nivel comarcal.

El cuadro 4 muestra una comparación comarcal de los empleos existentes en el año 1970 y los que podrían generarse por la explotación de la totalidad de los dominios esquiables catalanes.



Un fracaso de una explotación podría suponer el hundimiento de la economía de la zona de influencia, de la misma manera que ha ocurrido con el cierre de algunas industrias y no existir alternativas de empleo.

El impacto sobre el mercado del empleo es muy fuerte en el Valle de Arán y en Pallars Sobirà, mientras en las comarcas restantes no se supera el 10 % del empleo actual.

En el Valle de Arán, donde ya se ha invertido la evolución demográfica, se produciría una inmigración de temporada que duplicaría la actual población comarcal (supuesto que se mantuviera el porcentaje de población activa). Aunque este proceso se diluiría en 10 o 15 años, es evidente que una inmigración de este volumen alteraría de alguna manera la forma de vida en el valle.

El Pallars Sobirà es la comarca con mayor regresión demográfica. En este caso el desarrollo total de la comarca sería insuficiente para recuperar la población de 1960 que superaba los 10.000 habitantes.

Otra importante cuestión que se plantea aquí es la valoración de las ventajas e inconvenientes de urbanizar junto al núcleo habitado o fuera de él, desde la perspectiva de la población local.

La urbanización de los núcleos habitados suele producir un deterioro del propio ambiente, además de la ocupación de las mejores tierras, un alza generalizada de precios y la saturación de las infraestructuras básicas: accesos, abastecimiento agua, etc. Las ventajas para la población local son la revaloración del suelo urbanizable, la proximidad de los puntos de trabajo y el auge del comercio local, entre otras.

La medida del impacto producido por una estación no es por lo tanto ni objetiva ni cuantitativa. Depende de la voluntad y vocación de la población local para recibirlo a cambio de las ventajas que le reporta y en consecuencia es precisa su participación desde el principio del proceso.

EN RELACION CON LA PARTICIPACION DE LOS PODERES PUBLICOS. LA NECESIDAD DE UN PROMOTOR

Esta es una última e importante cuestión. ¿En qué medida el capital, público o privado, está dispuesto a acudir a este sector?, y en todo caso, ¿con qué criterio, con qué expectativas?

Las opciones son en este aspecto muy variadas. El sector público puede equipar y explotar una estación, puede establecer determinadas ayudas o puede

no intervenir en el sector. En el caso de realizar inversiones, del tipo que sean, su aplicación puede orientarse según criterios de rentabilidad económica (persiguiendo un máximo o fijando un mínimo) o rentabilidad social, en cuyo caso podrían llegar a aceptarse inversiones a fondo perdido y subvenciones.

El capital privado presenta motivaciones más concretas (rentabilidad económica) y probablemente más inmediata (rentabilidad a corto plazo) por lo que es preciso preguntarse si seguirá interesado en el sector si se modifican algunos planteamientos básicos.

Pueden darse además soluciones intermedias como las sociedades mixtas o la participación de determinadas instituciones cuyos objetivos a corto plazo sean menos exigentes que las del capital privado.

El equipamiento de un dominio esquiable alpino requiere importantes inversiones y la resolución de problemas técnicos y administrativos difíciles y complejos.

Es imprescindible por lo tanto que exista un promotor con capacidad técnica y económica suficiente para plantear y desarrollar la operación.

El promotor puede ser público, privado o mixto, según la procedencia de su capital. Puede ser uno solo, que deberá controlar la totalidad de la operación: remotes, urbanización, proyecto, ejecución, comercialización, etc. (estaciones integradas) o varios, en las que cada grupo controla una parte del conjunto.

Hasta la fecha (1983) la única promoción pública que se ha intentado en Catalunya es la de Coll de Pal, por la Diputación de Barcelona, que sin embargo no ha llegado a feliz término, por el momento. Además puede considerarse el caso de Nuria dependiente de varios propietarios, entre ellos el Obispado y la propia Generalitat a través del Ferrocarril de Cremallera.

El resto de las estaciones son de capital privado y en su origen han tenido junto a evidentes motivaciones de rentabilidad económica, otras motivaciones de carácter más subjetivo (deportivas, sentimentales, etc.).

En la actualidad la Banca está iniciando una penetración en el sector, controlando directamente dos estaciones (La Molina y Llessui). Otras estaciones responden a planteamientos económicos de largo alcance (Baqueira, Masella) y puede decirse en general que hay un proceso de paulatina tecnificación de la gestión. Por otra parte, están en marcha tres promociones de cierta importancia en este momento como son: Beret, Boi-Taull y Portainé.

En el futuro ¿seguirá acudiendo el capital privado a las estaciones de esquí?, y en este caso ¿cuáles son las expectativas de este capital?

La rentabilidad de las operaciones se ha basado fundamentalmente en el sector inmobiliario. El equipamiento del dominio esquiable ha sido el anzuelo para la venta de apartamentos que a su vez financiaba el negocio esquí, que por sí mismo y con alguna excepción, no rentabilizaba la inversión a corto plazo.

El efecto de estos planteamientos a medio y largo plazo puede ser muy negativo: Una vez agotado el

negocio inmobiliario el promotor pierde el interés en la operación y termina abandonándola. Simultáneamente, la baja utilización de la oferta de plazas por la escasa rotación de las plazas de propiedad privada, obliga a sobredimensionar la oferta con la consiguiente mayor ocupación de suelo y el mayor impacto del conjunto.

Si se modifica este planteamiento de la manera que los autores consideran deseable, buscando la rentabilidad de las operaciones no en la venta inmobiliaria, sino en una mayor rotación de las plazas ofrecidas, y en consecuencia en unos mayores gastos de consumo de servicios por plaza ofrecida, ¿seguirá interesado el capital privado en estas operaciones?

Es decir, si se fuerza desde la Administración a una mayor "banalización" de la oferta de plazas (entendiendo por "banalización" la puesta a disposición de la estación de la oferta de plazas existentes, intensificando su utilización), las posibilidades de rentabilizar el capital a corto plazo se reducen enormemente. La cuestión es saber si este capital está dispuesto y tiene capacidad para efectuar operaciones a medio y largo plazo o si por el contrario, es preciso acudir a capitales públicos o a instituciones, públicas o privadas, que no exijan rápidos rendimientos (Cajas de Ahorros, etc.).

En caso de que se produjera una decisión por parte de la Generalitat de potenciar la entrada activa en la gestión, y no solamente mediante apoyos financieros o realización de infraestructuras básicas, se pueden producir situaciones intermedias, con capitales mixtos, privados y públicos, pudiendo establecerse diferentes formas de gestión, en función principalmente de:

- Los objetivos.
- Los asociados (número mínimo, requisitos a los particulares para formar parte, etc.).
- Capital social.
- Las formalidades de constitución, facilidades para ello.
- La gestión, su rigidez, mecanismos de decisión, reparto de beneficios, etc.
- Régimen fiscal.
- Adaptación para actuaciones comerciales dentro del campo en el que se haya planteado.



Una intervención pública pequeña puede suponer un apoyo importante al esquí nórdico, dada la situación precaria actual.

Estas variables, muy sintetizadas y evidentemente aplicables no solamente a la gestión de dominios esquiables, son sin embargo las que pueden hacerse intervenir para definir la gestión que se plantea en cada caso. En cualquier caso la intervención pública debe tener unos objetivos propios que si deben estar detallados al máximo, y en la medida de lo posible cuantificados, haciéndolos compatibles con los intereses particulares y distinguiendo los objetivos económicos y sociales (generación de empleo, responder a una demanda turística, mejorar los servicios públicos y privados, etc.), y los más concretos presupuestarios y financieros, en los que entre otros pueden considerarse el acrecentar y diversificar los ingresos municipales, utilización y aumento del patrimonio colectivo, rentabilizar los equipamientos públicos existentes, facilitar las inversiones privadas, etc.

3. IDEAS BASE PARA EL DESARROLLO

En los apartados anteriores se han planteado las grandes opciones de desarrollo y los condicionantes existentes para la definición de una estrategia de actuación.

Las formulaciones básicas, y en opinión de los autores previas a cualquier planteamiento general son las siguientes:

- La voluntad general de aprovechar el recurso nieve como un factor de desarrollo económico de las comarcas pirenaicas, mediante el equipamiento progresivo de los dominios esquiables.
- La necesidad de adoptar soluciones de compromiso en relación con aquellos aspectos en los que puedan existir intereses divergentes.
- La conveniencia de adoptar criterios de rentabilidad en las operaciones a desarrollar, tanto si son promociones públicas o privadas. Especialmente se hace referencia a las estaciones de esquí alpino, pudiéndose admitir en las estaciones de esquí nórdico la prioridad de otros objetivos.

Partiendo de estas bases se describen a continuación unas ideas que se consideran comunes a cualquier esquema de desarrollo.

a) Consolidación de las estaciones actuales y en construcción

El potencial de crecimiento de las estaciones en explotación y las estaciones en construcción es importante, pudiendo más que duplicar la capacidad actual del Pirineo Catalán.

Sería interesante antes que dispersar la oferta mediante la inauguración de nuevas estaciones, consolidar las existentes de acuerdo con sus posibilidades, teniendo en cuenta que algunas de ellas presentan en la actualidad una capacidad reducida.

El interés de esta recomendación es el de abaratar los costes por plaza creada, por el aprovechamiento de las infraestructuras ya existentes y el de mejorar la imagen de calidad del conjunto un tanto deterio-

rada por la escasez de nieve en las temporadas 79-80 y 80-81.

b) Creación de corrientes turísticas por zonas

La proximidad entre las estaciones es un atractivo para la clientela. En consecuencia debe procurarse el equipamiento progresivo de los valles empezando por los dominios de mejor accesibilidad y evitando la dispersión.

Así en el Valle de Arán, el orden recomendado sería Baqueira-Beret-Parrós-Bonabé, y en el Pallars Sobirà, Portaine-Tirvia-Alins-Tor. De esta forma se pueden además aprovechar algunos servicios comunes y desarrollar cada dominio paulatinamente, a medida que la clientela se familiarice con el mismo.

c) Equipamiento mediante instalaciones de remonte ligeras

Se entiende por equipamientos ligeros las instalaciones formadas por telesillas y telesquíes por oposición a los telecabinas y teleféricos.

En los dominios pirenaicos por su tamaño y desnivel, así como por las condiciones climatológicas, deberían evitarse las instalaciones pesadas cuya rentabilización resultaría verdaderamente difícil de acuerdo con los rendimientos y costes actuales.

d) Promoción y gestión integrada de las estaciones

La complejidad del planeamiento, promoción y gestión de una estación del esquí permiten recomendar que con independencia del carácter público o privado del grupo promotor se desarrolle de forma integrada.

Se entiende por estación integrada aquella en la que un solo grupo se encarga de toda la operación desde su concepción hasta su explotación e incluyendo la totalidad de las actividades de la estación: dominio esquiable, hostelería, comercialización, etcétera.

De esta forma se facilitan las negociaciones con las comunidades locales así como la explotación y comercialización.



Pueden plantearse recuperaciones de bordas, o incluso pueblos abandonados, pensando en un uso mixto, en invierno y en verano. Zonas que no tienen interés desde el punto de vista del esquí alpino, pueden tener desde esta óptica un mayor interés.

Esta recomendación no guarda relación con el tipo de estación a desarrollar ni con el carácter público o privado de la promoción, ni significa tampoco que no haya actividades autónomas dentro del conjunto (hostelería, comercio, etc.).

e) *Diversificación de la oferta*

La clientela de las estaciones de esquí es, aunque perteneciente a sectores de nivel de renta alto, diversa. Hay colectivos de menor nivel de consumo, no sólo por su extracción social sino también por su edad, como los estudiantes; hay esquiadores más deportistas que otros, etc.

Desde este punto de vista es conveniente que la oferta sea diversa: estaciones de distinta vocación, alojamientos de distinto nivel en cada estación y pistas de distinto nivel en cada estación serían las tres cuestiones básicas para alcanzar un desarrollo equilibrado.

Especial importancia tiene, en este sentido, mejorar las áreas e instalaciones de debutantes, así como adecuar el precio del "forfait" a los gastos que efectivamente producen en el dominio esquiable.

f) *Rentabilizar los equipamientos a largo plazo, con independencia del negocio inmobiliario*

La recuperación de la inversión inmobiliaria y sus beneficios han permitido la financiación a corto y medio plazo de las operaciones. Sin embargo coinciden en este momento los intereses de los residentes, más favorecidos si se produce una mayor utilización de las estaciones, con una situación baja del mercado inmobiliario en general, y en concreto el de segunda residencia.

Esta última situación está provocando un aumento de apartamentos en régimen de multipropiedad, o puestos en determinadas épocas a disposición de la estación, de forma que se mejora la utilización de toda la infraestructura. Sería deseable el mantenimiento de esta tendencia aunque el mercado inmobiliario cambiara su situación, siguiendo algunas de las experiencias francesas en las que las negociaciones previas con el promotor de la estación de esquí han dejado establecido el cupo de viviendas que el promotor está autorizado a vender, siendo el resto camas que obligatoriamente han de permanecer en régimen de alquiler, multipropiedad, etc.

g) *Estrategias comarcales de equipamiento*

En el Pirineo Catalán la agrupación de dominios por comarcas no responde exclusivamente a una clasificación rutinaria o administrativa, sino que coincide a grandes rasgos con una clasificación de los dominios según su calidad y vocación.

La segregación comarcal está además muy influida por los accesos que preferentemente se producen en dirección Norte-Sur.

Todo ello puede recomendar que se definan unas estrategias comarcales de desarrollo, que podrían responder a los problemas específicos de cada comarca, tanto físicos como socio-económicos, sobre todo en la parte occidental del área.

A modo de ejemplo se exponen algunas ideas:

— El Valle de Arán tiene los mejores dominios esquiables de Cataluña y los de mayor proyección nacional e internacional. La situación socio-económica se caracteriza por un proceso demográfico positivo desde 1970 y una fuerte implantación del sector servicios, principalmente hostelería. En su conjunto el área presenta importantes valores ecológicos.

Un esquema posible de desarrollo consistiría en: La implantación del área Baqueira-Beret con capacidad para cerca de 17.000 esquiadores que se convertiría en el centro de la actividad invernal del Valle de Arán. Esta actuación puede complementarse con otras más débiles como la actual de La Tuca, Planera de Betlán y Túnel de Viella y el área de esquí nórdico de Baños de Tredós. El equipamiento del dominio de Bonabé-Marimanya es menos interesante por su alejamiento del valle, por el alto coste de su equipamiento y por su elevado valor ecológico, aunque tiene por otra parte una buena calidad esquiable. Barradós, por las dificultades que entraña su equipamiento, debe posponerse en el tiempo hasta la total saturación de la oferta.

— Pallars Jussà. El dominio de mayor interés es el de Boi-Taüll, con posibilidades de conexión por las cimas o collados con los de Durro, Manyanet y Feliá. Son dominios de impacto nacional y regional con una capacidad total del orden de 20.000 esquiadores (incluida el área de Senet). La evolución de la población se caracteriza por una débil regresión demográfica y una cierta relevancia de la industria hidroeléctrica y el sector servicios.

Dado que la construcción de presas va a sufrir una fuerte disminución en la zona, sería importante crear empleos alternativos para evitar una crisis comarcal.

El esquema posible sería el de comenzar por Boi-Taüll (ya en construcción) y continuar por Durro, Feliá y Manyanet, creando para cada dominio la infraestructura turística necesaria, excepto el de Manyanet que se concibe como una zona de conexión.

— Pallars Sobirà. Con un total de 8 dominios esquiables (incluyendo Llessui y Super-Espot) de influencia regional y nacional, la capacidad total de recepción es del orden de 25.000 esquiadores. La situación socio-económica es la peor de las comarcas pirenaicas presentando los mayores índices de regresión demográfica y la mayor dependencia del sector primario. Desde el punto de vista ecológico hay masas forestales de gran valor.

La característica que presentan los dominios del Pallars Sobirà es la de extenderse a ambos lados del valle del Noguera Pallaresa y del Noguera de Tor, lo que permite una conexión relativamente sencilla por carretera cuando éstas mejoren suficientemente.

Teniendo en cuenta además que el tamaño medio de los dominios no es muy elevado puede ensayarse un desarrollo basado en el equipamiento turístico del valle (complementado con alguna promoción a pie de pistas) y una gran accesibilidad a todos los dominios, lo que obligaría a establecer alguna fórmula de "forfait" comarcal. Ello permitiría ofrecer al turista una importante variedad de pistas y dominios y disponer de una dotación de servicios de todo tipo en el valle, que deben estar adecuados además

para recibir el turismo estival. Este desarrollo debe continuarse de Sur a Norte tal como está ya iniciado (Llessui, Super-Espot y Portainé).

— Alt-Urgell, Solsonés, Cerdanya, Berguedà y Ripollés. Estas comarcas no presentan la misma homogeneidad que las anteriores desde el punto de vista del esquí. En primer lugar las posibilidades de equipamiento de algunos dominios son dudosas (área de Prat de Miró, sobre todo), pero hay que considerar también el carácter de las operaciones ya realizadas y el importante impacto que puede producir la apertura del túnel del Cadí.

Las comarcas de referencia son muy distintas. El Solsonés, Berguedà y Ripollés son comarcas prepirineicas de las que únicamente el Solsonés presenta una economía de montaña caracterizada por la preponderancia del sector primario, y una evolución demográfica regresiva. El Alt Urgell y La Cerdanya son comarcas con mayores problemas de acceso que el grupo anterior, con evolución demográfica ligeramente negativa en el primer caso y positiva en el segundo, motivada por la importancia y tradición de la actividad e infraestructura turística de la Cerdanya.

El esquema de desarrollo posible de toda este área presenta las siguientes características:

- Macizo de la Tossa d'Alp. Subdividido en tres dominios: La Molina, Masella y Coll de Pal. Las estaciones actuales le confieren ya un carácter mixto de estación de estancia de impacto nacional e incluso internacional y parque de nieve.
- El resto de las estaciones y dominios de la zona oriental del Pirineo, por su calidad y situación, han de funcionar básicamente como parques de nieve y estaciones de fin de semana vinculadas a Barcelona, al igual que las estaciones de esquí nórdico del Alt Urgell y La Cerdanya.

La explotación de toda el área requiere por lo tanto importantes mejoras en la accesibilidad y en todo caso es preciso asegurarse de la garantía de nieve mediante observaciones periódicas.

El equipamiento de los dominios de este área tiene gran importancia para la popularización del esquí en Catalunya y debe procurarse, si se asume este objetivo, un bajo coste para los esquiadores, lo que permite recomendar que se inicie su desarrollo por los dominios más baratos de equipar y los más próximos a Barcelona. Es decir, deben consolidarse en primer término las estaciones existentes y posteriormente ir equipando los dominios restantes, adecuando su ritmo tanto al de crecimiento de la demanda como a las mejoras de accesibilidad.

h) Los circuitos de esquí nórdico en las estaciones alpinas

La mayor parte de los practicantes de esquí nórdico se han iniciado en el esquí alpino, según datos franceses. Resulta por lo tanto del máximo interés, si se quiere promocionar aquella modalidad, disponer de circuitos de esquí nórdico en las estaciones alpinas.

Hay actualmente sólo dos estaciones en Catalunya que disponen de circuito (La Molina y Baqueira), a las que cabe añadir Rasos de Peguera, donde puede practicarse esta modalidad a través de las pistas forestales.

En el resto de las estaciones no hay zonas idóneas, bien por falta de zonas de pendientes suaves, bien porque éstas se sitúan en la zona más alta del dominio (Port del Comte, Vallter 2.000).

En las estaciones que se equipen en el futuro debe considerarse como del mayor interés la posibilidad de establecer circuitos de esquí nórdico, aunque sean de corta longitud.

LA ENSEÑANZA DEL URBANISMO EN EL IEAL

J. García Bellido y B. Brusilovsky

El objeto de este trabajo es el de esbozar la trayectoria de la enseñanza del urbanismo en el I.E.A.L. que ha ido adaptándose a las demandas propias de la actividad profesional, poniendo especial énfasis en la capacitación para la gestión, la práctica y la ejecución del planamiento por la vía de un ejercicio (práctico) de simulación profesional realizado por los alumnos en equipos interprofesionales.

Las distintas etapas por las que pasó la enseñanza del urbanismo se reseñan en la primera parte del trabajo, donde se destaca la preocupación del Instituto por la enseñanza de esta actividad. En la segunda parte se hace una amplia reseña de los ejercicios realizados por alumnos de estos Cursos, en la que se expone la profundidad y calidad con que se desarrollan los mismos, y se muestran, los proyectos que permiten el aprendizaje no sólo de las materias impartidas sino también el del trabajo en equipo interdisciplinar.

The teaching of urbanism at the I.E.A.L.

This work is a sketch of urbanism teaching development in I.E.A.L., showing how this has gradually adapted itself to the concrete demands of professional practice by means of laying a special emphasis upon a practical training in handling the setting up, carrying forward and putting into effect of the planning process and of how this is done by means of practical exercises that simulate professional conditions and are carried out by interprofessional groups of students.

Those distinct stages that the teaching of urbanism has gone through are set out in the first part of the work as is the Institutions continuing concern for this field. In the second part, such exercises as have been undertaken by its students are laid out for appraisal, a special attention being granted here to showing both the quality and with what professional depth these were undertaken and concluded, this to the end of showing not only the degree of competence reached in each of the specific subjects taught but also to underline that degree of interdisciplinary team work that such projects have provoked.

Presentación

El I. E. A. L. a lo largo de su ya dilatada historia ha centrado su actividad, como es sabido, en la investigación, la docencia y las publicaciones en relación con el rico y variado mundo de la Administración local. Dentro de esta actividad la docencia ha supuesto desde siempre un elemento de máxima relevancia en la medida en que la demanda de profesionales al servicio de un sector de la Administración pública, como éste, tradicionalmente necesitado de una modernización de sus estructuras administrativas y técnicas, se habría venido incrementando a consecuencia del enorme proceso de urbanización sufrido en España desde el fin de la Guerra Civil.

Los años del desarrollo económico con sus procesos de migraciones rural-urbanas, la elevación del nivel de vida con sus efectos en forma de segunda residencia, urbanizaciones de ocio y la enorme demanda turística, planteaban y planteaban a una buena parte de nuestros municipios cambios cuantitativos y cualitativos de gran magnitud especial-

mente en lo que se refiere a usos de suelo, protección del medio ambiente y prestación de servicios urbanos, así como en dotación de equipamientos. La propia aplicación de la Ley del Suelo y la consiguiente gestión urbanística, constituyen nuevos horizontes en la tradicional estructura administrativa de la Administración local.

En este contexto la gestión municipal se ha venido, cada vez más, convirtiendo en gestión urbanística y, sería deseable, que la propia actividad urbanística impregnara toda la actividad municipal y los planes urbanísticos fueran, cada vez más, el marco de referencia programada de la gestión de los Gobiernos locales. En su consecuencia la demanda de profesionales especialmente preparados para llevar a cabo este tipo de actividades y por ello la formación de Técnicos Urbanistas integrados en las Corporaciones locales ha sido creciente. El I. E. A. L. ha intentado cubrir esa demanda con la organización de Cursos de Urbanismo, que habilitando para la obtención del Diploma de Técnico Urbanista,

centraban la atención en los problemas de la ordenación del territorio en su sentido más amplio.

En este sentido la enseñanza del urbanismo en el I. E. A. L. se ha orientado siempre desde una perspectiva de análisis global, que con una participación multiprofesional y a través de una estructura multidisciplinar de los propios Cursos, permitiera la formación de generalistas o de urbanistas generalistas. Esta opción no sólo ha respondido a la opinión generalizada del momento, en que una confianza en la certeza y cientifismo de las denominadas ciencias sociales permitía mantener la idea del profesional capaz de obtener la síntesis de todos los fenómenos urbanos, establecer las interrelaciones y fijar las previsiones, sino que también venía condicionado por la propia necesidad de la escasez de Técnicos que en cada Corporación asumían estas funciones y que les ha llevado a "hacer un poco de todo". Por decirlo con un símil sanitario, se intentaba formar especialistas en medicina general para los males de nuestras ciudades.

En cualquier caso esta formación generalista ha venido haciendo énfasis en los aspectos sociológicos, económicos y de financiación, en los problemas derivados de la necesidad de protección del patrimonio histórico y de la calidad medioambiental y en los problemas derivados del diseño de la ciudad y de su infraestructura. En todo caso, la aproximación generalista ha tenido siempre un objetivo final cual es la capacitación para la gestión y la práctica y ejecución del planeamiento y, en esta línea, los Cursos han contado siempre con un trabajo de simulación profesional realizado por los alumnos integrados, en equipos interprofesionales.

En este momento en que la crisis económica ha roto la ilusión del crecimiento económico continuo y en el que el desarrollo urbano no es ya exactamente el problema a resolver, la atención a la ciudad consolidada y el énfasis en los problemas de diseño urbano han coincidido con una cierta renuncia a la utopía globalizadora de los fenómenos sobre el territorio. La ilusión de la comprensión global ha dejado paso a una mayor relevancia de los análisis sectoriales y se empieza a hablar y a demandar más de especialistas y no tanto de generalistas. Incluso asistimos a una cierta renuncia al planeamiento global o integrado para dar paso a las operaciones urbanas o acciones puntuales; para algunos el diseño ha venido a sustituir al planeamiento.

No queremos entrar en este momento en este debate, pero qué duda cabe que las incógnitas están ante nosotros y en este sentido la propia enseñanza del urbanismo exige una recapitulación sobre las materias a enseñar, los profesionales a aprender y el resultado final obtenido. Por ello, en este momento se está programando una modificación en el diseño de los cursos que se imparten en el I. E. A. L. en el sentido de incrementar el grado de especialización de las enseñanzas y un cierto abandono de una formación en exceso generalista que pasaba por "curriculas" en exceso sobrecargadas de materias y con un cierto enciclopedismo. En alguna medida este "approach" podía resultar insatisfactorio dadas las profesiones de origen del alumnado y las exigencias de profundización en los diferentes temas.

En cualquier caso, la opción a tomar va a ser de una cierta especialización sin abandono de una formación básica multidisciplinar que permita el conocimiento y la formación de las interrelaciones existentes en la problemática urbana y la adquisición de un lenguaje común que permita, en todo caso, el trabajo en equipo que se constituye en una constante a fortalecer en los Cursos que se dictarán en el futuro.

La realidad sigue exigiendo profesionales que con un conocimiento general de los temas urbanos afronten la tarea de resolver casi en solitario los problemas que se plantearán en las Corporaciones locales donde deberán trabajar. Todavía, en la mayor parte de los supuestos, sólo es posible contar en los municipios del país con una o dos personas dedicadas a estos temas y ello conlleva necesariamente una formación amplia, más cercana al generalista que a las acotadas visiones de los especialistas.

Como muestra de la actividad realizada por los alumnos en estos Cursos, se incorpora hoy a la Revista una serie de trabajos llevados a cabo en la última edición del Curso de Estudios Territoriales y Urbanísticos como ejercicio de simulación de trabajo profesional realizado mediante la formación de equipos interprofesionales de entre los componentes del Curso.

Carlos Conde Duque

Director de la Escuela de Estudios Territoriales y Urbanísticos.

Reseña histórica de la enseñanza del urbanismo en el I.E.A.L.

1. Primera etapa: 1944-1967

Los primeros cursos y seminarios de Urbanismo se convocaron por el Instituto, al poco de su creación en 1940, en una pionera e inicial etapa que va desde 1944 hasta 1967. Su objeto era impartir las enseñanzas de urbanismo a postgraduados con título superior y, en especial, a funcionarios de Administración Local, en el seno de la Sección del IEAL llamada "Escuela Nacional de Administración Local y Estudios Urbanos". Fueron las primeras enseñanzas de especialización que se han impartido en España.

Al principio comenzó a funcionar una Oficina de Proyectos que pronto aportó las bases para trabajos de investigación en equipo emprendidos por distintos Seminarios de Urbanismo. En la Memoria de los 10 años del IEAL, en 1951, se decía:

"Característica de los trabajos de los seminarios es el sentido de colaboración acreditado en frecuentes reuniones y que permite el fecundo contraste de opiniones, la compatibilidad de puntos de vista o de corrección de criterios unilaterales o excesivamente polarizados. Se llega a acuerdos siempre constructivos, excluida toda votación, por el procedimiento de conversaciones entre personas competentes, que sólo persiguen el acierto y que, asociadas en empresas de estudios desinteresados, no obedecen a ningún móvil bastardo. Por el sistema de ponencias, la obra del especialista resulta después contrastada e integrada con aspiración de totalidad."

Los seminarios, bajo la coordinación de Valentín Gamazo, García Noblejas, fueron sobre: Urbanismo moderno, Estadísticas del Gran Madrid, Urbanismo Histórico, Ordenación Industrial, Económico-Social, ciudades de 20.000 habitantes ("que se ofrecen como modelo de las que hay que crear en España tan pronto como comience la ejecución del Plan Nacional"), etcétera.

En este periodo se otorgó el *Diploma de Técnico Urbanista* a un total de 347 técnicos, arquitectos (272) e ingenieros (75) (ver gráfico III).

Entre los profesores ilustres que impartieron clases y seminarios entre 1944 y 1965 cabe destacar a Pedro Bidagor, Gascón y Marín, Paz Maroto, Gaspar Blein, Gabriel Alomar, Manuel Torres, Pedro Muguruza, Muñoz Monasterio, Manuel de Terán, Fernández Casado, Torrès Balbás, Chueca Goitia, etcétera.

2. Segunda etapa: 1967-1985

Con la reorganización del IEAL en 1967 y la creación, ese mismo año, del Centro de Estudios Urbanos (CEUR) se recuperan las enseñanzas del urbanismo con un nuevo enfoque multidisciplinar y científico dirigido a técnicos, funcionarios y profesionales liberales, bajo el impulso de su director D. Manuel Delgado Iribarren.

Los cursos iniciados en 1968-69 se articulaban en un ciclo de dos años para postgraduados de cualquier facultad universitaria o de escuelas técnicas superiores, *incluso alumnos del último curso de las carreras respectivas*.

En la convocatoria del I Curso de Introducción al Urbanismo (21 junio 1968), en un preámbulo explicativo, se perfilaban los motivos:

"Esta desenfrenada concentración de población en las urbes, junto con las impresionantes proyecciones de crecimiento demográfico representan una amenaza inmediata para el equilibrio del ambiente humano."

Tras valorar que estos "nuevos modos de producción, transporte y comunicación transforman la imagen del mundo", creándose "nuevas ciudades y extendiéndose las existentes hasta superponerse entre sí en conurbaciones metropolitanas y megalópolis regionales", en un "proceso irreversible que representará un esfuerzo gigantesco valorado en *quince millones de pesetas anuales*", comenta las consecuencias, como "la congestión, desaparición de espacios abiertos y el desgaste y la inadecuación de viejas estructuras —cristalizados en el desequilibrio fisiopsicológico de la ciudad— son las muestras ante las que es necesario enfrentarse con nuevas armas de actuación y un *nuevo equipo de técnicos urbanistas y planificadores*".

La creación de un "nuevo campo científico" por el "avance de las nuevas ciencias vivas", con "nuevas técnicas de *operación y análisis* para enfrentarse con problemas de *alta complejidad* hacen posible una profunda renovación de la ciencia urbanística que pasa de ser una simple política correctora de los fenómenos urbanos a una *ciencia de participación, programación y planificación* comprensiva del entorno ambiental". (Al año siguiente, 1969, ya diría: "... con una *política de anticipación, programación y planificación científica*") (subrayado nuestro).

"El primer curso de Introducción al Urbanismo, está basado en la conciencia de que sólo equipos multiprofesionales podrán enfrentarse con una tarea tan compleja. Es en este carácter interdisciplinario donde residen las dificultades y de donde proviene su gran interés. Es necesario *crear un nuevo lenguaje común* (una base cultural amplia) a todas las disciplinas y, al mismo tiempo, complementar la formación básica de los distintos profesionales para facilitar el entendimiento necesario a un *equipo de trabajo*."

En estos cursos se planteaba un doble cometido: "Realización de estudios conjuntos en profundidad con *cursillos monográficos* y casos reales dirigidos por especialistas" y "la *especialización* de los cursillistas, lo que permitirá que cada profesional *centra su esfuerzo en el área de trabajo más congruente con su formación y carácter*". Se buscaba "la formación de equipos de trabajo especializado con un énfasis concreto en metodología e

investigación... y la formación de los *nuevos dirigentes y profesionales del urbanismo*."

El I Curso se desarrolló del 1 de octubre al 30 de abril, en jornadas sólo de tarde.

En julio de 1969 queda perfilado el programa docente completo de los cursos, al salir la convocatoria del II Curso de Introducción al Urbanismo y, simultáneamente, el I de Estudios Superiores de Urbanismo, para los que hubieran pasado el Curso de Introducción.

Se diferenciaban tres niveles o tipos de cursos dentro del mismo ciclo de formación bianual: Curso de Introducción al Urbanismo, Curso de Estudios Superiores de Urbanismo y Cursos de Especialización.

El primer año se imparte el *Curso de Introducción al Urbanismo (CIU)*, selectivo para postgraduados "recientes" (ya se suprimen los estudiantes del último año de carrera) de cualquier facultad o escuela, con la finalidad de "suministrar una base cultural amplia", con la creación de un "nuevo lenguaje común a todas las disciplinas y completando la formación básica de los distintos profesionales para facilitar el entendimiento necesario en un equipo de trabajo". Se dividía en dos partes:

1.ª parte

Estudios básicos (octubre-diciembre) en función del tipo de profesionales, diferenciando materias para los técnicos (arquitectos e ingenieros), para los de facultades universitarias, y otras comunes para todos.

2.ª parte

Estudios urbanos (enero a junio) de temas concretos más especializados, pudiendo concederse convalidaciones de materias ya estudiadas en las carreras respectivas (Sociología, Derecho, Economía, Medio físico, Ordenación Territorial).

El desarrollo del curso pretendía "recoger el diferente grado de preparación de los participantes", para lo cual estableció dos modalidades para las 300 horas lectivas:

a) *Desarrollo normal* y continuo, con 3 tardes por semana de 4 horas/día.

b) *Curso intensivo*, reservado a técnicos municipales de Escuelas Especiales, funcionarios con 2 años de servicio, profesores universitarios con 2 años de docencia y a profesionales liberales con más de 5 años de experiencia. Se desarrollaba en 2 periodos de 4 semanas cada uno y a razón de 7 horas/día y 4 días/semana (prácticamente el método horario que acabaría por imponerse hasta ahora).

El segundo año lo constituían dos series paralelas de cursos:

a) *Curso de Estudios Superiores de Urbanismo (CESU)*, exclusivamente para los que hubieran pasado el de Introducción, centrado en la realización de estudios en profundidad sobre ciertas materias teóricas (Estructura urbana, Planeamiento

territorial, Técnicas cuantitativas de análisis, Equipamiento, Programación del desarrollo urbano y Servicios urbanos) y alrededor de un proyecto en equipo que dura todo el curso. La duración del Curso Superior era de 5 periodos de una semana, en jornada completa de mañana y tarde, 5 días/semana.

b) *Cursos de Especialización*, que, además de los procedentes del I Curso, podía nutrirse con otros graduados de Facultad o Escuela Técnica. Su objeto era dar una "formación especializada en sectores concretos" y que "cada profesional concrete su esfuerzo en el área de trabajo más congruente con su formación, y que sus conocimientos completados con un entrenamiento práctico, pasen a ser operativos". Se desarrollaban 6 especialidades teórico-prácticas en conexión con el proyecto del CESU, cuales eran: Planeamiento físico y diseño urbano, Transporte y Tráfico, Economía Regional y urbana, Infraestructuras y Servicios urbanos, Sociología e información urbanística, y Administración y Gestión urbanística. Se impartían, alternando con los periodos del CESU, en 4 periodos de una semana, mañana y tarde, durante 5 días/semana.

En la convocatoria del II Curso de Estudios Superiores de Urbanismo (BOE, 23 noviembre 1970) para el año 1971, se introducen tres modificaciones sobre el precedente (director CEUR, J. Antonio García Trevijano).

a) Se refunden los Cursos de Especialización en la primera parte de cinco semanas seguidas del Curso Superior.

b) La segunda parte del Curso Superior, durante otras cinco semanas seguidas, se dedica a las materias específicas del mismo.

c) Se introduce el sistema de control de "tests" semanales para calificar a los alumnos individualmente.

Con ello se ha buscado primar la intensidad y concentración de los periodos, en dos de cinco semanas seguidas de jornada completa en régimen intensivo, en lugar de los nueve periodos, de una semana cada uno de la convocatoria anterior, calendario que habría de alterarse ante la imposibilidad de tal continuidad.

Las materias del cursillo de especialización de la primera parte —ahora incorporado al CESU— se dividen en dos grupos con 4 asignaturas cada uno, de entre los que deben escogerse al menos cuatro y una de cada grupo:

Grupo A: Planeamiento y diseño, Transporte y red viaria, otras infraestructuras y Economía regional y urbana.

Grupo B: Información, Sociología, Planeamiento y Régimen del Suelo y Administración y Gestión.

Las materias de la segunda parte son: Proyecto, Valoraciones, Equipamiento, Patrimonio Histórico-Artístico, Sanidad Ambiental y Análisis Urbano.

En 1971 (director CEUR: J. A. García Trevijano), el III Curso de Introducción al Urbanismo establece un ligero cambio respecto a los anteriores: organiza una primera parte, con materias comunes para todos (Teoría de la Ciudad, Geografía Física y Urbana y Teoría y Técnicas del Planeamiento) y con materias especiales cuya asistencia puede ser dispensada según la profesión (Derecho, Economía, Sociología, Infraestructuras y Servicios Urbanos, y

Análisis matemático y Estadístico); y una *segunda parte* con materias comunes (Derecho Urbanístico, Economía Urbana, Ecología y Demografía, Estadística e Información Urbana, Planeamiento, Infraestructuras y Servicios Urbanos, Jardinería y Paisajismo, e Historia del Urbanismo). Se desarrollaba en dos periodos de cinco semanas continuas cada uno correspondientes a cada parte del Curso, y régimen de jornada completa de lunes a viernes.

El IV Curso de Estudios Superiores del periodo 1972/73 se dedica fundamentalmente a la elaboración de un proyecto de conjunto (un Plan General) y dos partes: una con ampliación de ciertas materias del Curso de Introducción (Metodología, Equipamientos, Infraestructuras y Servicios, Derecho y Planeamiento, Diseño Urbano) y otra parte con materias complementarias (Protección Patrimonio, Protección Ambiental, Planeamiento y Economía Regional, Análisis ciudades, Valoraciones y Sociología Urbana). Se desarrollaba igualmente, en dos partes de cinco semanas continuas cada una en régimen intensivo de jornada completa.

Los cursos V y VI de Introducción al Urbanismo (con García Trevijano, 1973 y E. Mangada, 1974, directores del CEUR) mantienen la misma estructura del IV curso.

En el año 1975 (director CEUR: J. L. González-Berenguer) sufren una nueva reestructuración los cursos: el VII Curso de Introducción al Urbanismo se desarrolla ahora en tres periodos, con 250 horas lectivas:

a) Primer periodo (3 semanas): Teoría de la Ciudad, Historia del Urbanismo, Sociología, Ecología y Demografía, Geografía Urbana (con 15 horas lectivas cada una).

b) Segundo periodo (4 semanas): Derecho Urbanístico, Economía General y Urbana y Metodología del Planeamiento (36 horas las dos primeras y 18 la última).

c) Tercer periodo (4 semanas): Metodología (20 horas), Técnicas Matemáticas y Estadísticas (40 h.), Análisis e Información (20 h.) e Infraestructuras (20 h.).

El VII Curso de Estudios Superiores de Urbanismo, consta de tres periodos también, centrados en la elaboración de un proyecto "síntesis de los estudios de conjunto" y aglutinante del curso, y en la teoría sobre método y aplicación prácticas:

a) El primer periodo (4 semanas): Derecho Urbanístico (30 h.), Valoraciones (20 h.), Economía regional y urbana (30 h.) y Sociología Urbana (20 h.).

b) El segundo periodo (3 semanas): Fiscalidad, Financiación, Patrimonio Histórico, Diseño Urbano, Protección Ambiental (15 horas cada una).

c) El tercer periodo (3 semanas): Infraestructuras y Servicios Urbanos (Tráfico, Transporte, Saneamiento, Energía y otros) (15 horas cada uno).

En el año 1976 se vuelve a reajustar el contenido del Curso de Estudios Superiores de Urbanismo, en su VIII edición (director CEUR: M. Delgado Iribarren), en el sentido de retomar la diferenciación de materias obligatorias comunes y optativas: dividiendo el curso en tres periodos de cuatro semanas continuas cada uno.

A partir del IX Curso Superior (director CEUR:

L. Coscolluela, 1977-78) hasta ahora, se suprimirían las clases teóricas lectivas para concentrar todo el Curso Superior en el desarrollo de un plan o proyecto único durante todo el año, con seminarios, conferencias y viaje de una semana de estudios al extranjero (Gran Bretaña, Francia, Países Escandinavos, Brasil, URSS, etc.). A partir de 1981 se exigirá la presentación de una tesis académica, continuándose en una situación transitoria de aceptar, no obstante, un proyecto, Estudio monográfico, informe o dictamen hasta 1982.

Los IX y X Cursos de Introducción al Urbanismo, de 1977 a 78, reducirán sus frecuencias a dos periodos de 4 semanas cada uno, mañana y tarde (250 h. lectivas), con materias nuevas comunes como "Relaciones Espacio-Sociedad", "Condiciones físicas del planeamiento", "Estadística", etcétera.

Los Cursos de Introducción del XI al XIII, 1978-81 (director CEUR: Francisco Perales Madueño), pasan a denominarse cursos "Básicos", introduciendo una frecuencia espaciada de 7 periodos de 2 semanas cada uno, con 476 horas lectivas tiempo de clases nunca alcanzado antes. Este horario y esquema intensivo se ha mantenido prácticamente hasta ahora, con variaciones mínimas, oscilando entre 436 y 483 horas/curso, en periodos de 4 a 2 semanas seguidas cada uno.

El objetivo general del Curso Básico o de Introducción ha sido la adquisición de un lenguaje común y una cierta nivelación genérica de los conocimientos que facilite la integración posterior de los alumnos en equipos de planeamiento. El Curso de Estudios Superiores pretende una formación integral de técnicos expertos generalistas en la globalidad de los campos que convergen en una figura de planeamiento compleja, a través de la realización de un proyecto concreto de planeamiento y gestión, común para todos los profesionales, integrados en equipos que al efecto se configuran entre los propios alumnos.

La redacción de la tesis, que habilita el otorgamiento del Diploma, se hace individualmente *con posterioridad* a los cursos y es objeto de un análisis independiente de ellos. De ser un breve estudio monográfico o un trabajo profesional de planeamiento, informe o dictamen, realizado por los alumnos separadamente, se ha pasado hacia una tesis académica de investigación original conducida por un profesor de los cursos o catedrático universitario.

Los cursos XIV y XV (director CEUR, en funciones, D. Ricardo Santos, 1981-83) continúan sin variaciones sustantivas de la estructura de los dos cursos Básico y Superior, haciéndose obligada la elaboración de una tesis académica con posterioridad a los cursos y extinguiéndose las monografías.

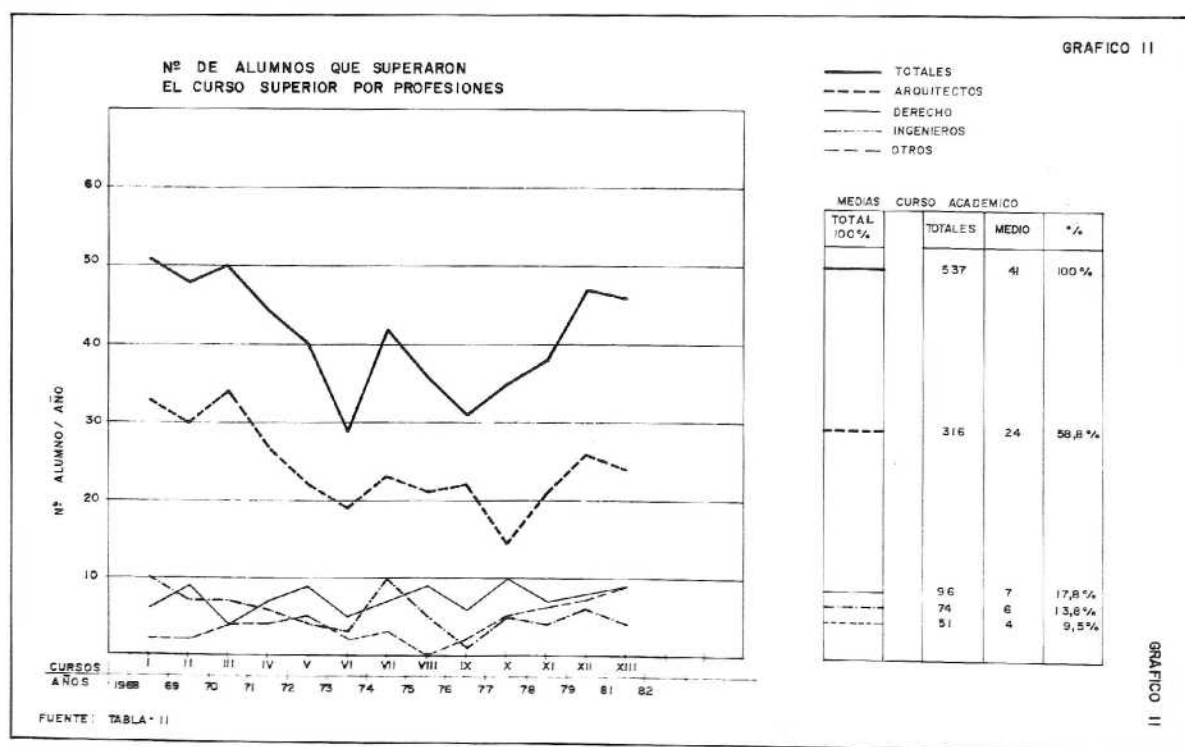
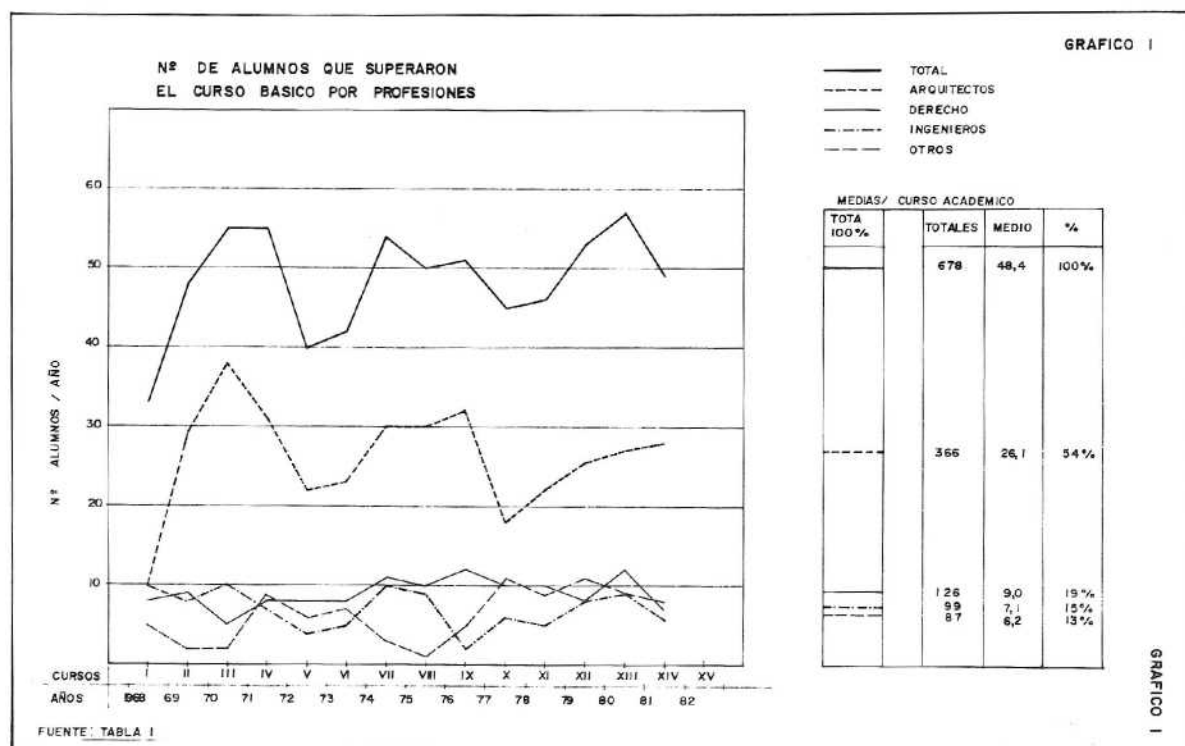
3. Tercera etapa: 1983-1985

En noviembre de 1983, los cursos pasan a denominarse Cursos de Estudios Territoriales y Urbanísticos (CETU), en el seno de una total reorganización funcional de todo el IEAL (RD 2287/83 de 28 de julio y O. M. de 24 de enero de 1985, Reglamento del IEAL), pasando a depender los mismos del Centro de Enseñanza y Formación Local a tra-

vés de su Escuela de Estudios Territoriales y Urbanísticos (director, Carlos Conde Duque), desvinculándose del Centro de Estudios Urbanos.

"Se ha concebido un Curso único, dividido en cuatro periodos o ciclos y que abarca dos años académicos... en el que el proceso de análisis y estudio de las materias sea temático y sucesivo para termi-

nar en un trabajo de simulación profesional, en vez de un proceso incrementalista en el grado de profundización en el conocimiento." "La especialización en sentido estricto devendrá de la previa preparación profesional o académica, de la vocación individual o de la realización de otros *Cursos de Especialización*... los cuales abarcan "tres grandes áreas: el



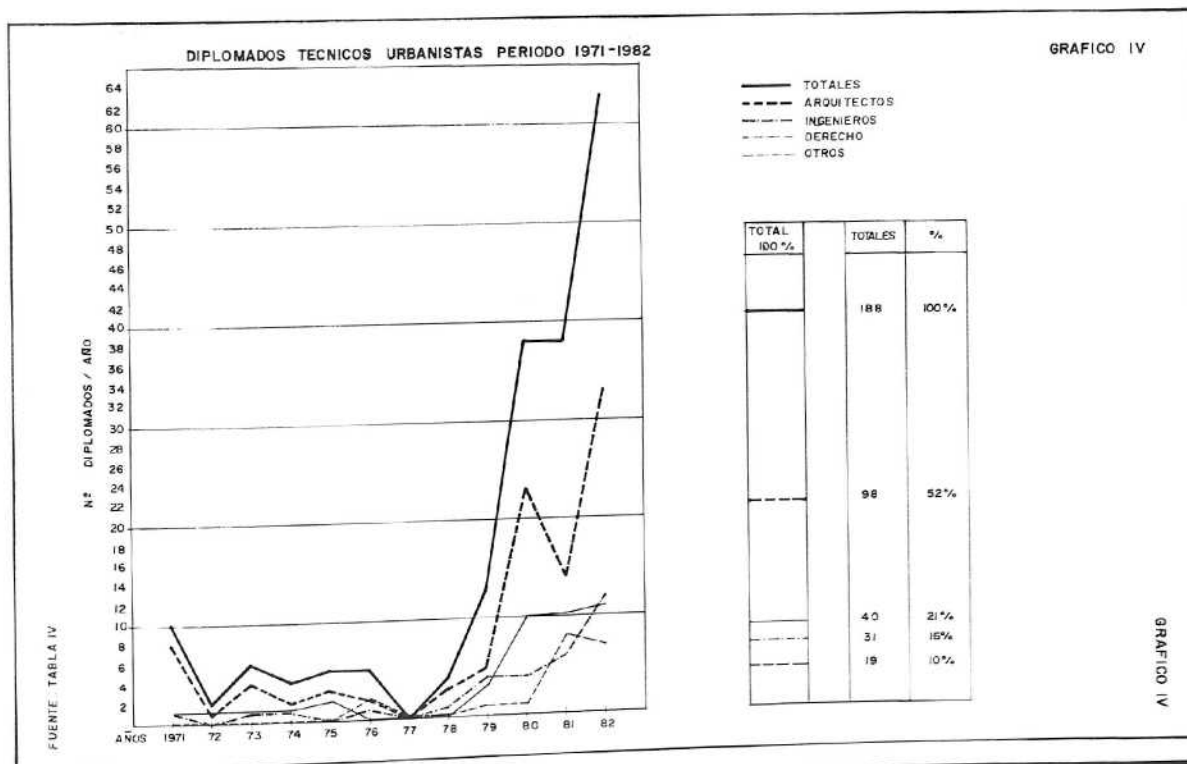
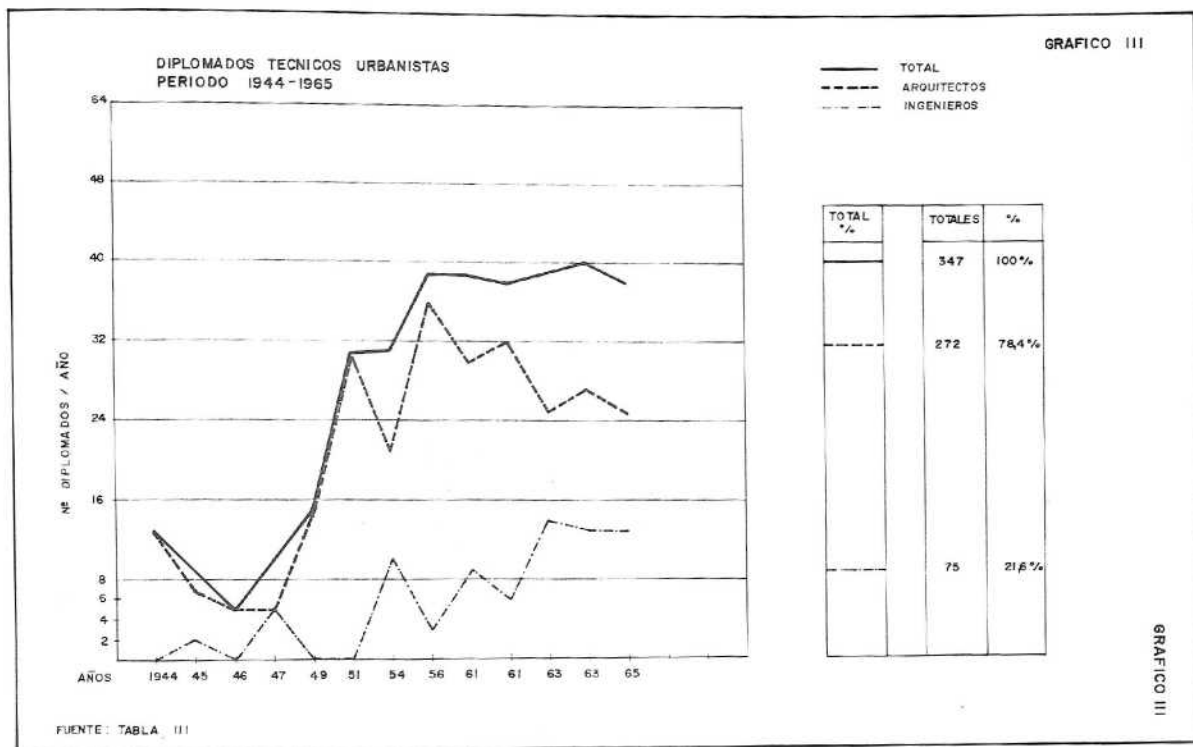
diseño, las infraestructuras y el transporte, y la gestión" (de la resolución de convocatoria de los cursos).

Esta estructura se ha mantenido durante la convocatoria del Curso 1984-85. Los Cursos de Especialización constituyen una alternativa opcional a las tesis.

En la convocatoria del curso 1986-87 se ha previsto un cambio sustancial de enfoque, que puede decirse inaugura una cuarta etapa, y que, por su estado experimental aún, se deja su descripción para otro lugar.

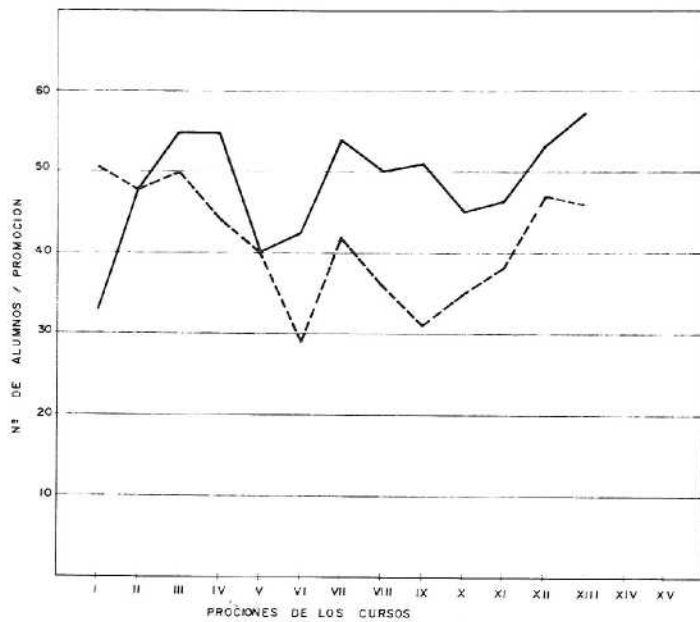
Javier García Bellido

Director del Centro de Estudios Urbanos.



TOTALES DE ALUMNOS POR CADA PROMOCION
(CURSO BASICO Y CURSO SUPERIOR)

GRAFICO V



INDICE DE CONTINUIDAD

TOTAL C. SUPERIOR : 537
TOTAL C. BASICO : 678

INDICE DE DIPLOMADOS

Nº DIPLOMADOS C. BASICO : 188 - 28 %

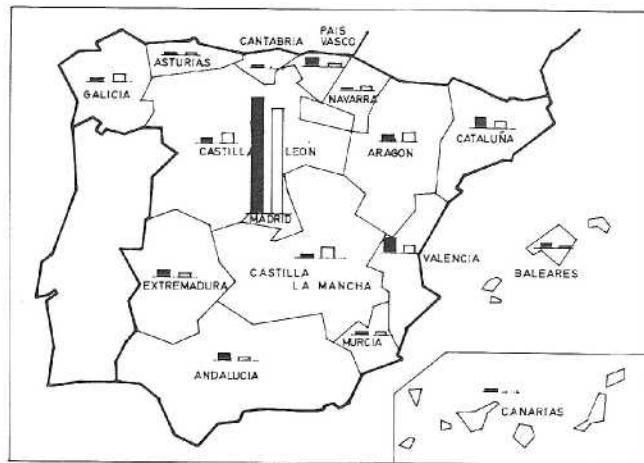
Nº DIPLOMADOS C. SUPERIOR : 188 - 35 %

FUENTE: TABLAS I, II, IV

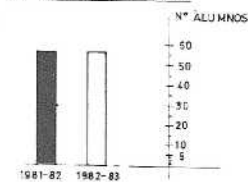
GRAFICO V

COMUNIDADES DE PROCEDENCIA DE LOS
ALUMNOS DE LOS AÑOS 1981 y 1982.

GRAFICO VI



SIMBOLOGIA DE BARRAS



NOTA: SE HAN TOMADO LOS ALUMNOS QUE SIMULTANEAMENTE ASISTIERON
LOS AÑOS 1981-82 (PROMOCIONES XIV C.B.U. Y XIII C.S.U.) PARA
HACER UNA MUESTRA MAS REPRESENTATIVA
(EN ANDALUCIA NO SE INCLUYEN LOS CURSOS QUE IMPARTE EL IEAL
EN SEVILLA)

GRAFICO VI

La práctica profesional en los Cursos del I.E.A.L.

Enfoque general

La elección de las asignaturas Medio Urbano y Simulación Profesional como reseña de las actividades de la Escuela de Estudios Territoriales y Urbanísticos se debe al interés por mostrar cómo el paso por los cursos del Centro brinda a los asistentes la posibilidad de obtener unas herramientas de trabajo, que les permiten enfrentar la labor profesional con una formación completa y adecuada a las demandas interdisciplinarias que exige el planeamiento.

Medio Urbano: Asignatura del Curso de Estudios Territoriales y Urbanísticos. Período A. Su profesor responsable es el arquitecto Fernando Contreras Gayoso.

Simulación Profesional: Asignatura del Curso de Estudios Territoriales y Urbanísticos. Período B. Su profesora responsable es la arquitecta Berta Brusilovsky, Filer, que se ha encargado de la preparación de estos trabajos para su publicación.

1. ASIGNATURA MEDIO URBANO

Desde esta asignatura se contempla el Medio Urbano como el marco o soporte de las actividades urbanas, analizando particularmente los aspectos espaciales y formales, con un enfoque orientado hacia la práctica profesional del urbanismo.

Alcance de la asignatura

Como uno de sus objetivos primordiales, el contenido de la asignatura profundiza en los aspectos necesarios para la formulación de la estructura espacial urbana, a nivel macro y micro, así como en el análisis de aquellos aspectos que son específicos de la rehabilitación del patrimonio edificado existente en las ciudades.

Con el programa se pretende incidir sobre las herramientas del diseño urbano en un sentido amplio, y desde esta perspectiva, se complementan los aspectos formales y funcionales, con los ambientales, de utilización social del espacio urbano, los normativos y de gestión.

En función de estas premisas e intentando con el temario cubrir todas las demandas del curso se estructura el programa de la forma siguiente:

- a) Encuadre general del Medio Urbano
- b) Análisis y formulación de la macroestructura
- c) Análisis de los componentes urbanos.
- d) Análisis de la microestructura espacial urbana.
- e) Método de análisis de la estructura urbana.
- f) Rehabilitación urbana.
- g) Normas urbanísticas como herramientas de diseño.

En el contexto didáctico de la asignatura, los asistentes prepararon un trabajo sobre las posibilidades de rehabilitación de una manzana contenida dentro del recinto histórico de Salamanca, sobre la base de la existencia previa de un Plan Especial de Conservación del Recinto.

1) La elección del trabajo del curso

Con el trabajo se pretendió realizar una aproximación al complejo análisis de la realidad urbana a

través del estudio de una unidad urbanística de pequeña dimensión. La limitación del caso a analizar ayudó a demostrar cómo en un área reducida queda reflejado el fenómeno urbano en toda su problemática, contemplándose la totalidad de los aspectos y sectores que conforman la estructura urbana en ámbitos mayores.

Como resultado de las enseñanzas impartidas a lo largo del curso, en el entendimiento y análisis del medio urbano, se pudo estructurar un documento de trabajo como reflejo del aprendizaje adquirido en la sistematización y en el método de afrontar las etapas de información urbanística, análisis, formulación de las propuestas y establecimiento del marco de instrumentación y gestión. El programa de trabajo tenía como postulado previo un planteamiento del alcance del contenido y de la metodología a aplicar en sus distintas fases.

El estudio podía abordarse desde una doble óptica, según la particular situación profesional de cada alumno:

— Como un pliego de condiciones redactado por la Administración Pública para la realización de un estudio de Planeamiento urbano.

— Como una metodología redactada por un consultor para la realización del mismo.

Planteado el estudio como un trabajo de carácter profesional se redactó fuera del centro de estudios, contando los alumnos con toda la documentación de apoyo que en cada caso se consideró necesaria.

El objetivo secundario perseguido con el trabajo fue el de evaluar la capacidad de estructuración adquirida por los alumnos a lo largo del curso en el planteamiento de un estudio urbanístico.

2) Organización del trabajo

Se realizó fuera del centro de estudios y de forma individual.

2. ASIGNATURA SIMULACION PROFESIONAL

Alcance de la asignatura

Con esta asignatura de carácter fundamentalmente práctico, se pretende introducir a los asistentes al curso en la práctica profesional, con todas las limitaciones que presenta un trabajo de alcance estrictamente académico.

Por este motivo, el trabajo debe realizarse dentro del ámbito espacial del centro de estudios.

Los asistentes al curso 1984-85 realizaron como trabajo de simulación profesional el Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Parla.

1) *La elección del tema para el trabajo del curso 1984-85*

La elección del tema surgió a partir de una síntesis del proceso reflexivo llevado a cabo a lo largo del propio trabajo profesional; ésta fue deliberada pues el desarrollo del Plan General permitiría:

— Un amplio aprendizaje sobre la suposición de una situación real.

— Una relación directa entre los asistentes al curso y los problemas y personas reales con los que tomaron contacto durante la realización del trabajo: Comunidad Autónoma, Corporación Local, Vecinos de Parla y Técnicos relacionados con el Plan de Parla.

El Plan General de Parla suponía poner a los asistentes ante una situación de conflicto cuya solución iba a provenir tanto del proceso corrector durante y a partir de la realización del Plan General como de las propuestas más idóneas para solucionar los problemas de partida.

El proceso corrector es una tarea por la cual un agente o un grupo de agentes de la corrección crean las condiciones para modificar una situación y aplicar, una vez concluido el proceso las determinaciones que han sido fijadas por el Plan. Corrección significa cambio y ese cambio es precisamente la tarea del Plan General.

Los asistentes, trabajaron desde su esquema conceptual de referencia individual (E.C.R.) —o marco de referencia conceptual, esquema de conceptos y teorías previas que como agentes correctores se sirven para operar la transformación— y desde el E.C.R. creado para el propio Plan, desde la puesta en común de sus ideas personales.

2) *Organización del trabajo*

La elección deliberada del tema exigió un método apropiado de trabajo, adecuado a la situación, que pusiera todo su énfasis en el carácter de aprendizaje de la situación del trabajo.

Se organizaron cinco equipos que desarrollaron cada uno una propuesta individualizada semejante a una fase de Prediagnóstico y Esquema Orientativo de un Plan General —fase anterior a una información urbanística en profundidad— aunque el desarrollo de los trabajos en todos los casos, superior a la intención inicial, demostró la viabilidad de un trabajo práctico. Se reconoció sin embargo, que hubiera sido muy útil tener un margen más amplio para redondear las propuestas.

La misma mecánica del trabajo práctico permitió

que cada equipo conociera y pudiera discutir las propuestas de los otros cuatro, a través de reuniones periódicas de discusión, donde se ponía en evidencia las cinco propuestas, complementándose así el trabajo ya que cada equipo desarrolló en profundidad un tema con independencia de su propuesta global individualizada en cada uno de los casos.

La relación entre los miembros de los equipos con distintas orientaciones, profesiones y posiciones frente al planeamiento, se hizo operativa también a través de los seminarios teóricos donde cada equipo pudo enfrentar al ponente tanto a partir de su postura individualizada como de la propuesta de su equipo de trabajo, facultándose así una vez más el conocimiento de la tarea de cada grupo.

El coordinador de los trabajos utilizó tanto las correcciones como estos momentos teóricos para recoger los emergentes —o demandas— tanto de los profesionales como de los grupos de trabajo, pasando estas dudas al resto de los coordinadores y a los ponentes de los seminarios, para darles respuesta.

Hay que tener en cuenta que a pesar de llevar un año previo de conocimiento, cada grupo interdisciplinario arrastra las contradicciones de su propia postura profesional que aparecen en el trabajo de equipo.

Era importante también aclarar a lo largo de las reuniones de coordinación la función de cada uno de los distintos profesionales implicados para que pudieran reconocer su participación dentro del equipo, sin que se polarizara la actividad únicamente en aquellos más acostumbrados a desarrollar la actividad planificadora.

Los emergentes no siempre fueron manifiestos ya que muchas dudas provenían no de la tarea que se estaba desarrollando, sino del desconocimiento de la propia función dentro de la tarea.

3. ELECCION DE TRABAJOS

1) *Medio Urbano*

Se eligieron dos trabajos que podían complementarse y cuyas síntesis da una idea de la mecánica seguida por los alumnos para realizar el estudio.

2) *Simulación profesional*

Los aspectos que se reseñan en cada trabajo son los más destacados de cada uno de ellos y fueron el aporte que cada equipo realizó para complementar el trabajo del resto de los grupos.

Trabajo Medio Urbano

REHABILITACION DE LA MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES LIBREROS, LATINA, HORNO Y VERACRUZ DEL RECINTO HISTORICO DE SALAMANCA

Equipo:

Yolanda Francés Crespo. Socióloga.

Maria Lourdes García López-Casero.
Geógrafa.

INTRODUCCION

El enfoque tradicional con el que se ha pretendido abordar la degradación de los centros históricos ha sido la conservación de sus valores arquitectónicos y ambientales a través de la legislación del patrimonio histórico artístico. Estas medidas han demostrado de una forma evidente su ineficacia, ya que no ofrecen fórmulas que inviertan el proceso de deterioro. Las nuevas actuaciones deberán abordar conjuntamente la rehabilitación que permita invertir el deterioro físico y la revitalización que ayude a frenar la marginalidad funcional.

Si no se quiere reducir la función del patrimonio a la de mero museo y si se quiere aprovechar su valor económico, hay que ponerlo también en condiciones de cumplir su función primordial: servir de soporte de actividades es decir, devolverle su vida (revitalizarla).

INFORMACION Y ANALISIS

A. Estructura física de la manzana

a) Selección de la información (Área de la manzana)

Tanto en este nivel, como en los siguientes, es muy importante que exista una información detallada de todos los elementos que sean objeto de remodelación, de cambio, o de cualquier tipo de obra, porque de aquí se derivará el estudio de los costes de la operación.

Se indicará, mediante una ficha por vivienda, todas las actuaciones que sean necesarias, tomando la unidad familiar como medida de las actuaciones necesarias.

Elementos configurativos

Esta información tiene por objeto que los elementos de diseño no se conviertan luego en un proyecto de conservación estricta, sino que sirvan de base para poder, a partir de ellos, construir y reconstruir con los mismos elementos tipológicos locales.

Análisis de la edificación

El análisis de la edificación se realizará valorando los edificios en razón de: la imagen urbana, el tramo que ocupan, su ubicación en la manzana; esta valoración tiene que ser previa y estar en la justificación y oportunidad de realizar la operación.

Estado de conservación

El estado de la manzana es irregular. Deben llegar a poderse individualizar los problemas de los elementos constitutivos de los edificios, pues aquellos más graves, se dan generalmente sobre las partes ocultas y resultan los más costosos a la hora de tener que ser sustituidos o restaurados. El proceso de deterioro es una consecuencia del abandono de los edificios, por lo que la actuación deberá estar orientada hacia su recuperación haciéndolos utilizables y funcionales.

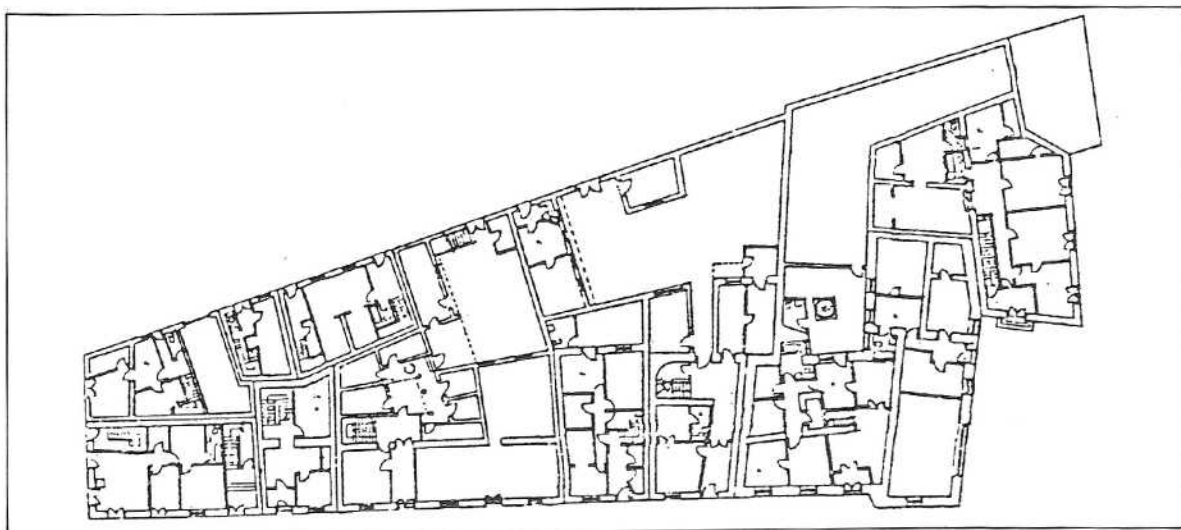
b) Selección de la información (Área circundante a la manzana)

En este punto hay que partir de la información contenida en el Plan Especial para concretar actuaciones junto a edificios catalogados; conjuntos especialmente atractivos del recinto, etcétera.

El concepto de entorno ambiental

Lo que se quiere expresar con este concepto es lo que se entiende en el Plan por protección ambiental en sus cuatro niveles, poniéndolo en relación con el

Manzana objeto del trabajo.



*Aspectos
exteriores de la
manzana.
Detalles
tipológicos.*



entorno y con los edificios de las manzanas colindantes. Sobre todo, se entiende que hay que introducir este concepto para clarificar el nivel y la calidad de la actuación que hay que llevar a cabo, y justificarla, valorándola dentro del conjunto del Plan, para calcular posteriormente la incidencia de los costes materiales de la operación y su repercusión sobre las rentas que deben soportarla.

B. Estructura socio-económica

a) Alcance

El análisis de la población debe incluir a) la estructura por sexo y edad de la población, siempre referida a la unidad familiar que es la célula básica sobre la que habría que hacer las proyecciones para las futuras actuaciones; b) la procedencia de la población en cuanto a su lugar de origen, pero con la perspectiva de su futuro (el arraigo en la ciudad, sus previsiones para el futuro, su deseo de mantenimiento en la zona, etc.); y c) dinámica de esa población, para adecuar las viviendas al tipo de unidad familiar.

En cuanto a la estructura socio-económica, interesa de forma especial para elaborar el estudio económico-financiero de la propuesta.

b) Características

Si se analiza el nivel de estudios de la población se puede deducir ya que la estructura socio-económica resultante es de un nivel muy bajo.

El 14,3% de los habitantes de esta manzana no saben leer, el 69,9% ha accedido a la primera enseñanza y un 15,7% tienen bachiller superior, que se suponen que son el mismo porcentaje que el grupo de edad joven hasta los 25 años, es decir, una población con muy bajos niveles, lo que acentúa la fragilidad social.

Es esencial que el estudio piloto incluya una descripción detallada de cada una de las situaciones familiares de la manzana.

c) Análisis

Accesibilidad. Itinerarios peatonales

La zona tiene una clara vocación peatonal, sobre todo por la estrechez de las calles (que en algunos tramos, por ejemplo C/. Horno tiene sólo 4 m.) y por el trazado de las mismas.

Escenografía

El tratamiento de visuales es propio de las panorámicas medievales (hablando sólo comparativamente, porque aquí no hay elementos singulares de tipo medieval).

Hay que tratar de mantener este encanto peculiar, sobre todo en aquellas operaciones que supongan completar la edificación existente.

Propiedad del suelo

Resurge aquí el difícil problema de los arrendamientos urbanos de casas de renta antigua, en las que el propietario, debido a la escasa renta que per-

cibe no tiene posibilidad de hacer inversiones en su vivienda y el inquilino tampoco quiere o puede hacerlas, y esto llevaría a un estudio en profundidad del tema, porque si de lo que se trata es de mantener la población, y ésta no es propietaria del inmueble, tal vez se vea obligada a desalojarlo.

Edificaciones como soporte de funciones

En el conjunto de la manzana como único grupo tipológico domina históricamente la función residencial, aunque en la actualidad hay un pequeño comercio de barrio. Es objetivo del Estudio Piloto el dotar de mayor funcionalidad a todo el conjunto, planteando nuevos usos y funciones.

Estado

Deterioro que se acelera por el abandono paulatino de los edificios.

CONCLUSIONES DEL ANALISIS

Sobre las condiciones globales de la manzana

Del análisis de la edificación se deduce que no se puede hacer un juicio global sobre el conjunto de la manzana, porque aparecen partes muy estructuradas y en muy buen estado, y otras partes con edificaciones ruinosas y en muy lamentable estado como se puede observar en las fotografías que se adjuntan.

La calle Horno es la que aparece más deteriorada, tanto la edificación como la pavimentación (careciendo de ésta). Esta calle ofrece grandes contrastes porque presenta viviendas con reventamientos de muro y hundimiento de techo, teniendo enfrente viviendas con balcones de pletina de hierro perfectamente conservados. En esta misma calle, en el patio interior, por encima del pozo, hay una edificación reformada recientemente, y aparecen ventanas de aluminio frente a otra edificación con mezcla de adobe y ladrillo y ventanas de madera.

Al completarse la edificación, los patios interiores aparecen sin utilidad, abandonada su finalidad original y utilizados para otros usos. Hay casas habitadas junto a otras en ruinas.

Existe una fachada sin ventana, que desvirtúa el conjunto de los balcones, desestructurando la fachada.

En la calle Latina, las fachadas exteriores se conservan en muy buen estado. Hay un pequeño comercio de barrio haciendo esquina a la calle Libreros. En toda esta calle la edificación aparece muy cuidada, manteniendo una estructura similar a la de las manzanas vecinas.

PROPUESTAS DE ACTUACION

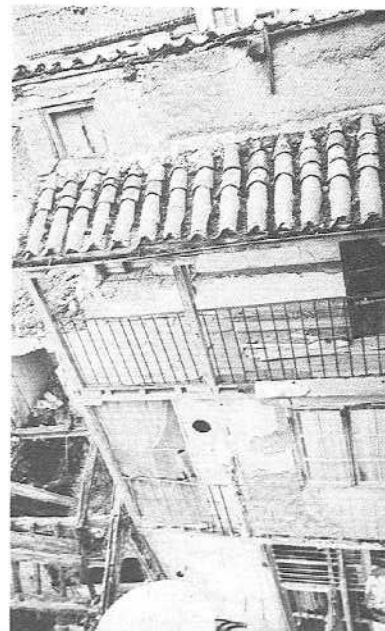
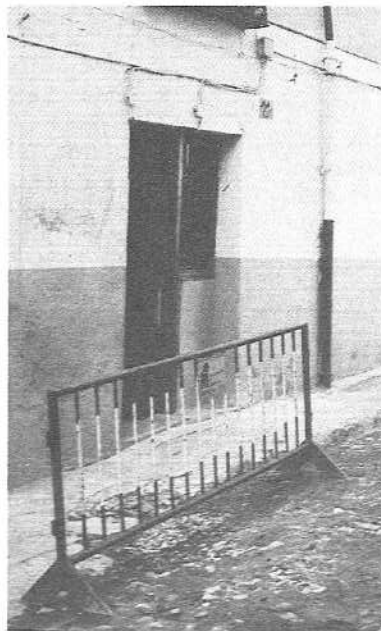
Actuaciones sobre la edificación

Debido a los diferentes estados de conservación y tipologías de los edificios se han de establecer diferentes propuestas:

Actuaciones de rehabilitación ligera, Operaciones intermedias, Reestructuraciones parciales o totales, Restauraciones, Nueva edificación en los solares y partes ruinosas de los edificios existentes.



Estado de las edificaciones que configuran la manzana.



Según se trate de una u otra propuesta los costes de la realización o ejecución material de las obras serán muy diferentes.

Política de rehabilitación

Se parte de la necesidad de compatibilizar el objetivo de conservación de la estructura urbana en sus vertientes espacial y social con las necesarias acciones que ofrezcan el marco adecuado para la rehabilitación del área de estudio. Se parte de un concepto de conservación activa en el que los propios usuarios y los usos localizados sean activos colaboradores en los costes de rehabilitación.

En la rehabilitación hay que contar con: el valor atribuible a lo no demolido, el valor añadido por la rehabilitación, el valor de la superficie equivalente construida, el valor obtenible por los recursos no invertidos en la construcción.

La rehabilitación evita la dislocación de usos dentro de la ciudad, y ello tiene como consecuencia menores costes de desplazamiento. Por otra parte, frente a las operaciones de renovación, las de rehabilitación dan lugar a una menor inversión en vivienda por parte de las economías familiares, liberando de esta forma recursos que pueden dedicarse a otras actividades.

Dentro de la política de rehabilitación se pueden diferenciar dos aspectos:

- Rehabilitación con mantenimiento de la población residente.
- Rehabilitación con sustitución de la población residente.

Estrategias para la viabilidad del proyecto

- Potenciar los valores socio-económicos, culturales, ambientales, edificatorios y funcionales del área.
- Realizar obras de mejora de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.
- Promover operaciones piloto de rehabilitación de buena calidad en pequeñas zonas de propiedad pública o adquiridas al efecto, con objeto de servir de ejemplo y de atractivo para la promoción privada.
- Inducir a los órganos de la Administración implicados y relacionados con las posibles actuaciones sobre los contenedores arquitectónicos para su rehabilitación; potenciar y fomentar el acuerdo o concentración de varios organismos de la Administración para producir actuaciones conjuntas.
- Crear sistemas combinados de financiación para rehabilitación de viviendas.
- Articular mecanismos especiales que fuercen a los propietarios actuales no dispuestos a participar en la operación, a vender a aquellos deseosos de invertir en la rehabilitación.

Sistemas de gestión y financiación

Gestión pública directa

Apoyar la adquisición de edificios por parte de la Administración local, y su rehabilitación posterior,

para el realojamiento de las familias que ocupan viviendas inadecuadas e irrecuperables.

Gestión pública con convenio

En edificios de propiedad privada proponer un sistema de convenios flexibles y diversificados, incluyendo diferentes contrapartidas a la gestión y/o financiación de la rehabilitación por parte de la Administración.

Gestión privada

Dirigida sobre todo a las viviendas ocupadas por sus propietarios.

Modalidades de actuación

Serán distintas y aplicables según el sistema de propiedad del edificio y las actuaciones tanto de propietarios como de usuarios:

- Dirigida a los edificios en arrendamiento vincula la adquisición de las viviendas y la rehabilitación al financiar y regular conjuntamente ambas operaciones.
- Aplicable también a edificios en arrendamiento, se basa en el establecimiento de convenios entre propietarios e inquilinos.
- Reservada a edificios en propiedad horizontal con procedimientos fácilmente gestionables, dentro de los marcos legales vigentes.

Medidas de apoyo financiero

- Establecer líneas especiales en la Banca oficial.
- Incluir estas inversiones en los coeficientes obligatorios de Banca y Cajas de Ahorros.
- Expandir programas públicos y seguros de hipoteca.
- Favorecer el establecimiento de pools bancarios para préstamos de alto riesgo.
- Conceder avales de préstamos por parte de la Administración Central y Local.
- Emisión de obligaciones.
- Subvenciones para pago de alquileres a vecinos de rentas bajas.
- Subvenciones para obras de reconstrucción y mejora.
- Subvenciones para pago de intereses de préstamos.
- Préstamos individuales a ocupantes de viviendas a rehabilitar.
- Préstamos para el realojo de los ocupantes de las viviendas en rehabilitación.

Medidas fiscales

- Reducción o aplazamiento de impuestos sobre la propiedad.
- Congelación a efectos impositivos del valor de la propiedad.
- Exención del gravamen en las obras de mejora.
- Reducción de los gastos de mejora en los impuestos sobre las rentas y sobre sociedades.
- Rebaja de los tipos aplicables en las transmisiones patrimoniales y disminución de las tasas por licencia.

*Cuadros
metodológicos
para la
elaboración de la
información y el
análisis.*

esquemática en un cuadro de doble entrada: por un lado el dato o documento y su fuente de origen y por otro los diversos aspectos o sectores que constituyen la realidad urbana de Parla.

Esta información unida al esquema conceptual de referencia que el propio equipo tenía asumido permitió referir dicho esquema al caso concreto de la problemática de Parla.

De este modo, se detectaron una serie de problemas para cada uno de los cuales se señalaron unas hipótesis de diagnóstico. Esto sirvió a su vez para elaborar los criterios de actuación y los objetivos que el equipo se marcó para cada situación, así como el proyecto de investigación necesario, señalando qué información complementaria se requería para ir constatando las hipótesis de trabajo.

Por otra parte se reflejó ya desde este primer momento en qué documento del Plan tendrían incidencia estos aspectos. Esto, constituyó el esqueleto del ANALISIS Y DIAGNOSTICO que de este modo, se elaboró desde LOS PROBLEMAS.

SUELO NO URBANIZABLE

El Equipo concedió gran interés al territorio no urbanizable del Término Municipal. En primer lugar porque consideró que el planeamiento, como instrumento de ordenación no simplemente urbanística, sino territorial en un sentido amplio, debe superar la época en la que el suelo rústico era tratado como un espacio residual por exclusión de aquellos en que se incidía desde los planes: urbano y urbanizable.

Intentó superar incluso la concepción de una regulación meramente conservacionista o protectionista: Se pretendió que también en este tipo de suelo, el Plan fuera un instrumento activo de la ordenación de usos y actividades.

Por otra parte esta clase de suelo, como soporte físico debía ser parte fundamental en una política municipal tendente a la recuperación de la actividad agrícola, que en las actuales circunstancias económicas se considera un objetivo de vital importancia.

Se señalaron las siguientes propuestas:

- Fomento de las explotaciones optimizando su rentabilidad por hectárea.

- Puesta en regadío de una superficie aproximada de 500 Ha. de actual secano mediante el aprovechamiento de las aguas residuales del consumo doméstico, previa depuración. Para ello sería menester llevar a cabo un Plan Especial de Saneamiento estudiando la instalación de una planta de depuración de aguas residuales conectada al colector sur antes de su intersección con el de la Mancomunidad.

- Concentración parcelaria si fuera necesario.
- Agrupamiento en cooperativas con asistencia a cursos de capacitación agraria.

- Compromiso de reinversión de rentas de la tierra acogiéndose o no a ayuda financiera.

- Establecimiento de un centro piloto municipal en colaboración con la universidad, que permita constatar a los agricultores reacios las ventajas de las nuevas técnicas agrícolas.

- Orientar dentro del programa de las Z. U. R. una parte de la actividad a la transformación de productos agrarios.

- Favorecer la venta de los productos de Parla facilitando el establecimiento de puestos de venta directa al público, gestionados por las cooperativas de transformación.

LEGISLACION CONSULTADA VINCULADA AL TEMA AGRARIO

- Abastecimiento de agua; Reglamentación Técnico Sanitaria. Decreto 1.423/82 de 18 de junio.

- Depósitos de agua potable; Reglamento de Obras y Servicios de 14 de julio de 1924 y Ley de aguas de 1879 (arts. 161 y 167).

- Ley de Montes de 8 de junio de 1957.

- Real Decreto 2.834/82 de 15 de octubre, sobre convenios de colaboración entre Icona con los Ayuntamientos.

- Real Decreto 616/83 de 2 de mayo sobre convenios de colaboración entre Icona y otras Administraciones Públicas.

- Ciudades de vacaciones, orden de 28 de octubre de 1968.

- Unidades residenciales de temporada; circular de la Dirección General de Administración Local de 28 de junio de 1965.

- Legislación estatal con incidencia en las playas: Ley 197/63 de 28 de diciembre sobre Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional y reglamento aprobado por Decreto 4.297/64 de 23 de diciembre.

- Ley de Costas de 1969 y su reglamento aprobado por Real Decreto 1.088/1.980 de 23 de mayo.

- Legislación sobre embalses: Decreto 2495/66 de 10 de septiembre; Ley 197/63 de 28 de diciembre y su reglamento aprobado por Decreto 4.297/1.964 de 23 de diciembre; Orden de 28 de junio de 1968 y Orden de 31 de octubre de 1970.

- Espacios naturales: Ley 15/75 de 2 de mayo de Espacios Naturales Protegidos y reglamento aprobado por Real Decreto 2.676/77 de 4 de marzo.

- Equipamientos Medio Agrario: Energía Eléctrica. Ley 10/66 de 18 de marzo. Decreto 2169/66 de 20 de octubre; Decreto 2413/73 de 20 de septiembre.

- Recogida de basuras. Ley de residuos sólidos/75.

- Comunicaciones Ley 3/76 de 11 de marzo; Decreto 31 de octubre 1940; Decreto 10 de octubre de 1952.

- Ley Plan de Desarrollo 15 de junio de 1972 (zonas de localización industrial agraria).

- Ley 1983 de Reconversión y reindustrialización; ZUR.

- Ley de Suelo y Reglamentos que la desarrollan.

Equipo:

José Benito González. Arquitecto.
 Enrique Bolado Gutiérrez. Arquitecto.
 Claudio Blanco Dillon. Arquitecto.
 Juan Chavarri Navarro. Arquitecto.
 Fernando Echegaray Quirós. Abogado.
 Agustín Gamir Orueta. Geógrafo.
 Silvia Grunig. Arquitecta.
 Gladys León Astete. Socióloga.
 Marta Tortajada Larrauri. Abogada.

INTRODUCCION

El objeto del trabajo fue realizar un ejercicio de simulación profesional para enfrentar un grupo de trabajo pluridisciplinar ante la resolución de los problemas de ordenación de territorio y del planeamiento urbano.

Dentro de esta perspectiva, el trabajo se centró en la elaboración del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Parla, núcleo perteneciente al Área Metropolitana funcional de Madrid.

PROBLEMATICA GLOBAL DE PARLA

- Dependencia derivada de su situación en el Área Metropolitana.
- Crecimiento urbano desarticulado y aumento desmesurado de la población.
- Invasión de suelos para edificación especulativa.
- Degradación del casco.
- Abandono de la actividad económica básica: agricultura.
- Actividad económica de la población, localizada fuera del término municipal.
- Escasez de recursos de la población y del Ayuntamiento.
- Carencia de dotaciones e infraestructuras.
- Falta de arraigo de la población: ciudad dormitorio.

Parla, un trozo dentro de todo un problema

Situarse frente a los problemas que afronta la población de Parla, obligó a recordar que a partir de los años cuarenta Madrid experimentó un gran crecimiento poblacional, debido a un crecimiento acelerado y tardío de la economía española respondiendo a un modelo desarrollista.

Parla ingresó en el concierto metropolitano a partir de los años setenta, conformando con otros pueblos la denominada Corona Metropolitana, con las siguientes características en su proceso de desarrollo.

- Crecimiento poblacional desmesurado: oferta de suelo barato y sin condicionantes legales ni urba-

nísticos; Parla pasó de 1.800 habitantes en 1960 a 56.000 en 1980.

- Crecimiento urbano desarticulado caracterizado por: falta de conexión entre las distintas zonas urbanas, con formación autónoma de cada urbanización, sin ninguna intencionalidad ordenadora dentro de cada una de ellas.

- Invasión del suelo por edificación especulativa: 200 viviendas/hectárea.

- Degradación del casco manifestada por: falta de equipamientos, vacíos en los edificios, y ruinas.

- Abandono de la actividad económica básica: agricultura.

- Fuertes movimientos pendulares: Renfe 8.000-9.000 viajes/día.

- Escasez de recursos: del total de la población económicamente activa, 16.000 personas, 4.500 están en paro.

- Hacienda Local con escasos recursos económicos.

- Carencia de dotaciones, e infraestructuras sin planificación alguna.

OBJETIVO GLOBAL

El equipo planteó como gran objetivo estructurar la ciudad existente, manteniendo la población dentro de un marco que mejore su calidad de vida y cree en ellos un sentimiento de pertenencia ciudadana asumiendo su carácter de ciudad dormitorio y procurando hasta donde sea posible su autonomía económica.

OBJETIVOS ESPECIFICOS

- Controlar el crecimiento poblacional para reducir los desequilibrios estructurales de la ciudad acercando las dotaciones a las zonas con mayor carencia.

- Diversificación de la oferta de la vivienda.
- Crear nexos urbanísticos entre los distintos barrios de la ciudad.

- Conservar el casco histórico.

- Cubrir la falta de dotaciones y previsión de suelo para equipamientos.

- Mancomunar servicios entre municipios cercanos para disminuir la dependencia de Madrid.

- Mejorar comunicaciones e infraestructuras.

- Impulsar una actividad económica heterogénea e intercomarcal:

- Agricultura: Favorecer pequeña y mediana explotación.

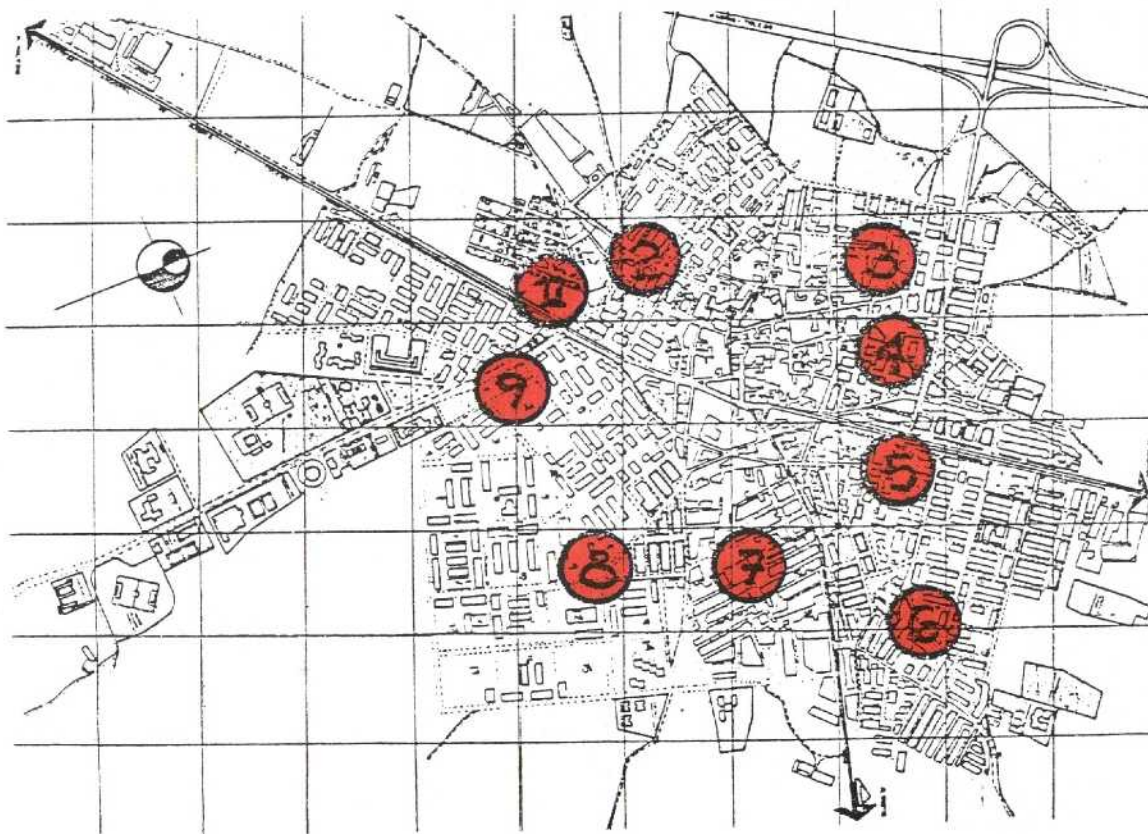
- Comercio: Favorecer pequeño y mediano comercio especializado.

- Industria: Impulsar asentamiento de pequeñas industrias y talleres con mayor desarrollo tecnológico.

- Posibilitar una gestión fácil y clara del Plan General.

Previendo las actuaciones de algunas unidades que se encuentran en los puntos de intersección de diferentes tramas urbanas y que forman a su vez una corona intermedia dentro del núcleo urbano existente, se puede contemplar y fortalecer la estructura general del conjunto.

También se contempla en este análisis el cuidado de la imagen urbana al completarse volumétricamente la unidad.



Unidades de análisis y objetivos generales de actuación y ocupación.

UNIDAD DE ACTUACION

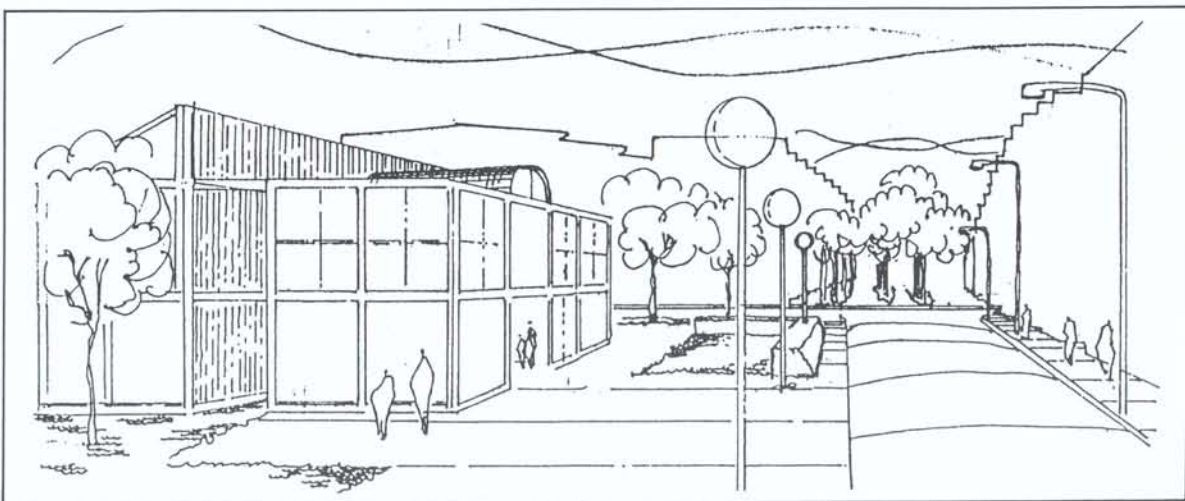
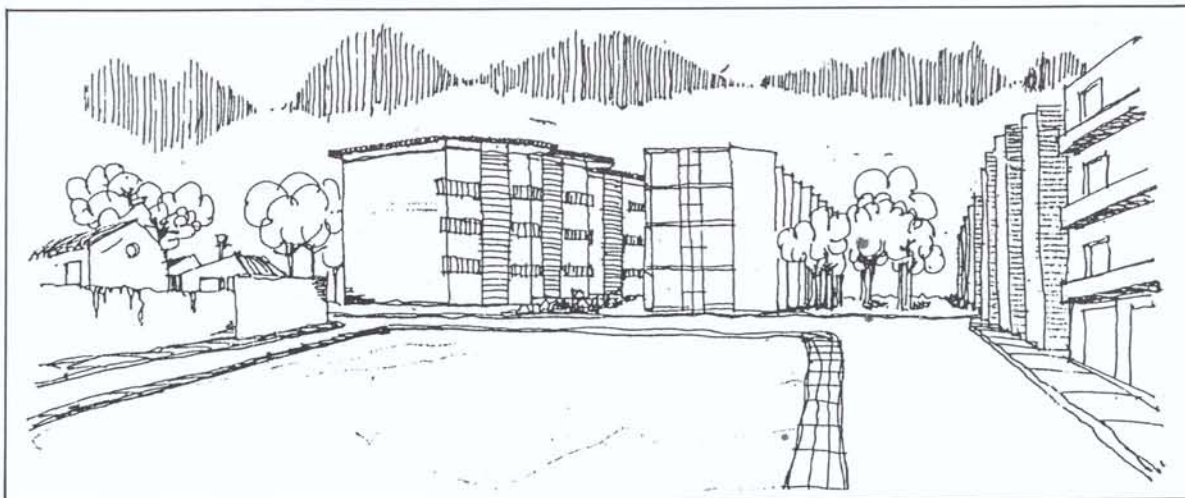
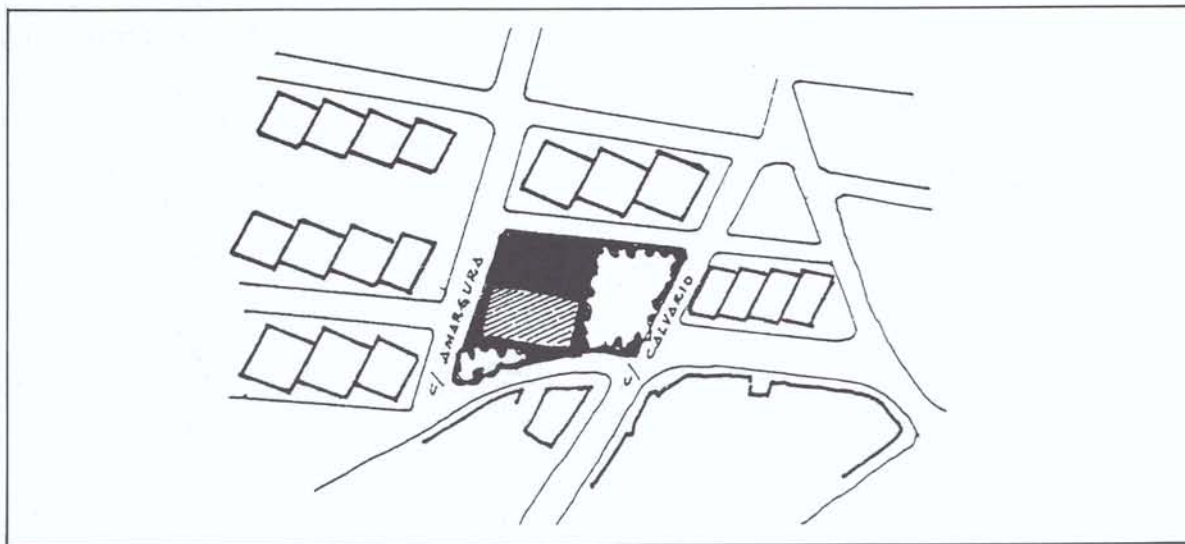
NUMERO

OBJETIVO DE LA ACTUACION:

LOCALIZACION EN ZONA
SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD
DE ACTUACION 2.850 m²
SUPERFICIE PROPUESTA
CONSTRUIBLE 680 m²
RELACION PORCENTUAL
DE LO CONSTRUIBLE 23,85%

El volumen edificable en este solar en lo que hace a su dimensión y tipología pretende servir de pivote entre las dos formas de ocupación del suelo que se encuentran en ese sector.

El suelo libre que se obtiene puede plantearse para uso público en una parte y privado en la otra que se considere conveniente.



UNIDAD DE ACTUACION

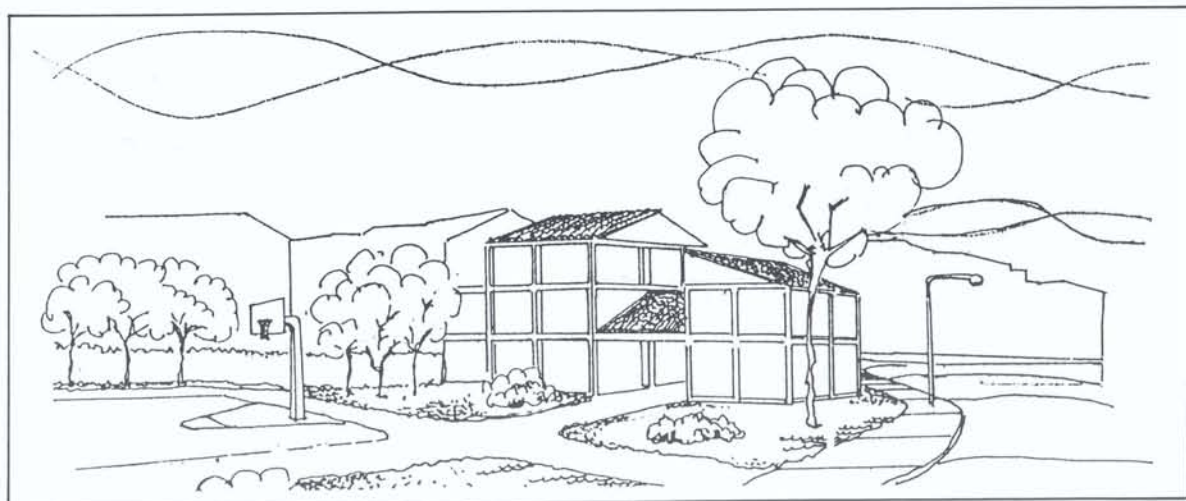
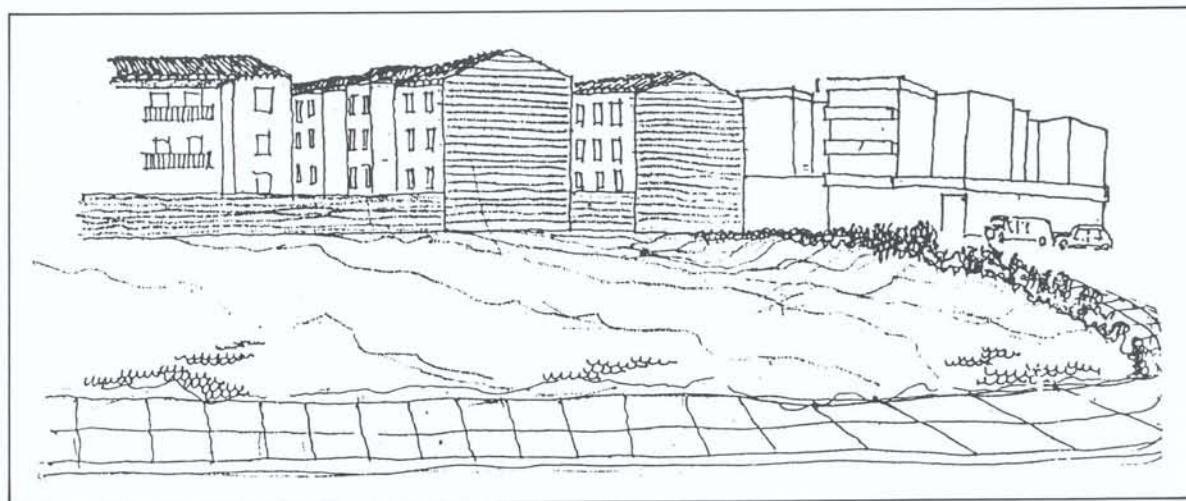
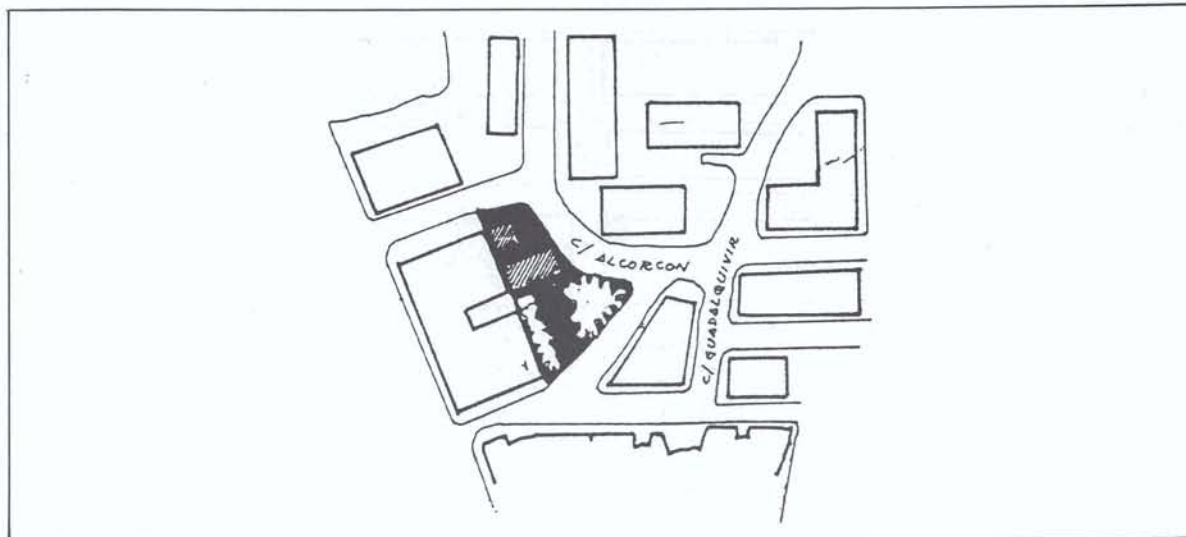
NUMERO

OBJETIVO DE LA ACTUACION:

LOCALIZACION EN ZONA
SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD
DE ACTUACION 1.850 m²
SUPERFICIE PROPUESTA
CONSTRUIBLE 280 m²
RELACION PORCENTUAL
DE LO CONSTRUIBLE 15,03%

Dada su estratégica ubicación y la mala terminación de las paredes medianeras de los edificios que lindan con el solar, se considera necesario concentrar los volúmenes construibles adosados a éstos, mientras que la tipología propuesta resulta coherente con la imagen existente.

Por otra parte, se reserva el espacio libre para ser equipado y servir de área recreativa de su sector de influencia.



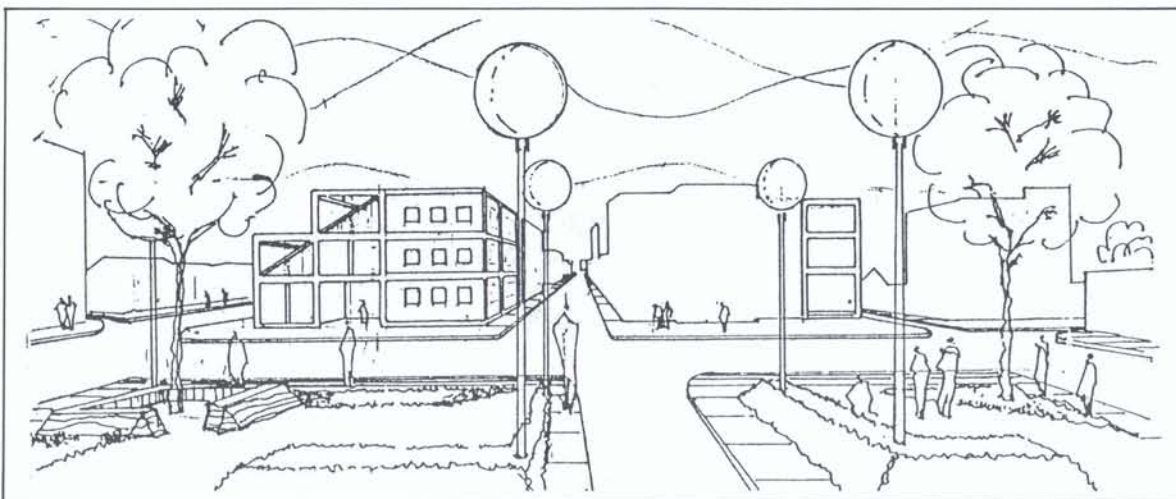
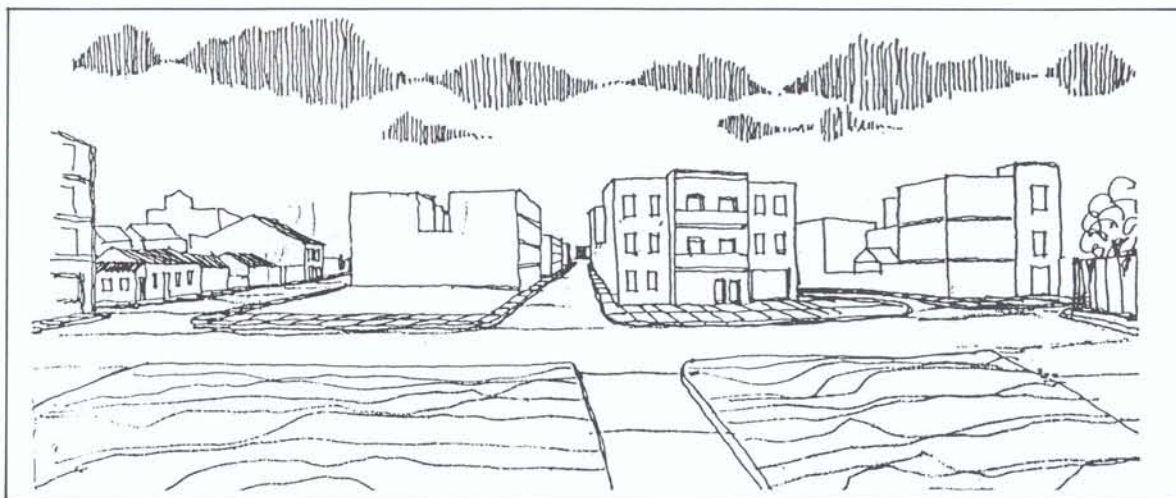
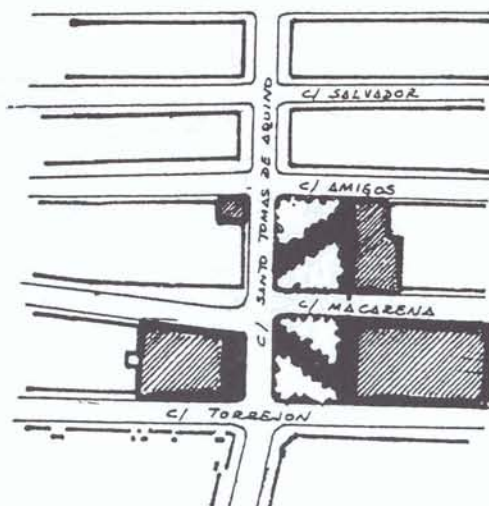
UNIDAD DE ACTUACION

NUMERO

OBJETIVO DE LA ACTUACION:

LOCALIZACION EN ZONA
 SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD
 DE ACTUACION 8.933 m²
 SUPERFICIE PROPUESTA
 CONSTRUIBLE 2.614 m²
 RELACION PORCENTUAL
 DE LO CONSTRUIBLE 29,26%

Dado que en estos solares prevalece la existencia de muros medianeros de rústica terminación resultado éste de la paralización del proceso de sustitución urbana dentro del casco, se prevé el completamiento regulado de edificación con frente hacia solares libres que serán destinados a plazas. Simultáneamente con la regulación y propuesta de uno de los volúmenes se evita el agudo contraste de la nueva edificación con las casas bajas lindantes.



Equipo:

Alfredo Lozano Castro. Arquitecto.
Jesús Martínez García. Abogado.
María Lis Menéndez Errandonea. Geógrafa.
José Luis Pérez Hernández. Arquitecto.
Amparo Ramos Jiménez. Socióloga.

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

Propuesta concreta y a corto plazo

- Detallada señalización de los tres accesos de la ciudad.
- Construcción de una calle o carretera periférica que conecte la carretera de Pinto con la de Madrid.

Suelo Urbano

- Proyección de un circuito continuo de borde que enmarque el casco urbano consolidado y sobre calles existentes.
- Potenciación de una serie de calles que proporcionarán una estructura viaria continua entre las diversas zonas de la ciudad con flujos en ambos sentidos cuando esto ha sido posible.
- La calle Real se convierte en calle central de un solo sentido.

Suelo urbanizable

Se proyectó la red viaria de tal manera que tuviera continuidad con la ya existente, intentando su integración de forma absoluta.

Las nuevas zonas residenciales se bordearon por una calle periférica para conformar un segundo anillo periférico permitiendo solucionar así futuros problemas de tráfico.

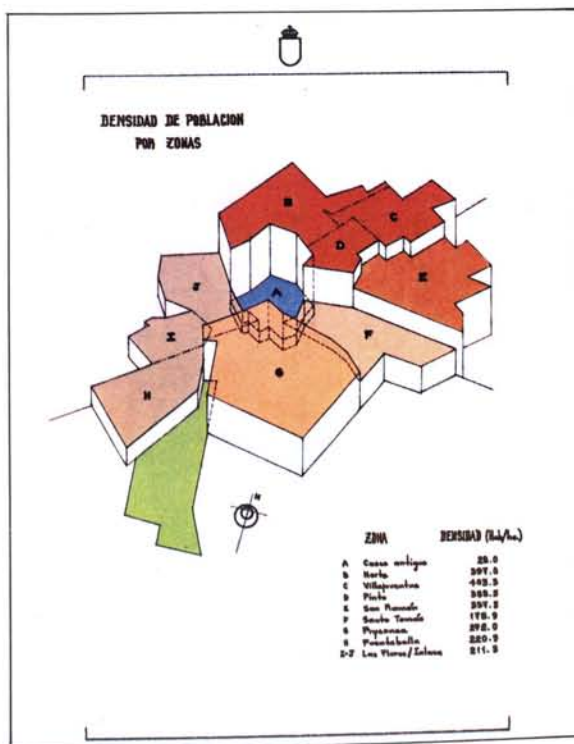
Conclusiones

Tratándose de un trabajo de simulación profesional realizado en un período muy breve de tiempo, no ha sido posible abordar cuantos problemas se contienen en el Término Municipal.

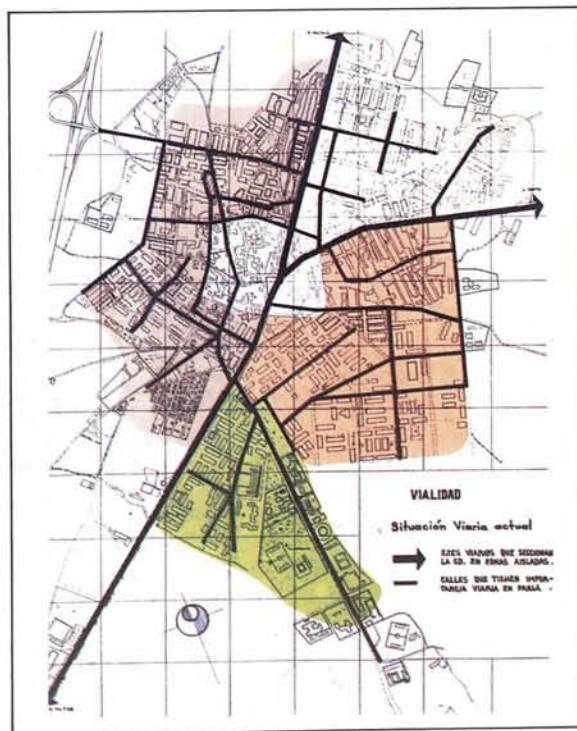
El Equipo pretendió habida cuenta del déficit de sistemas generales, la falta de equipamiento y la escasez de recursos municipales, aparte de la visión global que conlleva el trabajo de un Plan General, de:

- Delimitar el perímetro de Suelo Urbano.
- Clasificar el suelo del Término Municipal.
- Definir la estructura general y los sistemas generales.
- Reequipar la ciudad.

De tal suerte que ésta no sea algo ajeno a los ciudadanos, sino un lugar de encuentro, de convivencia, de formación, de ocio y hasta, si es posible, de trabajo.

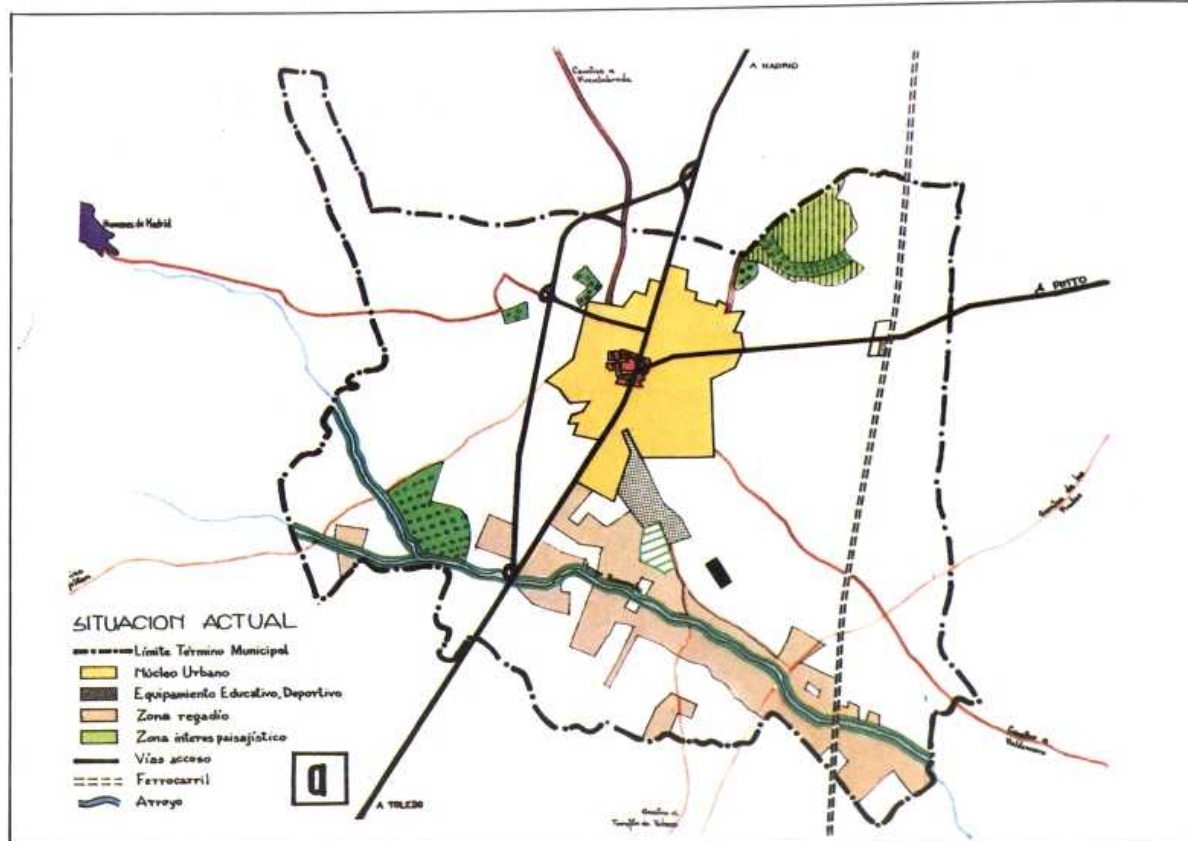


Densidad de población del núcleo urbano por zonas.
 Situación actual.

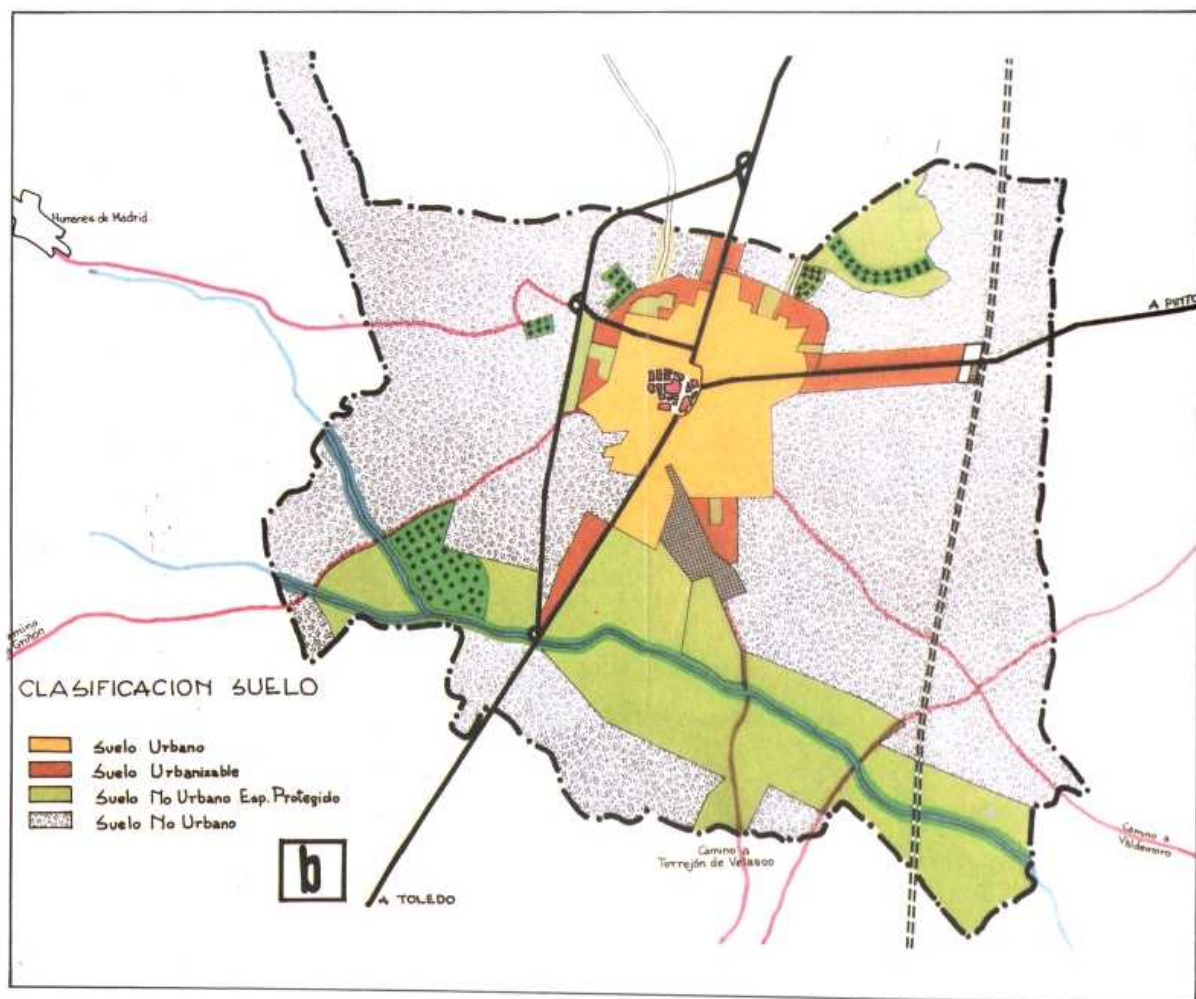


Sistema viario actual.

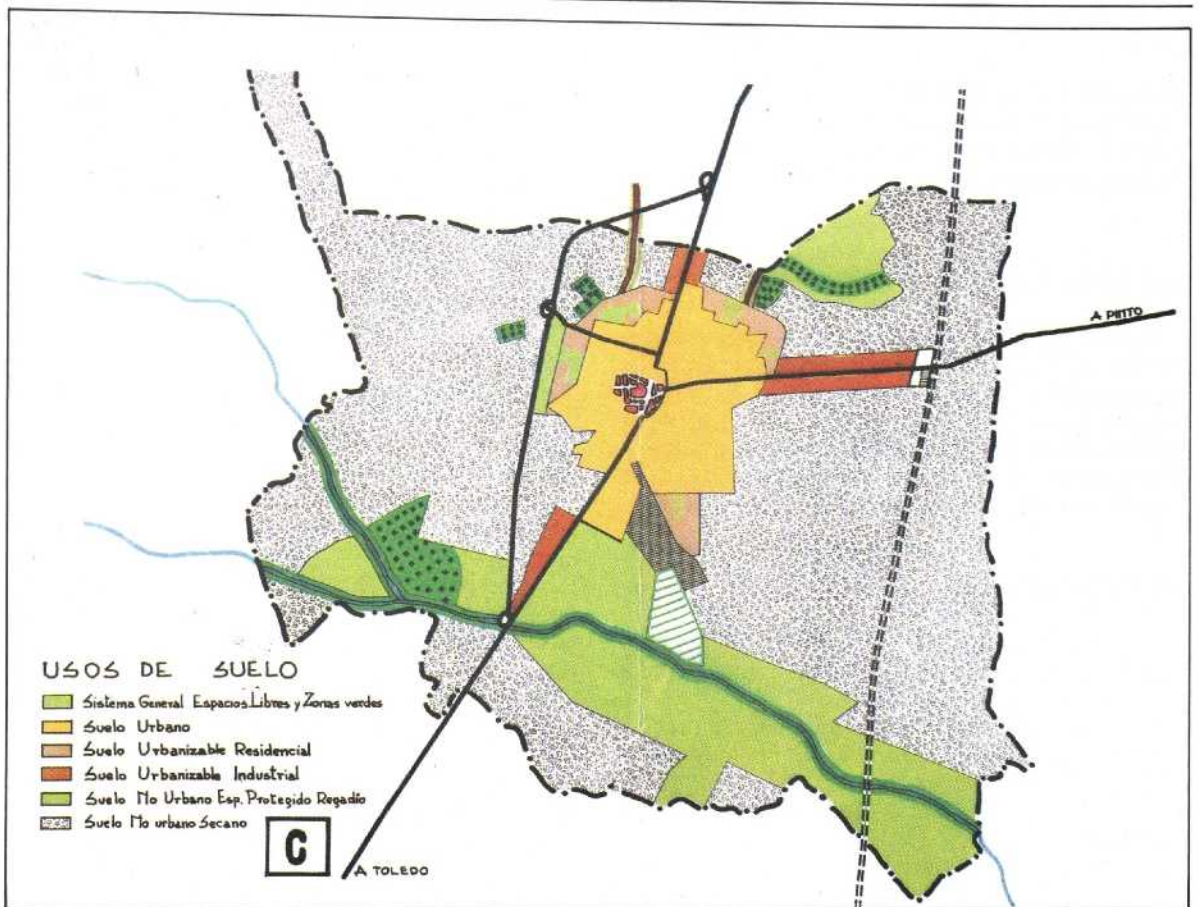
*El término
municipal.
Situación actual.*



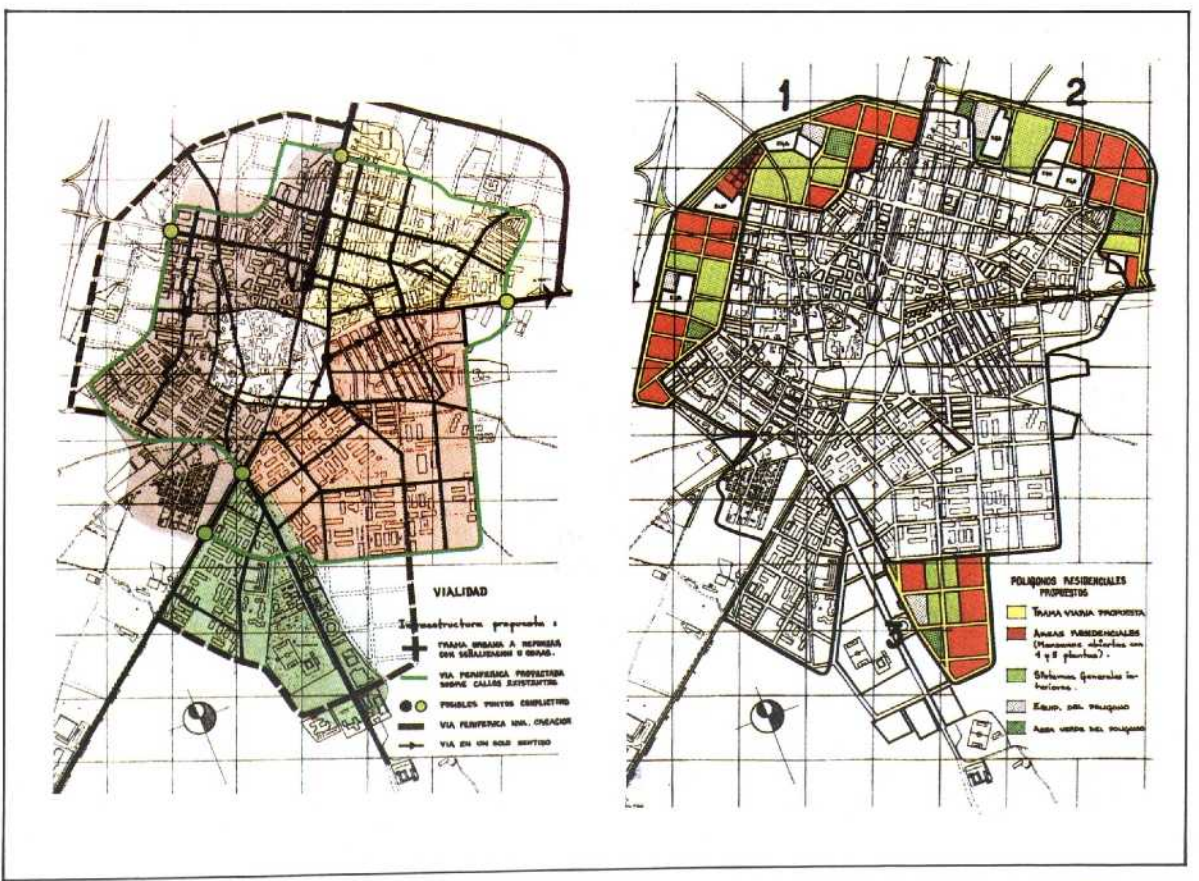
*Clasificación del
suelo. Propuesta.*



Usos del suelo de la propuesta.



Sistema viario futuro.



Polígonos residenciales resultantes de la ordenación.

Equipo:

Yolanda Francés Crespo. Socióloga.
Francisco Fuentes Zamora. Abogado.
Jorge L. González Alonso. Abogado.
Federico Moldenhauer Díaz. Arquitecto.

INTRODUCCION

Dentro del estudio generalizado sobre el avance del Plan General de Ordenación Urbana de Parla, se encomendó al equipo profundizar en el casco antiguo. A este nivel se intentó hacer un estudio pormenorizado tanto a nivel teórico como a nivel de diseño del mismo, con la finalidad de incentivar a los propietarios del mismo, para su revitalización.

METODOLOGIA

En una primera fase del estudio se procedió, mediante una labor de campo, a examinar el estado de las edificaciones actuales.

Dentro de las edificaciones antiguas, se precisaron aquellas que se encontraban en buen estado de conservación, ocupadas o vacías, así como las que se encontraban en estado deficiente, igualmente ocupadas o vacías.

Finalmente se señalaron y recopilamos datos respecto a las viviendas en ruinas y a los solares.

Simultáneamente, con la labor de campo mencionada se efectuó una labor de obtención de datos en el Padrón Municipal de Habitantes.

En una segunda fase se trató de entretrejer el plano de campo de las edificaciones con los habitantes que según el Padrón ocupaban cada una de las viviendas.



Análisis del estado actual de la edificación del casco antiguo.

La labor de superposición dio unos frutos suficientemente expresivos por cuanto en la mayoría de los supuestos las viviendas en ruinas se encontraban vacías o infrautilizadas, y las edificaciones en estado deficiente, cuando contenían vecinos, lo eran en número mínimo y por personas de edad avanzada.

Los criterios a seguir, examinados todos estos factores, fueron actuar en aquellas zonas del casco urbano cuyas edificaciones se encontraban derrui-

das o en mal estado, ya que el problema de realojamiento que podría suscitarse para aquellas viviendas ocupadas por vecinos era menor en la medida que sus habitantes eran pocos, y en una operación de cierta entidad, fácilmente realojables a través de las nuevas edificaciones que surgieran o de aquellas que fueran rehabilitadas por merecer su conservación.

En distintas fases de estudio, barajando múltiples criterios y distintos objetivos, el equipo se fijó las premisas siguientes:

- Incentivar a los propietarios, mediante el posible ofrecimiento de perspectivas de beneficio y unas posibilidades de edificación suficientemente sugestivas; a aquellos propietarios de edificaciones deficientes o en ruinas que tengan un interés directo en colaborar para remodelar el casco; etc.

- Liberar suelo para su posterior utilización con edificaciones racionales, espacios libres y dotaciones.

- Respetar en la medida de lo posible las actuales propiedades con la finalidad de gestionar del modo más fácil posible los trasvases de propiedades que obviamente se iban a operar.

- Como complemento de una revitalización eficaz, se planteó así la ubicación de un centro cívico-cultural, de fácil accesibilidad.

- Respecto al comercio en el casco se propuso una ordenanza especialmente permisible para permitir su implantación.

- Se trató de amortiguar, en la medida de lo posible, el déficit que secularmente padece el centro de espacios verdes, mediante la creación de pequeñas plazas interiores a cada manzana.

REFORMA INTEGRAL DEL CASCO

Con los objetivos citados y otros implícitos, se procedió a jerarquizar el viario de tal forma que el casco funcionara como un barrio más de la ciudad, con un distribuidor del barrio y distribuidores locales, aprovechando las vías existentes; a un tercer nivel se abrieron zonas peatonales liberándolas de la actual edificación existente.

Se trazó una trama exclusivamente peatonal, y con acceso restringido para la automoción sólo en casos excepcionales y muy extremos (abastecimiento comercios, acceso servicios públicos de limpieza o ambulancias, etc.). El diseño de cada uno de estos niveles se adecuó a las circunstancias de su trazado.

Los mecanismos de gestión en que se pensó para la remodelación total del casco urbano, tanto a nivel de edificación como de espacios libres u ocupación de nuevas vías, se reconduce básicamente a la técnica de aprovechamientos urbanísticos (T. A. U.), matizada con la utilización de un sistema flexible de compra de derechos que, a priori poseen todos los titulares registrales de suelo urbano privado.

Si su derecho a edificar fuera inferior al realmente permitido por la reordenación del caso, podría optar por comprar el derecho de edificabilidad que carece, a otro propietario encuadrado en la propia manzana o en otras colindantes para llegar a construir el máximo edificable previsto por ordenanzas para

dicha extensión superficial o alternatively optar por limitarse a construir la edificabilidad que posee y le corresponde en función de la superficie de que es titular registral.

En el diseño se tuvo en cuenta que cada una de las manzanas edificables fueran autosuficientes para contener los derechos de edificabilidad de cada uno de los propietarios que integraban la misma.

El derecho a edificar de cada propietario se obtuvo mediante el resultado de multiplicar un coeficiente de homogeneización (1,6) por la superficie total de propiedad registral que posee el titular.

PREVISIONES DEL PLAN SOBRE EQUIPAMIENTOS

Equipamiento escolar

— Preescolar.—Se dejó este equipamiento a la iniciativa privada. No hubo necesidad de prever suelo.

— E. G. B.—En el año horizonte del Plan son necesarios 10 nuevos centros de E. G. B. de 24 unidades, que ocuparían una superficie de 140.000 m². Estos centros se han ubicado siguiendo la dinámica existente de situarlos en la periferia de la ciudad, previendo su interconexión a través de la "Ronda" periurbana.

— B. U. P.—Al año horizonte se necesitarían dos nuevos centros que ocuparían una superficie de 32.000 m².

— Formación Profesional.—Se previó suelo para construcción de un gran centro de capacitación agrícola de 90.000 m², situado en el Sector 5.

Equipamiento social

— Religioso.—Se considera lo ya existente.

— Asistencial.—Se centra en ubicar los centros de participación de cada barrio, pero no se prevé suelo, ya que pueden utilizarse para este fin locales vacíos.

— Sanitario.—Se prevé suelo para un gran Hospital comarcal, con 15.000 m² de suelo y siete plantas de altura, que permitirá unos 100.000 m² edificables aproximadamente. Se ha ubicado en el contenedor (obra iniciada y paralizada por mucho tiempo), que se pensaba destinar a centro comercial.

— Administrativo.—Agrupación de servicios municipales en un nuevo edificio, como ya se ha señalado al hablar del casco urbano.

Equipamiento cultural

Se prevé la construcción de un gran centro cívico ubicado en el Casco, de unos 4.000 m² y cuatro alturas que se destinaría a Auditorium, biblioteca y Sala de Exposiciones.

Equipamiento comercial

No se plantea ningún gran centro, sino que la premisa fundamental es recuperar el pequeño comercio de Parla. Para lograr esto, se propone la instalación en cada barrio de pequeños "zocos", situados en bajos, que presten servicio al barrio.

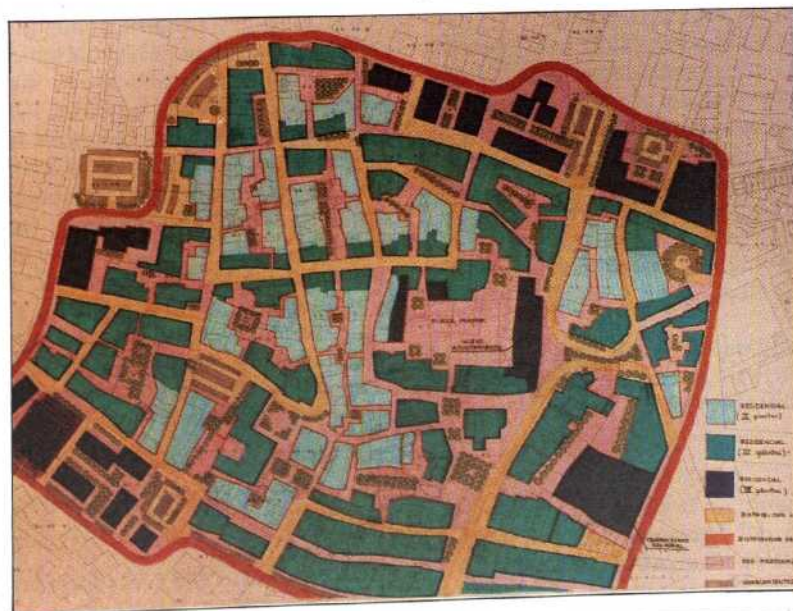
En la Plaza Mayor de nueva creación, se prevé la instalación de un tipo de comercio de más calidad.

Equipamiento deportivo

Se ha tratado de conjugar con el escolar, para que sirva tanto a la población escolar como al resto de los habitantes de Parla.

Se ha proyectado la creación de 116.500 m² destinados a equipamiento deportivo. El estándar es superior al marcado por la Ley del Suelo en un 15%, pero debido a las ya comentadas repetidas veces características de la población, parece fundamental que se disponga del mayor número posible de zonas deportivas, así como de espacios libres.

Todas estas previsiones quedaron reflejadas en el plano de propuesta de actuación.



Propuesta para la ordenación integral del casco.

Equipo:

Juan D'Anjou González. Abogado.
Mercedes Pérez Frías. Arquitecta.
Manuel Marín Herrera. Abogado.
Alexandre Mendes Nazareth. Arquitecto.

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

Imputación de gastos

A) Agentes que intervienen o colaboradores:

- Ayuntamiento.
- Comunidad Autónoma de Madrid.
- Administración Central del Estado.
- Propietarios de los inmuebles urbanos afectados por las actuaciones en suelo urbano.
- Propietarios de los terrenos clasificados como Suelo Urbano Programado objeto de las actuaciones en los dos cuatrienios.

B) Recursos municipales para hacer frente a la aportación Municipal

Cifrada la aportación municipal, para los ocho años, en 717.716.320 pts., supone la anualidad media de 90.964.540 pts. A la vista de este importe que, sobre el Presupuesto de Inversión, cifrado para 1981 en 432.174.000 pts., supone el 21,04 % y el 20,98 % del Presupuesto Ordinario (sobre 433.500.000 pts.), caben:

1. Las siguientes consideraciones:

a) Que la anualidad media fijada (90.964.540 pesetas), del 20,98 %, es únicamente superior, en el 10,98 %, sobre la aportación obligatoria del Presupuesto Ordinario para urbanismo, previsto en el artículo 194 del Texto Refundido de 1976.

Consiguientemente, es esta cantidad del 10,98 % del Presupuesto Ordinario de 1981, la que supone la carga adicional que sobre la carga legal supone la ejecución del Plan General de Ordenación propuesto, es decir, de 45.482.270 pesetas.

b) Que el cálculo realizado ha sido, sobre pesetas de esta fecha, por lo que prescinde tanto de la inflación (durante los ocho años del programa), como del crecimiento del Presupuesto Ordinario.

c) Que la presión fiscal municipal, del Ayuntamiento de Parla (5.670 pts./habitante/año), es muy inferior a la media nacional (8.720 pts./habitante/año).

d) Que el gasto municipal por habitante de Parla es sensiblemente análogo al de la media nacional (15.371-15.285).

e) Que el endeudamiento del Presupuesto de Parla, es del 6,7 %, sensiblemente inferior al máximo autorizado, cifrable del 20 al 25 %.

2. Propuestas

Primera: Incremento de la presión fiscal municipal en el 10,98 % del Presupuesto Ordinario de Ingresos, con lo que se alcanzaría con la misma el importe de 6.478 pts./habitante/año, es decir, un

incremento de 808 pts. La presión fiscal seguiría siendo notoriamente inferior a la media nacional y, por ello, asimilable por una población como la de Parla que socio-económicamente se encuentra en grave crisis.

Absorción que tendría su contrapartida en la generación de inversión municipal que determinaría la gestión del Plan con la consiguiente creación de empleo.

Segunda: Acudir al crédito. Dada la bajísima cifra de endeudamiento municipal existente, tal solución se justifica por sí sola, siendo prácticamente irrelevante la anualidad que una operación a medio o largo plazo (10 a 20 años) supondría.

LA VIABILIDAD DEL PLAN GENERAL

De los antecedentes expuestos en los apartados anteriores, se considera plenamente justificada la viabilidad del Anteproyecto de Plan General de Ordenación de Parla propuesto, en razón a la consideración de que la misma no radica, en forma alguna, en problemas de financiación económica que por escasa cuantía anual y por la flexibilidad de las actuaciones previstas, no obstante estar enlazadas entre sí, no supone que, en forma alguna, el fallo en las previsiones de algunas de ellas pueda impedir el desarrollo de las restantes, sino la posibilidad de hacer realidad la gestión del mismo.

Y esta gestión descansa en dos pilares fundamentales:

1.º La adopción, por parte del Ayuntamiento, en sus servicios Técnicos de los medios humanos y técnicos necesarios para llevarla a efecto.

2.º La voluntad política de hacer realidad el Plan General de Ordenación. Voluntad política que se ha de reflejar en una serie de actuaciones y de actitudes a adoptar por el Ayuntamiento, concretadas en:

a) Revisión de la gestión económica del Presupuesto, para que las previsiones presupuestarias sean traducidas, en la recaudación realizada, eliminando con ello no solamente problemas de tesorería, sino generar confianza en las propias finanzas municipales.

b) Revisión y simplificación de la política de personal practicada por el Ayuntamiento en los últimos años y que ha conducido a su incremento, del 32,6 % en 1980, al 41,3 % en 1981, pero que realmente y teniendo en cuenta el incremento presupuestario total, supone un aumento del 300 %.

c) El convencimiento de que el futuro hará descansar la inversión municipal, cada vez más, en el propio esfuerzo fiscal municipal más que en las ayudas esporádicas y graciabiles de la Administración Autonómica o Estatal, salvo en aquellos supuestos excepcionales de equipamientos comunitarios muy singularizados y capaces de hacer entrar en concurrencia los intereses locales, junto con los comunitarios y los estatales.

CONCLUSION FINAL DEL GRUPO DE TRABAJO

El grupo de trabajo se consideró en la obligación de hacer constar, sintéticamente reflejada y como

reconsideración de las en su día expuestas oralmente en la defensa del Trabajo realizado, las conclusiones personales obtenidas:

Primera: La necesidad de adaptar la escala de los planos sobre los que se realiza el trabajo, a los objetivos que en cada momento se pretenda obtener, y que, en el caso concreto que nos ocupa, nos ha impulsado a utilizar la escala 1:5.000 como necesaria para poder concretar las actuaciones puntuales en suelo urbano (básicos en la propuesta formulada) así como el enlace entre el suelo urbano actual y las actuaciones de suelo urbanizable programado proyectadas.

Por el contrario para el señalamiento de la ubicación de dotaciones y equipamientos, sí, se ha empleado la escala 1:2.000 a la que parece haberse ceñido casi en exclusiva la totalidad de los demás Grupos de Trabajo.

Segundo: La inexcusable interrelación, constante y sin intermitencias entre los aspectos técnicos y jurídicos asumidos por los distintos integrantes del Equipo de Trabajo, ya que "el golpe de vista y la intuición" del Técnico, que le lleva a la simplifica-

ción de diseño en la solución de los problemas urbanos, implica en todo caso una posibilitación jurídica y económica que, de otra parte, llevarían a un Proyecto de Plan General inconexo y de muy difícil gestión.

Tercera: El convencimiento final de que la realidad final del Plan, descansa mucho más en la gestión que en la problemática de su financiación.

Esta última cuenta con suficientes previsiones legales para, en términos generales, ser asequible a cualquier proyecto de solución que para la ciudad se proponga. Es, muy al contrario la gestión quien va a conseguir, que se haga realidad y ello exigirá de una parte, un equipo humano y técnico de seguimiento en la ejecución del Plan, y de otra por la imprescindible exigencia de una voluntad política de que el mismo se haga realidad.

Voluntad política que exigirá actitudes y decisiones por parte del Ayuntamiento implicado y protagonista, tanto hacia la Administración (en su más amplio sentido) interior del mismo, como hacia los administrados.

Berta Brusilovsky
Profesora de la E.E.T.U.

CONTENIDO

Octubre-Diciembre 1985

NUMERO 66

P. NUÑEZ GRANES: INGENIERIA Y
URBANISMO EN ESPAÑA (1900-1924).
Carmen Gavira.

URBANIZACION MARGINAL EN LA
PERIFERIA NORESTE DE MADRID.
Elia Canosa e Isabel Rodríguez Chumillas.

CONSTRUCCION Y VIVIENDA EN LA
CONTABILIDAD NACIONAL DE ESPAÑA.
ASPECTOS PRINCIPALES.
Antonio Díaz Ballesteros.

EL ESQUI ALPINO EN CATALUÑA.
POTENCIAL EXISTENTE Y APUNTES
PARA ESTABLECER UN MARCO DE
DESARROLLO.
Jesús Rubio Alférez y Antonio Monfort Bernat.

LA ENSEÑANZA DEL URBANISMO EN EL
I.E.A.L.
Javier Garcia Bellido y Berta Brusilovsky.

CIUDAD Y TERRITORIO

Instituto de Estudios de
Administración Local. España
800 pts.

