

La transformación del espacio noroeste de la ciudad de Madrid entre 1970-1990

María Francisca ÁLVAREZ ORELLANA

Los procesos urbanos experimentados por el noroeste de la ciudad entre 1970 y 1990 han dado lugar a un cambio importantísimo en la apreciación y valoración de este sector de la periferia madrileña (Fig. 1). Hasta 1970 es considerado, en su mayor parte, como una zona residencial de suelo barato que permite la edificación privada de grandes conjuntos de viviendas modestas a pesar de existir dos ámbitos en los que se construyen edificios de gran calidad (Puerta de Hierro y Mirasierra). Sin embargo, a partir de esa fecha adquiere mayor prestigio porque los agentes inmobiliarios —destacando y aprovechando su calidad ambiental, tanto por su posición respecto a los vientos y a las masas forestales, como por la calificación de zona residencial recibida a lo largo del tiempo en el planeamiento— invierten en mejores promociones dirigidas a la nueva clase media en expansión.

1. SITUACIÓN EN 1970

La incorporación a la dinámica de la ciudad se produce en relación con dos hechos significativos: su anexión en 1947 y 1950, al ser terrenos que pertenecían a los antiguos municipios de Chamartín de la Rosa y de Fuencarral, y la intensa actividad realizada por los promotores del suelo y de la vivienda



Figura 1.—Localización del área de estudio en el ámbito madrileño

desde mediados los años cincuenta, al actuar sobre amplias superficies y levantar cerca de 3.000 edificios con 29.000 viviendas.

De este modo, en 1970 ya se han desarrollado y dominan los rasgos propios de una zona periférica suburbana de escasa calidad, con una ocupación a saltos del terreno que deja amplios espacios vacíos en el interior de las antiguas colonias y de las nuevas urbanizaciones y entre ellas. Esta ocupación se realiza urbanizando deficientemente en zonas alejadas y bastante mal comunicadas con el resto de la ciudad y creando miles de reducidas viviendas. A diferencia de ellas, Puerta de Hierro y Mirasierra son urbanizaciones de carácter un tanto excepcional en la periferia madrileña de esos años, que presentan en su interior un cuidado nivel de urbanización, a la vez que mejores accesos con la ciudad al servirse de las carreteras de El Pardo y de Colmenar Viejo.

Hasta esos momentos la producción de suelo urbano es realizada principalmente por tres grandes empresas: la Inmobiliaria Alcázar, S. A., Juban, S. A., y José Banús, S. A., aunque existen otras muchas que promueven sobre superficies más reducidas: Saconia, S. A., la Inmobiliaria Peña Grande...

La construcción, realizada en gran parte por empresas inmobiliarias entre las que destacan, por el número de viviendas construidas, José Banús, S. A., y Saconia, S. A., es prácticamente toda ella residencial. Así, el porcentaje de edificios residenciales pasa del 94,29%, en 1960, a 96,38 por 100, en 1970, estando representados entre los restantes usos exclusivamente los comercios de abastecimiento y algunos servicios de carácter educativo y social.

En este último año el número de edificios se eleva a 4.637 y el de viviendas a 31.483, alcanzándose un grado medio de ocupación en los edificios residenciales de 7,04. Este índice aumenta hasta 20 viviendas por edificio si se considera únicamente la construcción realizada entre 1960 y 1970, lo cual evidencia, por una parte, la generalización que se hace de la edificación colectiva en bloques durante dicha década, a fin de obtener el aprovechamiento máximo de la parcela en superficie y en altura, y por otra, el profundo cambio realizado en las características morfológicas de la ocupación del suelo, especialmente en los conjuntos destinados a la población de menor solvencia, que se ve obligada a aceptar y a ajustarse a las deficientes condiciones del entorno y de las viviendas.

Por último, es de señalar que, respecto a la calificación del suelo, son decisivos los años anteriores a 1970, puesto que durante ellos se consolida definitivamente el uso residencial del espacio, al ser acogido en el Plan General de 1963 la calificación del planeamiento parcial anterior y al ser aprobada, en 1968, la modificación del uso industrial previsto para una única manzana localizada junto al arroyo de Los Pinos.

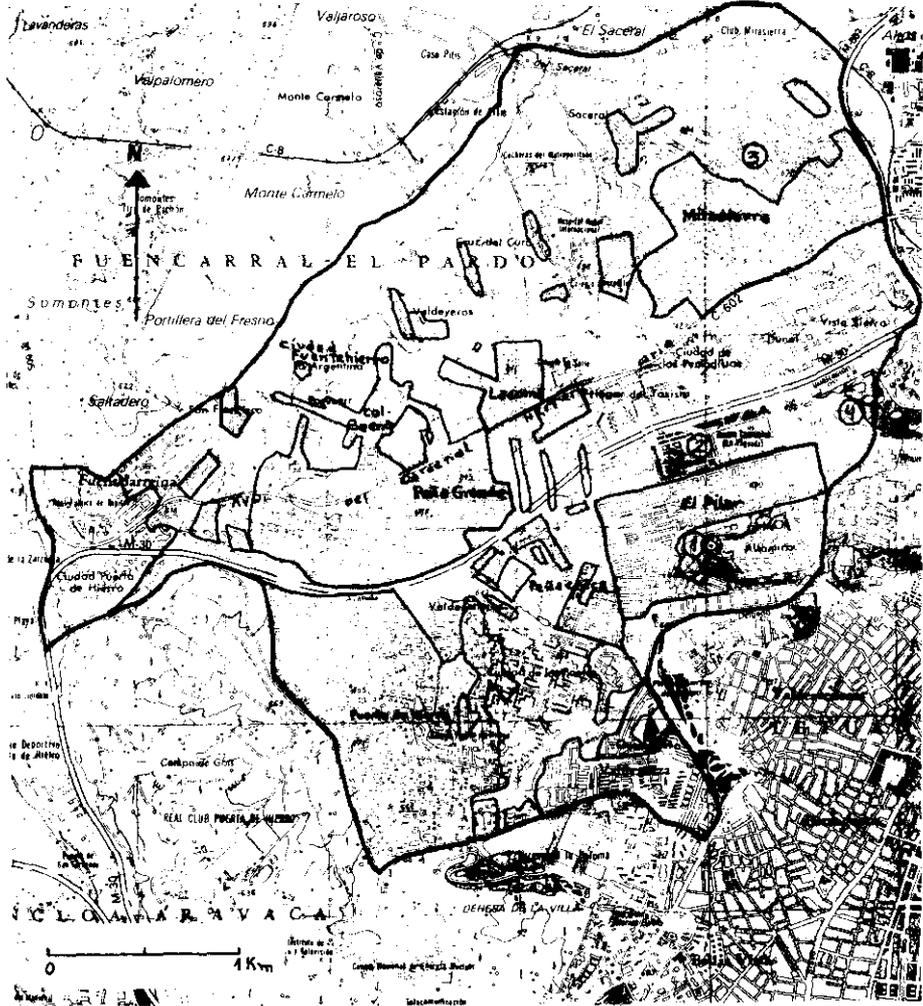


Figura 2.—Ocupación espacial en 1992 y delimitación de las áreas configuradas y parcialmente ocupadas en 1970.

- 1.—Parque de La Alcazaba.
- 2.—Centro Cívico-Comercial de la Vaguada.
- 3.—Centro Cívico-Comercial de Mirasierra.
- 4.—Parque Norte.

2. PROCESOS QUE DEFINEN LA EVOLUCIÓN ENTRE 1970-1990

En el transcurso de los años setenta y ochenta se asiste a nuevos procesos urbanos que modifican las condiciones descritas y una situación bastante diferente es la que identifica a este espacio veinte años más tarde, tras mantenerse una importante edificación de calidad favorecida, además de por los factores señalados, por las mejoras en las comunicaciones y por su progresiva centralidad respecto a la ciudad en general y a los nuevos centros de actividades terciarias en particular (Fig. 2).

Entre los procesos caben destacar, por la superficie afectada y en relación con las nuevas edificaciones, *el relleno* de las bolsas de suelo vacante hasta su consolidación urbana y *la expansión* hacia sectores cada vez más periféricos y mejor entramados. En ambos procesos las pautas de comportamiento de los agentes urbanos privados, en el planeamiento y en la producción, están condicionadas por la situación del suelo previa a las nuevas formas de ocupación y por la actuación de los organismos públicos respecto a dichas condiciones.

Así, puede diferenciarse la transformación sufrida por los espacios totalmente vacíos de edificación, en los cuales se crean sin problemas las nuevas áreas residenciales, de equipamientos y servicios o espacios verdes, de la dinámica experimentada por los sectores ocupados, en mayor o menor grado, por viviendas de tipo rural, de escasa calidad y cuyo grado de deterioro es importante, que sufren el proceso de *remodelación* tras el acuerdo de *realojar* a su población residente, *no faltando algunos ámbitos muy concretos en los que el chabolismo permanece e incluso aumenta*.

Por otra parte, en las antiguas colonias promovidas en los años veinte y treinta (Peña Grande, Valdeconejos, La Suerte, Baena), se procede a una gran *renovación y sustitución* de las formas de edificación, vinculada, en gran medida, a la revalorización del entorno.

Frente a estos procesos relacionados con las nuevas construcciones, también se originan algunos cambios en los conjuntos edificados durante los años sesenta, para intentar paliar las graves faltas de la construcción y del equipamiento. Generalmente se procede a la *mejora del entorno* inmediato y a la creación de algunos servicios prometidos, mientras la población residente *reforma*, dentro de sus posibilidades, el interior de las viviendas.

Asimismo, la ocupación del espacio se *consolida* en los últimos años por la realización de la red viaria urbana y de las zonas de equipamiento, que rellenan y enlazan definitivamente algunos sectores (Fig. 3).

Simultáneamente con estas transformaciones se produce, dentro de la lógica del mercado, una importante **revalorización** de los precios, que actúan unas veces como causa y otras como efecto en los procesos mencionados y

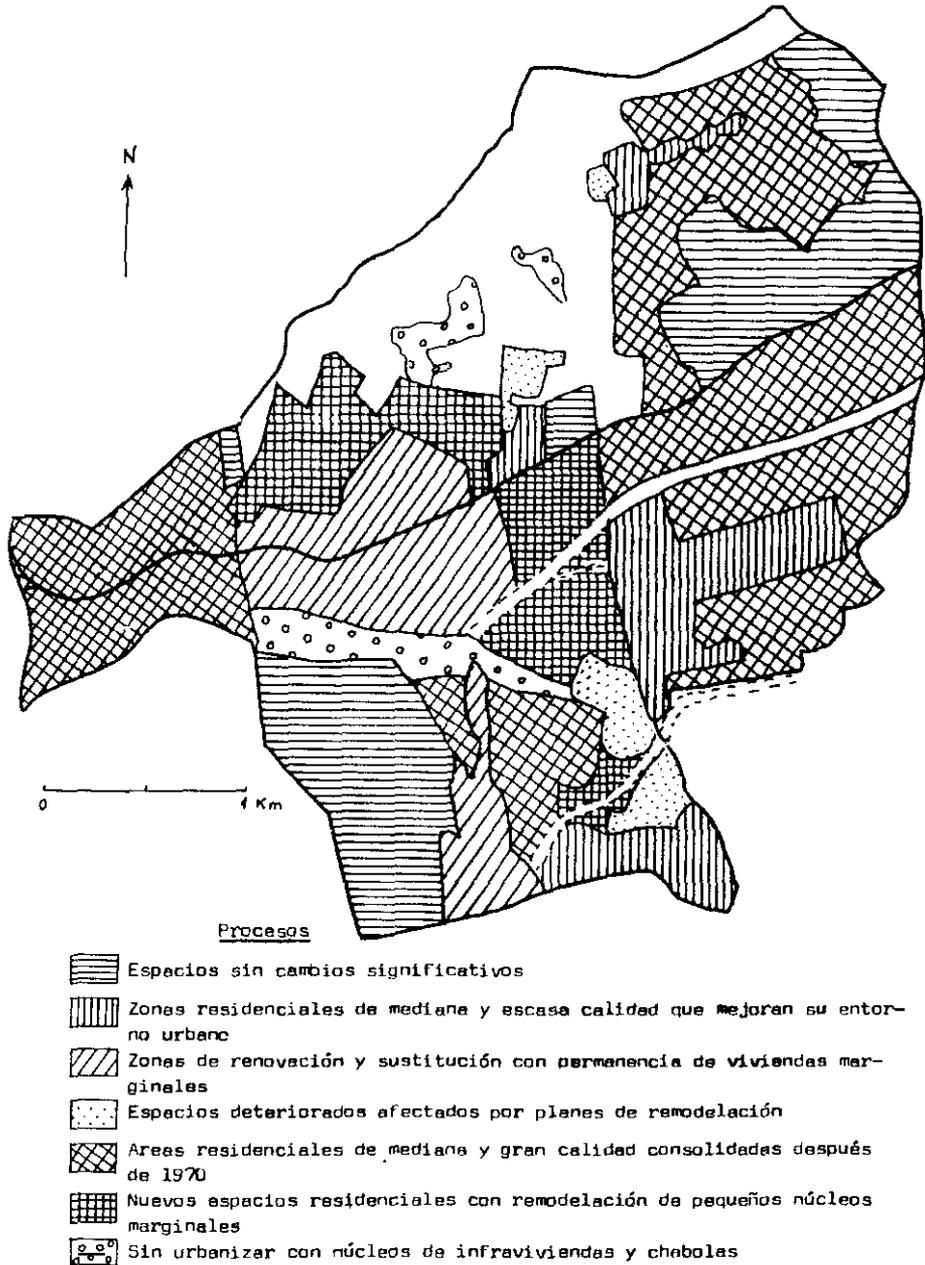


Figura 3.—Procesos de transformación urbana entre 1970 y 1990.

reflejan, en general, la alta estimación que el sector inmobiliario y la población tienen del noroeste en el conjunto de la ciudad.

Estos procesos, semejantes a los experimentados en otros sectores urbanos, se desarrollan en el área estudiada con unos niveles particulares ¹. Por una parte, porque en los años setenta se mantiene un fuerte ritmo edificatorio que disminuye, sólo ligeramente, en los ochenta. Por otra, porque no llega a producirse remodelación y realojamiento de carácter masivo como sucede en otros sectores de la ciudad ².

Los agentes que dirigen durante este período los procesos de transformación del suelo vacante actúan sobre superficies que, ya en 1970, estaban afectadas por el planeamiento parcial e incluso por estudios de detalle y permanecen sin urbanizar, aunque localmente estén ocupadas por pequeñas parcelaciones marginales construidas en los años sesenta.

En los espacios vacíos las empresas que promueven suelo urbano siguen siendo las mismas del período anterior. En las zonas ocupadas de forma dispersa, localizadas en el sector de Peña Chica y en la periferia, se crean las *Juntas de Compensación* para llevar a cabo la transformación, puesto que son polígonos urbanísticos, delimitados por la Administración, en los que la propiedad del suelo corresponde a un elevado número de propietarios que concentran dentro de él superficies de diversos tamaños. El mecanismo es el siguiente: cuando los propietarios de un mismo polígono, o los que poseen al menos el 60 por 100 de la superficie total, están dispuestos a aceptar y a someterse al sistema de reparcelación, según dispone la Ley del Suelo, para proceder a urbanizar y/o construir se constituye la Junta de Compensación, quedando afectados por la expropiación forzosa los propietarios que no deseen incorporarse a la misma (Capel, H., 1975) ³. Este proceso casi siempre es fomentado y organizado por unas determinadas empresas, cooperativas o personas que poseyendo una gran parte del terreno están interesadas en su promoción.

En el noroeste las Juntas de Compensación se desarrollan desde los años setenta, realizando principalmente una labor urbanizadora de preparación del suelo. Sin embargo, al finalizar dicha década, y a través de convenios urbanísticos con el Ayuntamiento, también contemplan en su actuación el realojamiento de la población residente con anterioridad y que, generalmente,

¹ Los importantes cambios producidos en las formas de entender cuál es la ciudad ideal y cómo debe planificarse, en los mecanismos de producción y en el mercado de la vivienda, ligados a los acontecimientos de carácter económico, político y social acaecidos en España desde 1970, han sido estudiados por diversos autores entre los que cabe mencionar: Rafols, J. (1978); Gómez de Miguel, J. M., y Zorrilla, R. (1987); AA.VV. (1987) y (1989); Mas, R. (1989), y Comunidad de Madrid (1989).

² Ver: Valenzuela, M. (1981); Vínuesa, J., y otros (1986) y AA.VV. (1987).

³ En la página 109 señala los inconvenientes que, en general, tienen para el pequeño propietario la constitución de las Juntas de Compensación.

no se había podido incorporar a la Junta de Compensación, ya sea por su escaso poder adquisitivo o por su pequeñísima propiedad, ya sea por su condición de alquilados sin derecho de acceso a la misma.

Las dos Juntas de Compensación que urbanizan mayores superficies son las que actúan sobre los terrenos localizados al norte de la carretera de la Playa (Avd. del Cardenal Herrera Oria), la del polígono A de Peña Grande en la zona comprendida entre la colonia Baena y Lacoma, y la denominada Ciudad Fuentehierro, al oeste de la anterior.

La primera ⁴ urbaniza y reparcela, desde mediados los setenta, una superficie de 27,50 Ha., delimitadas actualmente por la calle Ramón Gómez de la Serna. En su actuación choca con una infraestructura muy elemental de pequeñas parcelaciones y con las edificaciones discontinuas de la Colonia del Pino, levantadas en las décadas anteriores, que no se habían tenido en cuenta en los estudios de ordenación propuestos por JOBASA ⁵ y originan problemas técnicos que sólo son abordados a partir de 1979.

El proceso de urbanización se realiza paralelamente a la edificación, quedando algunas superficies construidas en condiciones bastante deficientes y un tanto incomunicadas hasta la mitad de los años ochenta, en que la infraestructura viaria se completa ante las exigencias del Ayuntamiento.

La Junta de Compensación de la Ciudad Fuentehierro ⁶ desarrolla su actividad urbanizadora sobre una superficie de 48,40 Ha., fundamentalmente después de 1980; sin embargo, toda la estrategia de planeamiento, del proyecto de compensación y de reparcelación, que definen su actuación, se realiza durante los años setenta cuando las distintas empresas inmobiliarias y algunos particulares, tras la adquisición de los terrenos rústicos, se incorporan a la Junta de Compensación.

Finalmente, con unas características netamente diferentes, hay que tratar el proceso de producción del suelo urbano y la urbanización del sector de Peña Chica afectado por un mayor número de parcelaciones marginales. En su conjunto, la organización actual responde al proceso experimentado des-

⁴ Entre los componentes más destacados de la Junta de Compensación del Polígono A de Peña Grande se encuentran las siguientes cooperativas y empresas: Cooperativas de Viviendas del Montepío de Teléfonos, El Pinar, Madrid 2.000, COFIGE, San Juan de la Cruz y las empresas Peñarroja, S. A., Ainhoa, S. A., y Peñaranda, S. A. Fuente: Ayuntamiento de Madrid, 1981.

⁵ La empresa JOBASA redactó el Plan de Ordenación, que fue aprobado en 1971, cuando era propietaria de varias parcelas rústicas. Más tarde, procedió a venderlas sin haber iniciado ninguna infraestructura.

⁶ La Junta de Compensación Ciudad Fuentehierro está constituida fundamentalmente por sociedades anónimas y por particulares. Entre los primeros se encuentran Tumi, S. A.; San Marcos, S. A.; Inversiones Valdemica, S. A.; Inversiones Aipan, S. A.; Inmobiliaria Universidad, S. A.; Fuentisa, S. A.; Bungavillas, S. A.; Ardale, S. A.; Aljibe Inmobiliaria, S. A.; Prominsa, S. A., y la Fundación Generalísimo Franco. En las actuaciones inmobiliarias adquieren importancia otros agentes, especialmente las comunidades de propietarios (Ayuntamiento de Madrid, 1981).

de los años setenta, ya que la ordenación establecida en los planes activó el mercado del suelo que permanecía con trazado rústico, siendo éste adquirido por empresas y cooperativas interesadas en la promoción de viviendas.

La actuación de las Juntas de Compensación creadas para tal fin, en cada una de las tres unidades urbanísticas diferenciadas en el planeamiento, intenta desarrollar los Proyectos de Urbanización, pero su acción se ha dilatado hasta el momento actual entre otras causas por los problemas inherentes a la propia remodelación de las zonas, ocupadas fundamentalmente por una población que vivía en régimen de alquiler y que al no poder acceder a las juntas, se resiste a las actuaciones. Otros motivos importantes para explicar la dilación en el tiempo han sido los problemas económicos de las cooperativas que forman parte de la Junta de Compensación, como por ejemplo la Cooperativa San Enrique, y los cambios experimentados en el planeamiento *ante los convenios urbanísticos y ante la revisión del Plan General de Ordenación de Madrid.*

La producción inmobiliaria en el noroeste de la periferia madrileña es desempeñada por un elevadísimo número de agentes (empresas, cooperativas, particulares, comunidades de propietarios...) que emplean en sus actuaciones mecanismos similares de promoción y configuran un gran número de conjuntos residenciales, de diferentes tipologías y en consonancia con las nuevas orientaciones económicas y con el desarrollo que sufre el sector inmobiliario como sector de inversión y beneficio (Olive, M. J., y otros, 1977, y Sala, M., 1977).

La forma de actuación más frecuente, y que afecta a la mayor parte de la superficie ocupada, es la de construir sobre solares previamente urbanizados, no obstante existen agentes como José Banús, S. A., Juban, S. A., y Saconia, S. A., que siguen levantando viviendas en gran parte del suelo promovido por ellos mismos desde la década anterior.

En líneas generales, puede decirse que el resultado suele ser una gran diversidad en la construcción que adquiere mayor homogeneidad en los conjuntos de más de 1.000 viviendas, algunos iniciados en los años sesenta (Barrio del Pilar, Ciudad de los Poetas de Saconia, S. A., Altamira, la Ciudad de los Periodistas...) y presenta cierta regularidad en los aspectos formales, en aquellos sectores donde los numerosos promotores han construido respetando las ordenanzas urbanísticas, ya sean zonas de edificación unifamiliar o de edificios colectivos.

3. EL RITMO Y LAS CARACTERÍSTICAS DE LA OCUPACIÓN

En la década de los setenta se construyen 20.000 viviendas, sosteniéndose una producción semejante a la de la década anterior, ya que hasta 1975 se continúa la construcción de grandes conjuntos de más de 1.000 viviendas y son

numerosos los de más de 500. Progresivamente se produce el paso a promociones más pequeñas, en torno a las 100 viviendas, que se construyen en uno o dos bloques de gran altura o de gran superficie en planta. Son actuaciones que afectan a extensiones reducidas y poco a poco rellenan las parcelas vacantes.

La edificación colectiva llega a ocupar, en 1979, la mitad del espacio construido y concentra el 92,77 por 100 de las viviendas. En comparación con los primeros conjuntos colectivos de Valdezarza, Lacoma y el Pilar, toda la edificación desarrollada en esos años se beneficia de la revalorización generada por aquéllos y es superior en los elementos constructivos y en la infraestructura interna y externa. En este sentido, la tipología edificatoria dominante es la de construir altas torres, hallándose en expansión la construcción sobre parcelas que se cierran al público y se proveen de cierto equipamiento para el uso exclusivo de la comunidad, siendo un hecho imparables estas formas de construcción, especialmente, en la zona más oriental.

El ritmo de la edificación desciende ligeramente entre 1979 y 1986 al construirse 12.500 viviendas. Pero es un descenso relativamente pequeño si se considera la fuerte caída de la producción inmobiliaria entre 1977 y 1985 (Leal, J., 1987, y Brandis, D., 1988). De hecho, analizando la proporción que representan las nuevas viviendas de la periferia noroeste respecto al total construido en Madrid entre 1970-1978 y 1979-1986, resalta el aumento experimentado por la producción local, que pasa de significar el 4,54 por 100 al 5,36 por 100.

Esta relativa continuidad en el ritmo edificatorio y en la progresiva ocupación del espacio no escapan del todo, sin embargo, a la crisis del sector inmobiliario, como demuestra, en 1986, el elevado porcentaje de viviendas vacías, el 20,87 por 100, ya que si muchas de ellas se justifican en su reciente construcción y a pesar de tener propietarios, puesto que son viviendas de cooperativas y comunidades ya constituidas, permanecen sin ocupar, otras muchas reflejan el lento proceso de compra-venta.

Las tipologías de edificación dominantes desde 1980 son, por una parte, los altos bloques y torres que terminan de rellenar las grandes manzanas del sureste de la carretera de la Playa y se utilizan en los sectores de remodelación de la Veguilla, de Fuentehierro y de Gómez de la Serna, más periféricos, y, por otra, los chalés adosados que ahora se generalizan definitivamente como la forma de construcción unifamiliar promovida y va ocupando en pequeños grupos las parcelas vacantes en las colonias.

No obstante, como se indica anteriormente, el proceso edificatorio, fundamentalmente residencial, ha ido acompañado, desde mediados de los setenta, de otra serie de actuaciones y de elementos organizadores del espacio, como son el desarrollo y la consolidación de la red viaria y la realización de algunas de las dotaciones de espacios verdes y de equipamientos propuestos en los planes parciales.

De esta manera, es significativo en los años setenta la reestructuración de la carretera de la Playa, ensanchando y mejorando parte de su recorrido, o la urbanización del parque de La Alcazaba junto al barrio del Pilar, mientras, en los años ochenta, se realiza el parque Norte y el equipamiento deportivo en el borde oriental del espacio estudiado, así como la implantación de la red viaria propuesta en el Plan General de 1985 que intenta terminar con la fuerte segregación espacial, existente todavía en 1979 entre los nuevos espacios residenciales y las antiguas colonias y los núcleos de infraviviendas.

Finalmente, es importantísimo destacar en el proceso de consolidación urbana, la ejecución del equipamiento cívico-comercial previsto para el sector de la Vaguada y en el interior de Mirasierra. En el primer caso, por su repercusión en el entorno inmediato, al desaparecer el gran descampado que aislaba el barrio del Pilar de las áreas residenciales localizadas más al norte y al ganarse, tras un largo período reivindicativo, espacios culturales para el sector. Aunque, no es menos importante, por la incidencia que dicho centro comercial ha tenido en la red viaria de conexión con el resto de la ciudad, al acelerar las nuevas obras y terminar con las tradicionales y deficientes vías de entrada a la misma, así como por favorecer el contacto y la llegada de otros habitantes de la ciudad, dado su carácter extrazonal.

En el caso de Mirasierra, la ejecución del centro comercial, largamente demorada por problemas de carácter urbanístico y económico, es importante porque, además de rellenar el espacio y dar continuidad a la ocupación, ha supuesto una ligera mejora en el sistema de abastecimiento de esta ciudad satélite que permanece, no obstante, con un gran déficit comercial y de equipamiento público.

Estos procesos de expansión, relleno y consolidación mediante actuaciones de calidad que llegan a ocupar amplias superficies, explican el cambio definitivo en la calificación que merece la periferia noroeste. Por ello, en 1990 este sector se configura como una zona de gran cualificación con equipamiento y espacios verdes cuidados entre las edificaciones, que subsana el mantenimiento de un claro déficit en dotaciones públicas.

En este panorama las construcciones realizadas antes de 1970 en las colonias unifamiliares y colectivas suponen la nota que «desentona» en el conjunto, a pesar de sus mejoras. Pero es una nota muy significativa puesto que afecta a unas 200 hectáreas, la cuarta parte del espacio ocupado, en las que reside el 35 por 100 de la población.

BIBLIOGRAFÍA

- AA.VV. (1989): «Vivienda pública y desarrollo urbano. Remodelación de barrios», *Alfoz*, núm. 39, pp. 21-74.
- (1987): «El boom inmobiliario madrileño. Precios altos para rentas bajas», *Monografía, Alfoz*, núm. 46, pp. 19-105.
- (1989): «La línea del suelo». *Alfoz*, núm. 64, pp. 17-98.

- AYUNTAMIENTO DE MADRID (1981): *El urbanismo heredado: el convenio urbanístico como instrumento de gestión*, Madrid, 76 p.
- BRANDIS, D. (1988): «Dinámica urbana en el municipio de Madrid entre 1975 y 1986», *Treballs de la societat catalana de Geografia*, núm. 5 pp. 157-188.
- CAPEL, H. (1975): *Capitalismo y morfología urbana en España*, Libros de la Frontera, 142 p.
- COMUNIDAD DE MADRID (1989): *Medidas sobre política del suelo*, 128 p.
- GÓMEZ DE MIGUEL, J. M., y ZORRILLA, R. (1987): «Madrid y el boom inmobiliario», *Rev. Economistas*, núm. 27, pp. 24-30.
- LEAL, J. (1987): «El boom inmobiliario madrileño. Precios altos para rentas bajas», *Alfoz*, núm. 46, pp. 23-84.
- MAS HERNÁNDEZ, R. (1989): «Dinámica actual de los barrios urbanos», *XI Coloquio Nacional de Geografía*, Madrid, vol. IV, pp. 201-245.
- OLIVÉ, M. J., y otros (1977): «Problemática de la vivienda en España», AA.VV., *Política de la vivienda*, Madrid, Ayuso, pp. 117-143.
- RAFOLS ESTEVE, J.: «La crisis de la política de la vivienda en España: elementos para un debate», *Revista Arquitectura*, núm. 213, pp. 63-83.
- SALA, M. (1977): «El sector inmobiliario en Cataluña», *Ciudad y Territorio*, núm. 3, pp. 59-67.
- VALENZUELA, M. (1981): «Renovación urbana y movimiento vecinal en barriadas de infraviviendas. La experiencia madrileña», *VII Coloquio de Geografía*, Pamplona, pp. 453-459.
- VINUESA, J., y otros (1986): «La operación de remodelación de barrios de Madrid», *Ciudad y Territorio*, núm. 2, pp. 71-87.