

Dinámicas recientes del espacio residencial madrileño*

Manuel Valenzuela Rubio
María Jesús Lago Avila
Carmen Vázquez Varela

1, 2 y 3. La intervención sobre la edificación existente presenta en el casco histórico de Madrid toda la gama de variantes, desde la rehabilitación (1. Palacio de Anglona) hasta la sustitución total o parcial del inmueble preexistente (2. Calle San Bernardo y 3. Plaza de las Comendadoras).



(*) Este texto forma parte de una investigación más amplia sobre el espacio residencial madrileño integrada en el proyecto PB88/0181 patrocinado por la DGIYT del Ministerio de Educación y Ciencia.

Tras el cierre de la crisis económica a mediados de los años ochenta, se desencadena en Madrid y en otras grandes ciudades españolas el denominado "boom" inmobiliario, que, básicamente, responde a la aparición de una demanda solvente de muy compleja interpretación (1); un segmento de esta demanda vendría dado por el surgimiento de nuevas clases medias en las grandes metrópolis como Madrid, ligadas a la globalización de la economía y a la enorme expansión del terciario avanzado (2). Es de destacar paralelamente la reestructuración del sistema productivo madrileño, que ha encontrado en la inversión inmobiliaria una alternativa mucho más atractiva que en los restantes sectores económicos tradicionales.

Por una parte, el ensanchamiento de la demanda solvente va a determinar la aparición de una oferta residencial en línea con unas mayores exigencias en cuanto a calidad del producto residencial en todos sus aspectos: el espacio residencial privado en sentido estricto; el espacio semi-público vinculado directamente a la vivienda (jardines, áreas deportivas, etc.); la calidad del entorno urbanizado en aspectos tales como dotación de servicios, accesibilidad, calidad ambiental e imagen. Por otra, el Decreto Boyer de 1985 incentivó la canalización del ahorro hacia el sector de la vivienda gracias a unos generosos beneficios fiscales y a la reestructuración del mercado de alquileres. Dichos mecanismos han fomentado el crecimiento del sector privado inmobiliario con el consiguiente abandono de la promoción de vivienda social en el segundo lustro de los ochenta.

A lo largo de este texto intentaremos mostrar en qué medida estos fenómenos han incidido en la configuración de un espacio residencial dotado de rasgos diferenciales respecto a etapas anteriores desde dos perspectivas complementarias:

1. La configuración morfológica del espacio metropolitano.

(1) Sobre el "boom" inmobiliario madrileño existe una amplísima bibliografía de muy difícil síntesis. Destacaremos, de entre ella, el número monográfico dedicado por la revista ALFOZ (núm. 46, noviembre, 1987). Un balance de sus múltiples implicaciones y problemas puede hallar el lector en la recopilación de texto: *La vivienda en España. Bases para una política social*. Madrid, Alfoz-CIDUR, 1990, 196 p. Cfr. en especial ROCH, F.: "Mercado inmobiliario y reproducción social", pp. 76-88 y NARBONA, C.: "Evolución reciente del mercado inmobiliario en España", pp. 28-36.

(2) Este rasgo post-industrial se contrapone al reforzamiento de la dualidad urbana experimentado en las grandes metrópolis, que ha supuesto en términos residenciales una enorme ampliación de la demanda insolvente de jóvenes, población inmigratoria, familias de bajos recursos, mano de obra sin cualificar, etc. Véase en tal sentido, SAVITCH, H. V.: *Post-industrial cities*. Princeton University Press, 1988, p. 305.

This contribution tries to show the real-estate boom effects over the Madrid residential space configuration. Madrid, as other big cities, has undergone this process as an important

spatial consequence of the economic restructuration during the 80s. That structural reason, along with specific features of its own (town-planning changes, the joining of the European

2. La reestructuración socioespacial madrileña en términos de segregación residencial.

Criterios de aproximación del análisis del nuevo espacio residencial madrileño

El carácter básicamente sintetizador de este texto nos impide profundizar en un buen número de cuestiones implícitas en la producción del espacio residencial (financieras, empresariales, urbanísticas, o sociales). En concreto, no va a ser posible aplicar las metodologías al uso en la definición de las pautas segregativas residenciales en consonancia con el efecto que tendría la división social del trabajo sobre la estructura residencial (3). En consecuencia, se va a privilegiar básicamente la incidencia de la nueva dinámica residencial sobre la configuración física de la ciudad en un número de situaciones (4). Ahora bien, desde nuestra perspectiva el espacio residencial va más allá de lo puramente tipológico para asimilarse al concepto mucho más amplio e integrador del medio construido, dotado de una fuerte carga ambiental y social (5). A lo largo del texto, por tanto, vamos a invocar, siempre que la información lo permita, alguna de las siguientes cuestiones referidas a casos y situaciones concretas:

a) Accesibilidad, entendida como un elemento definidor de la estructura residencial del espacio urbano.

b) Otros criterios locacionales de carácter eminentemente cualitativo y perceptual más allá de la accesibilidad: desde las amenidades ambientales (entorno natural, calidad paisajística, etc.) hasta cuestiones de imagen y de similitud social.

c) Nivel dotacional (servicios, espacios libres, seguridad, etc.) en las escalas más directamente relacionadas con la vivienda (unidad vecinal-barrio).

d) Diseño de la edificación residencial tanto en sus aspectos constructivos y de espacio interno como en sus elementos complementarios; estos últimos están íntimamente ligados a ideas como prestigio o ascenso social; en ellos radica la enorme aceptación que en los grupos sociales medios ha adquirido la tipología unifamiliar adosada, extendida ya por toda la aglomeración madrileña.

Hay que admitir que, tras décadas de ausencia de criterios cualitativos, por fin estos últimos años la promoción pública ha dado entrada a aquellos componentes residenciales que previamente sólo eran contemplados en las promociones privadas de alto nivel; de alguna forma, con ello se pretendía subsanar las carencias heredadas de anteriores etapas urbanas poniendo mayor cuidado en determinados elementos tipológicos y dotacionales; todo lo cual formaba parte de los programas de recualificación residencial de las barriadas periféricas de las grandes ciudades. Mucho más matizada, empero, sería la ponderación



(3) SCOTT, A. J.: *Metropolis. From the division of labor to urban form*. Berkeley, University of California Press, 1989. Cfr. "División de labor and neighbourhood formation in the metropolis", pp. 218-225.

(4) Compartimos básicamente la aproximación a la definición física de las áreas residenciales contenida en el libro del Instituto del Territorio y Urbanismo: *Las*



nuevas áreas residenciales en la formación de la ciudad. Madrid, 1986. 172 p.

(5) RAPOPORT, A.: *Aspectos humanos de la forma urbana*. Barcelona, Gustavo Gili, 1978. 381 p.

Community, etc.) have produced great shifts in the real-estate market behaviour. The spreading up of an affluent demand arises with different importances and heterogeneous examples, in

the central city and the first and second rings of the Metropolitan Area. It should be underlined the primacy of the private housing supply against the public one, which explains the unsatis-

fied wide social layers because of its problematic upgrading during this years.

The considered reasons, in order to identify residential changes, involve

real-estate and housing typological aspects as well as all the other elements in relation with the quality of the built environment, from the amenities to the facilities and the accessibility. At the

que el mercado asigna a los criterios de calidad residencial antes citados; todo apunta a que en la resaca del "post-boom" que actualmente vive el mercado inmobiliario madrileño, tanto el comprador como el vendedor van a prestar una atención creciente a este cruce de variables entre lo tipológico y lo ambiental que configuran la calidad del medio residencial. En qué medida han podido incidir en la dinámica residencial madrileña reciente esperamos que quede de manifiesto en la elección de un número representativo de casos pertenecientes a las tres grandes unidades intrametropolitanas habitualmente consideradas: ciudad central o "almendra" (distritos comprendidos en el interior de la M-30); primera corona o pericentral (distritos periféricos del municipio de Madrid); segunda corona o metropolitana (ciudades satélites).

En cada una de las citadas macro-áreas serán considerados un número representativo de ejemplos que ilustren las transformaciones que la nueva dinámica residencial madrileña está introduciendo en la situación heredada de etapas anteriores.

Tendencias y efectos de los procesos recientes de configuración del espacio residencial madrileño

En coherencia con los criterios arriba enunciados, este epígrafe va a ser estructurado de acuerdo con la delimitación de Madrid en las grandes áreas submetropolitanas arriba enunciadas.

1. Las áreas centrales, un espacio que recupera su atractivo residencial

Una de las tendencias residenciales más expansivas en las áreas centrales de las ciudades occidentales es la recuperación de su atractivo residencial para los grupos sociales medios-altos, compatible con la intensificación de la presencia en ellas del terciario avanzado (6). Paralelamente, se siguen desarrollando procesos de degradación con el consiguiente efecto en términos

(6) De la amplia bibliografía existente seleccionamos algunos títulos indicativos de las posibilidades que el tema ha demostrado entre muy diversos estudiosos:

FERNANDEZ ALBA, A. & GAVIRA, *Crónicas del espacio perdido. La destrucción de la ciudad en España, 1960-1980*. Madrid, Dirección General de Arquitectura, 1986, 135 p. ALVAREZ MORA, A.: *La Remodelación del centro de Madrid*. Madrid, 1978, Ayuso. LOPEZ SANCHEZ, P.: *El centro histórico, un lugar para el conflicto*. Ediciones de la Universidad de Barcelona, 1986, 161 p. TOME, S.: "Oviedo, un centro histórico en transformación", Ciudad y Territorio, núm. 78, 1988, pp. 25-36.

(7) Los procesos gentrificadores básicamente incorporan en distintas etapas y con distintos niveles socio-profesionales y culturales nueva población residencial

de marginalidad. Por lo que al caso de Madrid se refiere son de destacar los siguientes procesos en curso:

a) Una rehabilitación inevitablemente abocada a la "gentrificación"

Paradójicamente, los programas de rehabilitación públicos emprendidos por el Ayuntamiento de Madrid en la primera parte de la década (corralas y manzana de Cascorro), a pesar de sus encomiables objetivos sociales (mantenimiento de la población autóctona), pusieron en marcha otros procesos rehabilitadores de iniciativa privada y signo rentabilista. Todo ello ha desencadenado un relanzamiento "gentrificador", todavía incipiente (7). Es ya visible este proceso en ciertas zonas de borde del casco histórico, pero sobre todo en el Ensanche del siglo XIX (Barrio de Salamanca, Argüelles y Chamberí), si bien una parte considerable de la actividad rehabilitadora acaba dando soporte físico a los procesos de terciarización en edificios completos o en coexistencia con la vivienda.

b) Una renovación incentivada por la ruina y el abandono de signo especulativo

Se trata de un fenómeno enormemente complejo y a menudo conflictivo; en él quedan involucradas las apetencias de centralidad de ciertas actividades muy dinámicas, sin olvidar la incidencia perturbadora de la legislación de arrendamientos urbanos (8). Las previsiones protectoras del Plan Villa de Madrid han supuesto un freno para el proceso renovador; sin embargo, en áreas no comprendidas en dicho plan el mismo fenómeno puede llegar a alterar en profundidad la imagen histórica de barrios tan tradicionales como Tetuán, Cuatro Caminos o Guindalera.

c) Procesos de relleno en los escasos espacios intersticiales

En aquellos escasos espacios, donde persistían solares libres de edificación, la demanda solvente del "boom" ha propiciado un "relleno" mayoritariamente con fines residenciales. La iniciativa

a áreas anteriormente ocupadas por poblaciones de las zonas centrales envejecidas y de bajos recursos. La bibliografía española sobre la materia es todavía muy escasa al contrario que ocurre en los países del norte de Europa y en Estados Unidos y Canadá: SMITH, N. & P. WILLIAMS: *Gentrification of the city*. London, Allen & Unwin, 1986. VAN WEESEP, J. & S. MUSTERD (eds): *Urban housing for the better-off. Gentrification in Europe*. Utrecht: Stedelijke Netwerken, 1991.

Una primera aportación de nuestro grupo a las dinámicas gentrificadoras en curso en las áreas centrales madrileñas ha sido realizada por:

VAZQUEZ, C. (EQUIPO HABITAT): "Urban policies and gentrification trends in Madrid inner city", en *International Research Conference on European Cities*:

same time, it have been had in mind along this paper the social composition of the new residential space, which looks to have a tendency to the smoothness of the previous social spa-

ce contrasts from last decades.

The effects of the changes studied in the three big areas mentioned above has been complex; this paper has underlined several detected process, that

will be illustrated in the significant cases described in this paper and shown in the pictures and figures. The contrasts are very important. In fact, in the central areas the gentrification is

already visible, linked with rehabilitation process (private or public) as well as with renewal process, residential densification of free urban spaces and with the substitution of old industrial

oficial puso en marcha, por su parte, la actuación de San Francisco el Grande, que remata y perfila un borde descuidado del casco histórico, pero bien dotado de patrimonio y de calidad visual (9).

d) La sustitución funcional de antiguos espacios industriales, dotacionales e infraestructuras

Como es sabido, la proximidad de ciertas actividades económicas disuade o aleja la aparición de áreas residenciales; tal fue el caso de toda la franja sur del casco madrileño, asiento tradicional de la industria y de las infraestructuras básicas de la ciudad (estaciones, mercados centrales, mataderos, gasómetro, etc.). La reorganización económica madrileña con su secuela de “vaciado industrial”, paralelo a la revalorización del área central, han puesto en marcha activos procesos de sustitución funcional. El resultado ha sido la aparición de una modalidad promocional atípica de los espacios centrales, consistente en operaciones inmobiliarias de una cierta envergadura con destino a una clientela de carácter eminentemente familiar. Son de destacar dos situaciones promocionalmente bien diferenciadas; las unas son privadas y se apoyan en la revalorización de los activos fijos de antiguas instalaciones fabriles, que entran en el mercado con el atractivo de su centralidad, buen nivel dotacional, y alta calidad constructiva. Más tardías y de mayor trascendencia han sido algunas actuaciones públicas hechas posibles por la puesta en el mercado de suelo procedente de infraestructuras obsoletas. El ejemplo de mayor trascendencia, si bien aún incipiente, es la operación del Pasillo Verde, gestionada por un Consorcio creado al efecto entre el Ayuntamiento de Madrid y la empresa ferroviaria RENFE.

2. Las áreas pericentrales entre la densificación y el pleno derecho a la ciudad

El espacio pericentral madrileño surge bajo la influencia muy marcada de la segregación residencial, que contrapone un sur

Growth and decline. The Hague, 13-16 april, 1992 (comunicación aceptada).

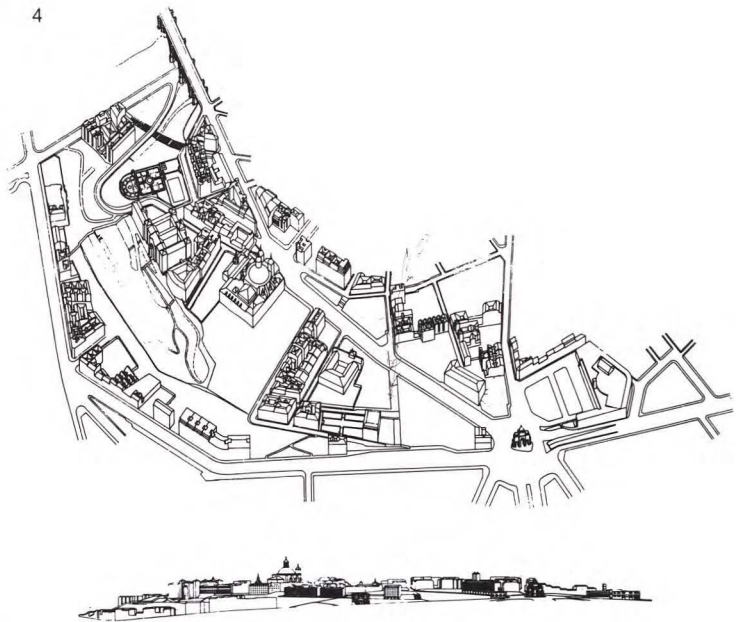
(8) Tras numerosos retrasos y polémicas públicas existe ya una promesa formal del gobierno, hecha pública en el Debate sobre el Estado de la Nación (marzo de 1992), en el sentido de comprometerse a presentar un proyecto de ley regulador de los arrendamientos urbanos antes de finalizar el actual período de sesiones.

(9) AYUNTAMIENTO DE MADRID: *San Francisco el Grande. Elementos para un análisis urbano*. Madrid, 1982, Temas Urbanos, núm. 6, p. 151.

areas by new housing-estates. It is simultaneous to the shift of the tertiary concentration in the inner city.

As far as it is known about in the pericentral ring, the relation between

tertiary and gentrification shows many possibilities and scales, which have much to see with the centrality degrees reached in the examples mentioned as well as with the transport facilities. The



La rareza de los solares disponibles en las áreas centrales condiciona la categoría y el tamaño de las viviendas, e impone su coexistencia con las actividades terciarias (4. San Francisco el Grande, 5. San Bernardo y 6. Santa Engracia (frente al Canal).



5

6



proletario, infradotado y mal alojado a un norte de gran calidad ecológica, asentamiento tradicional de las clases acomodadas en urbanizaciones y ciudades satélite de baja densidad (Mirasierra y Puerta de Hierro, por ejemplo).

Ciertos procesos residenciales de los últimos años han colaborado a paliar, siquiera tipológicamente y en términos de calidad residencial en el sentido antes señalado, la situación segregativa heredada. Ello no obsta para que, dada la cuota de centralidad a nivel metropolitano alcanzada por estas áreas, la lógica del mercado haya hecho que hacia ellas se canalizara una demanda de tipo medio-alto con el consiguiente reforzamiento de la segregación socio-espacial. Ambas tendencias serán ejemplificadas en los párrafos que siguen.

a) Los programas de realojamiento, una apuesta contra la segregación residencial

Durante el segundo quinquenio de los ochenta confluyen en amplios sectores periféricos del municipio de Madrid diversos procesos de realojamiento y reordenación. Concluyen las actuaciones más voluminosas del Programa de Realojamiento de

Barriadas, iniciado a principios de los ochenta, pero aún se encuentra en marcha algunas de ellas (10). Tal es el caso de los Poblados A y B de Fuencarral y de La Ventilla. Se trata de barrios de promoción oficial de los años cincuenta que han sufrido un progresivo proceso de inadecuación a las actuales demandas residenciales; es de destacar que la sustitución de las primitivas edificaciones va a permitir la permanencia de la población en la zona. Estas actuaciones suponen una evidente mejora tipológica y de condiciones de vida, al mismo tiempo que evitan la presión especulativa privada sobre las mismas, dada su óptima localización.

Mucho más retrasado se halla, en cambio, el programa de las 19 Bolsas de Deterioro Urbano, emprendido por el Ayuntamiento de Madrid sobre áreas de infravivienda enquistadas en el espacio consolidado. La operación se concibe como un instrumento para controlar las posibles sustituciones de signo especulativo a las que sin duda se hallaban expuestas. Si en el primer caso no se libera suelo para la iniciativa privada, ya que la operación se reduce a reordenar el barrio realojando a la población en el mismo, en este segundo programa el Ayuntamiento financia

(10) De entre la amplia bibliografía generada por el Programa de Realojamiento de Barriadas, una visión panorámica del proceso seguido puede encontrarse en: VINUESA, J.; SANCHEZ, T. & OLIETE, A.: *La operación de remodelación de barrios en Madrid*, Ciudad y Territorio. Madrid, abril-junio, núm. 68, 1986, p. 71-89. En cuanto al balance socio-espacial de la operación, remitimos al trabajo de: VILLASANTE, T. R. et alii.: *Retrato de un chabolista con piso*. Madrid, Alfoz-CIDUR, 1989. 207 p.

(11) Datos objetivos sobre las previsiones iniciales de esta operación pueden encontrarse en: AYUNTAMIENTO DE MADRID. Empresa Municipal de la Vivienda: *Un proyecto para Madrid. Programa de urbanismo y vivienda*. 1989, 137 p. Cfr. pp. 11-55. Mayor aún es la marginalidad residencial de la minoría étnica por antonomasia, la gitana, para la que existen en marcha programas de realojamiento específicos. Véase en tal sentido el trabajo de:



dichas actuaciones poniendo en el mercado suelo urbanizado para hacer viable económicamente la operación (11). Evidentemente la entrada de la iniciativa oficial puede sacar partido de la buena centralidad activando procesos de cambio social de signo claramente gentrificador.

La desaparición, por obra del Programa de Realojamiento, de la trama marginal de Palomeras ha dado lugar a una pieza de suelo libre de titularidad pública y posición central de una considerable entidad; sobre ella los responsables autonómicos de la política de vivienda han emprendido una actuación de vivienda nueva, asimilable a las grandes operaciones unitarias de décadas anteriores, pero con diferencias sustanciales, algunas de las cuales vamos a enunciar. En primer lugar, llama la atención la trama urbana elegida para el nuevo barrio que no por casualidad ha sido denominado Madrid Sur; en efecto, en él se reproduce con una clara afinidad tipológica una de las piezas urbanas más características de la ciudad central, el Ensanche (12).

Pero las similitudes terminan prácticamente en lo tipológico; de hecho, Madrid Sur se aleja del ensanche clásico por la modalidad inmobiliaria seleccionada, que no es otra que la promoción

VALENZUELA, M. & LAGO, M. J. (EQUIPO HABITAT): *Housing the gypsies. Problems and politics for housing an ethnic minority in the Madrid Metropolitan Area* en International Housing Research Conference. Oslo, 24-27 de junio de 1991 (en prensa).

(12) Información detallada sobre las características tanto urbanísticas como edificatorias de este ambicioso proyecto puede encontrarse en la memoria del Consorcio Urbanístico Madrid Sur de 1987.

9



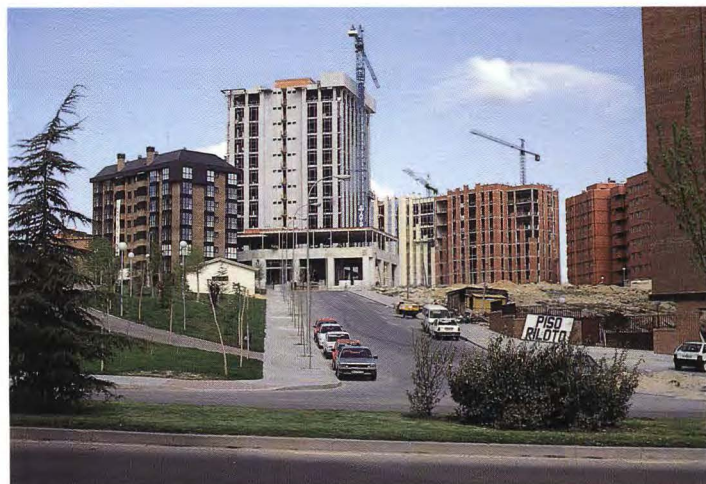
10



11



12



13



Áreas residenciales inicialmente concebidas para vivienda unifamiliar se están rematando mediante promociones de adosados o de bloque colectivo (11 y 12. Final de Arturo Soria y 13. Parque Conde de Orgaz).

La rotunda estructura tipo ensanche de Madrid Sur sustituye a la trama marginal del barrio de Palomeras, que ocupó desde los años cincuenta el mismo emplazamiento (7. Maqueta del proyecto. 8. Situación en la ciudad. 9 y 10. Imágenes actuales).



14

Concebida como eje estructurante por el Plan General de 1985 (16), la Gran Vía de Hortaleza define un cierto número de manzanas edificables con tipologías de mayor calidad constructiva que en su entorno (14 y 15).



15

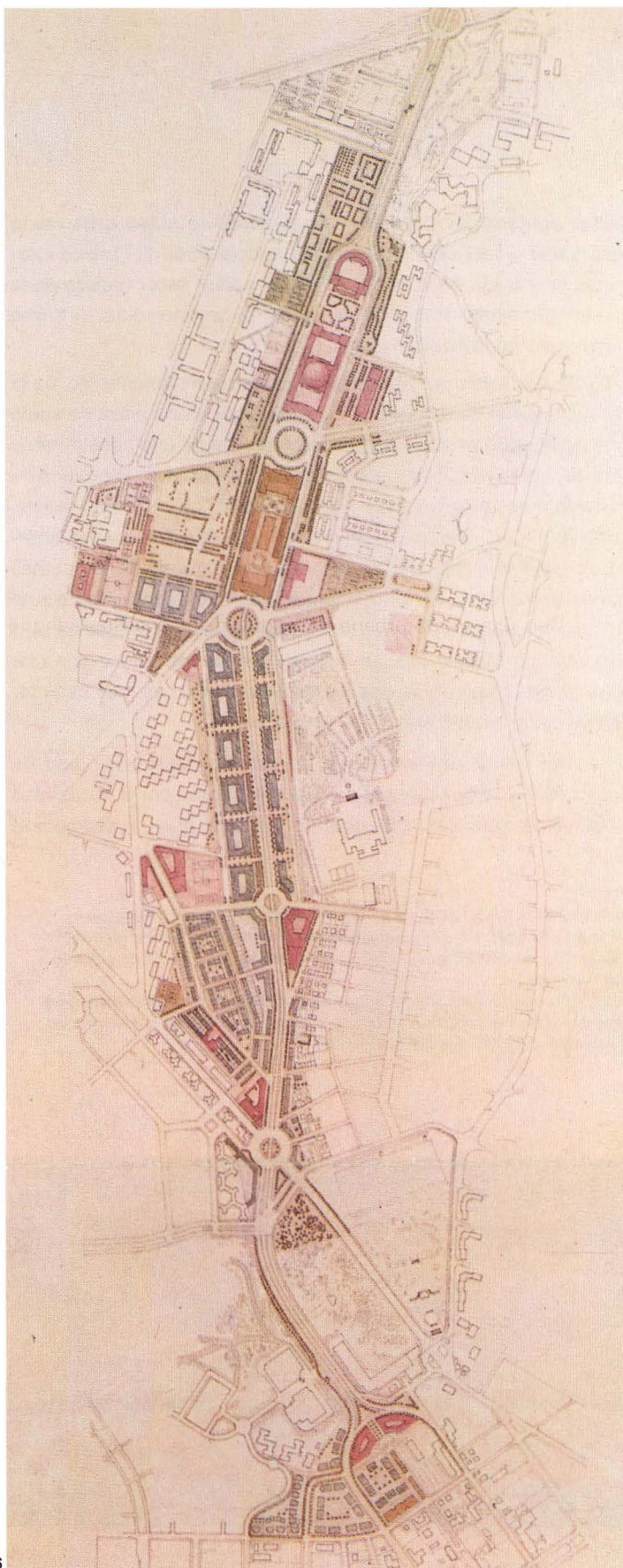
cooperativa o sin ánimo de lucro. Ello hace que el grupo social destinatario deba cumplir determinados requisitos socioeconómicos propios de los adjudicatarios de viviendas sociales (13).

b) La densificación de antiguas promociones de baja densidad

El norte fue el área preferida por las urbanizaciones de lujo al estilo de Mirasierra o Puerta de Hierro; por razones ya citadas la oferta residencial en ellas ha girado hacia un estrato social de clase media-alta, que aspira a una vivienda de menor costo, pero

(13) HIPOLITO, F. & RODRIGUEZ, L.: *Legislación de viviendas de protección oficial. Estatal, autonómica y comunitaria europea. Recopilación anotada y actualizada*. Madrid, Trivium, 1991, 813 pp.

16



effects of the new roads over the residential space whows clearly examples of both processes. Nevertheless the development of the new enlargements bordering the built-up area,

empty previously, has intensified the urban concentration of low-middle social levels, because of the cooperative system frequently used. However the mid-century garden estates have beca-

me more socially herogeneous, which could be notice in some typological terms in relation with the rising presence of multistore residential buildings.

Finally, in the metropolitan outer ring the biggest housing estates of the this period are concentrated. During the second part of the 80s. the residential dynamic, goes other way diffe-

envuelta en el prestigio social que las citadas áreas residenciales proporcionan. Para dar satisfacción a dicha demanda solvente se ha producido un cambio tipológico hacia el "adosado" o la vivienda colectiva en bloque abierto bien dotada de espacios libres y deportivos privados, pero se mantiene en ellas la imagen de zona residencial privilegiada y de alto "standing". Esta pérdida relativa de calidad residencial se compensa con creces gracias a la presencia de más y mejores dotaciones de carácter colectivo, justificados por el tamaño y centralidad que con el tiempo han ido adquiriendo.

En la misma línea densificatoria resulta llamativo y paradójico que el remate por el norte de la Ciudad Lineal, ya en su contacto con la M-40, se esté realizando en forma de torres de gran altura insertas en una trama urbana de tradición racionalista, aunque mejorada con un elevado nivel dotacional y de espacios libres.

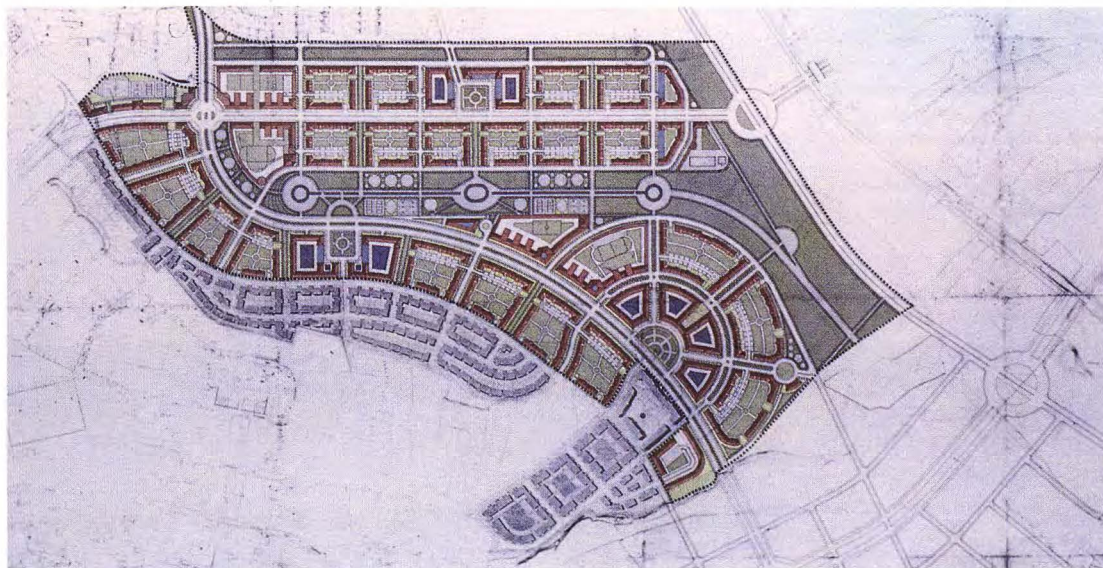
c) Los remates residenciales vinculados a grandes operaciones de viario

Generados por la presencia de infraestructuras recientes se producen fenómenos de reordenación y relleno de las áreas por donde discurren, básicamente protagonizados por la iniciativa privada. En tal situación cabría incluir los casos de la M-30 y

M-40. En concreto el cierre en "malla" por el norte de la M-30 ha dado lugar a dos nuevas vías, a lo largo de las cuales el fenómeno en cuestión aparece reiteradamente. Centrándonos en el caso de la Avenida de la Ilustración, las perspectivas de aparición de un continuo edificado a lo largo de ella serán visibles en un corto espacio de tiempo, una vez sea abierta en su totalidad. Otro ejemplo más avanzado vendría dado por el eje de Sinesio Delgado, que enlazaría el Paseo de la Castellana con el nudo de Puerta de Hierro. Se parece a ambos la nueva Gran Vía de Hortaleza, nacida como operación reestructuradora de un conjunto de asentamientos de diversa ascendencia existentes en el distrito homónimo; al mismo tiempo, asegura la conexión exterior de toda el área a través de la M-40 y Arturo Soria. A lo largo de esta nueva vía se están produciendo operaciones de acabado y remate del tejido urbano, de distinto tamaño y origen promocional; en todo caso, las tendencias gentrificadoras de esta primera corona metropolitana van a quedar reforzadas por las operaciones mencionadas.

Actuaciones unitarias y nuevos ensanches de borde, únicas operaciones plenamente urbanizadoras

A pesar de las óptimas perspectivas de negocio que el "boom" inmobiliario abría a los promotores privados, no presenta el



17

En el límite del continuo edificado madrileño se están urbanizando los últimos ensanches. La promoción cooperativa se halla ampliamente presente en ellos (17. Imagen final del Polígono de la Cooperativa de Los Llanos. 18 y 19. Imagen actual).



18



19

panorama residencial madrileño de estos años nada equiparable a las grandes operaciones residenciales unitarias de décadas anteriores; el promotor privado típico de este quinquenio ha preferido actuar en áreas consolidadas, sobre solares existentes, eludiendo así las exigencias de gestión e inversoras propias de la preparación de nuevo suelo urbano (14). Sólo las administraciones públicas han emprendido actuaciones urbanizadoras de gran envergadura, acabadas o en vías de ejecución. Algunas se hallan en contacto directo con el continuo edificado, como es el caso de los polígonos Los Llanos, Tres Olivos, etc., desarrollados por Juntas de Compensación, pero cuyas parcelas resultantes cedidas al Ayuntamiento se promoverán por cooperativas inscritas en el Plan Municipal de las 18.000 viviendas (15). Es de destacar en el primero de los casos citados, su vecindad con una de las ciudades satélites plutocráticas más representativas del urbanismo segregador de la anterior etapa, el Parque Conde de Orgaz; desde esta perspectiva, puede interpretarse como una apuesta por la integración socioespacial en el borde noroeste del municipio de Madrid. Complementariamente, desde un punto de vista tipológico la recuperación de la cuadrícula típica de los ensanches es igualmente visible aquí y la proximidad a la M-40 le aporta una renta de situación en términos de accesibilidad realmente envidiable, lo que unido al nuevo Parque Juan Carlos I hace que los niveles de calidad residencial de dicha actuación sean inmejorables.

(14) Durante todos estos años no ha cesado la polémica entre promotores y Ayuntamiento en torno a la previsión de suelo calificado contenida en el Plan General de 1985 y cómo ha incidido la presunta escasez de suelo en el encarecimiento de la vivienda.

(15) Si bien con otro signo, el Plan 18.000 supuso un nuevo impulso al régimen cooperativo de promoción de viviendas, decadente en los años

Una posición similar a la descrita presenta el Polígono Tres Olivos en el distrito Fuencarral, que completa el área urbanizada en dirección a la autovía C-607 (Madrid-Colmenar Viejo), o el Plan Parcial del Anillo Verde de Vicálvaro, así como el Polígono de Arroyo del Fresno cercano al barrio de Mirasierra en el distrito de Fuencarral.

Rango de auténtica ciudad satélite tiene, por su parte, el Polígono de Valdebernardo, resultado del desarrollo de un Plan de Actuación Urbanística previsto en Suelo Urbanizable no Programado por el Plan General de Madrid de 1985. La larga y compleja gestión de esta operación inmobiliaria incluye elementos adicionales que la hacen muy singular; no es ya sólo la dimensión física de la misma (258 hectáreas para 5.000 viviendas) y sus características tipológicas y dotacionales, sino también y sobre todo, la modalidad promocional elegida. En efecto, Valdebernardo es sin duda el arquetipo de gran actuación residencial colocada por la administración autonómica en manos de una singular promotora sindical, P.S.V. (Promoción Social de Viviendas), llamada a ser el escaparate de la capacidad de los sindicatos como proveedores de vivienda social. Adicionalmente, se ha dotado a Valdebernardo de elementos urbanos poco usuales en operaciones clásicas de vivienda, tanto de carácter económico como simbólico; de hecho, se prevé un importante volumen edificado de terciario (125.000 metros cuadrados edificados),

precedentes. Véase en tal sentido:

M. VALENZUELA & Cols (EQUIPO HABITAT): *Les Cooperatives de logement à Madrid. Leur relancement au moment du "boom" immobilière*. Comunicación presentada a la Conférence International de Recherche sur le logement. Paris, 3-6 Julio 1990, 10 p.



llamado a equilibrar financieramente la operación, lo cual es tanto más necesaria si se tiene en cuenta las exigencias inversoras del monumento emblemático de la actuación, la controvertida Esfera Armilar y su entorno (parques, museo, auditorio, etc.) (16).

3. La corona metropolitana entre la suburbanización y la recualificación

La corona metropolitana madrileña llegó a los ochenta con una estructura aún más segregada que la señalada en la corona pericentral. Los procesos residenciales de la última década han suavizado esta situación de partida como resultado de políticas públicas de recualificación residencial y funcional, pero también por las dinámicas de revalorización del espacio residencial desencadenadas por la crisis de la economía madrileña. Como en epígrafes anteriores, nuestro análisis va a privilegiar diversas situaciones-tipo:

a) La diversificación social y tipológica de los pueblos-dormitorio obreros

Paralelamente a los procesos de recualificación emprendidos a partir de 1979 en unos núcleos satélites obreros aquejados por la segregación e infradotación, se vienen advirtiendo ligeras, pero

visibles tendencias diversificadoras de su espacio residencial. En concreto, advierte un reforzamiento de la presencia de operaciones de edificación unifamiliar adosada que respondería a dos fenómenos complementarios: los cambios en las preferencias residenciales de la población y el ensanchamiento de las clases medias urbanas madrileñas. Un antecedente relevante de la citada tendencia ya lo aportó en los primeros años de la década el, en muchos aspectos, pionero Sector III de Getafe" (17). Sin embargo, hoy en día no hay pueblo dormitorio de la corona metropolitana que no presente un amplio muestrario de operaciones pertenecientes a esta tipología; las densidades que en ellas se alcanzan pueden ser importantes, pero quedan compensadas con una buena dotación en espacios libres y oportunidades deportivas, de carácter semipúblico, que habitualmente las acompañan. Se satisfacen de esta manera las aspiraciones de estatus residencial de las nuevas clases medias surgidas de la reactivación económica de Madrid.

El Polígono Los Rosales de Móstoles presenta la ejemplaridad añadida de integrar las nuevas áreas residenciales en un esquema de crecimiento de acusada personalidad postmoderna, con todos sus ingredientes morfológicos y de diseño, combinando la tipología adosada con la plurifamiliar en manzana cerrada. Se trata de un fenómeno bastante generalizado en los antiguos pueblos dormitorio de la corona metropolitana madrileña, aún

(16) Una información más detallada sobre esta operación puede hallarse en: P.S.V. *Memoria de actividades*. Madrid, 1990, 39-50 p.

(17) VALENZUELA, M. & VAZQUEZ, C. (EQUIPO HABITAT): Promoción cooperativa y nuevas periferias residenciales en el área metropolitana de Madrid, *XII Congreso Nacional de Geografía*. Valencia, 27-30 de mayo de 1991, pp. 625-

631. El ascenso social experimentado en el Sector III queda de manifiesto en las últimas actuaciones que redondean la operación, emprendidas por la iniciativa privada, en este caso la Inmobiliaria Bami, S. A. y para un sector medio-alto de la demanda.



21

22

La Ampliación de la Casa de Campo concentró una importante edificabilidad en el borde oriental de Pozuelo de Alarcón, que se desarrolla mediante la tipología de bloque abierto. (20. Situación, 21. Maqueta y 22. Plano de Conjunto).

■ CENTRO DOCENTE
■ VERDE PÚBLICO
■ CENTRO CÍVICO COMERCIO



23

cuando estas nuevas tipologías, de baja o media densidad, sólo dan lugar a reducidas operaciones, por lo que difícilmente casos como el del Sector III de Getafe podrían volver a repetirse.

b) La densificación y diversificación social en el noroeste residencial madrileño

En este sector de la corona metropolitana madrileña se pueden diferenciar claramente dos modelos recientes de producción de ciudad. El primero consiste en la renovación y colmatación del espacio urbano consolidado correspondiente a los casos tradicionales; estas dinámicas tienen visible importancia en el municipio de Pozuelo, donde es patente una fuerte implantación de la vivienda adosada con la consiguiente densificación de las antiguas quintas y chalets de la colonia de La Estación. En Villaviciosa y Las Rozas, por su parte, la renovación se produce en favor de la edificación colectiva. El segundo modelo corresponde a la ocupación de grandes espacios, más o menos cercanos a las áreas consolidadas, mediante grandes promociones, afines a los ensanches históricos por su posición y por su trama de inspiración ortogonal. Esta modalidad de crecimiento periférico ha producido una verdadera transformación territorial en Las Rozas, donde el 45 por ciento del total de licencias para vivienda corresponde a grandes promociones. También son de destacar el ensanche del núcleo urbano de Boadilla, dominado por la edificación unifamiliar adosada, y la ampliación hacia el este del casco urbano de Pozuelo por obra de la operación denominada paradójicamente Ampliación de la Casa de Campo, donde predomina la edificación multifamiliar mesocrática (18).

c) Las nuevas áreas de centralidad avanzada como factor estructurador del espacio residencial suburbano

Aunque de forma incipiente, empiezan a vislumbrarse los efectos que sobre espacio residencial han puesto en marcha las nuevas áreas de actividad avanzada (secundaria y terciaria) implantadas en la corona metropolitana; ambas reclutan capas profesionales altamente cualificadas, que en consecuencia, generan unas demandas residenciales de alto nivel. Tiene lógica, por tanto, que en el entorno de los parques tecnológicos y empresa-

riales empiecen a producirse cambios sustanciales en el mercado inmobiliario, expresivamente reflejados por la publicidad; así se aprecia ya en el área Pozuelo-Los Peñascales, sobre la que gravitan las preferencias residenciales de los profesionales empleados en los nuevos centros de trabajo terciario situados a lo largo de la autopista de La Coruña y en su entorno (Parque Empresarial de Las Rozas, Centro de Negocios Atica-7 y similares). En la misma dirección ha derivado la ciudad nueva de Tres Cantos, donde no sería atrevido relacionar la puesta en funcionamiento de la factoría de AT & T y del posterior Parque Tecnológico de Madrid, con recientes productos inmobiliarios de vivienda unifamiliar adosada de alto nivel (Conjunto Residencial Los Madroños, por ejemplo).

d) La versión fin de siglo de los núcleos dormitorio metropolitanos: el caso de Rivas Vaciamadrid

Rivas fue el único caso de dinámica demográfica recesiva de entre los municipios metropolitanos durante los años del desarrollismo. Sólo en los ochenta invirtió radicalmente dicho comportamiento, asistiéndose a un crecimiento rápido y mantenido de su población, que ha superado en el censo de 1991 los 14.000 habitantes (19). Rivas reproduce así, con veinte años de retraso y en tono menor, el mecanismo de formación de un pueblo dormitorio con casi total ausencia de base económica. Ahora bien, mucho han cambiado en dos décadas los procesos de producción de espacio urbano e incluso aún más las tipologías resultantes.

A partir de una situación ambientalmente poco atractiva (proximidad a vertederos y depuradoras), la dinámica residencial de Rivas sólo se entiende por referencia a la promoción cooperativa, que encontró allí unas condiciones muy ventajosas en cuanto a precios de suelo y cómoda accesibilidad a través de la nacional N-III. En poco más de una década han actuado en el núcleo cooperativo de Rivas no menos de una docena de cooperativas que han promocionado casi 3.000 viviendas (Cooperativa Pablo Iglesias, Los Almendros, Casas Blancas, etc.). Llama la atención, en todo caso, que el núcleo cooperativo naciera segregado respecto a la cabecera del municipio con los consiguientes

(18) Se trata de una de las pocas operaciones urbanizadoras a gran escala emprendida en estos años por la iniciativa privada (URBIS). Más información sobre las dinámicas en curso en el noroeste metropolitano puede hallarse en:

COMUNIDAD DE MADRID. Consejería de Política Territorial. Estrategia Territorial Zona Oeste Metropolitana, 1989, p. 48.

Véase también para el conjunto del Área Metropolitana:

VALENZUELA, M.: Madrid. *Les nouvelles périphéries* (in) FOURNEAU, F.

HUMBERT, A. y VALENZUELA, M., Coord. *Géographie d'une Espagne en mutation*. Madrid, Casa de Velázquez, 1990. pp. 221-242.

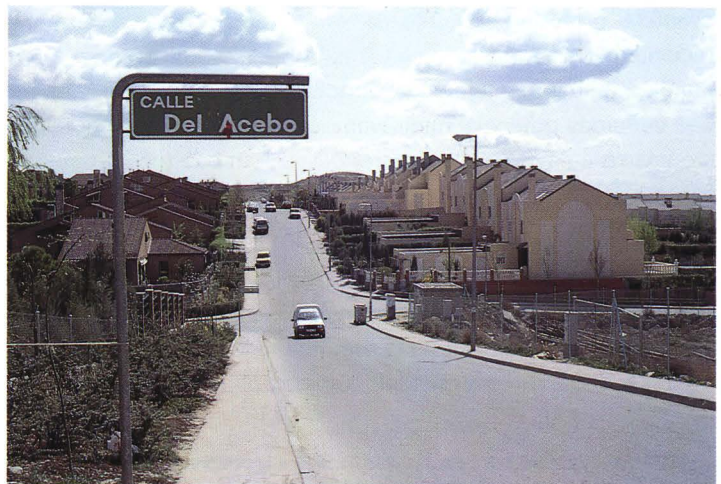
(19) El Plan General de Ordenación Urbana de Rivas, actualmente en fase de aprobación inicial, prevé para este municipio un techo demográfico de 50.000 habitantes; una parte importante de este futuro crecimiento será absorbido por la Ciudad Jardín del Este, ambicioso proyecto inmobiliario de P.S.V. que será desarrollado básicamente mediante vivienda unifamiliar.



23

El conjunto residencial de Rivas responde al sueño pequeñoburgués de la vivienda unifamiliar con su inconfundible sabor suburbano (23. Plano de conjunto urbanizaciones de Rivas. 24 y 25. Imagen actual. 26. Planta de una actuación cooperativa).

24



25



25



26

problemas de relación administrativa y acceso a los servicios municipales, lo que ha sido semillero de no pocos conflictos y una aún no resuelta integración. Otro rasgo definitorio del Rivas cooperativo es el claro predominio de la tipología unifamiliar adosada de calidad media, cuya interpretación hay que buscar en los mismos mecanismos psicosociales mencionados para otros ejemplos en este texto. En todo caso, queda manifiesto la dulcificación, aunque sólo sea tipológica, que estas nuevas realidades residenciales introducen en el modelo metropolitano heredado del período desarrollista; en efecto, ya no tienen la exclusividad del hábitat unifamiliar las clases altas, ni su presencia se limita al sector noroeste de la aglomeración, el ecológicamente más atractivo.

e) Tres Cantos a la búsqueda de la trama perdida

Nacido como criatura del racionalismo químicamente puro, Tres Cantos ha experimentado un cambio radical en muchos de sus parámetros funcionales como consecuencia del Plan Especial de 1985 (20). El aspecto más llamativo es sin duda la sustitución del "open planning", dominante en el Sector A, por una trama ortogonal y postmoderna, que está llamada a ocupar el suelo residual aún parcialmente vacío. El cambio tipológico ha sido no menos drástico, ya que el bloque colectivo multifamiliar ha dado paso casi en exclusividad a la vivienda unifamiliar adosada en combinaciones múltiples en cuanto a densidad, estilo y organización. Sin embargo, sigue siendo dominante en las nuevas áreas residenciales la promoción cooperativa, aunque ésta ha cambiado de signo para dar entrada al cooperativismo sindical de P.S.V. y V.I.T.R.A. (Viviendas para Trabajadores). La promoción privada, por su parte, se vincula a una demanda solvente generada por la clientela profesional empleada en las actividades avanzadas recientemente implantados en Tres Cantos y en su entorno, pero también influye la mejora del atractivo de la ciudad nueva para una demanda potencial madrileña muy sensible a sus cualidades medioambientales y dotacionales.

Conclusiones

Se ha pasado breve revista en este texto a algunos cambios operados en el espacio residencial madrileño al hilo de la recuperación económica de la segunda mitad de los ochenta. Se trata, sin duda, de una realidad aún más plural y compleja de lo

que se ha podido esbozar a lo largo de estas páginas. Aún así, su elaboración no ha podido por menos de suscitar algunas consideraciones básicas, que pudieran servir de colofón, pero también de cemento para la variada y no siempre homogénea información que se ha tenido que utilizar. Pretendemos, así, colaborar a poner de manifiesto la lógica inspiradora de la producción del espacio residencial madrileño, y por extensión, de nuestro modelo urbano.

- Por muy distintas que parezcan las situaciones estudiadas, el espacio residencial funciona como un todo supeditado a las situaciones diferenciales de renta; así pues, sometido como se halla a la lógica de la capacidad adquisitiva, cada operación inmobiliaria es destinada al segmento de renta que puede afrontar su compra. Las excepciones a esta regla sólo tienen lugar cuando se producen intervenciones de política de vivienda de signo equilibrador.

- La subordinación del espacio residencial al sistema productivo, en todo caso, es visible tanto si se considera la demanda solvente como la que no lo es. De hecho, esta última se fue ampliando a lo largo del período de prosperidad económica al ser expulsada al mercado libre a medida que se disparaban los precios. Su recuperación sólo se inicia a raíz del repunte del cooperativismo y de los programas de suelo público emprendidos a finales de la década.

- Desde una perspectiva espacial, los rasgos definidores de la calidad residencial inciden decisivamente en la selección del segmento de la demanda llamado a instalarse en cada oferta específica de vivienda.

- Llama la atención, sin embargo, que durante el período considerado apenas se invierte en la preparación de nuevo suelo residencial, lo que determina la revalorización abusiva del existente; a partir de ahí el mercado hará la asignación espacial de los grupos sociales. Sólo se apartan de esta norma las actuaciones públicas y no enteramente.

- La aparente homogeneización tipológica que parece advertirse en el espacio residencial madrileño no implica en absoluto que se vaya hacia una nivelación social superadora de las estructuras urbanas segregadas. Subyacen con todo su crudeza, tras la promiscuidad edificatoria que se aprecia por toda la aglomeración madrileña, las contradicciones del mercado de trabajo urbano y sus aberraciones en forma de paro y subempleo. En todo caso, bastantes de las plasmaciones más genuinas de la ciudad dual (norte-sur) se han suavizado, pero no desaparecido, en este Madrid que se encamina al siglo XXI.

Manuel Valenzuela Rubio

Catedrático de Geografía. Universidad Autónoma de Madrid

María Jesús Lago Avila

Carmen Vázquez Varela

Becarias de Investigación, Universidad Autónoma de Madrid

(Equipo HABITAT)

(20) MENENDEZ DE LUARCA, R.: *Tres Cantos, a la búsqueda de la trama perdida*, Madrid, Comunidad de Madrid, 1985, 83 p.

seen at the dormitory towns of the south-west. A new single family residential estate has been recently developed in Rivas council at the south-east, even having not agreeable ecolog-

ical environment. This can be considered a clear example of the anglo-saxon suburban style, translated to the Madrid periphery.