

# EXCLUSIÓN SOCIAL EN EL MADRID DEL “DESARROLLISMO”: LA INFLUENCIA DEL MODELO INMOBILIARIO DE VENTA DE VIVIENDAS A GRAN ESCALA DURANTE EL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN DEL ÁREA METROPOLITANA DE MADRID EN LA COHESIÓN SOCIAL DE LA CIUDAD<sup>1</sup>

Alejandro Tamayo Palacios<sup>2</sup>

## Resumen

Un breve análisis del espacio social madrileño construido durante los años del llamado desarrollismo español mediante las diferentes teorías que se han ocupado de la organización del espacio urbano sugiere la consideración con cierta profundidad del funcionamiento del sector inmobiliario.

Así, a partir del estudio de la actuación de este sector en el proceso de construcción del área metropolitana de Madrid, se concluye que tuvo una influencia esencial en la formación de la actual distribución de rentas.

# SOCIAL EXCLUSION WITHIN THE “DEVELOPMENTALIST” MADRID: THE INFLUENCE OF LARGE-SCALE HOUSING SALE MODEL ON SOCIAL COHESION WITHIN THE BUILDING PROCESS OF MADRID’S METROPOLITAN AREA<sup>1</sup>

Alejandro Tamayo Palacios<sup>2</sup>

## Abstract:

*A brief analysis of Madrid’s social space during the so called Spanish developmentalist period, by using different theories regarding urban space planning, suggests considering a thorough understanding the way the real estate sector operates.*

*The study of the role of this sector on the construction of Madrid’s metropolitan area reveals its key influence on current revenue allocation.*

El análisis de las cuestiones que sirvieron de referencia al sector de cara a posicionarse sobre el territorio y el grado de independencia que asumió respecto de ellas acaba de caracterizar el fenómeno estudiado. En este sentido, si bien los tejidos históricos, la vivienda social, el planeamiento, la centralidad y los límites físicos son determinantes, queda demostrado que la propia estrategia del sector es un vector de influencia mayor.

Por último, la constatación de que la segregación económica constituye un mecanismo fundamental del modelo inmobiliario que desde los años 60 se ha mantenido como principal actor en el diseño urbano nos acerca a las teorías de Henry Lefebvre sobre el papel de la “Empresa” en el diseño del espacio social urbano.

**PALABRAS CLAVE: EXCLUSIÓN SOCIAL, SECTOR INMOBILIARIO Y MADRID.**

Fecha de recepción: 07.03.11.

Fecha de aceptación: 10.06.11.

- 1 Este artículo es parte de las investigaciones realizadas por el autor para su Tesis Doctoral en la Universidad Politécnica de Madrid.
- 2 España. Arquitecto-urbanista, Master en planeamiento urbano y territorial de la Universidad Politécnica de Madrid. Profesor Asociado en el Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura. Universidad Politécnica de Madrid. Correo Electrónico: ad.tamayo@gmail.com.

*Additionally, the analysis of the factors that allowed this sector to gain territory and independence characterize this phenomenon. In this sense, although historical fabric, social housing, planning, centrality and physical limits are key elements, it is demonstrated that the strategy of the housing sector is another influent aspect.*

*Finally, the fact that economic segregation has been an essential mechanism of the real estate model from the 60s validating this sector as the main actor in urban design approximates Henry Lefebvre theories regarding the role of “Companies” in the design of urban social space.*

**KEYWORDS: SOCIAL EXCLUSION, REAL ESTATE SECTOR AND MADRID.**

Received: 07.03.11.

Accepted: 10.06.11.

- 1 This article is part of the author's doctoral thesis; Universidad Politécnica de Madrid.
- 2 Spanish. Architect town planner, Master of Urban and Territorial Planning Universidad Politécnica de Madrid. Associated Professor, Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio, Escuela Técnica Superior de Arquitectura. Universidad Politécnica de Madrid. Email: ad.tamayo@gmail.com.

## Introducción

### ANTECEDENTES

La utilización de las teorías clásicas sobre organización del espacio urbano en el análisis del espacio social madrileño construido durante los años del llamado desarrollismo español, y formado, en buena parte, por grandes promociones de vivienda destinadas a la venta, muestra las carencias de dichas posturas en ámbitos como el de estudio, cuestión por otro lado ya señalada tanto por los que pretendieron desarrollar estas teorías más adelante como por sus críticos.

Si bien varios autores de los llamados clásicos indican algunas cuestiones que se podrían aplicar con éxito al caso de estudio, éstas no son suficientes para entender el mosaico social madrileño creado en aquellos años. De entre los factores apuntados por aquellos que han abordado el tema se podrían destacar cuestiones importantes para nuestro caso de estudio: el valor de la centralidad estudiada por Burgess, la extensión a través de los ejes viales de las áreas acomodadas de Hoyt, la preexistencia de núcleos diversos de Harris y Ullman, las conclusiones de Berry sobre la distribución de los modos de vida o el papel del planeamiento apuntado por Granelle (Berry 1967 y Bailly 1978). No obstante,

como ya se ha indicado y siguiendo lo ya apuntado por Bailly (Bailly 1978) en cuanto al papel desempeñado por el mercado inmobiliario, estas cuestiones no bastan para explicar el fenómeno que nos interesa.

En este sentido, los estudios de Henry Lefebvre sobre lo “espontáneo, voluntario o programado” de la segregación urbana y el papel que les asigna a “Estado y Empresa” en la estrategia de conformación del dibujo del espacio social (Lefebvre 1969, 113-120 p.) parecen tener más que ver con la explicación del mosaico de rentas madrileño. (Figura 1).

Por otro lado, en cuanto al diseño concreto del espacio social de Madrid, los trabajos de Fernando Roch sobre el sector inmobiliario en la década de los cincuenta dan muchas pistas de cómo se materializaron los planteamientos de Lefebvre (Roch 1999).

Así, como consecuencia de un breve ejercicio de aplicación al caso de Madrid de las diferentes teorías que se han preocupado de la segregación urbana, se ha planteado en profundidad el papel de esa “Empresa” citada por Lefebvre en la conformación del espacio social madrileño durante los años del desarrollismo, sin olvidar su asociación, más o menos programada, con el “Estado” también citada por Lefebvre o las cuestiones consideradas con mayor profusión por las teorías clásicas.

## PLANTEAMIENTO INICIAL DE LA INVESTIGACIÓN

Desde el posicionamiento apuntado en el apartado anterior, el origen de esta propuesta se encuentra en la verificación de que el espacio social de la periferia metropolitana madrileña construida durante los años del “desarrollismo”, tal como muestra el actual mapa de rentas (Figura 1), es un mosaico relativamente preciso en su definición de las “clases de barrio”.

A partir de ahí, de cara a explicar este fenómeno de clasificación social, se analiza el proceso de construcción de la periferia madrileña para constatar que su actual mapa social, más allá de cuestiones estudiadas ampliamente por la teoría clásica de la economía urbana, deriva de la propia forma en que esta se desarrolló describiéndose, así, el papel que jugó en todo este proceso el sector inmobiliario

Por otro lado, se comprueba cómo esta distribución de rentas, además, se mantendrá de forma estable durante las siguientes décadas e influirá sobre los tejidos residenciales anteriores.

Para caracterizar en profundidad el fenómeno analizado se identifican cuáles son los antecedentes, condicionantes e influencias que impulsaron al sector inmobiliario a trazar un determinado mapa social y no otro, en qué ocasiones éste actuó de forma relativamente autónoma respecto de esas cuestiones y en qué medida, y por qué, este “diseño” se ha mantenido estable o ha sufrido alteraciones a lo largo del tiempo.

En cuanto a esta última cuestión, a priori se establece que fueron principalmente cinco los elementos que influyeron en la forma en la que el sector se desplegó por el territorio y un sexto el que ayudó a que estas tendencias se formalizaran con unos contornos precisos. Entre los primeros se consideran la promoción pública de vivienda social, la valoración histórica de los tejidos urbanos existentes, los usos del suelo definidos por el planeamiento, el valor asociado a la centralidad y, por último, las propias estrategias comerciales del sector inmobiliario apoyadas, eso sí, en una determinante política de ayudas públicas. Se parte, así, de añadir a algunas de las clásicas cuestiones estudiadas, la valoración histórica de los tejidos históricos, ligada a la propia formalización física de esas áreas, y las estrategias del sector inmobiliario a partir de la estructura de ayudas públicas. Por otro lado, a la hora de la formalización de esas tendencias, destaca la importancia de los límites físicos formados tanto por la morfología del territorio como por las infraestructuras o los suelos de uso no residencial de suficiente tamaño.

Así, el análisis en detalle de la evolución a lo largo de varias décadas del espacio social objeto de esta investigación sirve para entender la estabilidad de los mapas socioeconómicos, su vinculación a los tejidos residenciales en régimen de propiedad y el efecto que han tenido sobre ellos las diferentes políticas públicas desarrolladas.

La elección del campo de estudio tiene que ver con que se trata de los tejidos residenciales, contruidos durante el periodo de nacimiento y consolidación del modelo inmobiliario protagonista del despegue del sector de la promoción de viviendas destinadas a la venta, que ocupan buena parte de una primera corona metropolitana donde se percibe con mucha intensidad la mencionada fragmentación social. En este aspecto, el hecho de que el espacio social anterior a este proceso, apoyado en una edificación colectiva destinada al alquiler, no presente una segregación por barrios tan clara, justifica el enfoque de la investigación.

El periodo analizado comienza con el inicio del primer gran ciclo de crecimiento de la promoción privada de viviendas en Madrid<sup>3</sup>, coincidente más o menos en el tiempo con una de las épocas de mayor concentración de construcción de vivienda social (1954-59)<sup>4</sup>, y acaba al final de la década de los años sesenta, momento en el cual ya se habían desarrollado, o estaban en fase de desarrollo, buena parte de las grandes operaciones inmobiliarias realizadas por el sector privado en ese ciclo<sup>5</sup>.

## METODOLOGÍA

Para comenzar con el trabajo, a partir de los datos del Instituto de Estadística de la Comunidad

de Madrid para el año 2000, se ha desarrollado un mapa de distribución de rentas por secciones censales de toda la comunidad, con la intención de que se convierta en la referencia gráfica del espacio social madrileño actual. En cuanto a la graduación de las secciones censales en función de la renta se han utilizado ocho escalones de intervalos iguales considerando, como media, 15.000 euros por habitante<sup>6</sup> y cada intervalo de un 20% de ésta.

Para realizar una aproximación inicial al sector de la vivienda se ha realizado, en primer lugar, un estudio del marco general tanto en el periodo de estudio como en el inmediatamente anterior a este, a través de otros autores que han estudiado el tema como Luis Moya, Fernando Roch, Fernando de Terán, Carlos Sambricio, Dolores Brandis, Ramón López de Lucio, Manuel Valenzuela o Isabel Rodríguez Chumillas.

A continuación se ha estudiado el planeamiento vigente durante la etapa de estudio. En este sentido se ha analizado el papel de los dos Planes Generales que tuvieron influencia directa en la configuración del escenario donde se desarrollaron las promociones a estudiar, el aprobado en 1946 y el de 1963. También se ha profundizado en el marco normativo que afectó al sector de la vivienda en esos mismos años, ya que se trata de una normativa muy prolífica en leyes sobre ayudas a la vivienda.

3 Roch Peña, Fernando, 1999.

4 Sambricio, Carlos, 1999.

5 Bataller et al., 2004.

6 En línea con los análisis realizados por Fernando Roch para el espacio social madrileño (Roch, Peña, Fernando, 1999).

A partir de ahí se ha efectuado un estudio del comportamiento general del sector inmobiliario mediante el estudio de la publicidad generada por el propio sector en la prensa diaria de la época. Así, se han estudiado las promociones desarrolladas por el sector inmobiliario a través de la prensa diaria de la época, única forma de obtener datos sobre las características y precios de promociones concretas. Para poder estudiar en detalle las promociones privadas, se ha restringido el campo a tres periodos representativos del ámbito de estudio: 1961-1962, 1965-1966 y 1968-1969.

Una vez acotado el campo de trabajo se ha realizado el análisis de las promociones residenciales de la época mediante un estudio de casos formado por aquellas promociones anunciadas en la prensa diaria con datos sobre el precio de la vivienda o el coste de la entrada obtenidas a partir de un muestreo suficientemente amplio<sup>7</sup>. De esta manera se han estudiado anuncios en prensa de operaciones desarrolladas o en fase de desarrollo durante toda la década de los sesenta.

---

7 Se ha realizado un análisis que ha abarcado al 30% de las páginas del diario *Abc* donde aparecía la palabra "pisos" durante cada periodo.

Posteriormente, con la información sobre un número significativo de entradas y precios de viviendas, y sin la pretensión de obtener una estimación del coste medio de estas pero sí de poder comparar periodos, se han realizado unas gráficas de frecuencia de precios totales y entradas comparables con las realizadas por Fernando Roch<sup>8</sup> para el último tramo de la década de los cincuenta, con la intención de poder entender la evolución del sector.

A continuación, para comparar la información obtenida con la actual distribución de rentas en Madrid, se han realizado una serie de mapas del área metropolitana dando a las promociones estudiadas la forma de sus respectivas secciones censales<sup>9</sup> según el censo que sirve de base al mapa de rentas realizado, localizándolas por periodos y clasificándolas a partir de los datos sobre el precio total de la vivienda y el precio de la entrada<sup>10</sup>.

Las clasificaciones tanto de entradas como de precios totales se han realizado a partir de la desviación a la media, estableciendo escalones de un 20% de desviación en las dos direcciones posibles, con lo que se obtienen el mismo número de escalones

---

8 Roch, Peña, Fernando, 1999

9 Cuando había más de una promoción en una sección censal se ha realizado la media de los valores obtenidos tanto para el precio total como para la entrada y cuando una promoción abarcaba más de una sección censal se ha dado forma a la promoción a partir de la suma de secciones censales donde actuó.

10 Únicamente se han eliminado las valoraciones de pisos de menos de dos dormitorios para que los datos sean más fácilmente comparables.

y el mismo porcentaje de desviación que se ha utilizado para realizar el mapa de rentas.

Se ha configurado un mapa de cada uno de los periodos y otro con los tres periodos superpuestos donde cada uno aporta las promociones clasificadas en función de la media de su periodo<sup>11</sup>. De esta forma se ha obtenido una imagen bastante amplia de la actuación del sector inmobiliario.

Por otra parte, de cara a discriminar el papel de la financiación, se ha generado un plano con la clasificación en función de los precios totales y otro en función de las entradas.

En cuanto al ámbito de los mapas se han utilizado dos escalas: una que recoge lo que ocurría en la corona metropolitana e incluía aquellos municipios cercanos donde se han registrado promociones (siempre que esto ocurriera) y otro de menor escala que permite ver con más detalle la almendra central y su periferia inmediata.

Una vez obtenida la información gráfica de todas las promociones estudiadas a lo largo del ámbito de trabajo, con la intención de responder a la pregunta principal del trabajo, se han realizado unos planos comparativos de las diferentes clasificaciones

de las promociones, ya sea en función de la entrada, del precio total, o de la superposición de ambos con el mapa de rentas por secciones censales elaborado al principio del estudio.

De cara a resolver el resto de cuestiones, es decir, con la intención de demostrar que los factores que influyeron en la forma de actuar sobre el sector inmobiliario fueron los que se apuntaron en las hipótesis, se ha completado la documentación gráfica realizada, añadiendo en los planos comparativos entre rentas y promociones, por un lado, la huella de las viviendas que se acogieron al Plan de Urgencia Social de 1957<sup>12</sup> y, por otro, los límites formados por infraestructuras o espacios de uso no residencial que muestran una clara influencia en la distribución de rentas. En este mismo sentido, para completar el cuadro, se ha relacionado todo lo analizado hasta el momento con la huella de los tejidos históricos existentes en la década de los 50 a través de la documentación gráfica del visor cartográfico "Planea", disponible en la página web de la Comunidad de Madrid, y del estudio de la documentación gráfica del planeamiento anterior a 1940<sup>13</sup>.

11 Cuando ha existido conflicto entre los datos de un periodo y otro, se ha elegido aquella opción que se repetía en dos periodos, o, si no fuera así, la media de las aportadas por cada periodo. Si se trataba de dos escalones contiguos se ha elegido aquel periodo que se alejaba más del cambio de escalón en su propia clasificación.

12 Según los trabajos realizados por Carlos Sambricio (1999).

13 Se han utilizado las ortofotomapas de 1956, los planos de ocupación del suelo de 1956 realizados sobre la base cartográfica a escala 1/25.000 del año 2005 y documentación gráfica del Plan de Extensión de Madrid de 1931 (Ayuntamiento de Madrid, 1932).

Finalmente, partiendo del estudio del marco general y a través del análisis de toda la documentación gráfica se ha elaborado una teoría que responde a todas las situaciones y confirma en buena parte las hipótesis planteadas, si bien incluye otras cuestiones también importantes.

**FIGURA 1. MAPA DE DISTRIBUCIÓN DE RENTAS EN LA COMUNIDAD DE MADRID (AÑO 2000).**



FUENTE: Elaboración propia a partir de los datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid.

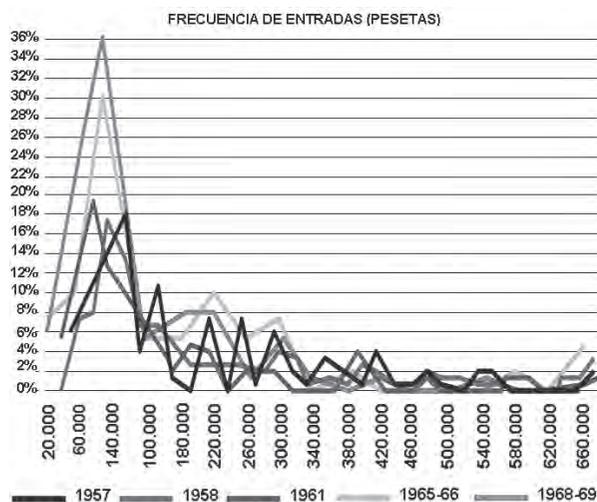
## La actuación del sector inmobiliario durante los años de construcción de la periferia madrileña

### CUESTIONES GENERALES

A partir del análisis de la evolución del espacio social nacido durante el periodo que abarca desde finales de los cincuenta hasta la finalización de la década de los sesenta, se puede afirmar, en líneas generales, que el sector inmobiliario desarrolló una actividad en el área metropolitana de Madrid de un calado todavía observable cuarenta años después. Durante estos años, el sector privado, gracias a una novedosa alianza con el sector financiero y la administración pública, consiguió transformar la oferta de viviendas y absorber la gran franja social de la clase media (Figuras 2 y 3). Esta nueva y abundante oferta formada por toda una gradación de promociones inmobiliarias destinadas a relacionarse con un mosaico social mucho más complicado que el previsto por el planeamiento vigente ocupó preferentemente la periferia.

La coincidencia del mapa de distribución de rentas en 2000 con las clasificaciones espaciales realizadas a partir del análisis de las promociones publicitadas

**FIGURA 2: FRECUENCIA DE ENTRADAS TOTALES DE PISOS SEGÚN ANUNCIOS PUBLICITARIOS.**



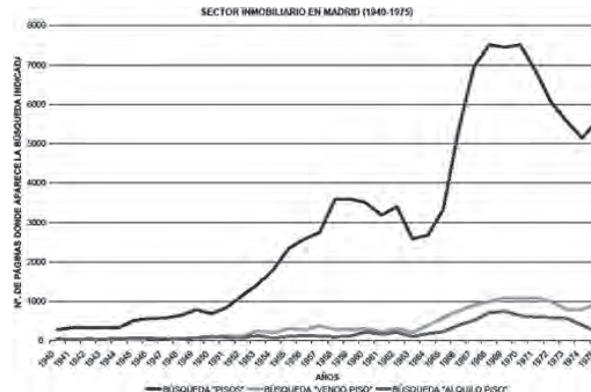
FUENTE: Elaboración propia a partir de la hemeroteca digital del periódico ABC y Roch, Peña, Fernando, 1999: 103.

en los tres intervalos escogidos, 1961-1962, 1965-1966 y 1968-1969, es evidente. No obstante, profundizando en el análisis, se puede observar que en la periferia construida durante el periodo de estudio esto queda mucho más patente que en el resto de los tejidos residenciales. (Figuras 4 y 5).

El análisis detallado de todas las promociones localizadas aporta bastante más información, ya que descubre cuestiones que matizan la hipótesis de partida.

ARTÍCULO: Exclusión social en el Madrid del “desarrollismo”: la influencia del modelo inmobiliario de venta de viviendas a gran escala durante el proceso de construcción del área metropolitana de Madrid en la cohesión social de la ciudad / **Alejandro Tamayo Palacios**

**FIGURA 3: INDICADORES DE PUBLICIDAD EN EL SECTOR INMOBILIARIO.**



FUENTE: Elaboración propia a partir de la hemeroteca del periódico ABC.

### **ANÁLISIS DETALLADO DEL PAPEL DE LAS PROMOCIONES DE VENTA DE VIVIENDAS EN LA PERIFERIA**

Si se profundiza en las operaciones concretas desarrolladas por el sector privado y en su ubicación (Figura 8) aparecen cuestiones interesantes y reveladoras

En el área que queda al suroeste de Madrid, fuera de la almendra central, zona que destaca por ser un espacio fundamentalmente de rentas bajas, la

coincidencia entre la valoración de las promociones<sup>14</sup> y el mapa de rentas utilizado es casi absoluta. Dentro de esta similitud, es muy interesante cómo una promoción<sup>15</sup> que tuvo, excepcionalmente, un precio muy alto dejó una huella que todavía permanece indeleble en la sección censal donde se ubica. Existe, en cambio, una pequeña divergencia reseñable entre el actual mapa de rentas y la valoración de la promoción en el momento de su construcción: se trata de una promoción en el barrio de Batán<sup>16</sup>, donde la renta ha ido aumentando de valor, posiblemente por una revalorización de la Casa de Campo<sup>17</sup> como espacio verde.

En la zona que queda al sureste del arroyo Abroñigal, también fuera de la almendra central, se vuelve a observar una coincidencia casi total entre los datos analizados. En concreto, las operaciones más importantes de esta zona, La Elipa<sup>18</sup>, parte de Moratalaz<sup>19</sup>, y la Ampliación de la Concepción<sup>20</sup> muestran esta coincidencia y se encuentran catalogadas

en el color que define prácticamente la totalidad del área y que se corresponde con las viviendas de coste inferior a la media. De esta zona hay que resaltar una promoción<sup>21</sup> muy significativa porque pretendió trasladar la alta valoración de la zona inmediatamente superior traspasando una infraestructura que tradicionalmente ha ejercido de límite y tuvo un precio muy alto comparativamente en aquellos años. El espacio social actual sigue viendo reflejada esta operación. La promoción dibujó, de alguna forma, el límite entre las rentas bajas del sureste y las altas de la zona inmediatamente superior.

Por otro lado, el área que queda al norte de la anterior no es homogénea completamente. Se encuentra dividida en dos zonas de muy distinta valoración, la que corresponde al área próxima a la calle Arturo Soria donde las valoraciones son muy altas y la que se refiere a los barrios de Hortaleza, Cannillas y San Blas, donde tanto los precios analizados<sup>22</sup> como las posteriores rentas son muy bajos.

14 Un buen ejemplo serían las promociones desarrolladas por la empresa "Urbanizadora Bejar S.A." en Campamento (ABC 14/11/1965, p.34).

15 "Edificio Puente del Rey" (ABC 9/11/1966:46).

16 "Surbatán" (ABC 13/12/1969:106).

17 La Casa de Campo es una antigua posesión de la Corona Española en torno a 1.700Ha. que actualmente constituye el mayor parque público del municipio de Madrid.

18 Operación desarrollada por Euro-Urban S.A. (ABC 16/6/1961, p.16).

19 Parte del barrio fue desarrollado por Urbis S.A. (ABC 2/1/1968, p.23).

20 Operación desarrollada por José Banús (ABC 2/2/1961, p.10).

21 "La Colina. Madrid Residencial" (ABC 21/03/69:13).

22 Un buen ejemplo en esta zona son los barrios de "San Miguel" y "Santa María" desarrollados por Correias (ABC 14/6/1968 p.48 y ABC 22/10/1968 p.38).

La única promoción que, en esta zona, no coincide con la clasificación de rentas posterior es la de la urbanización “Las Regiones<sup>23</sup>”, que encontrándose en el centro de Arturo Soria su valoración aparece como inferior a la media. En este sentido habría que apuntar que esta valoración concreta se ha realizado en función del pago inicial y, como se verá más adelante, la financiación inmobiliaria solía ser más flexible en las áreas exteriores de la Almendra Central<sup>24</sup> aunque el coste total de la promoción correspondiera a rangos superiores<sup>25</sup>.

Siguiendo con el recorrido por el exterior de la Almendra Central en la zona norte, la que corresponde con la Estación de Chamartín y Fuencarral, se pueden observar dos grandes áreas, una que cumple perfectamente con la hipótesis inicial pero otra que se aleja bastante. Esta última es bastante compleja ya que tiene una gran superficie y en ella confluyen las infraestructuras de ferrocarril, un área industrial y la proximidad de una de las zonas mejor valoradas históricamente de Madrid, el Paseo de la Castellana. La promoción estudiada

- 23 “Mini-Ciudad Las Regiones. Edificio Aragón y Rioja” desarrollada por CUYSE S.A. (ABC 3/10/1969 p.124).
- 24 En Madrid tradicionalmente se denomina Almendra Central al área de la ciudad ocupada más o menos por el casco antiguo, los ensanches diseñados en el siglo XIX y los desarrollos de los años 40, 50 y primeros de los 60 ubicados al interior del espacio definido por la vía rápida de circunvalación denominada M-30.
- 25 Lo mismo ocurre con “Pinar de Chamartín”, aquí valorada por su precio total (ABC 2/12/1966 p.41).

aquí<sup>26</sup> tiene un precio bajo comparativamente para las rentas actuales de su ubicación, pero habría que añadir a la ya mencionada complejidad de la zona el comentario sobre las condiciones de financiación en la periferia comparadas con su coste total<sup>27</sup>.

En la zona que queda al noroeste del área central también aparecen cuestiones interesantes: mientras la parte central del área, ocupada por Peñagrande<sup>28</sup>, El Barrio del Pilar<sup>29</sup>, Dehesa de la Villa y parte de Francos Rodríguez, está ocupada por promociones de valoración baja, a ambos lados se sitúan Puerta de Hierro<sup>30</sup> y Mirasierra<sup>31</sup>, zonas con precios de los más altos de la ciudad. Es revelador que casi todas las promociones estudiadas coinciden en cuanto a precio y posteriores rentas.

### LA ALMENDRA CENTRAL. INFLUENCIA DEL NUEVO MODELO INMOBILIARIO EN LOS TEJIDOS RESIDENCIALES EXISTENTES

El papel desempeñado durante el periodo de estudio por el sector inmobiliario en la Almendra Central, tanto en los nuevos desarrollos como en

- 26 “Edificio Castilla” promovido por Proinvesa y Beyre s.a. (ABC 15/11/1966).
- 27 Esta cuestión ya se ha comentado para la urbanización “Mini-Ciudad Las Regiones” en Arturo Soria.
- 28 Promoción desarrollada por Inmobiliaria Peñagrande S.A. (ABC 31/8/1969 p.88).
- 29 “Barrio del Pilar” (ABC 12/12/1961 p.35).
- 30 Con urbanizaciones como “Jardín del Segre” (ABC 30/10/1969 p.6).
- 31 “Urbanización Mirasierra” (ABC 5/1/1968 p.20).

los tejidos existentes, y la distorsión que produjo sobre estos últimos, se manifiesta, frente al caso de la periferia de nueva creación, de forma algo más compleja. (Figura 8).

En cuanto a los nuevos desarrollos dentro de la Alameda Central, la zona que queda en el norte de la ciudad y está formada por el Paseo de la Castellana y Príncipe de Vergara, integrada exclusivamente por rentas altas en la actualidad, fue testigo, de acuerdo con la hipótesis inicial, de una gran cantidad de promociones de precios elevados pero también dispone de algunas importantes excepciones en una zona próxima a Tetuán<sup>32</sup>, histórico barrio anterior a estos crecimientos que presenta unos conflictos que requieren un análisis cuidadoso. De las cuatro promociones estudiadas en este barrio, dos de ellas coinciden en el precio que ofertaban con el espacio social que contemplamos hoy pero las otras dos no. Estas últimas son promociones con precios por encima de la media pero ubicadas en lugares que en el mapa de rentas del año 2000 corresponden a rentas bajas. La explicación de esta divergencia tiene que ver con el fracaso del Plan General del 46 en su intención de reestructurar toda la zona de Tetuán y vincularla, así, al Paseo de la Castellana. La elección de ese precio para esa situación, por tanto, pudo venir condicionada por

unas falsas expectativas no cumplidas. De hecho, una de las promociones<sup>33</sup>, en su anuncio, vinculaba su ubicación a lo que denomina el triángulo de oro de la Castellana y mencionaba la apertura de nuevas avenidas de conexión.

En los nuevos desarrollos de la zona del Parque del Retiro, a un lado y otro de la calle Doctor Esquerdo, las rentas actuales también tienen un rango similar al establecido para las promociones estudiadas, salvo en uno de los casos. En este caso, una promoción de precios muy altos se desarrolló muy cerca en la década siguiente<sup>34</sup> y la renta actual del área es bastante superior a la que le correspondería posiblemente debido a una revalorización por proximidad.

El área ubicada en el oeste del ensanche no muestra, en cambio, ninguna divergencia. Tanto los barrios de precios altos como los de precios bajos son similares a los que dibuja el actual mapa de rentas. En esta zona es muy significativa una promoción en Avenida de Valladolid<sup>35</sup>, ya que se encuentra junto a un grupo de viviendas sociales y está muy aislada del resto de la ciudad, por lo que parece que le correspondería un precio medio o bajo, pero cuando se construyó se hizo para precios muy altos. El mapa de rentas cuarenta años

32 Un buen ejemplo de esto sería la promoción "Piedras Vivas. Edificio Ágata", de Edificaciones Mancomunadas Meliá (ABC 20/11/1966 p.100).

33 "Plaza. Conjunto Residencial" (ABC 13/06/1969 p.124).

34 "Retiro 2. Gran Jardín Residencial" (ABC 6/1/1973 p. 96).

35 "Urbanización Parque del Oeste" (ABC 25/9/1966 p.52).

después sigue mostrando esta sección censal como de las más altas.

Dentro de los tejidos existentes, la zona que queda al norte del casco antiguo pero dentro del ensanche de Castro es, también, muy interesante. En general en esta zona se ubicaron viviendas de precios por encima de la media pero mientras en la zona norte del barrio las rentas en el año 2000 también corresponden a un rango equiparable, en la zona sur las rentas son actualmente bastante más bajas. Esta divergencia puede tener que ver con la degradación que ha sufrido parte del área central de la ciudad y con la revolución que ha protagonizado la movilidad.

Algunas de las promociones estudiadas que se sitúan algo más al sur, ya en el distrito Centro, muestran la misma situación y probablemente tengan una respuesta similar.

Por otro lado, al este de Príncipe de Vergara, en el barrio de La Prosperidad, se localiza una zona relativamente compleja donde la mayoría de las promociones eligieron rangos de promoción que se mantienen en líneas generales por debajo de la dis-

tribución de la renta actual, si bien en un gradiente similar. Este caso podría ser un claro ejemplo de revalorización por la proximidad de los nuevos desarrollos de Príncipe de Vergara.

El área que comprende lo que más o menos se conoce como el barrio de Salamanca es, en cambio, bastante clara. En general, tanto la valoración de las promociones estudiadas como la renta en el año 2000 muestran datos superiores a la media.

Por último quedaría analizar, al sur del casco antiguo, Arganzuela, una de las zonas que más discute la hipótesis inicial. En esta zona aparecen en la parte alta del barrio, por encima de una antigua línea del ferrocarril que separaba el barrio en dos, una serie de promociones<sup>36</sup> que se valoraron con precios relativamente caros pero esto no se ve reflejado en el mapa actual de rentas. En esta zona tal vez los promotores valoraron en exceso la centralidad y no contemplaron los efectos sobre ésta del desarrollo de la movilidad. Por otra parte, también es posible que influyera la degradación de la industria de Méndez Álvaro y el cambio de status que ha sufrido el ferrocarril.

---

36 Un buen ejemplo sería el "Edificio Luca de Tena" (ABC 4/11/1969 p.6).



**FIGURA 4. MADRID, ÁREA CENTRAL. COMPARATIVA DEL MAPA CON LOS PRECIOS DE VIVIENDAS EN PROMOCIONES PUBLICADAS DURANTE LA DÉCADA DE LOS SESENTA CON EL MAPA DE RENTAS DEL AÑO 2000.**

FUENTE: Elaboración propia a partir de los datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid y la hemeroteca digital del periódico ABC.



**FIGURA 5. MADRID, ÁREA METROPOLITANA. COMPARATIVA DEL MAPA CON LOS PRECIOS DE VIVIENDAS EN PROMOCIONES PUBLICITADAS DURANTE LA DÉCADA DE LOS SESENTA CON EL MAPA DE RENTAS DEL AÑO 2000.**

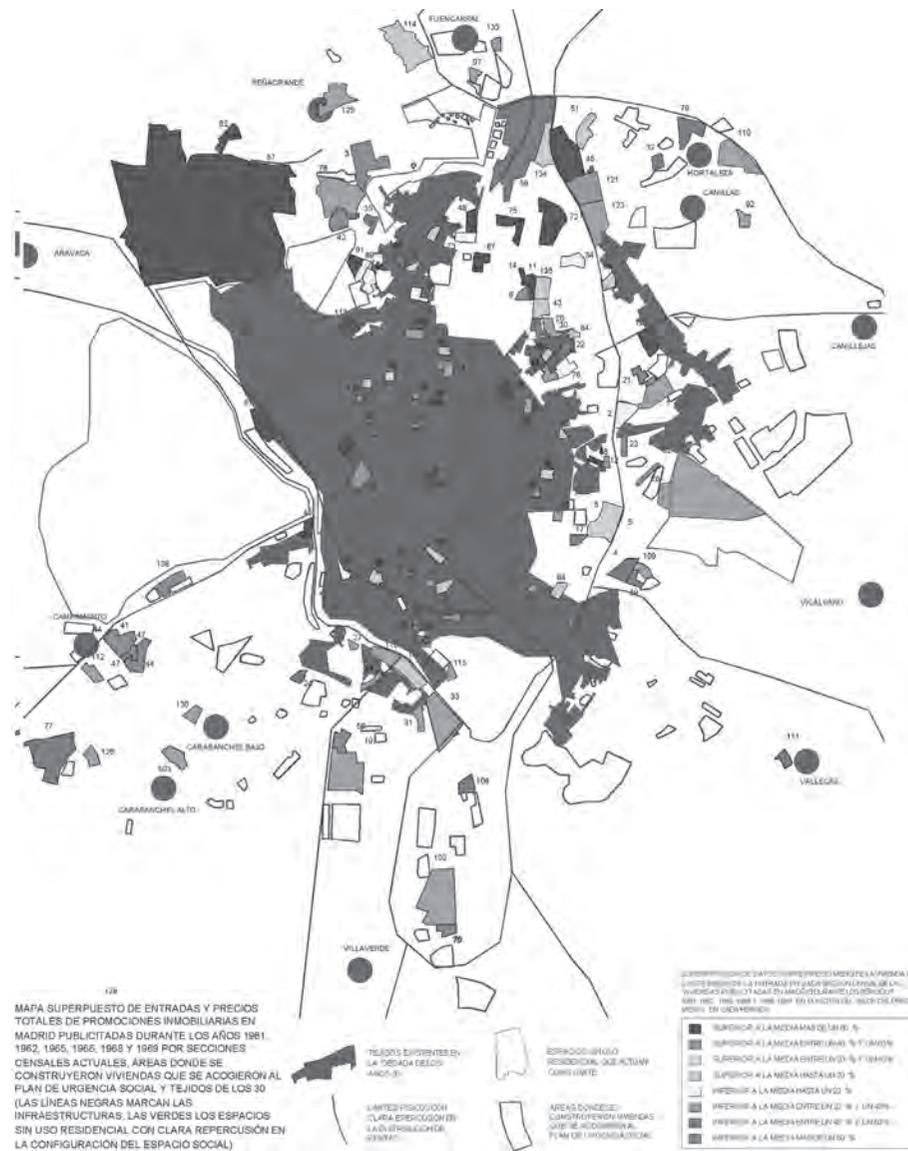
FUENTE: Elaboración propia a partir de los datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid y la hemeroteca digital del periódico ABC.

ARTÍCULO: Exclusión social en el Madrid del “desarrollismo”: la influencia del modelo inmobiliario de venta de viviendas a gran escala durante el proceso de construcción del área metropolitana de Madrid en la cohesión social de la ciudad / **Alejandro Tamayo Palacios**



**FIGURA 6. MADRID, ÁREA METROPOLITANA. COMPARATIVA DEL MAPA CON LOS PRECIOS DE VIVIENDAS EN PROMOCIONES PUBLICADAS DURANTE LA DÉCADA DE LOS SESENTA CON EL MAPA DE RENTAS DEL AÑO 2000.**

FUENTE: Elaboración propia a partir de los datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid y la hemeroteca digital del periódico ABC.



**FIGURA 7. MADRID, ÁREA METROPOLITANA. MAPA DE PRECIOS DE VIVIENDAS PUBLICADAS DURANTE LA DÉCADA DE LOS 60 SUPERPUESTO SOBRE LAS PROMOCIONES ACOGIDAS AL PLAN DE URGENCIA SOCIAL EN 1958, A LOS LÍMITES FÍSICOS RELEVANTES EN EL ESPACIO SOCIAL ACTUAL Y AL TEJIDO EXISTENTE EN LOS AÑOS 30.**

FUENTE: Elaboración propia a partir de los datos de la hemeroteca digital del periódico ABC, el Plan General de Extensión de Madrid de 1931 y los datos recopilados por Carlos Sambricio<sup>3</sup>.

3 Sambricio, Carlos, 1999, p. 67

ARTÍCULO: Exclusión social en el Madrid del "desarrollismo": la influencia del modelo inmobiliario de venta de viviendas a gran escala durante el proceso de construcción del área metropolitana de Madrid en la cohesión social de la ciudad / **Alejandro Tamayo Palacios**

revista Invi Nº 73 / Noviembre 2011 / Volumen Nº 26: 73-102 89



**FIGURA 8. MADRID, ÁREA METROPOLITANA. UBICACIÓN DE LAS PROMOCIONES MÁS SIGNIFICATIVAS PARA ESTE ESTUDIO SOBRE EL MAPA DE RENTAS DEL AÑO 2000.**

FUENTE: Elaboración propia.

## Conclusiones

### EL PAPEL DEL SECTOR INMOBILIARIO EN LA FORMACIÓN O DISTORSIÓN DEL ESPACIO SOCIAL

Considerando las cuestiones que habitualmente se han utilizado para explicar el proceso de segregación social, tales como la centralidad o el planeamiento, en el caso del espacio social madrileño construido durante el desarrollismo, y a partir de la investigación se puede afirmar que estas cuestiones no son suficientes y se muestra como fundamental la propia estrategia comercial del sector inmobiliario.

Retomando el planteamiento inicial se puede concluir que la primera cuestión propuesta se cumple y, en líneas generales, el mapa de rentas actual está muy relacionado con el posicionamiento del sector inmobiliario en los años sesenta. Esta afirmación queda además corroborada por el hecho de que si bien esto ocurre de forma generalizada en todo el ámbito de la ciudad, se manifiesta con mucha mayor claridad en la periferia creada ex profeso por el propio sector (Figura 5).

En cuanto a los tejidos existentes antes de la irrupción a gran escala del nuevo modelo inmobiliario, el fenómeno es bastante más complejo y se dan

algunas cuestiones que trastocan la hipótesis inicial. Entre estas cuestiones está la degradación de ciertas áreas centrales de la ciudad como parte de Chamberí, la revalorización, en cambio, de otras como La Prosperidad o Doctor Esquerdo, el fracaso de las expectativas de la reestructuración del barrio de Tetuán, que los promotores ya habían repercutido en el precio, el aumento de valor atribuido con posterioridad a las zonas con espacios naturales de calidad cercanos como Batán, la incorrecta valoración, en ocasiones, por parte de los promotores de la centralidad sin contemplar la degradación del centro y minimizando el desarrollo de la movilidad o la confusión del sector a la hora de establecer el rango de la promoción cuando las influencias que rodeaban a un determinado lugar no tenían un protagonismo claro. (Figura 8).

### EL ORIGEN DEL POSICIONAMIENTO DEL SECTOR INMOBILIARIO

El hecho de que el sector inmobiliario desarrollara en tantas ocasiones productos a medida de las rentas que hoy observamos en el espacio social madrileño confirma que debían seguir algunas pautas relacionadas, hasta cierto punto, con las teorías clásicas sobre la organización del espacio urbano<sup>37</sup>.

En este sentido, el presente trabajo partió de varios posibles condicionantes: el papel de la valoración

---

37 Bailly, Antoine S., 1978.

histórica de los tejidos urbanos existentes, el posicionamiento de la viviendas sociales, el papel del planeamiento vigente, la influencia que en ocasiones provoca el valor asociado a la centralidad y, por último pero no menos importante, la propia estrategia comercial del sector en cada operación<sup>38</sup>. Respecto de esta última cuestión, como se verá más adelante, cuando se ha analizado algún caso donde la promoción no ha ido en la línea marcada por el resto de las influencias, o éstas eran muy débiles, el carácter de la promoción todavía se percibe en la renta de la sección censal cuarenta años después. Es decir, si bien las tendencias generales en la formación del espacio social suelen venir definidas por los tejidos ya valorados históricamente, la vivienda social, el planeamiento o, en ocasiones, la centralidad, el sector inmobiliario introduce nuevas influencias que en ocasiones van en la misma dirección pero en otras introducen tensiones que alteran la situación original.

Tampoco se puede olvidar el papel de los límites físicos en la formación del espacio social, no tanto en la creación de tendencias como en la definición formal de las mismas. Dentro de estos límites hay que incluir tanto los generados por la propia morfología

del territorio como por las infraestructuras o los suelos sin uso residencial de suficiente tamaño, donde habría que tener en cuenta los que durante mucho tiempo estuvieron sin desarrollar. En este aspecto hay ejemplos muy claros como la barrera que formaban el Arroyo del Abroñigal y el río Manzanares, algunas de las carreteras de salida de Madrid como la de Extremadura, los formados por aquellos espacios no residenciales de suficiente tamaño como la Casa de Campo o el Retiro o por suelos industriales como los localizados, en el periodo de estudio, en Arganzuela o Avenida de Aragón. (Figura 7).

Mediante el análisis del mapa de rentas actual y de las promociones localizadas queda clara la influencia que tuvieron los tejidos anteriores a la etapa de estudio como La Guindalera, La Prosperidad, Tetuán, Lavapiés, Malasaña, la carretera de Madrid a Vallecas, la antigua salida de Madrid por la calle Alcalá, la carretera de Extremadura, Carabanchel, etc. (Figura 7). En este sentido tampoco habría que olvidar la importancia de otros tejidos históricos aunque esta vez destinados a clases más acomodadas como Arturo Soria, la ampliación de la Avenida del Generalísimo, el barrio de Salamanca o la prolongación de la antigua General Mola.

---

38 Estrategia muy condicionada por el sistema de subvenciones públicas y las ayudas a la financiación establecidas por la Ley de Viviendas de Renta Limitada de 1954, los Decretos del mismo año sobre vivienda social, la reforma de la ley de 1956, la Ley de Urgencia Social de 1957 y la Ley de Viviendas Subvencionadas de 1957.

En cuanto a las periferias que conformaban el papel en blanco sobre el que Bidagor dibujó sus poblados obreros, fue la política de viviendas sociales y su mano ejecutora, la Comisaría de Ordenación Urbana, quien ordenó en buena medida el territorio, dando una graduación social suficientemente amplia al sector inmobiliario. Al comparar el mapa de rentas actuales con el plano donde se han colocado las operaciones que se acogieron al Plan de Urgencia Social de 1957, todavía, cuarenta años después, se observa nítidamente la huella que el segundo dejó en el primero (Figura 7). Al respecto, son muy claros los trabajos de Fernando Roch sobre la vivienda en la década de los cincuenta<sup>39</sup>, donde el autor vincula la gama cromática social de la periferia a las políticas de vivienda de aquellos años y, principalmente, al Plan de Urgencia Social de 1957.

Así, en líneas generales, se percibe claramente cómo un área de viviendas destinada a rentas bajas contagia una zona bastante más amplia que el ocupado por las propias viviendas. Como ejemplo se puede citar la fachada sur del Manzanares<sup>40</sup>.

Por otro lado, el papel de la estrategia comercial del sector inmobiliario se advierte claramente en las

promociones efectuadas por este en aquellos lugares donde no existían fuertes referencias anteriores o éstas eran muy confusas. Como ejemplos se pueden señalar las promociones de Banús en el Barrio del Pilar<sup>41</sup>, la de Saconia en Dehesa de la Villa<sup>42</sup>, la de Juban en Mirasierra<sup>43</sup> o la de la Inmobiliaria Hispano Alemana (IHASA) en Pinar de Chamartín<sup>44</sup>. Estos casos son muy interesantes. Las dos primeras se situaron en lugares asociados a buenos precios (en el norte de la ciudad y en las cercanías de Puerta de Hierro) y eligieron promociones más económicas. Las dos últimas, en cambio, se colocaron en lugares de referencias equiparables pero eligieron construir promociones de alto nivel.

En cuanto a la estrategia comercial en el caso de Pinar de Chamartín, ésta queda muy clara al observar los planos de situación que colocaban en sus anuncios de prensa. En ellos el barrio se vinculaba a un tejido bien valorado socialmente, la ampliación por el norte del área central de Madrid (en los planos de la promoción casi parecía contiguo a Pío XII, si bien los separaba el arroyo del Abroñigal), mientras se desvinculaba totalmente del área de vivienda social de Hortaleza, mucho más cercana y sin barreras físicas que los separase.

39 Roch, Peña, Fernando, 1999.

40 Se pueden observar o la promoción desarrollada por SOCCONSA junto al puente de Toledo (ABC 24/10/1961 p.14) o la desarrollada por Promociones Urbanas S.A. enfrente del Parque de Arganzuela (ABC 6/12/1969 p.16).

41 "Barrio del Pilar" (ABC 12/12/1961 p.35).

42 "Urbanización Saconia Dehesa de la Villa" (ABC 20/12/1968 p.39).

43 "Urbanización Mirasierra" (ABC 5/1/1968 p.20).

44 "Primer Gran Hábitat-Pinar de Chamartín" (ABC 2/12/1966 p.41).

El resultado de estas operaciones es que, por un lado, mientras El Barrio del Pilar entronca con Dehesa-Saconia, Peñagrande y Tetuán separa Puerta de Hierro de Mirasierra y el último tramo de Avenida del Generalísimo, por otro, Pinar de Chamartín se relaciona con Arturo Soria y no establece conexión con Hortaleza. Se podría decir, por tanto, que límites entre rentas altas y rentas medio-bajas como el que se produce entre Pinar de Chamartín y Hortaleza, tienen que ver con la estrategia de la promoción inmobiliaria, convirtiéndolos en lo que se podría denominar “límites promocionales”.

Otras promociones interesantes en este sentido son la de los primeros números de la Avenida de Portugal<sup>45</sup>, la de la Avenida de Valladolid<sup>46</sup> o la de Tecton en Avenida del Mediterráneo<sup>47</sup>. Todas estas promociones tienen en común que, si bien estaban situadas en zonas donde lo lógico según su valoración histórica hubiera sido desarrollar viviendas relativamente baratas, construyeron edificios de alta gama. La huella de aquella decisión todavía se ve reflejada hoy en la distribución de las rentas. En los casos de Avenida de Portugal y Avenida de Valladolid tal vez pesó las vistas al Palacio Real (las dos incluyen esta cuestión en su publicidad), aún encontrándose separadas de las zonas bien

valoradas por límites muy claros. La promoción de Avenida del Mediterráneo debió confiar únicamente, en cambio, en la propia calidad de sus prestaciones ya que se trataba de una urbanización con jardines y piscina.

El caso de la urbanización La Colina, en la prolongación de López de Hoyos junto a Arturo Soria<sup>48</sup>, tiene elementos en común con la anterior. Se trata de una promoción de viviendas de precios altos ubicada en una situación con diversas influencias. Por un lado se encuentra junto a Arturo Soria, tejido históricamente bien valorado, y en la zona norte de Madrid, pero por otro lado está ubicada una vez que Arturo Soria cruza el claro límite de la autovía de Barcelona y cerca de grandes actuaciones de vivienda social. En la actual distribución de rentas, la sección censal donde se encuentra genera el contorno entre rentas altas y bajas, haciendo que las altas atraviesen el límite de la infraestructura señalada.

Contemplando los casos tanto de esta última promoción, La Colina, como de la desarrollada una década antes en una zona cercana, el barrio de la Concepción<sup>49</sup>, se puede observar cómo determinadas promociones dibujan un nítido contorno en los espacios de rentas que se mantiene durante décadas.

45 La ya mencionada “Edificio Puente del Rey” de Lobato (ABC 9/11/1966 p.46).

46 La ya mencionada “Urbanización Parque del Oeste” de **Tortosa, Rahan y Jiménez** (ABC 25/9/1966 p.52).

47 “Edificio Alambra” (ABC 14/11/1968 p.54).

48 La ya mencionada “La Colina. Madrid Residencial” (ABC 21/03/69 página 13).

49 La promoción, desarrollada por José Banús, se denominó “Barrio de la Concepción” (ABC 18/5/1961 p.29).

Hay que reconocer, sin embargo, que si bien la influencia de las promociones en sí es importante, cuando éstas han entrado en conflicto con tejidos con valoraciones históricamente establecidas el resultado es confuso y requiere un análisis más detallado. Este es el caso de algunas de las promociones situadas en La Prosperidad, La Guindalera, Tetuán o Arganzuela. En todas ellas además se producen dobles influencias, como la ampliación de la Avenida del Generalísimo en el caso de Tetuán, que hacen más dificultoso el análisis.

En este sentido es relevante señalar que el sector inmobiliario generalmente no entra en conflicto ni con los tejidos históricos ni con el posicionamiento de la vivienda social, es más, queda bastante claro a partir de los casos estudiados, que generalmente se apoya en ellos para elegir el rango de promoción a desarrollar. Esta cuestión es fácilmente comprobable si se observa la cantidad de promociones que se colocaron en función del precio en lugares con un marcado carácter en el imaginario social como la ampliación de la Avenida del Generalísimo, la también ampliación de General Mola, el barrio de Salamanca o Santa Marca. Como ejemplos de una gran cantidad de casos podrían citarse el Edificio Príncipe de Vergara<sup>50</sup> o una urbanización situada en la Avenida Pío XII<sup>51</sup>.

50 Promovido por Construcciones e Inmuebles S.A. (ABC 13/12/1968 p.47).

51 "Urbanización El Henar", promovido por JOTSA y Babel S.A. (ABC 24/03/1966 p.7).

A partir de los resultados obtenidos adquieren especial protagonismo las afirmaciones de Fernando Roch sobre el sector inmobiliario de aquellos años: "cuando empieza la década siguiente (los años sesenta), la máquina inmobiliaria ya dispone de muchos de los ingredientes necesarios para llevar adelante su labor de modelar el despliegue orbital que acompaña al crecimiento de la metrópoli", entre los que el autor encuentra "un tablero social que puede convertirse en patrón del campo de precios con sólo codificarlo en términos salariales"<sup>52</sup>.

En cuanto a la influencia en la estrategia del sector inmobiliario del planeamiento vigente al inicio del periodo de estudio, el Plan General de Madrid aprobado en 1946, el denominado Plan Bidagor, habría que comentar algunas cuestiones.

El Plan, al igual que ya había hecho el plan regional de Madrid de 1939 y casi todas las propuestas del concurso de 1929, contemplaba la creación de poblados satélites en la periferia vinculados a la industria y a las infraestructuras, pero los diseñaba de forma homogénea dando a entender que el espacio social de la periferia acabaría formado por una serie de poblados de obreros y unas cuantas zonas de viviendas unifamiliares de calidad como Puerta de Hierro o el Plantío. Tuvo que ser

52 Roch, Peña, Fernando, 1999 p. 114.

entonces el sector inmobiliario, gracias a la extensa gama de ayudas públicas establecidas, el que consiguió entroncar con un tejido social complejo mediante un acusado ajuste de la oferta dando lugar a un espacio social con muchos más matices que el diseñado por el Plan para la periferia.

En la ampliación directa de la ciudad, el Plan sienta, en algunos casos<sup>53</sup>, las bases para una relativa clasificación social de la ciudad pero en muchos otros la definición social vendrá después, de la mano de la Comisaría de Ordenación Urbana y de su gestión tanto del suelo como de la vivienda social. En ocasiones, incluso intenciones claras del Plan fracasaron. Un buen ejemplo se encuentra en el ya mencionado intento de revalorizar, a través de una transformación del tejido, la zona de Bravo Murillo.

No obstante, el papel del Plan fue fundamental a la hora de entender el despliegue inmobiliario metropolitano, sobre todo debido a la ordenación que este hizo de las nuevas áreas industriales en torno a la intersección de las líneas del ferrocarril con las carreteras radiales de acceso a Madrid en sitios como Villaverde, Vallecas, Canillejas, Hortaleza o San Fernando<sup>54</sup>.

---

53 Ya se han comentado los casos de las ampliaciones de la Avenida del Generalísimo y General Mola.

54 Aquí habría que señalar la distorsión que introdujo en este ordenamiento del Decreto de Liberalización Industrial de 1963 y las políticas nacionales de desarrollo industrial.

El papel de la Comisaría de Ordenación Urbana como encargada de llevar a cabo el Plan fue, como ya se ha comentado, posiblemente más determinante que el propio Plan debido a su gestión de la vivienda social, cuestión clave sobre todo en la periferia metropolitana, y a su participación en la gestión del suelo en alianza con el sector inmobiliario en operaciones como el Barrio del Pilar, La Concepción, Moratalaz o la Estrella.

El Plan General del Área Metropolitana de Madrid aprobado en 1964 tuvo, tal vez, menos influencia en el problema estudiado ya que si bien tuvo la ambición de abarcar todo el área metropolitana, en realidad sólo tuvo carácter preceptivo en el municipio y en él no preveía ampliación de suelo<sup>55</sup>.

También es importante mencionar otra cuestión, muy presente en las teorías clásicas, que afecta de forma clara al posicionamiento del sector inmobiliario y que ayuda a entender las áreas que siguiendo los razonamientos anteriores todavía permanecían confusas. Se trata del valor asociado a la centralidad.

Esta cuestión lógicamente cobra trascendencia en las zonas del interior de la Almendra Central, convirtiéndose en el último ingrediente necesario para

---

55 Terán, Fernando de, 1999.

entender el funcionamiento del sector inmobiliario en áreas como Centro, Chamberí, Arganzuela, Bravo Murillo, La Prosperidad o La Guindalera.

Los casos de Bravo Murillo o La Prosperidad podrían estar influidos por la cercanía de tejidos muy bien valorados como son el Paseo de la Castellana o Príncipe de Vergara, pero tanto La Guindalera como Arganzuela se encontraban suficientemente separados de las áreas mejor valoradas como para que éstas ejercieran influencias reseñables. Arganzuela se encontraba limitado por Lavapiés, el ferrocarril y la plaza de Atocha y La Guindalera por Francisco Silvela.

Es curioso cómo esta cuestión, claramente considerada por el sector en los barrios mencionados, no siempre ha tenido reflejo en la renta, de hecho buena parte de los casos que no validaban la existencia de una relación entre la forma de actuar del sector inmobiliario y la distribución de la renta cuarenta años después, son aquellos donde entró en juego este valor. Como ya se ha comentado, posiblemente no se contó ni con el nivel de abandono del centro de la ciudad ni con la transformación de la movilidad urbana.

Por otra parte, si se analiza de forma diferenciada lo que ocurre con los precios y las entradas se puede observar cómo estas suelen ser mucho más claras en la diferenciación del espacio social y reflejan en mayor medida uno de los valores comentados: la centralidad. Las promociones con entradas más

baratas se encuentran en la mayoría de los casos en la periferia, seguramente debido a las primeras alianzas del sector inmobiliario con el financiero en unas operaciones de un volumen sin precedentes y al coste relativo del suelo en estas operaciones. La variedad de facilidades entre unas promociones y otras se convierte así en un elemento de expulsión hacia las zonas de nuevo desarrollo (Figura 6).

Es destacable también cómo las operaciones de finales de la década de los cincuenta e inicios de los sesenta se ubicaron generalmente en los suelos más definidos socialmente de la Almendra Central, en la zona norte sobre todo, salvo una serie de aventuras protagonizadas por Urbis y Banús (en Moratalaz en el caso de Urbis y en La Concepción y el barrio del Pilar en el caso de Banús) o pequeños promotores en la ya bien conocida zona de Usera. A mediados de la década de los sesenta ya se localizan promociones de toda la gama social tanto en la Almendra Central como en la periferia, mientras que a finales de los sesenta ya hay muchas más promociones publicitadas fuera del área central, en ubicaciones cada vez más lejanas (Alcobendas, Getafe, San Fernando de Henares o Alcorcón) y con precios cada vez más bajos. Se puede decir entonces que el ensayo realizado por esos promotores pioneros en explotar el mercado de las clases medias y bajas dio como resultado una transformación profunda en el tejido metropolitano madrileño.

## Consideraciones finales

En resumen, después de todos los análisis realizados se puede afirmar que, de acuerdo con la hipótesis inicial, el espacio social madrileño está muy influenciado por la actuación del sector inmobiliario en el periodo de estudio, es un espacio muy estable, en líneas generales, desde los años sesenta y se encuentra muy vinculado a sus tejidos residenciales.

No obstante, hay que mencionar otras cuestiones entre las que habría que señalar la importancia, desde luego, de la centralidad, pero también de la degradación o revalorización de los espacios urbanos más centrales, del efecto de la transformación de la movilidad que se produjo en aquellos años y su influencia en uno de los factores más estudiados por las teorías clásicas, del aumento de valor atribuido con posterioridad a las zonas con espacios naturales de calidad, del fracaso de determinadas actuaciones que había definido el planeamiento y habían sido asumidas por los promotores o, por último, de la, en ocasiones, confusa actuación del sector en áreas con variadas influencias y sin un claro protagonismo.

También es oportuno resaltar que estas cuestiones han tenido un efecto cuantitativamente bajo en toda el área metropolitana de Madrid pero, en cambio, han resultado ser importantes en áreas centrales como Centro o Arganzuela.

Por otro lado, también ha quedado demostrado que utilizando el conjunto de ingredientes formado por la valoración de los tejidos históricos, la ubicación de la vivienda social, el papel del planeamiento, el valor asociado a la centralidad, las estrategias comerciales del sector y los límites físicos se puede construir de una forma bastante fiel la imagen del espacio social del área metropolitana de Madrid que tenía el sector inmobiliario en los años sesenta, imagen que, como se ha comentado, no ha cambiado mucho. Empero, las influencias son muchas y cuando en un emplazamiento intervienen varias, como suele ocurrir en las áreas más centrales, el resultado es mucho más confuso.

También hay que destacar el papel que ha jugado el sistema financiero, a través de la diferente gradación de las promociones en función de la entrada necesaria para acceder a ellas, en la expulsión de la población hacia los nuevos desarrollos periféricos.

Por otro lado, habría que remarcar el planteamiento de esta investigación de cara a contemplar en qué se apoya el modelo inmobiliario a la hora de generar unos tipos residenciales que, como se ha visto, son fundamentales en la formación de los espacios sociales futuros y, tal vez, deberían tener mayor protagonismo en el planeamiento urbano.

A partir de todos los análisis anteriores llegaríamos a la conclusión de que el sistema urbano actual descansa sobre una segregación económica de la población que constituye, en sí mismo, un mecanismo



fundamental del modelo inmobiliario que desde los años de la construcción de la metrópolis ha participado activamente en el diseño de una ciudad. Esta conclusión nos lleva, inevitablemente, a los razonamientos de Lefebvre y a sus afirmaciones sobre la confluencia de Estado y Empresa en las estrategias de clase que impulsan la segregación (Lefebvre 1969, 113-122 p.).

## Bibliografía

- BAILLY, Antoine S.** La organización urbana. Teorías y modelos. Madrid. España. Instituto de Estudios de Administración Local. 1978. 278 p. ISBN 84-7088-223-6.
- BATALLER Enguix, José Javier, et al.** Guía del urbanismo de Madrid: siglo XX. Madrid, España, Ayuntamiento de Madrid, 2004. 334p. ISBN 84-7812-561-2.
- BERLINCHES, Amparo.** Arquitectura de Madrid. Madrid, España, Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid. 2003. 4 v., 1071 p. ISBN 84-884-9668-0.
- BERRY, Brian J.L.** La estructura interna del centro urbano. Madrid, España, Ministerio de la Vivienda. 1967.
- BIGERIEGO de Juan, R.** La vivienda como posible vía de generación de ahorro adicional en el sector económico. Madrid, España, Secretaría General Técnica, Ministerio de la Vivienda. 1963. Serie conferencias y discursos. 134 p.
- BRANDIS, Dolores.** El paisaje residencial en Madrid. Bilbao, España, M.O.P.U. 1983. 342 p. ISBN 84-7433-260-5.
- CAPEL Sáez, Horacio.** Capitalismo y morfología urbana. Barcelona, España, Ediciones Asenet. 1975. 142 p. ISBN 84-377-0025-6.
- CASTELLS, Manuel.** La ciudad y las masas: sociología de los movimientos sociales urbanos. Madrid, España, Alianza. 1986. 567 p. ISBN 84-206-8098-2.
- CHUECA Goitia, Fernando.** Madrid, ciudad con vocación de capital. Santiago de Compostela, España, Pico Sacro, 1974. 407 p. ISBN 84-85170-00-8.
- COMUNIDAD de Madrid.** Visor cartográfico Planea de la Comunidad de Madrid [En línea] *Información territorial y planeamiento urbanístico*. 2010. [Fecha de consulta: 1 de junio de 2010] Disponible en: <http://www.madrid.org/cartografia/planea/index.htm>
- COTORRUELO, Agustín.** La política económica de la vivienda en España. Madrid, España, Consejo Superior de Investigaciones Científicas. 1960. 183 p. ISBN 84-00-02778-7.
- DERYCKE, Pierre-Henri.** Economía y planificación urbanas. Madrid, España, Instituto de Estudios de Administración Local. 1983. 427 p. ISBN 84-7088-325-9.
- DIÉGUEZ Patao, Sofía.** Un nuevo orden urbano: "El Gran Madrid" (1931-1951). Madrid, España, Ministerio de Administraciones Públicas; Ayuntamiento de Madrid. 1991. 229 p. ISBN 84-7088-502-2.

- ENGELS, F.** El problema de la vivienda y las grandes ciudades. 2ª ed. Barcelona, España, Gustavo Gili. 1977. 129 p. ISBN 84-252-0805-X.
- FERNÁNDEZ DE LOS RÍOS, Ángel.** El futuro Madrid. Barcelona, España, José Batlló. 1975. 480 p. ISBN 84-377-0024-8.
- FONT, Antoni y otros.** La explosión de la ciudad. Transformaciones territoriales en las regiones urbanas de la Europa meridional. Madrid, España, Ministerio de la Vivienda. 2006. 424 p. ISBN 84-96387-25-9.
- GAVIRA, Carmen.** Guía de fuentes documentales para la historia urbana de Madrid, 1940/1980. Madrid, España, Centro Superior de Investigaciones Científicas y Comunidad de Madrid. 1985. 386 p. ISBN 84-00-06051-2.
- HALL, Peter.** Ciudades del mañana: historia del urbanismo en el siglo XX. Barcelona, España, Ediciones del Serbal. 1996. 494 p. ISBN 84-7628-190-0.
- HARVEY, David.** Urbanismo y desigualdad social. 7ª ed. Madrid, España, Siglo XXI. 2007. 330 p. ISBN 84-323-0252-7.
- INSTITUTO Nacional de Estadística.** Anuario estadístico de España 1960. [En línea]. *Fondo Documental del INE*. [Fecha de consulta: mayo 2010]. Disponible en: [http://www.ine.es/prodyser/pubweb/anuarios\\_mnu.htm](http://www.ine.es/prodyser/pubweb/anuarios_mnu.htm)
- INSTITUTO Nacional de Estadística.** Anuario estadístico de España 1970. [En línea]. *Fondo Documental del INE*. [Fecha de consulta: mayo 2010]. Disponible en: [http://www.ine.es/prodyser/pubweb/anuarios\\_mnu.htm](http://www.ine.es/prodyser/pubweb/anuarios_mnu.htm)
- INSTITUTO Nacional de Estadística.** Anuario estadístico de España 1980. [En línea]. *Fondo Documental del INE*. [Fecha de consulta: mayo 2010]. Disponible en: [http://www.ine.es/prodyser/pubweb/anuarios\\_mnu.htm](http://www.ine.es/prodyser/pubweb/anuarios_mnu.htm)
- JULIÁ, S., RINGROSE, D., SEGURA, C.** Madrid, historia de una capital. 6ª ed. Madrid, España, Alianza. 1994. 604 p. ISBN 84-206-3600-2.
- LEFEBVRE, Henry.** El derecho a la ciudad. Barcelona, España, Península. 1969. 171 p. ISBN 84-297-1182-0.
- LEFEBVRE, Henry.** La revolución urbana. Madrid, España, Alianza. 1970. 199 p. ISBN 84-206-1378-9.
- LEFEBVRE, Henry.** De lo rural a lo urbano. Barcelona, España, Península. 1971. 249 p. ISBN 84-297-6910-X.
- LORA-TAMAYO VALLVÉ, M.** Historia de la legislación urbanística. Madrid, España, Lustel, Portal Derecho. 2007. 720 p. ISBN 978-84-96717-04-6.
- MARTÍN, Paulino y EZQUIAGA, José María.** Madrid, urbanismo y gestión municipal 1920-1940. Madrid, España, Ayuntamiento de Madrid. 1984. 305 p. ISBN 84-500-9946-3.
- MOYA GONZÁLEZ, Luis.** Barrios de promoción oficial, Madrid 1939-1976. Madrid, España, Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid. 1982. 240 p. ISBN 84-85572-45-9.
- ROCH, PEÑA, Fernando. y GUERRA, F.** ¿Especulación del suelo? 2ª ed. Madrid, España, Nuestra Cultura. 1981. 128 p. ISBN 84-7465-014-3.

ARTÍCULO: Exclusión social en el Madrid del "desarrollismo": la influencia del modelo inmobiliario de venta de viviendas a gran escala durante el proceso de construcción del área metropolitana de Madrid en la cohesión social de la ciudad / **Alejandro Tamayo Palacios**

- ROCH PEÑA, Fernando.** La deriva patológica del espacio social en el modelo inmobiliario neoliberal madrileño. EN: Coloquio Internacional de Geocrítica (10º, 2008, Barcelona, España). *Diez años de cambios en el mundo, en la geografía y en las ciencias sociales, 1999-2008*. [En línea]. 2008. Disponible en: <http://www.ub.edu/geocrit/-xcol/179.htm>
- ROCH PEÑA, Fernando.** Algunas notas sobre el sistema inmobiliario madrileño en la década de los '50. En SAMBRICIO, C. La vivienda en Madrid en la década de los '50. El plan de urgencia social. Madrid, España, Electa. 1999. 288 p. ISBN 84-8156-244-0.
- RODRÍGUEZ CHUMILLAS, Isabel.** Vivienda y promoción inmobiliaria en Madrid. Lleida, España, Universidad de Lleida. 2001. 152 p. ISBN 84-8409-123-6.
- SAMBRICIO, Carlos.** Madrid, vivienda y urbanismo: 1900-1960. De la "normalización de lo vernáculo" al Plan Regional. Madrid, España, Akal. 2004. 441 p. ISBN 84-460-1990-6.
- SAMBRICIO, Carlos.** Plan Bidagor 1941-1946. Plan general de ordenación de Madrid. Madrid, España, Nerea. 2003. 284 p. ISBN 84-89569-97-5.
- SAMBRICIO, Carlos.** De la ciudad ilustrada a la primera mitad del siglo XX. Madrid, España, Comunidad de Madrid. 1999. 195 p. ISBN 84-451-1610-x.
- SAMBRICIO, Carlos.** La vivienda en Madrid en la década de los '50. El plan de urgencia social. Madrid, España, Electa. 1999. 288 p. ISBN 84-8156-244-0.
- TAMAYO, Alejandro.** Bases para el desarrollo de las líneas marcadas por la Declaración de Toledo en la Reunión Informal de Ministros de Desarrollo Urbano, Toledo, 22 de junio de 2010: "el desarrollo urbano inclusivo". EN: Congreso de Urbanismo y Ordenación del Territorio (2º, Madrid, 2011, España). Actas del II Congreso de urbanismo y ordenación del territorio: Un nuevo modelo para una nueva época. Madrid, España, Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos. 2011. ISBN 978-84380-0448-7.
- TERÁN, Fernando de.** En torno a Madrid. Génesis espacial de una región urbana. Madrid, España, Lunberg. 2006. 400 p. ISBN 84-451-2857-4.
- TERÁN, Fernando de y SÁNCHEZ DE MADARIAGA, Inés.** Entre la ciudad y el territorio, en la segunda mitad del siglo XX. Madrid, España, Comunidad de Madrid. 1999. 157 p. ISBN 84-451-1611-8.
- TIMMS, Duncan.** El mosaico urbano. Hacia una teoría de la diferenciación residencial. Madrid, España, Instituto de Estudios de Administración Local. 1976. 453 p. ISBN 84-7088-192-2.
- VALENZUELA RUBIO, Manuel.** Iniciativa oficial y crecimiento urbano en Madrid (1939-1975). *Estudios geográficos*. (134): 593-651, 1974. ISSN 0014-1496.
- WEBER, Max.** Historia económica general. Mexico D.F., Fondo de Cultura Económica. 1942. 331 p. ISBN: 9789681602080.