

ANALES DEL INSTITUTO DE ESTUDIOS MADRILEÑOS

TOMO XXIV

Banco de España



C. S. I. C.
1987
MADRID

ANALES DEL INSTITUTO DE ESTUDIOS MADRILEÑOS

Tomo XXIV



CONSEJO SUPERIOR DE INVESTIGACIONES CIENTIFICAS
MADRID, 1987

SUMARIO

	<u>Páginas</u>
ACTIVIDADES DEL INSTITUTO DE ESTUDIOS MADRILEÑOS	
Memoria de actividades del Instituto de Estudios Madrileños	9
ESTUDIOS	
Arte	
La colección de cuadros de las Dominicas de Loeches, por <i>M^a del Carmen Pescador del Hoyo</i>	13
Nuevos datos para el estudio del Monasterio de la Encarnación, por <i>Trinidad de Antonio Sáez</i>	53
La Casa-Palacio de los cinco Gremios Mayores de Madrid, por <i>Virginia Tovar Martín</i>	61
Matías Román y la Capilla de San Fausto en la Iglesia Parroquial de Mejorada del Campo (Madrid), por <i>José Luis Barrio Moya</i>	73
Aportaciones documentales a la figura del arquitecto Jaime Marquet y su obra en Aranjuez, por <i>Pilar Nieva Soto</i>	79
La transacción inmobiliaria del Palacio del Marqués de Salamanca, por <i>Carmen Giménez Serrano</i>	105
El cementerio general del Sur o de la Puerta de Toledo, obra del arquitecto Juan Antonio Cuervo, por <i>Carlos Saguar Quer</i>	111
Beneficencia	
Asistencia a los pobres y caridad en Madrid en la segunda mitad del siglo xv, por <i>Juan Ramón Romero Fernández-Pacheco</i>	123
La beneficencia en Madrid a principios del siglo xix. El plan de beneficencia de Fernando VII, por <i>Florentina Vidal Galache</i>	133
Biografía	
Una madrileña polifacética en Santa Clara de Lerma: Estefanía de la Encarnación, por <i>M.^a Isabel Barbeito Carneiro</i>	151
Enseñanza	
Origen de la enseñanza técnica en Madrid: el Colegio Politécnico, por <i>Antonio Matilla Tascón</i>	167
Fiestas y costumbres	
Ganaderos de bravo naturales o vecinos de Madrid (1607-1874), por <i>Francisco López Izquierdo</i>	175
Historia	
De la «Laguna» a la Plaza Mayor. La Plaza del Arrabal, por <i>Manuel Montero Vallejo</i>	203
La Real Casa de Geografía de la Corte y el comercio ultramarino durante el siglo xviii, por <i>Pilar Corella Suárez</i>	217
Industria y comercio	
Los Maestros Doradores madrileños y sus ordenanzas, por <i>Inocencio Cadiñanos Bardeci</i>	239

	<u>Páginas</u>
Aportación al estudio de las exposiciones industriales: la Exposición Nacional de Minería (Madrid, 1883), por <i>José Sierra Álvarez</i>	253
Literatura	
La mujer madrileña en Don Ramón de la Cruz: Literatura y realidad, por <i>Ana M.^a Hidalgo Ogúyar</i>	269
El estreno de «El Barberillo de Lavapiés», por <i>Mariano Sánchez de Palacios</i>	287
Medio físico	
Algunos procesos históricos y sociológicos en el espacio de la Comunidad de Madrid que han configurado la comunidad histórica, por <i>Adolfo Cazorla, Antonio García Abril e I. Otero</i>	295
Aspectos generales de los estudios del medio físico. La Comunidad de Madrid, por <i>Rafael Escribano Bombín y Pedro Cifuentes Vega</i>	315
El encinar en la Comunidad de Madrid, por <i>Antonio Díaz Segovia, Eugenio Martínez Falero y Angel Ramos Fernández</i>	319
El melojar (<i>Quercus Pyrenaica</i> Willd) en la provincia de Madrid, por <i>M.^a Paz Aramburu Maqua, Víctor Castillo Sánchez y Leopoldo Yoldi Enríquez</i>	329
Periodismo	
Tratamiento de la prensa de Madrid a la información regional y alternativas, por <i>Margarita Jiménez</i>	347
Provincia	
Madrid: Villa, Villa y Corte, y doble capital, por <i>José M.^a Sanz García</i>	369
Apunte Geográfico-Económico de los pueblos de la actual provincia de Madrid en el año 1725 (V), por <i>Fernando Jiménez de Gregorio</i>	381
La cofradía penitencial de la Vera Cruz en la tierra de Buitrago, desde el siglo xvi, por <i>Matías Fernández García</i>	405
Servicios urbanos	
Limpieza y empedrado en el Madrid anterior a Carlos III, por <i>Matilde Verdú Ruiz</i> . ..	417
La instalación del gas en Madrid (1832-1856), por <i>María del Carmen Simón Palmer</i>	445
Los primeros alumbrados eléctricos municipales en París y Madrid. Año 1878, por <i>José García de la Infanta</i>	465
Sociología	
La población de un pueblo de las cercanías de Madrid: Carabanchel Alto en el siglo xviii, por <i>Carlos Claudio Sáez</i>	473
Urbanismo	
Un desarrollo tardío del ensanche Norte: El sector occidental del distrito de Chamberí, por <i>Isabel Rodríguez Chumillas</i>	499
La periferia Norte de Madrid en el siglo xix: Cementerios y barriadas obreras, por <i>Elia Canosa Zamora</i>	515
TEXTOS	
Reproducción de un manuscrito inédito sobre la historia del Monasterio de San Jerónimo el Real, de Eguren, por <i>José del Corral</i>	537
BIBLIOGRAFIA	
Impresos curiosos conservados en el Archivo Diocesano de Madrid, por <i>Yolanda Clemente San Román</i>	555

UN DESARROLLO TARDIO DEL ENSANCHE NORTE: EL SECTOR OCCIDENTAL DEL DISTRITO DE CHAMBERÍ¹

Por ISABEL RODRÍGUEZ CHUMILLAS

El objeto del presente artículo es destacar la evolución original de la mitad occidental del actual distrito de Chamberí, entre Bravo Murillo, Isaac Peral y Reina Victoria.

Este sector presenta un peculiar proceso de formación no sólo por los usos que se localizarían en él a lo largo de su historia², que le confirieron un paisaje concreto, determinando su evolución posterior, sino también por el ritmo de las construcciones, más tardías y de peor calidad que en el resto del Ensanche Norte y, lo que es más llamativo, con prácticamente su mitad septentrional sin indicios de urbanización hasta bien entrado el siglo XX.

En la consecución de este objetivo se individualizarán dos elementos claramente explicativos: la actuación de los poderes públicos, determinando la asignación de usos y reglamentando el desarrollo de nuevas construcciones y, vinculadas a ella, las estrategias de los propietarios del suelo, protagonistas últimos de la dinámica del barrio.

La consolidación del sector. Crecimiento durante el primer tercio del siglo XX

Desde principios de siglo, el desarrollo industrial de Madrid provocará un fuerte crecimiento de la población, de tal manera que entre 1900 y 1930 el aumento será de un 80,1 por 100; pese a afectar a Chamberí de una manera importante no será comparable con el vertiginoso incremento que experimentan los núcleos de extrarradio, donde las características de la oferta del suelo se ajustan más al tipo dominante de demanda de bajos ingresos.

¹ Este artículo es parte de una investigación más amplia realizada por Elia Canosa Zamora e Isabel Rodríguez Chumillas, sobre el desarrollo urbano de la totalidad del distrito de Chamberí, con motivo de la concesión de una beca por la Junta de Distrito en 1985.

² Véase «La periferia Norte de Madrid en el siglo XIX: cementerios y barriadas obreras», de ELIA CANOSA ZAMORA en este mismo número.

El aumento demográfico se materializa en el ritmo de las edificaciones, permitiendo establecer para este periodo distintas fases en el grado de ocupación del suelo.

Un lento pero paulatino crecimiento caracterizará las primeras décadas del siglo XX: «ante el costo excesivo de las edificaciones del Interior y del Ensanche, la población inmigrante que va llegando a la ciudad se ve obligada a instalarse en el Extrarradio, los precios del suelo tanto del sector interior como del Ensanche han experimentado un desmesurado aumento. Entre 1902 y 1920 el precio del suelo sube un 80 por 100 en el Interior y un 450 por 100 en el Ensanche, debido a la resistencia de los propietarios a vender sus solares, en espera a que éstos siguiesen aumentando de valor. Por otro lado, el coste de las nuevas construcciones se había elevado también en gran medida»³ (lám. I).

Las construcciones que habían comenzado ocupando los espacios vacíos del antiguo arrabal, se extendieron más tarde a modo de pequeñas manchas en las áreas próximas al casco y en torno a las grandes vías de comunicación. Con el cambio de siglo, Chamberí aparecerá salpicado en su mayor parte de construcciones, salvo la densificación del arrabal y el vacío absoluto del norte del sector estudiado, el resto ofrece una imagen discontinua donde se suceden ininterrumpidamente solares y edificaciones.

La gran dispersión de las edificaciones en toda esta etapa se explica por la actuación especulativa de los propietarios del suelo, los cuales van a llevar a cabo una actividad selectiva reservando la mayor parte de la superficie en espera de un aumento de los precios de los solares.

Esta situación se modifica en el periodo de 1920 a 1930, en que tiene lugar un incremento notable de las construcciones; para 1930 Chamberí, con excepción del área noroccidental, presenta una ocupación del suelo casi total (lám. II).

Paralelamente al aumento de la centralidad de Chamberí, tiene lugar una modificación sustancial de la estructura de la propiedad del suelo; la espectacular revalorización del suelo que implica, provoca un proceso de fragmentación de la propiedad y la entrada de nuevos agentes urbanos que se introducirán en el mercado del suelo sustituyendo o simplemente engrosando las filas de los herederos de los antiguos patrimonios.

La nueva estructura de la propiedad generada queda perfectamente representada en el Plano Parcelario de Ensanche realizado en 1918⁴. El aspecto más destacable es el gran volumen de pequeños propietarios poseedores en su mayoría de una pequeña parcela inferior a 500 m., en contraste, la mayor parte de la

³ BRANDIS, D., «El paisaje residencial en Madrid», MOPU, Bilbao, 1983, pág. 153.

⁴ Plano Parcelario de Ensanche, escala 1:500, 1918-19. Archivo de Villa. Aunque incompleto, el plano es de gran interés para la zona ya que cubre la mayor parte de las manzanas del sector occidental.

superficie permanece todavía en manos de un reducido número de grandes propietarios.

La zona occidental ha sido objeto desde el siglo anterior de una concentración elevada. Junto a las zonas de desarrollo más temprano, en las cuales tuvo lugar una diversificación importante de la propiedad, el resto del espacio, favorecido por unos precios muy inferiores a los dominantes en el Ensanche, fue objeto de una movilización menor que pese a producir cambios de titularidad e introducir una fragmentación relativa, mantiene la presencia de grandes propiedades. A la intensa parcelación de suelo realizada por Marconell o Pozas se contraponen la acumulación que, por las mismas fechas, están llevando a cabo la Diputación en el norte y el Banco Hispano Colonial en el sur del sector de estudio (cuadro 1).

CUADRO 1
Propiedad del suelo edificado

Tamaño de la propiedad (m ²)	1 propiedad		2 propiedades		3 propiedades		4 propiedades		Total	
	N.º pro.	Sup. (m ²)	N.º pro.	Sup. (m ²)	N.º pro.	Sup. (m ²)	N.º pro.	Sup. (m ²)	N.º pro.	Sup. (m ²)
Inferior a 500 ...	90	28.591	5	2.752	1	983	2	2.794	98	35.120
501 a 1.000	35	21.894	—	—	—	—	—	—	35	21.894
1.001 a 1.500	5	6.358	1	2.499	—	—	—	—	6	8.857
1.501 a 2.000	2	3.581	—	—	—	—	—	—	2	3.581
2.001 a 3.000	8	19.966	—	—	—	—	—	—	8	19.966
3.001 a 5.000	3	11.315	—	—	—	—	—	—	3	11.315
5.001 a 7.000	4	22.868	—	—	—	—	—	—	4	22.868
Superior a 7.001	4	45.228	—	—	—	—	—	—	4	45.228
Totales	151	159.801	6	5.251	1	983	2	2.794	160	168.829

FUENTE: Plano Parcelario de Ensanche, escala 1:500, 1918.

La tipología de propietarios en 1920 se ha ampliado con respecto a la existente a mediados del siglo pasado a través de la presencia del clero y las sociedades anónimas que llegan a controlar una cuarta parte del territorio; pero, sin duda, el tipo de propietario más abundante sigue siendo las personas físicas, aunque con una actividad reducida, limitándose a la compra de uno o dos solares que en algunos casos edificarán. Las grandes operaciones serán ejecutadas por aquellos grupos cuyas disponibilidades de capital les permiten realizar las fuertes inversiones que la promoción de viviendas exigirá ya en estos momentos (cuadro 2).

El tipo de crecimiento experimentado por Chamberí hasta estos momentos había configurado un espacio urbano enormemente contrastado, no sólo desde

el punto de vista de las diferentes y casi antagónicas edificaciones levantadas en distintos puntos del área, sino también de las características y avance de la urbanización, fundamentalmente lenta y discontinua.

CUADRO 2
Tipología de propietarios

Clase de propietarios	Edificaciones					Solares					Superficie total	%	N.º parc.
	N.º prop.	%	Superficie (m²)	%	N.º parc.	N.º prop.	%	Superficie (m²)	%	N.º parc.			
Personas													
físicas	129	84,3	77.473	47,6	146	47	81,0	62.361	31,4	52	139.834	38,7	198
Nobleza	13	8,5	30.806	18,9	17	3	5,2	4.261	2,1	5	35.067	9,7	22
Clero	9	5,9	39.378	24,2	9	2	3,4	6.614	3,3	2	46.392	12,8	11
Organismos													
públicos ..	1	0,6	11.938	7,3	1	1	1,7	74.092	37,4	9	86.030	23,8	10
Sociedades ..	1	0,6	3.298	2,0	1	5	8,6	50.940	25,7	55	54.238	15,0	56
Totales	153	99,9	162.893	100,0	174	58	99,9	198.268	99,9	125	361.561	100,0	297

FUENTE: Plano Parcelario de Ensanche, escala 1:500, 1918.

A principios de siglo: «este barrio encierra numerosas calles y plazas y representa un centro de población con elegantes edificios, vastos establecimientos industriales, posesiones de recreo y hasta pequeñas granjas de labor (...) la mayor parte de ellas están desprovistas de alcantarillado, sirviéndose todavía de pozos negros que sólo se evacúan cuando los dueños de las casas lo piden, pero que en el resto del año contribuyen a contaminar el subsuelo a gran distancia. Un gran número de calles carecen de empedrado que impida las emanaciones del suelo»⁵.

La situación no ha variado mucho dos décadas después y todo lo relativo a ensanches de las calles, políticas de rasantes y derribos se lleva con una calma peligrosa, permaneciendo gran parte de los expedientes de expropiación sin resolver.

Un breve repaso de las nuevas calles abiertas y más pobladas permite afirmar la discontinuidad espacial del deficiente proceso de urbanización. El sector occidental es un verdadero vacío de elementos urbanos; su escaso desarrollo se explica, en parte por su baja ocupación, limitada a la parte meridional. El trazado de las nuevas calles se reducía a las de San Rafael, Meléndez Valdés, Fernando el Católico y Fernández de los Ríos, en esta última se irrumpía la prolonga-

⁵ HAUSER, P., «Madrid bajo el punto...», *op. cit.*, pág. 316.

ción de las calles de dirección sur-norte, exceptuando las de Tarifa y parte de Vallehermoso.

Para esta zona, la apertura de la calle Cea Bermúdez, aprobada en 1922 por el Ayuntamiento, será de gran trascendencia pues se trata de la creación de una gran vía que comunicará de manera directa las barriadas de Moncloa y la de Vallehermoso con Chamberí y, a través de la calle José Abascal, llegaría hasta el Paseo de la Castellana.

La lentitud con la que se desarrolló la apertura y urbanización de las nuevas calles provocó además de los lógicos problemas de insalubridad una especulación a pequeña escala. El desajuste existente entre algunas construcciones antiguas y las nuevas alineaciones desencadenó una larga lista de expropiaciones posibilitando la actuación especulativa de algunos propietarios de casas bajas, que levantaron un segundo y elemental piso para aumentar los beneficios de la esperada expropiación.

Los mismos contrastes que presenta el proceso de urbanización del sector en los años veinte, se evidencia también en sus construcciones, que presentan características diferentes no sólo explicadas por su formación en períodos distintos, sino también por la distinta oferta de viviendas que representaban.

Para estas fechas conviven una amplia tipología de construcciones que abarcan la edificación unifamiliar, con inmensos contrastes de superficie y calidad, y la plurifamiliar con grandes variantes; las diferencias entre la vivienda burguesa y la popular se evidencian en el mayor o menor grado de ocupación de la parcela, el tamaño de la vivienda y la ornamentación arquitectónica.

Pervive el problema de la carestía de la vivienda accesible para la población de bajos ingresos, por el contrario, las que se construyen son de mediana y alta calidad, incluso: «las de la Compañía Metropolitana, que aún cuando anunció en sus proyectos que serían económicas resultan, a la terminación de las mismas, tan enormemente caras que, como digo, no pueden pagar sus rentas más que potentados (...), siendo escasísimas las construcciones que se hacen en barriadas extremas debido al enorme valor que quieren dar a los solares los propietarios, y el negarse generalmente a vender en pequeñas parcelas, que así facilitaría la edificación a un gran número de industriales modestos y trabajadores»⁶.

Promociones singulares

Durante el primer tercio del siglo XX el sector oeste experimenta una evolución particular y contraria a la lenta y discontinua, pero progresiva, ocupación de suelo que afecta a la mayor parte del distrito de Chamberí; esta zona man-

⁶ «Necesidades de Chamberí», *Heraldo de Chamberí*, n.º 104, 1923, pág. 12.

tendrá una inmovilización generalizada de sus tierras en conjunto, permaneciendo al margen del mercado inmobiliario resultado de una clara estrategia especulativa de sus propietarios, que la mantendrán en reserva hasta los años cincuenta.

Sin embargo, tres actuaciones merecen ser destacadas, bien por su comportamiento excepcional y contrario a la evolución general de este área occidental, bien por ser preparatorias a las profundas transformaciones posteriores: los cementerios meridionales, la actividad del Banco Hispano Colonial y la singular promoción de suelo periférico realizada por la Compañía Urbanizadora Metropolitana.

En estas primeras décadas tendrá lugar la eliminación definitiva de dos de los cementerios de Chamberí: el General del Norte y el de San Luis. Desde su clausura en 1884 habían permanecido semiabandonados interrumpiendo el crecimiento normal de la zona y actuando como obstáculo para la consolidación de este sector.

A principios de siglo ambos pasarían a propiedad del Obispado de Madrid-Alcalá, que vendería pasados unos años a particulares, bien formando un gran bloque como en el caso del cementerio del Norte, vendido íntegramente a la Sociedad Tranviaria del Este, o bien en pequeñas parcelas que posteriormente serían edificadas⁷.

Desde principios del siglo XIX los terrenos ocupados por el cementerio General del Norte son propiedad del Obispado de Madrid-Alcalá, el cual adquirió dos compromisos: el primero es un préstamo de 100.000 pesetas que el Ayuntamiento hizo, por orden del antiguo Concejo de Castilla, en 1804 y 1805, para la construcción del cementerio; el otro, inmovilizaba parte del suelo al destinarse a la construcción del templo parroquial de Nuestra Señora de los Dolores, por Real Decreto Concordado de 15 de febrero de 1867.

Un siglo más tarde, el Obispado moviliza los terrenos secularizados siendo su destino final el formar parte de las Cocheras de la Compañía Madrileña de Contratación y Transporte, pues la Iglesia parroquial no se hizo por penuria del erario público (era el Estado, por Real Decreto el obligado a su construcción) y la devolución del crédito al Ayuntamiento se haría, precisamente, con los frutos de la venta del suelo.

El Obispado vendió la finca⁸ de 11.581 m², divididos en dos lotes; uno de ellos, el mayor, de 10.820 m² en 1911 a la Sociedad Tranviaria del Este, el otro

⁷ En la inscripción de propiedad realizada en el Registro se especifica que los cadáveres de los cementerios serían trasladados a la cripta de la parroquia de los Dolores, en proyecto. Es curioso también cómo, para considerar definitivamente la transmisión posterior a particulares, hubo de presentarse en el Registro, para el caso del cementerio del Norte, un documento de secularización del suelo.

⁸ R.P., Finca 4424, folio 193, tomo 760.

adjudicado en 1907 al Marqués de Alta Villa, Ramón de la Puente, por haber realizado «el derribo, monda y urbanización del antiguo cementerio», pasaría igualmente en 1912 a la misma sociedad, por impago de una hipoteca a favor de ésta.

La Sociedad durante los años siguientes compró un total de trece fincas más, hasta acumular en 1921 una extensión de 70.468 m² entre las calles de Fernando el Católico, Magallanes, Vallehermoso y Rodríguez de San Pedro⁹.

Sus instalaciones, que desde principios de siglo se situaban en la manzana 73, al sur del cementerio, se ampliaron sobre la nueva superficie. En 1921 contaba además de la fábrica de electricidad, el edificio de cocheros, talleres y almacenes, de una casa para empleados de cuatro plantas, dependencias para personal, un economato, un pabellón sanitario y un garage.

Ese mismo año también se realiza la fusión de la Compañía, fundada en 1881, con la Eléctrica Madrileña de Tracción, fundada en 1900, formando la Compañía Madrileña de Contratación y Transporte, que permanecería hasta 1954, año en que la sociedad cambia de denominación por la de Vallehermoso, S. A., y de objetivos, iniciándose el primer gran proceso de renovación urbana del sector de análisis.

La promoción de la superficie ocupada por el cementerio de San Luis tuvo un carácter más complejo, vinculado a la rápida fragmentación del suelo entre varios propietarios.

La superficie total, cerca de ocho hectáreas, propiedad de la Archicofradía Sacramental de San Luis y San Ginés, fue cedida en parte, tres hectáreas, al obispo de Madrid-Alcalá en 1866 «para sí y sus sucesores, en el cargo de prelado, o sea, para la mitra»¹⁰.

El resto fue vendido ese mismo año a José Barbería¹¹; esta superficie, localizada en el borde meridional, se mantuvo en reserva dedicada a talleres de cantería, hasta que sus herederos en 1929 dividen la posesión en pequeños lotes y comienzan a venderlos a partir de 1930.

La zona cedida al Obispado, en la que se localizaba el antiguo cementerio, fue vendida también en pequeñas parcelas, de 100 a 400 m², en su mayor parte entre 1928 y 1930¹². Previamente se había segregado un gran lote de 9.075 m², casi una manzana entre Fernández de los Ríos y Vallehermoso que vendería en 1921

⁹ R.P., Finca 7491, folio 86, tomo 300.

¹⁰ R.P., Finca 1391, folio 200, tomo 127.

¹¹ R.P., Finca 2038, folio 34, tomo 613.

¹² Estos solares tuvieron una gran acogida, vendiéndose en 1929 a 100 ptas/m². La mayoría de ellos fueron comprados por particulares que levantaron edificios en torno a siete plantas, en régimen de alquiler. Muchos acabarían arruinados y venderían a mediados de los cuarenta. En éstos, y en general en todos los casos, pasarían a régimen de propiedad horizontal al llegar los años setenta.

a Víctor Chávarri, marqués de Triana ¹³; éste realizaría una lotificación en tamaños algo superiores a la realizada por el Obispado, vendiendo entre 1925 y 1930 diez lotes entre 300 y 600 m². En uno de estos lotes, vendido en 1927 ¹⁴, se construiría ocho años más tarde el famoso cine Apolo.

La transformación de este cementerio evidencia el proceso de revalorización experimentado por los precios al hilo del crecimiento de la demanda, fundamentalmente desde los años veinte hasta la guerra. Los bajos precios de suelo que este sector tiene, desde su inserción en el Ensanche, se mantuvieron constantes y con el cambio de siglo la valoración evoluciona muy lentamente de acuerdo con el carácter periférico de estas tierras (en torno a las 2 ptas/m²), sólo el crecimiento general a partir de 1920 las convertirá en más céntricas, lo cual se reflejará drásticamente en los precios que pasarán de las 26 ptas/m² a principios de la década, a 50 ptas/m² en 1925, a las 80 ptas/m² en 1930 y las 100 ptas/m² en 1935.

La aprobación del proyecto de Ensanche de 1860, y por lo tanto, de la distribución y tipos de uso que establecía, representó en la práctica una serie de modificaciones importantes en la titularidad de las tierras.

En concreto, el proyecto de instalación de una cárcel en el borde suroccidental de Chamberí provocó la incorporación al mercado del suelo de un importante número de tierras en fechas relativamente tempranas, sobre todo teniendo en cuenta el escaso dinamismo que caracterizaba a este sector.

Cumpliendo las previsiones del plan, el Estado procedió a la compra de suelo entre los Paseos de San Bernardino y Areneros, adquiriendo tierras de Manuel García Besteiro, Francisco Marconell y de la Compañía de los Pozos de la Nieve en 1860, que totalizaban 48.267 m² con el fin de realizar la cárcel modelo cuya construcción adjudicó al contratista y banquero Bruno Zaldo. La nueva localización de la cárcel haría que las tierras pasaran a manos de un particular en febrero de 1882, el mismo contratista, que solicita en pago de las obras ejecutadas la finca destinada en principio a cárcel, valorada en 597.962 ptas.

Este es el origen de parte de la superficie de suelo que la Sociedad Crédito General de Ferrocarriles ¹⁵ acumulará en la zona, comprando ese mismo año las 4,8 hectáreas, que el Estado cedió en pago a Bruno Zaldo ¹⁶, al precio de

¹³ Víctor Chávarri compró a 26 ptas/m² en 1921, duplicándose los precios en menos de 10 años. R.P., Finca 7354, folio 204, tomo 997.

¹⁴ Comenzó como salón cinematográfico, con tres plantas edificado sobre 720 m². En 1937 se fusionará con la Compañía Hollywood, S. A., que posteriormente, en 1943, modificará su denominación a Sociedad Cinematográfica Ibérica, S. A. R.P., Finca 8527, folio 90, tomo 339.

¹⁵ Sociedad creada en noviembre de 1881 y dirigida por Joaquín Angoloti Merlo. A.H.P., 1 de marzo de 1882, n.º 34.528.

¹⁶ R.P., Finca 4019, folio 60, tomo 931. Precio total de venta 1.515.398 ptas.

31 ptas/m² y, bastante más baratas, a 7 ptas/m², 2,6 hectáreas que le vendió Concepción González Sáez al norte de las anteriores ¹⁷.

La Sociedad realizará algunas ventas en los años ochenta ¹⁸, antes de venderla, junto con varias fincas más de su propiedad, al Banco Hispano Colonial en 1891; en concreto le venderá a 12,6 ptas/m² los 35.733 m² que la finca tiene en esos momentos.

La incorporación de este suelo al mercado en fechas tan tempranas se explicaría por su buena localización, en las proximidades del antiguo paseo de Areneros (Alberto Aguilera), que a su vez explicaría las diferencias de precio con sectores más septentrionales como los anteriormente analizados de los cementerios del sur. Así, en estas manzanas de borde, se alcanzan en la última década del siglo XIX los precios que más al norte no se conseguirán hasta 1910.

Es significativa la presencia de una entidad bancaria tan prestigiosa y poderosa como lo era el Banco Hispano Colonial en esos momentos, cuya actividad era un tanto excepcional con respecto a las características más estáticas de la banca madrileña: «una modernización de estas entidades se podía haber efectuado mediante su concentración en una agrupación o sindicato, como la efectuada en Barcelona por el Hispano Colonial, que le posibilitó la financiación de la guerra de Cuba, adquirir una participación en los Ferrocarriles del Norte, y la creación de la Compañía de Tabacos de Filipinas» ¹⁹. Su actividad alcanzó el mercado de suelo urbano, no sólo a través de la inversión de capital en la compra de tierras, sino también por su iniciativa promotora, vendiendo entre 1895 y 1922 solares próximos al Paseo de Areneros.

Desde finales de siglo, en el sector meridional se incrementa el grado de ocupación del suelo, a través de las edificaciones realizadas por los compradores y, en su caso, por la propia actividad constructora del Banco, destacando la novedosa edificación realizada por Secundino Zuazo, conocida como la Casa de las Flores.

Al comenzar el siglo XX, la zona más extrema del sector noroccidental aún era calificada en la cartografía del momento como terrenos labrantíos; el espacio restante aparecía, hasta más allá de Cea Bermúdez, como un gran descampado interrumpido sólo por el tercer depósito del Canal, en construcción, el antiguo «Hospital de los Incurables» y el cementerio de San Martín, clausurado.

¹⁷ Se trata de una tierra procedente de la Compañía de los Pozos de la Nieve adjudicada en la división de terrenos a Vicente Moreno. Sus herederos venderán a Ricardo González y desde 1877 es heredado por la vendedora. A.H.P., marzo de 1882, n.º 34.528.

¹⁸ Venta a Luis Foxá de dos fincas en 1888, que edificará una casa-hotel de tres plantas con una sola vivienda en 1891. R.P., Finca 785, folio 225, tomo 514. Las ventas representaron muy poca superficie, teniendo en cuenta que el Ayuntamiento tenía prevista la expropiación de 11.620 m² para la apertura de las nuevas calles proyectadas. A.H.P., 8 de marzo de 1882, n.º 34.520.

¹⁹ BAHAMONDE, A., y TORO, J., *Burguesía, especulación y cuestión social en el Madrid del siglo XIX*, Madrid, Siglo XXI de España Editores, 1978, pág. 136.

Una topografía adversa, una escasa valorización del suelo y la existencia de zonas más atractivas para la edificación en el mismo Ensanche, o en el ya pujante Extrarradio, habían mantenido hasta el momento a estos terrenos marginados del interés de los promotores. El aislamiento de la zona es finalmente superado en 1919, cuando la Compañía Metropolitana Alfonso XIII, creada dos años antes, construye el primer trayecto del Metro: Sol-Cuatro Caminos por Bilbao.

En la materialización de este proyecto hay que situar las bases para la urbanización del límite norte de Chamberí. La misma compañía crea en estas fechas una filial dedicada al negocio inmobiliario, la Compañía Urbanizadora Metropolitana ²⁰, destinada a urbanizar una amplia faja de terreno entre Cuatro Caminos y las tapias de la Moncloa: «desde que comenzó la construcción del ferrocarril Metropolitano Sol-Cuatro Caminos, entendimos que el complemento lógico y natural de este ferrocarril subterráneo era la creación en la zona norte de Madrid de una gran barriada, cuya necesidad es cada día más apremiante» ²¹.

Los terrenos se compraron en 1919, cerca de 54 hectáreas, la mayor parte en la zona de Chamberí. En 1920 se aprueba por Real Orden el proyecto de urbanización, que incluirá la construcción de un parque urbanizado en el extremo oeste, delimitado ya en el proyecto de Ensanche.

La Compañía, como ya se ha dicho, basaba la coherencia de la iniciativa y el éxito de la empresa en el apoyo que suponía para la urbanización, la instalación del Metro y posteriormente un tranvía de enlace por la Ronda (siguiendo la pauta, aunque en menor escala, marcada por Arturo Soria en la Ciudad Lineal). El proyecto se destinaba expresamente a la clase media que, cada vez más numerosa, aparecía como la demanda más adecuada a la amplitud de las pretensiones y a las cuantiosas inversiones realizadas.

El espacio delimitado se dividía en tres zonas; la primera, situada en torno al Paseo de Ronda, donde la edificación podía alcanzar los 35 m. de altura (diez plantas), compensando el menor volumen del segundo sector, el Parque Urbanizado. Ambos casos estaban acogidos a los beneficios económicos otorgados en la Ley de Saneamiento de las Poblaciones de 1895. El resto de los terrenos se integraba en la estructura normal de Ensanche, recibiendo únicamente las ventajas de una rápida y completa labor de urbanización.

Sin duda, es el Parque urbanizado, por la importante alteración de la trama de Ensanche que supone, el elemento más destacable de la promoción llevada a cabo por la Compañía. En este área, siguiendo la norma general del proyecto, se combinó la preparación de solares para su venta, una vez finalizada la urbaniza-

²⁰ Fundada el 26 de marzo de 1918 con 4 millones de capital social. Presidente Antonio González Echarte y vicepresidente Carlos Eizaguirre.

²¹ «La transformación de Madrid. Proyectos y Obras de la Compañía Urbanizadora Metropolitana», *La Construcción Moderna*, n.º 21, 1922, pág. 254.

ción (a partir de 3,2 ptas/m², mientras se vendían entre las 20 y 30 ptas/m² en los terrenos próximos al cementerio de San Luis, explicable por ser la oferta de suelo más periférica), con la construcción directa de hoteles para el posterior alquiler o venta (al contado o a plazos de tres años a un precio mínimo de 50.000 ptas.).

En 1930, de los terrenos poseídos por la Compañía en Chamberí, sólo el Parque urbanizado aparecía ya completamente urbanizado y con un número considerable de hotelitos en el resto del espacio, al sur de Reina Victoria únicamente se habían construido el cuartel de la Guardia Civil (que fue una de las primeras construcciones, en un solar vendido en 1919), el Instituto Geográfico, un convento y el campo de deportes del Atlético.

Tras el paréntesis de la Guerra Civil, la Compañía, con nueva orientación y ampliación a través de la Compañía Inmobiliaria Metropolitana, intensifica su actividad, colmatándose el sector a partir de los años sesenta. Paralelamente, en las últimas décadas la totalidad del área experimentaría un importante proceso de renovación, vinculado en el Parque urbanizado al área universitaria de Moncloa (que se materializa en la transformación de gran número de hoteles en colegios mayores) y en el resto del sector a la revalorización general del espacio situado al norte de Cea Bermúdez, que condiciona su transición hacia un uso residencial más intensivo.

Transformaciones recientes

El período inaugurado en los años cuarenta estará marcado por el cambio en la concepción del Ensanche, el crecimiento experimentado por Madrid transformará al sector de un espacio periférico a uno central. Esta situación privilegiada le convertirá en una de las zonas más demandadas para la instalación de aquellos usos que como centros comerciales o bancarios, son especialmente exigentes en su localización. Paralelamente, y como consecuencia del proceso de revalorización del suelo, tiene lugar una variación en la tipología de las construcciones residenciales que evolucionará hacia vivienda de alta calidad.

Los nuevos usos presionarán tanto sobre el espacio ya construido como sobre las zonas que habían permanecido en reserva hasta esas fechas. Así, durante estos años se asistirá a un proceso de densificación del sector, al tiempo, paulatinamente la remodelación se integrará, cada vez con más fuerza, como elemento distintivo de su dinámica.

El papel de los poderes públicos en esta etapa será especialmente significativo. De la misma manera que la legislación de Ensanche se había adaptado, mediante sucesivas modificaciones, a los intereses de los propietarios de la época, el

planeamiento a partir de 1941, fundamentalmente a través de la calificación de suelo y con posterioridad a través de la figura del Plan Parcial, establecerá las bases para las profundas renovaciones de la zona.

La aceleración del ritmo constructivo y la ocupación de las áreas mantenidas en reserva incidirán lógicamente, de manera espectacular, en todo este sector occidental que contenía los mayores espacios vacíos.

Junto a la colmatación de las manzanas generalizable a las restantes zonas, tiene lugar la definitiva eliminación de los recintos de los cementerios, con la consiguiente urbanización de sus solares, y la entrada en el mercado de las importantes superficies retenidas en el noroeste.

En 1927, el suelo ocupado por el antiguo Cementerio de la Patriarcal había revertido a la Casa Real del Patrimonio²². En 1943, tras segregar cerca de 8.000 m², que serían posteriormente construidos por particulares, vendería el espacio restante, 4 hectáreas, al Estado «con destino a la instalación del Parque Móvil de los Ministerios Civiles». Sobre esta superficie, ampliada con otras compras a propietarios limítrofes, se construirá cinco años más tarde el conjunto del Parque Móvil, en el que se complementa el área destinada a talleres y garages con los bloques de viviendas protegidas destinadas a sus funcionarios.

La desaparición del antiguo cementerio de San Martín sería más tardía, vinculada a la reforma y urbanización de la totalidad del sector noroeste.

En la memoria presentada por el Ayuntamiento en 1926 se incluía un proyecto de modificación de alineaciones y urbanización del sector que introducía la transformación del cementerio en parque, manteniendo parte de sus construcciones. Al margen de este elemento, el proyecto contemplaba²³ la necesidad de ordenar la conexión, para la posterior ocupación del espacio intermedio, entre el área promovida por la Compañía Urbanizadora Metropolitana (que había procedido al trazado de alineaciones y rasantes con completa independencia del marcado en la normativa de Ensanche) y el espacio ocupado del barrio de Vallehermoso; para ello entre otras cosas variaba la orientación de las calles, reducía el tamaño de las manzanas y retomaba las líneas de los caminos preexistentes como principales vías de comunicación.

El proyecto nunca se llevó a cabo, y el cementerio permanecería aún más de veinticinco años sin derribar, en un proceso de permanente deterioro²⁴. En 1950

²² La Visita Eclesiástica de la Patriarcal, propietaria del cementerio, lo había vendido a Mariano Boch en 1916, que debía ocuparse de la exhumación y traslado de los cadáveres. En 1924 es demandado por el Real Patrimonio, que adquiere definitivamente la propiedad en 1927, «en atención a haber sido donados por la reina Isabel II para ser destinados a Cementerio Católico y de la Patriarcal, único objeto para el que fue el terreno cedido». R.P., Finca 6603, folio 27, tomo 226.

²³ *Arquitectura*, n.º 72, abril de 1925, págs. 86 a 89.

²⁴ En 1943 el párroco de la Iglesia de Nuestra Señora de los Dolores informa del derrumbamiento de una de las fosas del cementerio de San Martín, que había dejado sepultado a un hombre que, como otros utilizaban las ruinas como vivienda: «el abandono en que se encuentra el cementerio de San

se decide instalar en sus terrenos el Centro Deportivo de Vallehermoso; el conjunto, construido unos años más tarde, se integraría en un área en proceso de densificación, junto a otros elementos como institutos y colegios, que se aglutinará formando un espacio destinado exclusivamente a servicios.

En fechas similares tiene lugar la movilización de la gran superficie retenida por la Diputación entre las calles Julián Romea, Cea Bermúdez, Hilarión Eslava y Guzmán el Bueno. Ya en 1945 vendió 16.000 m² a la Obra Sindical del Hogar ²⁵ para dedicarlos a la construcción de viviendas protegidas (de las que al menos cien debían destinarse a funcionarios provinciales); tres años más tarde comienzan a edificarse siguiendo la morfología normal de Ensanche en manzana cerrada, las 631 viviendas que comprenderá la promoción.

A partir de 1954, la Diputación vendería el resto de la superficie, más de cinco hectáreas en grandes lotes, tanto a entidades públicas o asociaciones religiosas como a particulares que construirán, siguiendo la nueva adscripción del sector, viviendas de lujo. En 1954 vende 6.639 m² al Patronato de Casas del Ramo del Aire para la construcción de viviendas protegidas para jefes y oficiales del Ejército del Aire, en 1963 vendió una superficie algo menor al Patronato de Casas para Funcionarios de la Presidencia del Gobierno, destinada a la construcción de viviendas de renta limitada; con anterioridad, 1955, vendió 4.427 m² al Instituto Femenino Siervas de la Caridad ²⁶. Estas ventas, que parecen seguir una línea de promoción tendente a cubrir las necesidades de viviendas oficiales y servicios colectivos, contrasta con ventas como la realizada a Pérez Navarro en 1958, que construirá ocho años más tarde, como Sociedad Anónima Hotel Mindanao, un hotel de lujo en San Francisco de Sales ²⁷.

La entrada en el mercado de la gran propiedad de la Diputación alentó la promoción del suelo restante. En 1952, la Sociedad Hijos de Simeón García, que había acumulado cerca de dos hectáreas entre Juan Vigón y Jesús Maestro, comienzan también sus ventas, destacando la segregación de dos grandes lotes, 4.141 m² en 1954 a la Compañía Santa Teresa de Jesús y 5.967 m² para el Patronato de Casas para Funcionarios de la Presidencia del Gobierno ²⁸.

Por último, la Compañía Inmobiliaria Metropolitana, como ya se ha dicho, también había mantenido una reserva de suelo importante, que también promocionará en estos años.

Martín fue causa de que durante el Glorioso Movimiento Nacional, el peligro de ruina inminente se transformara en realidad, no quedando de las construcciones que en él existían más que restos de galerías que fueron y son aprovechados por gente sin hogar para guarecerse de las inclemencias del tiempo», 1943 (A.V.S. 11.496.20).

²⁵ R.P., Finca 10129, folio 59, tomo 1248.

²⁶ El precio del suelo subió de 104 ptas/m² en 1943, en la venta a la Obra Sindical del Hogar, a 740 ptas/m² en 1954, hasta llegar finalmente en 1963 a 5.035 ptas/m². R.P., Fincas 15020, 32874 y 17427, folios 31, 221 y 6, tomos 1418, 847 y 1493 respectivamente.

²⁷ R.P., Finca 23024, folio 31, tomo 660.

²⁸ R.P., Finca 4100, folio 41, tomo 728.

Paralelamente al proceso de ocupación de espacios vacíos se asistirá a otro de renovación puntual, que se intensificará de forma espectacular a partir de 1970. Esta actividad se extenderá de forma indiscriminada por todo Chamberí, sobre parcelas de pequeño o mediano tamaño, favorecida por la antigüedad del caserío y un planeamiento permisivo. Sin embargo, pese a la indudable importancia de este proceso, es aún más destacable el cambio de uso y renovación que afecta a manzanas enteras del distrito.

La intensidad de la remodelación, en cuanto a dimensión de las nuevas promociones, estará condicionada por la presencia de usos extensivos como áreas de vivienda unifamiliar, edificaciones religiosas, fábricas o almacenes, que se habían instalado en los primeros años de desarrollo del Ensanche como grandes consumidores de espacio cuando los precios del suelo aún no habían experimentado un aumento sustancial.

Sobre estas manzanas, apoyado por un planeamiento que aumenta progresivamente el volumen edificable permitido, se localizarán los grandes casos de renovación que modificarán de forma sustancial el paisaje urbano del distrito. El papel del planeamiento como director o simplemente como encubridor de la renovación es indudable: «entre las causas que promueven la destrucción sistemática de la estructura urbana del Ensanche destacan, por su capacidad de transformación negativa, los documentos de ordenación urbana vigentes, cuyas determinaciones parecen haber sido diseñadas intencionadamente con este fin, contradictorio con los enunciados conservacionistas en que muchas veces dicen inspirarse»²⁹.

En esta medida, fundamentalmente a partir del Plan General de 1963 y del Plan Parcial de Reforma Interior del Antiguo Ensanche, de 1972, los agentes inmobiliarios contarán con las bases legales que garantizarán las nuevas inversiones.

Indudablemente, la normativa urbanística sólo actúa como elemento que, en última instancia, preside el desarrollo urbano; los verdaderos motores de estos procesos hay que buscarlos en la permanencia de una gran propiedad, empleada en usos no directamente residenciales, junto a una demanda de espacios centrales y, actuando sobre estos elementos, la presencia de unos agentes concretos con una estrategia de renovación basada en la revalorización de estas áreas.

En el sector occidental la renovación tendrá un carácter eminentemente residencial, actuando sobre manzanas ocupadas por conjuntos industriales, asistenciales o religiosos. Álvarez Mora en su estudio sobre la remodelación del

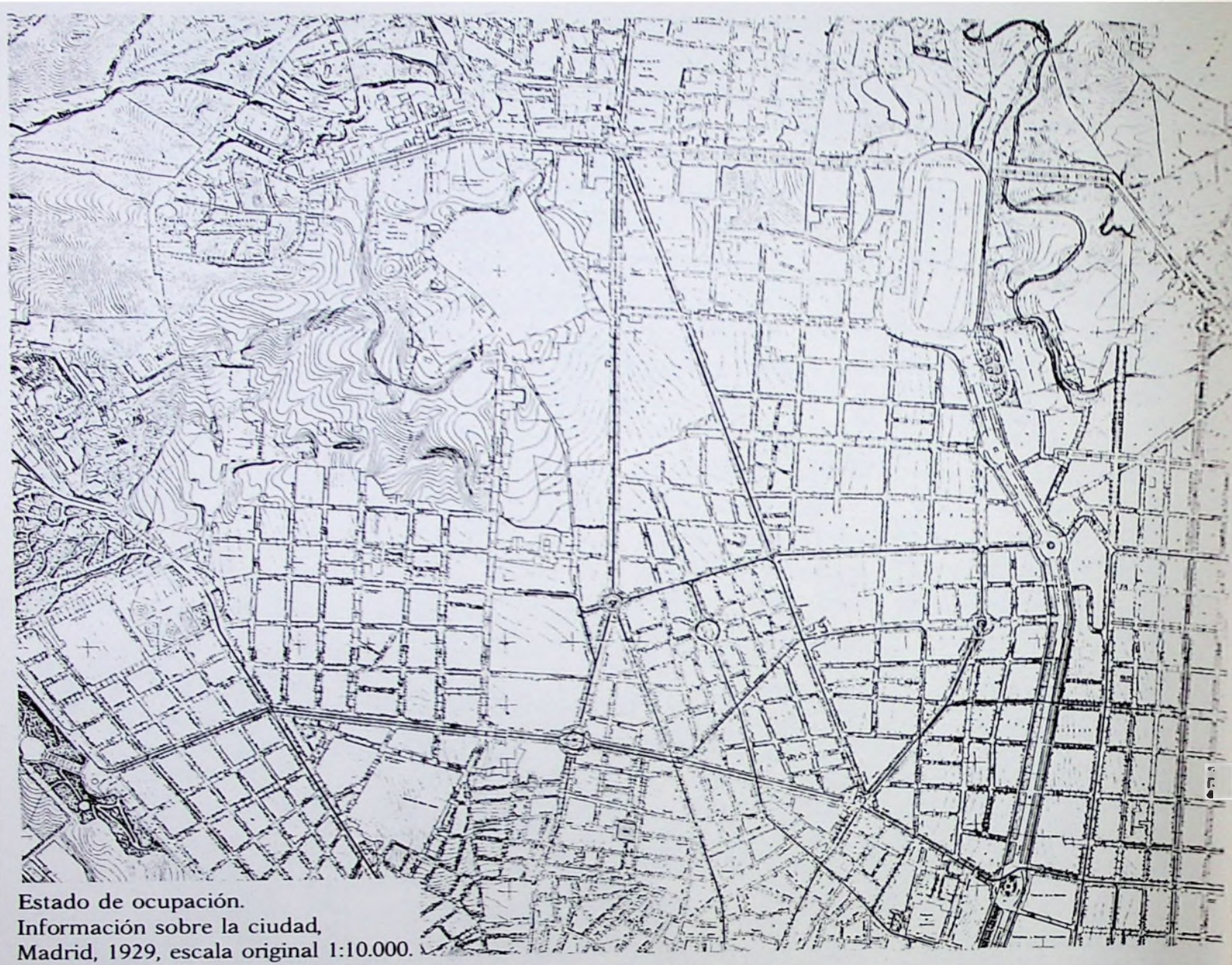
²⁹ MARTÍNEZ SARANDESES, J., «El programa de acciones inmediatas del Ensanche», *Ciudad y Territorio*, n.º 4, 1981, pág. 26.

LÁMINA I



Estado de ocupación.
Guía Práctica de Madrid. R. Roldán y A. González, 1904.

LÁMINA II



Estado de ocupación.
Información sobre la ciudad,
Madrid, 1929, escala original 1:10.000.



Calle Olivo n.º 11. Parque Urbanizado.



Calle Alenza. Destrucción de la Colonia Maudes. Al fondo se distinguen las obras comenzadas de la nueva promoción Géminis.



Vista panorámica de Francisco de Sales, una de las calles de más tardía ocupación de Chamberí.



Avenida Islas Filipinas. Contraste entre las escasas edificaciones antiguas y los recientes tipos constructivos.



Calle Andrés Mellado. Renovación completa de manzana de la promoción Sagar.

centro de la ciudad analiza detalladamente los casos más significativos de renovación en este sector ³⁰.

Destaca, por la gran superficie afectada, el caso del conjunto Arapiles, instalado sobre los antiguos talleres y cocheras de la Compañía Madrileña de Contratación y Transporte que, en 1954, cambiará de denominación por la de Vallehermoso, S. A., y promocionará un gran centro residencial, con locales comerciales y de oficinas.

Las restantes actuaciones señaladas son posteriores: en los años sesenta sobre la fábrica Gal, promocionada por la misma Compañía Gal, se construirá el conjunto Galaxia; también dentro de la tipología de viviendas de lujo se edificará sobre la manzana de la fábrica Laurel de Baco, en los setenta, el conjunto residencial INUSA. Por último, el complejo FILASA se desarrollará en las mismas fechas sobre el Asilo de Convalecientes de San Vicente Paúl.

Este proceso de radical modificación de la morfología típica del distrito ha experimentado actualmente un descenso considerable, vinculado en gran medida a la crisis económica, pero también a la promulgación de una normativa de protección del espacio edificado.

³⁰ ALVAREZ MORA, A., *Las transformaciones del centro-ciudad en el modo de producción capitalista*, Madrid, C.O.A.M., 1979, y *La remodelación del centro de Madrid*, Edit. Ayuso, Madrid, 1978.