

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

LA PERIFERIA NORTE DE MADRID EN EL SIGLO XIX: CEMENTERIOS Y BARRIADAS OBRERAS¹

Por ELIA CANOSA ZAMORA

El proceso de formación del sector occidental hasta 1860

A lo largo del siglo XIX Chamberí verá modificada su función de espacio rústico, sin otra vinculación con la capital que el abastecimiento de productos agrarios, a periferia urbana sujeta a los intereses y necesidades de la villa.

Durante el siglo anterior, a la red de antiguos caminos que unían la ciudad con los pueblos y quintas de los alrededores, se habían ido sumando una serie de paseos arbolados con una función prioritaria de embellecimiento y recreo de la población². Su trazado, que se centró fundamentalmente en el cuadrante sureste, supondrá dotar al sector de unas infraestructuras básicas de comunicación con la ciudad que facilitarán su posterior desarrollo, como arrabal de carácter proletario en torno a la Plaza de Chamberí y como nueva zona noble, prolongación del tipo de crecimiento iniciado en el eje del Paseo del Prado, en torno al Paseo de la Castellana.

En contradicción con estos planteamientos, también a finales del siglo XVIII y durante el siguiente se adjudicarán a Chamberí otras nuevas funciones vinculadas igualmente a las necesidades de la villa, pero ya no con ese carácter de embellecimiento y ocio, sino por el contrario, como usos no deseados pero imprescindibles para una ciudad en expansión: cementerios, depósitos de agua, industrias y talleres. Estos usos, que por sus características son claramente incompatibles con la residencia y que además son grandes consumidores de suelo, se

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 Aunque es indudable la preocupación y el interés de los poderes públicos en crear estas zonas y la necesidad de lugares de recreo y esparcimiento para la población, como una y otra vez repiten los contemporáneos, la multiplicación de las obras y su rápido desarrollo durante el siglo XIX viene determinado por la necesidad del Ayuntamiento de amortiguar la conflictividad social latente mediante el empleo de jornaleros en trabajos rápidos y fáciles.

instalarán en su mayor parte (gran número de industrias y talleres se dispersan por todo el distrito) en el área occidental, marcando inequívocamente su paisaje y obstaculizando su desarrollo futuro.

De forma paralela a la instalación de estos elementos, la escasez de vivienda barata en el interior de la ciudad, coincidiendo con una gran demanda fruto del crecimiento progresivo de la capital, el aumento de los precios del suelo y el interés creciente de la burguesía por intervenir en el negocio inmobiliario, produjeron el salto a la periferia y la creación de barriadas obreras extramuros de la corte.

Así, de manera desconectada y como resultado de iniciativas distintas, y en muchos casos contradictorias, se irá formando progresivamente a lo largo del siglo XIX lo que se conoce como el arrabal de Chamberí, al margen de cualquier ordenamiento oficial que no será efectivo hasta la aprobación del proyecto de Ensanche en 1860.

La instalación de los cementerios

La Real Cédula de 3 de abril de 1787, promulgada por Carlos III, prohibía el enterramiento en los templos y obligaba a la construcción de cementerios en las afueras de las poblaciones; en este orden hay que situar el origen legal del posterior establecimiento de cementerios en Chamberí³.

Desde el siglo XVIII reiteradamente se insiste en la necesidad de evitar los enterramientos en los templos salvo en casos excepcionales; cien años después, esta práctica se mantenía, convirtiéndose «los templos en cementerios, es decir, en inmundos focos de infección miasmática por la viciosa costumbre de sepultar en sus bóvedas»⁴.

Sin embargo, no se harían caso de estas recomendaciones y continuarán los enterramientos en las iglesias, agudizándose el peligro de infección sobre todo en años de crisis, sequía o epidemias.

En 1804, ante la gravedad del problema y gracias a las facilidades dadas para acelerar los trámites en la construcción de los cementerios, se realizará el prime-

³ La Real Cédula, para eliminar definitivamente el riesgo constante de enfermedades infecciosas y el estado antihigiénico que caracterizaba la villa en esta época establece una reglamentación concreta a la que debían atenerse las construcciones de los nuevos cementerios. Entre otras cosas señalaba que «se construyan los cementerios fuera de las poblaciones y a distancia conveniente, en terrenos ventilados y a propósito para absorber las miasmas pútridas y consumir los cuerpos, evitando las filtraciones de agua del vecindario».

Recogido en DÍAZ BENITO, J.: *Bases generales que presenta a sus compañeros de Comisión para llevar a cabo la construcción de dos grandes necrópolis en esta corte y clausura de algunos cementerios que la rodean por ser perjudiciales a la salud pública*. Madrid, Imprenta y Litografía Municipal, 1876 (pág. 3).

⁴ DÍAZ BENITO: *Bases generales...* (op. cit.), pág. 2.

ro de ellos en las afueras de la Puerta de Fuencarral. El Concejo de Castilla, en abril de ese año, admitía que «sucesos posteriores demasiado lamentables han convencido de las benéficas ideas de Su Majestad aún a los que por adhesión poco reflexiva a toda costumbre estuvieron entonces más distantes de conocer su importancia, pues han sido muchos los pueblos que, viendo fomentarse rápidamente las enfermedades en su recinto no pudiendo dudar que llegarían a causar su total desolación si no adoptaban como una de las medidas más esenciales la de suspender los enterramientos en las iglesias, la han abrazado espontáneamente, disponiendo se hiciesen en parajes ventilados y distantes de poblados»⁵.

Para activar la construcción de estos cementerios extramuros se aprueba el nombramiento, por parte del gobernador, de los ministros que de acuerdo con el obispado correspondiente, deberían dictar las normas que simplificasen los trámites.

El Ayuntamiento adelantó 400.000 reales de los Fondos de Sisas para la construcción del cementerio General del Norte, el cual comenzó a edificarse según planos del arquitecto Juan de Villanueva en ese mismo año⁶, siendo el primer cementerio de Madrid. Sus obras se interrumpieron durante la invasión francesa, y no finalizaron hasta 1809, posteriormente se ampliaría en dos ocasiones, la segunda con motivo de la epidemia de cólera de 1834.

Sin embargo, pronto ese cementerio y el siguiente, creado en las afueras al sur de la capital, serían insuficientes para las grandes necesidades de la ciudad; surgirían entonces diversas sociedades llamadas Sacramentales, que construirían un total de diez cementerios, tres de ellos en la zona de estudio: «...asociaciones mercantiles con la razón social de Sacramentales han ido construyendo todos estos cementerios. Movidas por el espíritu de especulación han levantado camposantos pequeños para gastar poco en terreno, y altos para que el crecimiento de la población de los muertos esté en armonía con el permitido a la de los vivos»⁷.

En 1831 se funda, próximo al cementerio General del Norte, el de la Sacramental de San Luis y San Ginés, ampliado en 1846. Lindando con éste, se establecerá al norte, en 1852, el cementerio de la Patriarcal, promovido por la Corporación del Santísimo Cristo de la Obediencia y Hermandad Real de Palacio. Por último, en 1853 se construirá el más septentrional, siguiendo el camino de Amanuel, que definitivamente se configura como «camino de los cementerios», pues desde el borde norte del distrito comunicaba todos los cementerios con la Puerta de Fuencarral.

⁵ «Orden del Consejo dando diferentes disposiciones para establecer cementerios». 1804 (Archivo de Villa Corregimiento, 1-85-17).

⁶ MARTÍN DE MENDOZA, M.: «Los cementerios del Norte», *Heraldo de Chamberí*, 5 de noviembre de 1922.

⁷ FERNÁNDEZ DE LOS RÍOS, A.: *Guía de Madrid*, Madrid, Abaco, 1976, pág. 624.

Desde los años cincuenta, la instalación de los cementerios va a afectar a Chamberí en tres aspectos: primero por el gran espacio consumido que permanecerá inmovilizado, aún después de su clausura, hasta bien entrado el siglo XX. En segundo lugar, condiciona el futuro desarrollo urbano del sector occidental al tratarse de un uso claramente incompatible con el residencial, depreciando la zona y determinando una forma de crecimiento de escasa calidad, destinada a las clases sociales más bajas. Por último, afecta a las condiciones higiénicas del distrito, fundamentalmente al arrabal, que experimenta en estos años su mayor desarrollo.

Antes incluso de la instalación de los cuatro cementerios, el Ayuntamiento ya era consciente de los problemas que podría representar la concentración de éstos en un espacio tan reducido; cuando la Congregación del Santísimo Cristo de la Obediencia solicita la licencia para la construcción del cementerio de la Patriarcal el 20 de enero de 1848, la comisión de Policía Urbana, en contra de la opinión favorable de los arquitectos de la Villa y de la Academia de Medicina y Cirugía, informa negativamente al Ayuntamiento manifestando «no conceptuar el más a propósito el sitio, por estar contiguo a otros dos de bastante extensión y no ser conveniente a la salud pública la reunión de varios cementerios en un mismo punto o a corta distancia y más si se tiene en cuenta la considerable extensión del vecindario por aquella parte, acortando cada vez más la distancia que necesariamente debe existir entre las poblaciones y estos focos de putrefacción»⁸.

No obstante, como ellos mismos señalan, al no existir una reglamentación concreta respecto a las distancias oportunas, no pueden impedir su construcción mientras sean cumplidas las normas generales de alineación y fachada e higiene interior. Precisamente la existencia de otros cementerios próximos será el argumento aducido para la concesión de la licencia que finalmente, cinco años más tarde, se otorgaría.

Durante el resto del siglo continuará la polémica en torno al mantenimiento y a la localización de los nuevos cementerios. En 1853 se construye el de San Martín, y sólo dos años después el Ayuntamiento deniega un proyecto a Francisco de Asís y Consocios, a raíz de una queja formulada por varios vecinos de Chamberí solicitando que cesen los enterramientos en el Cementerio General del Norte por su proximidad a la población.

El Ayuntamiento, con este motivo, realiza una serie de consideraciones en apoyo de la paralización de nuevas construcciones: «... que el número de cementerios es excesivo y casi todos mal situados y peor contruidos, que los enterramientos son extraordinariamente caros (...), que debe desaparecer el carácter de

⁸ «Construcción del cementerio de la Patriarcal en el sitio denominado Sesé, fuera de la Puerta de Fuencarral», 1848 (A. V. C. 2.111.24) y 1850 (A.V.C. 2.335.29).

especulación que han tenido los cementerios y que se hace urgente la necesidad de otros nuevos por el aumento de la población, ensanche y proximidad a la traída de aguas y vías férreas»⁹.

Posteriormente, por Real Orden de 19 de julio de 1857 se encomienda al Ayuntamiento la elaboración de un proyecto que regularice la instalación de cementerios, prohibiendo, hasta que se concluya, la concesión de nuevas licencias.

Sin embargo, no se tiene constancia de la existencia de ningún proyecto y, de hecho, ante la ineficacia de la actuación oficial, en la segunda mitad del siglo, se reproducen las críticas respecto a los perjuicios crecientes que representa el mantenimiento de los cementerios en áreas ya insertas en la ciudad, como era el caso de los cementerios del norte.

Entre las numerosas críticas destaca la de Díaz Benito, que en 1876 presenta un proyecto para la construcción de dos grandes necrópolis (una al oeste y otra al noreste de la capital) en sustitución de los más próximos a la población, así «todos los situados al norte deberán desaparecer así como los de San Nicolás y San Sebastián y el General de la Puerta de Toledo, aquéllos por su proximidad a la población y éste por la mala calidad del terreno en que está situado»¹⁰.

En la misma línea Fernández de los Ríos rechaza la permanencia de los cementerios del norte, «...en los días en que domina, por ejemplo el viento norte, es imposible dejar de percibir un olor «sui-générís» aún a grande distancia de los cementerios situados en esta dirección (sobre todo, teniendo en cuenta que)... al encontrarse el desarrollo de la población con los cementerios ha ido rodeándolos de casas que ya están lindando con algunos de ellos; los vivos y los muertos se hallan a diez metros de distancia o tabique por medio»¹¹. Como alternativa propone la construcción de una gran necrópolis o «campo de reposo» al suroeste de la capital, apartado de la Casa de Campo.

La clausura definitiva de los cementerios del norte llegaría años más tarde, por Orden Ministerial de 1 de septiembre de 1884. Sin embargo, esto sólo supondría el cese de su actividad pero no su desaparición, permaneciendo en un estado de total abandono hasta bien entrado el siglo XX.

Al suprimirse los enterramientos se solventan parcialmente los problemas de salubridad e higiene; sin embargo, esta medida no afectó a los otros muchos problemas derivados del mantenimiento de los recintos: permanecen estos espacios en reserva obstaculizando el crecimiento urbano del sector, por otro lado, a la depreciación característica del área desde la misma instalación de los cementerios a principios de siglo, se suma el creciente deterioro que experimentan,

⁹ DÍAZ BENITO, J.: *Bases generales...* (op. cit.), pág. 9.

¹⁰ DÍAZ BENITO, J.: *Bases Generales...* (op. cit.), pág. 12.

¹¹ FERNÁNDEZ DE LOS RÍOS, A.: *Guía de Madrid* (op. cit.), págs. 625-626.

representando una degradación general del entorno: «...dantesca visión de pesadilla es la que ofrece este lugar (el cementerio de la Patriarcal), en el que no puede decirse que los muertos reposen. Hay en él galerías derrumbadas, y los ataúdes aparecen al sol y al aire revueltos entre los escombros»¹².

Los depósitos de agua

También a mediados del siglo XIX se opta por Chamberí como emplazamiento más idóneo para la instalación del primer depósito que abastecería a Madrid por primera vez de agua potable abundante.

El problema de la escasez de agua en la ciudad se había agravado desde principios de siglo por el gran crecimiento demográfico experimentado, en esta época Madrid sólo contaba con el pequeño caudal de los antiguos viajes, procedente de filtraciones de agua de lluvia acumuladas en manantiales, y del aprovechamiento de las aguas del río Manzanares.

Desde el siglo XVIII la preocupación por el abastecimiento de agua a la capital se materializa en sucesivos e infructuosos proyectos hasta que a mediados del siglo XIX el Gobierno, a través del ministro de la gobernación Bravo Murillo, releva al Ayuntamiento, que se había manifestado incapaz de solventar la cada vez más imperiosa necesidad de agua potable, y encarga en 1848 un proyecto a los ingenieros Rufo y Rivera. Chamberí presentaba las mejores condiciones topográficas para su emplazamiento, con una posición dominante sobre la antigua Villa; se elige entonces la zona del Campo de Guardias situada a una altitud ligeramente superior, 14 metros aproximadamente, con respecto a la Puerta de Santa Bárbara, garantizando así el abastecimiento a los pisos altos de la población (naturalmente no se contempló el incipiente caserío del arrabal de Chamberí).

A estas condiciones físicas favorables se unió la disponibilidad de grandes espacios vacíos, exigencia lógica para este tipo de uso, y además muy deprecia- dos como suelo urbano por la proximidad de los cementerios. Cuando en 1858 finalizan las obras comenzadas en 1851, el sector occidental de Chamberí que ya contaba con los cuatro cementerios construidos queda definitivamente calificado como «previo sirviente» de los usos necesarios para la ciudad y no deseados o consumidores de gran espacio. Sin duda, la instalación del primer depósito de agua extramuros de la Villa respondía, entre otras razones, a sus importantes exigencias de espacio, pero de hecho, contribuyó a definir la función de servicios

¹² RÉPIDE, P.: *Los cementerios de Madrid*. Ilustración Española y Americana, LIX, núm. 40, oct. 1915, págs. 826 a 829.

que esta zona adquirió a lo largo del siglo pasado y que marcará su evolución durante gran parte del siglo XX.

No obstante, la construcción del primer depósito no va a solucionar totalmente el problema del agua en Madrid; sólo una década después se manifestó insuficiente para las necesidades reales de la población que duplicaban su capacidad.

A los problemas derivados de su escasa capacidad se unieron otros como las permanentes filtraciones y la falta de calidad del agua tras los períodos de sequía, que se resolverían parcialmente con la construcción del segundo depósito del Canal de Isabel II, cuya necesidad se contempló en el Plan de Ensanche.

Sin embargo, el crecimiento de la ciudad rebasaría de nuevo los presupuestos fijados y en 1902 se inician las obras del tercero, que no finalizarían hasta 1907, tras superar dos hundimientos.

A pesar de estas sucesivas aplicaciones, los depósitos presentarían problemas estructurales de gran importancia, fundamentalmente su inferior altitud con respecto a algunos barrios de Madrid que no aseguraba, en determinados períodos del año, el abastecimiento de algunas zonas, entre ellas el sector norte del propio Chamberí. Este nuevo problema se resolverá definitivamente con la construcción del primer depósito elevado en 1912, último de los que se instalaron en el distrito.

Primeras construcciones

El ritmo de las construcciones en las primeras décadas del siglo XIX pronto reflejó un claro contraste entre las zonas de asentamiento principal, situadas en el polígono que forman los paseos de Luchana, Santa Engracia, de la Habana y Navas de Tolosa, así como en torno a las plazas de Chamberí, Iglesia y Quevedo, y el resto del espacio, que aparece sin apenas modificaciones con respecto a la estructura rústica previa: en la mitad occidental se mantiene un gran vacío, en donde destacan únicamente algunos edificios diseminados cubriendo las proximidades del área urbanizada, en su mayoría vinculados al aprovechamiento agrario o industrial.

En 1851 se censaron en Chamberí 188 edificios de diferente índole, sin mencionar en ningún caso las escasas construcciones que alejadas del núcleo principal aparecían en el sector occidental¹³. Las principales promociones realizadas hasta entonces entre otros por José Sagristá, Andrés Arango, el Conde de Vega-mar o Francisco Rodríguez se centraron en el arrabal consolidado.

¹³ «Padrón general de las manzanas que comprende varias calles, incluso el barrio de Chamberí». 1851. Archivo Histórico Nacional. Hacienda, libro 1.845.

El único caso destacable en el sector es la pequeña barriada obrera promovida por Pascual Serra y Mas, contratista de obras y hombre de negocios. En 1845 se tiene constancia por primera vez de su actividad como promotor de viviendas al oeste de la Glorieta de Quevedo «para ir aumentando la población por estas afueras trata de edificar casas por la parte del mediodía»; su barriada aparecerá nitidamente conformada en el plano de Colubi de 1866 (lám. I). Para su construcción cedió la parte necesaria de terreno para el camino de los cementerios, actual calle de Magallanes ¹⁴.

Más tarde, en 1850, realiza otras solicitudes de licencias de obras para construir entre los caminos Real de Francia, el de los Camposantos y el del Paseo de Ronda, desde la Puerta de Bilbao a la de Fuencarral ¹⁵. A finales de 1860 su patrimonio en Chamberí era casi de 6 hectáreas, fundamentalmente en torno al camino del Zarzal, en las proximidades de Santa Engracia.

Junto a esta barriada, y al resto del caserío disperso, se instalarán en esos mismos años algunos talleres e industrias, que serán especialmente tejares y cebaderos de animales. En el mapa de 1837 «Plano Topográfico de la Nueva Población que se ha formado extramuros de la de Madrid al sitio llamado Chamberí» aparecen señalados únicamente los cementerios, alguna propiedad del Ayuntamiento (una noria y la casa para el guarda del muladar) y casas de labor dispersas de particulares ¹⁶.

Con posterioridad, el taller de mayor importancia que aparecerá en el sector será el Tejar de Marconell, inmediato al Paseo de Areneros, delimitado en el Plano de Colubi sobre una parcela de casi 9 hectáreas. Más tarde surgirán también otros tejares, algunos huertos y sobre todo muladares y basureros.

Estos usos tanto por los humos, el ruido o el olor acabaron definitivamente de delimitar un área poco apta para el uso residencial, al menos para una población más o menos acomodada que buscará alojamiento en el sector oriental, de mayor calidad. En estos años, hasta la modificación de las ordenanzas (en cuanto a concepción de los arrabales y límites para la instalación de actividades molestas o insalubres) y, sobre todo, hasta el plan de Ensanche y la consiguiente zonificación del suelo, se sucederán las protestas por las malas condiciones.

¹⁴ «Pascual Serra y Mas pidiendo la tira de cuerdas para edificar casas en las afueras de la Puerta de Bilbao, lindante al poniente con el Parador de San Rafael», 1859 (A. V. Secretaría, 4.63.12).

¹⁵ Solicitud de licencia de obras, 1850 (A. V. S. 7.207.68).

¹⁶ Realizado por el arquitecto Fermín Pilar Díaz, 1837. «Que comprende los caseríos antiguos, caminos y paseos que se hallan establecidos entre ambos, en la parte del perímetro correspondiente a la de Madrid, desde la Puerta de Recoletos a la del Portillo de Fuencarral: la indeterminada prolongación del Camino al pueblo del mismo nombre: la noria-estanco nuevo de esta villa situados a la derecha del Campo de Guardias y el sitio llamado de la Fuente Castellana» (A.V. 0.59. 31.87).

Estructura de la propiedad en los momentos previos a su calificación de ensanche

Chamberí en 1866 presentaba una estructura de la propiedad¹⁷ caracterizada por un elevado grado de concentración y un tamaño de parcela claramente vinculado a la existencia del arrabal. En el plano (lám. II) se puede advertir cómo las parcelas menores se sitúan alrededor del núcleo urbano existente o articuladas en torno a la red de caminos y paseos trazados en décadas anteriores. Por el contrario, las parcelas de tamaño medio y grande se localizan en la zona septentrional y occidental; este hecho se acusa en el sector analizado, donde es evidente el absoluto predominio de parcelas de grandes dimensiones.

En general, la estructura de propiedad refleja la evolución de la zona, el sector conformado como arrabal, y en general todo el cuadrante sureste había sido objeto ya del cambio de uso, y, por tanto, integrado plenamente en el mercado del suelo. En el primer tercio del siglo XIX había experimentado cambios importantes en la titularidad de la tierra, generando un movimiento especulativo que se materializó en operaciones de promoción de viviendas o retención de suelo. Este sector presenta una «mancha urbana» discontinua con islotes de suelo vacante y con una parcelación de mediano tamaño preparada para su pronta transformación, que se acelerará con la ley de Ensanche.

El resto del suelo se organiza en base a grandes parcelas que no han experimentado ninguna modificación en su uso (cuadro 1); el establecimiento de los cementerios y algunas industrias de manera puntual colapsó el posible dinamismo del área, anquilosándose en la misma estructura territorial de principios de siglo.

El contraste entre ambos sectores no se reduce únicamente al tamaño de las parcelas. En el espacio analizado hay que hablar de un protagonismo indudable de los grandes propietarios: frente al predominio de la mediana propiedad, entre 5 y 10 hectáreas en las inmediaciones del arrabal, aquí seis propietarios detentan más del 50 por 100 del territorio (cuadro 2).

En la misma línea no se puede hablar en este caso de patrimonios tradicionales del ruedo madrileño; mientras que en el otro sector aparecen propietarios como Francisco Maroto, con 20 hectáreas, Diego del Río, con 15, o Joaquín del Pozo con 14, cuya actividad trasciende los límites de Chamberí, en el sector occidental, salvo la Compañía de los Pozos de la Nieve, tanto Nafria como Eizaguirre o Marconell, circunscriben sus propiedades a las localizadas en el espacio analizado (cuadro 3).

Por último, la distinta mecánica utilizada en la movilización de estos patri-

¹⁷ El análisis se ha realizado a partir del «Plano Catastral del Término de Madrid» de Carlos Colubi, 1865-66.

CUADRO 1
DISTRIBUCION DEL TAMAÑO DE LAS PARCELAS POR SECTORES

Tamaño de la parcela (m²)	Sector Oriental			Sector Occidental			Total del Distrito		
	Nº de parcelas	%	Superficie (m²)	Nº de parcelas	%	Superficie (m²)	Nº de parcelas	%	Superficie (m²)
Sup. a 50.000	6	5,08	452.058	12	15,19	921.153	18	9,14	1.373.211
30.000 a 50.000	8	6,78	323.280	9	11,39	317.632	17	8,63	640.912
10.000 a 30.000	43	36,44	660.673	30	37,97	537.537	73	37,05	1.198.210
5.000 a 10.000	35	29,66	284.378	19	24,05	140.312	54	27,41	424.690
1.000 a 5.000	24	20,34	76.869	8	10,13	19.958	32	16,24	96.827
Inf. a 1.000	2	1,69	1.104	1	1,26	794	3	1,52	1.898
TOTAL	118	99,99	1.798.362	79	99,99	1.937.386	197	99,99	3.735.748
			100,00			99,99			100,00

FUENTE: Carlos Colubi, Plano Catastral de Madrid, 1866.

CUADRO 2
DISTRIBUCION DEL TAMAÑO DE LAS PROPIEDADES POR SECTORES

Tamaño de las propiedades (Ha.)	Sector Oriental			Sector Occidental			Total del Distrito		
	Nº de propietarios	%	Superficie (m²)	Nº de propietarios	%	Superficie (m²)	Nº de propietarios	%	Superficie (m²)
Superior a 20	--	--	--	2	6,25	553.092	4	5,13	1.057.347
15 a 20	2	3,51	344.115	1	3,12	184.621	1	1,28	184.621
10 a 15	3	5,26	361.586	2	6,25	247.970	6	7,69	753.976
5 a 10	8	14,03	572.763	6	18,75	489.410	14	17,95	1.066.382
1 a 5	19	33,33	379.114	14	43,75	414.378	23	29,49	493.911
0,5 a 1	13	22,81	105.598	6	18,75	43.880	18	23,08	141.464
Inferior a 0,5	12	21,05	35.186	1	3,12	3.674	12	15,38	38.047
TOTAL	57	99,99	1.798.362	32	99,99	1.937.386	78	100,00	3.735.748
			100,00			100,00			99,99

FUENTE: Carlos Colubi, Plano Catastral de Madrid, 1866.

CUADRO 3
PRINCIPALES PROPIETARIOS DEL SECTOR

	N.º de parcelas	Superficie (m²)	% sobre el total	% acumulado
1. Joaquín Nafria (1)	6	279.364	14,42	14,42
2. Compañía de los Pozos de la Nieve	8	273.728	14,13	28,55
3. Carlos Eizaguirre (2)	8	184.621	9,53	38,08
4. Herederos de Antonio Murcia	4	129.358	6,68	44,76
5. Francisco Marconell	2	93.761	4,84	49,60
6. Canal de Lozoya	9	89.598	4,62	54,22

FUENTE: Carlos Colubi, Plano Catastral de Madrid, 1866.

(1 y 2) En el catastro figuran de forma errónea a nombre de Baltasar Martínez Ariza y Carlos Aguirre respectivamente.

monios va a contribuir a acusar el carácter diferencial que ya existía entre ambas zonas. La fragmentación de las grandes propiedades en el sector oeste se realizará a partir de la venta en lotes a bajo precio, que posteriormente retendrán en gran medida los compradores; esta desmembración de la estructura de la propiedad contrasta con las ventas en el otro sector, más revalorizado, que pese a realizarse ocasionalmente en base a parcelas de superficies similares, será objeto rápidamente de una lotificación más acusada y de una temprana ocupación.

Estas pautas generales están, sin embargo, matizadas en la actividad de cada uno de los grandes propietarios.

Como principal propietario aparece Joaquín Nafria, capitán retirado de Zamora, con casi 28 hectáreas concentradas en una sola propiedad atravesada por el antiguo camino de Aceiteros. Serán sus dos hijos, Faustino y Joaquina, los que a partir de 1881 iniciarán un dilatado proceso de ventas que se prolongará a través de sus herederos hasta 1950¹⁸.

Lo más destacable en la evolución de esta propiedad es su tardía ocupación a pesar de ser movilizada relativamente temprano tanto en grandes como en pequeños lotes; la totalidad de la propiedad estará sometida, bien a través de los propios Nafria o bien a través de los nuevos propietarios, a un largo proceso de retención que no se modificará sustancialmente hasta los años de posguerra.

Prueba de la relativa rapidez de su incorporación al mercado del suelo urbano es que a finales de siglo, en los últimos 20 años, habían vendido un 40 por 100 del total de la superficie.

En 1900 se dividirá la propiedad en partes proporcionales entre las dos ramas de la familia, manteniendo, sin embargo, un comportamiento similar; las tierras

¹⁸ Registro de la Propiedad Inmobiliaria, Finca 3.928, folio 36, tomo 909.

adjudicadas a Francisca Ramos (esposa de Faustino Nafria) localizadas en la zona meridional y, por tanto, más cercanas al área consolidada, son objeto de una venta más rápida, de tal manera que para los años treinta ya habían sido vendidas prácticamente la totalidad. Por el contrario, Joaquina Nafria mantendrá una importante superficie de suelo, cerca del 16 por 100, que no será vendida hasta los años 40.

Indudablemente la retención del suelo mencionada hay que vincularla a los escasos precios que alcanzaron los solares hasta bien entrado el siglo XX; la totalidad de las ventas del primer período se caracterizaron por unos precios mínimos, de 0,7 a 1,6 ptas/m², que sólo desde 1900 experimentarán un aumento paulatino y, en general, una recuperación más coherente con el ritmo seguido en otros sectores periféricos ¹⁹.

Los perjuicios de la localización del patrimonio de los Nafria, en un sector de escasa valoración, se agravan por las características negativas que una topografía demasiado abrupta infiere a unos terrenos que se van a presentar como muy poco aptos para la edificación.

La Compañía de los Pozos de la Nieve es la única sociedad que aparece como propietaria de tierras, de hecho, es una de las pocas sociedades que en 1860 eran detentadoras de suelo en todo el Ensanche.

Fundada en 1607, su permanencia en el siglo XIX tiene carácter testimonial ²⁰; entra en crisis en el siglo XVIII, agudizándose hasta su liquidación a finales del XIX. En 1676 se había ordenado ya la liquidación y partición de bienes pertenecientes a esta Compañía, casi un siglo después se tasan sus posesiones en 140 millones de maravedís.

Finalmente, en 1864, cuando se lleva a cabo la partición definitiva, son cuatro las personas afectadas: Juan José de Vicente, que mantiene el control sobre el 50 por 100 de la propiedad; Vicente Moreno, con un 30 por 100; Tomás Sanz Brusier y los herederos de González Nájera, cada uno con un 10 por 100. El caudal inventariado en estas fechas ascendía a un total de 8.347.232 reales a los que se sumaba un importante solar de la calle Fuencarral que se mantiene proindiviso.

La incorporación de las tierras de la Compañía en estas fechas se explica por su cercanía a la villa que junto a su escasa valoración produjeron una oferta adecuada para una demanda de baja calidad que no encontraría acomodo en otras zonas del Ensanche.

¹⁹ Muestra del paulatino incremento de los precios del suelo en el sector es la evolución que experimenta una parcela de 2.250 m² adquiridos en 1881 a 1,6 ptas/m²; el solar permanece en poder de los mismos compradores hasta 1915 en que es vendido a 7,8 ptas/m². En 1946 cambiará de manos a un precio sensiblemente superior, 82,2 ptas/m²; al año siguiente será vendida a 97,7 ptas/m², siendo transferida una vez más en 1952 a 116,7 ptas/m² a la Orden de los Agustinos Recoletos que construirán en 1968 la Iglesia de Santa Rita (R.P. Finca 3.951, folio 110, tomo 113).

²⁰ Archivo Histórico de Protocolos, 23 de junio de 1867, n.º 27.967.

Es especialmente interesante la figura de Juan José de Vicente como representante de la alta burguesía cuya riqueza está basada en la propiedad de la tierra. En la zona de Chamberí, además de su participación en los terrenos de la Compañía poseía otras tierras como la Quinta de Santa Engracia; sus bienes, en el inventario realizado a su muerte en 1876, se valoraban en once millones de pesetas, de los que un 78 por 100 correspondían a bienes inmuebles, de este porcentaje un 28 por 100 pertenece a los situados en la provincia de Madrid²¹.

Por último, la actividad de Carlos Eizaguirre es aún más reducida, manteniendo sus propiedades, un coto redondo de 16,5 hectáreas en el borde noroeste, desde su adquisición en 1860 sin alteraciones durante el resto del siglo. Sus herederos continuarán con la posesión íntegra en proindiviso hasta que su hijo Carlos, como portavoz familiar, la aporte en 1918 a la Compañía Urbanizadora Metropolitana, de la que era socio fundador, a cambio de un paquete de acciones.

Esta superficie se integraría en el gran proyecto de promoción inmobiliaria que llevaría a cabo la misma Compañía desde 1920. Sin alterar la morfología de la finca rústica comenzará desde estas fechas la construcción de la Colonia Metropolitana²².

Política oficial y desarrollo urbano durante la segunda mitad del siglo XIX

La intervención de los poderes públicos y la aprobación del Plan de Ensanche

La necesidad de una regulación del crecimiento que racionalizara aún más las inversiones, fue desde muy temprano advertida por los propietarios de Chamberí. El aislamiento que suponían las murallas y la indeterminación de alineaciones y rasantes, que daban lugar a un mercado de suelo oscuro y fluctuante, eran indudablemente las mayores cortapisas para su desarrollo.

Así, las reclamaciones de los propietarios seguirán estas dos líneas, por un lado, pedirán una y otra vez que, o bien se declare independiente a Chamberí, o bien se incluya definitivamente en la ciudad; por otro, exigirán el trazado de un mapa de alineaciones, y cuando éste se realice, en 1847, su cumplimiento a toda costa primándole sobre la normativa de Ensanche, como salvaguarda de los intereses creados²³.

²¹ A.H.P., 16 de junio de 1876, n.º 33.865.

²² El papel de Carlos Eizaguirre y, en general, de la Compañía en el sector está ampliamente analizado en el estudio de Luis Galiana «La Compañía Urbanizadora Metropolitana. Su labor en el Madrid de preguerra». Ciudad y Territorio (próxima publicación).

²³ En 1837 se aprueba el plano de alineaciones «Plano Geométrico de Chamberí con Proyecto General de la misma» (actualmente en restauración), A.V. 1.40. 5.1; y en 1838 las normas de construcción redactadas a instancias del Regidor Lino Campos (A.V.S. 3.364.22).

Entre 1837 y 1846 se sucedieron tres planos de alineaciones y se redactó una normativa básica, aprobada en 1847, que incluía reglas de construcción y características de las edificaciones²⁴. Sin embargo, la no incorporación oficial a Madrid provocó que el Ayuntamiento, de hecho, no se mostrara muy tajante a la hora de hacer cumplir estas mínimas exigencias. En 1852, el Arquitecto del Cuartel del Norte reconoce que sólo puede indicar las alineaciones sobre el terreno y en las licencias que deben solicitarse, «sin intervenir en lo demás por no encontrarme facultado para ello»²⁵.

La realidad es que se está formando un núcleo de población importante, con unas necesidades concretas no resueltas y los poderes públicos eluden esta responsabilidad. Es debido a esta contradicción, y naturalmente por la actitud mezquina de propietarios y promotores, por lo que Chamberí se presenta en los años cincuenta como un área en su mayor parte caótica y degradada.

El proyecto de Ensanche sería aprobado por Real Orden de 19 de julio de 1860, aunque de hecho, no lo sería realmente hasta finales de siglo, ya absolutamente modificado²⁶.

Además de las normas de carácter general, de aplicación en todo el Ensanche, en Chamberí, en base al crecimiento diferencial experimentado, se individualizarán tres zonas: a la casi totalidad del sector occidental, por la existencia de los cementerios, se le adjudica una función secundaria, no residencial, instalando allí exclusivamente edificios públicos, hasta un total de 16; el resto del espacio se dedicaría a «un extenso parque de calles bien alineadas y distribuidas de modo que sea posible irle ocupando parcialmente por las edificaciones que el interés particular puede llevar a aquel extremo»²⁷.

Las críticas suscitadas por el proyecto y las reivindicaciones constantes de los

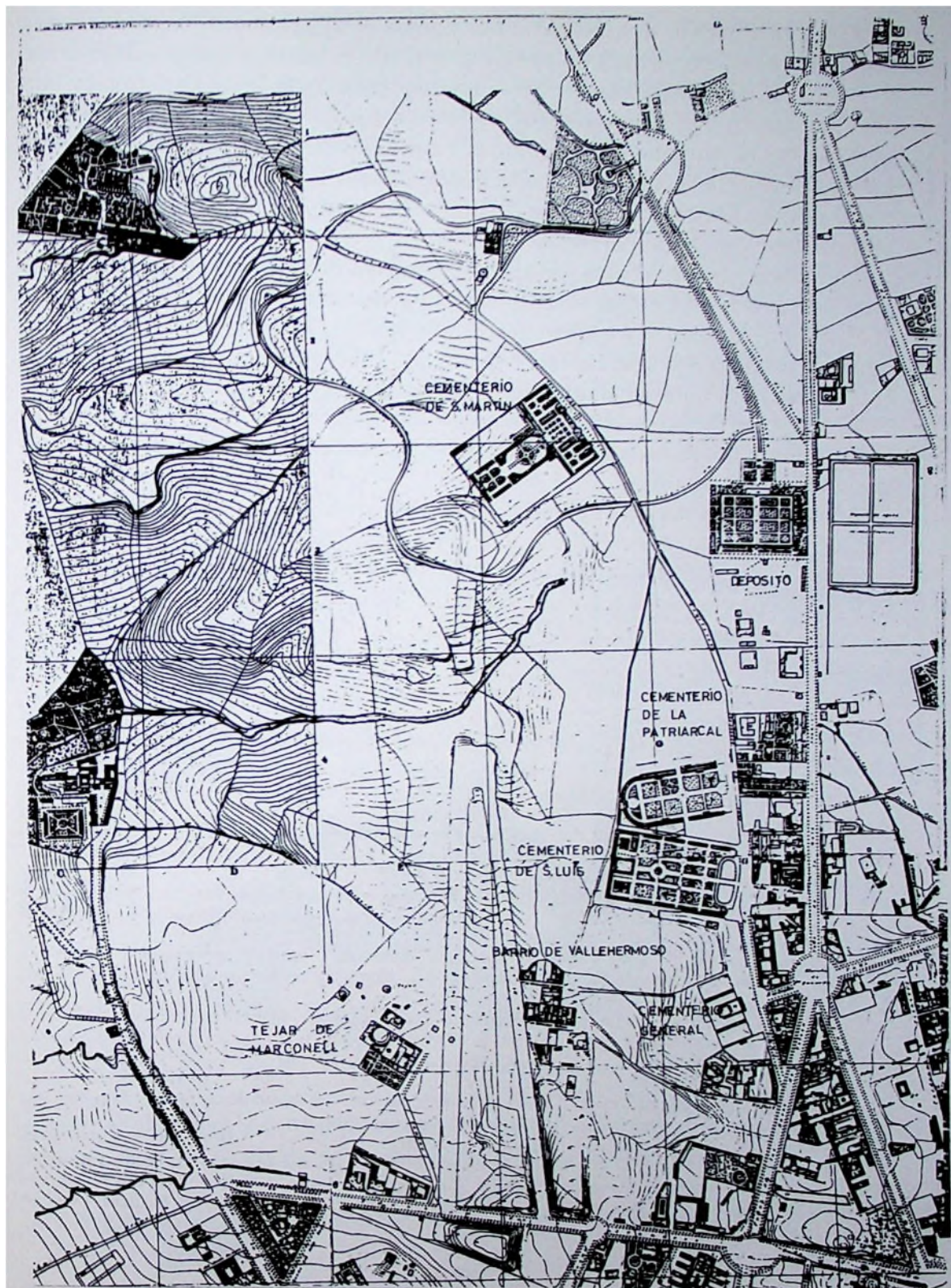
Se tiene constancia de la realización de un segundo plano de Chamberí en 1843, realizado por el arquitecto municipal Pedro Ayegui, que serviría de base a las construcciones hasta la elaboración del mapa de alienaciones más conocido, el de 1846, trazado sobre la base del plano realizado por la Comisión del Plano General de Madrid y sus Alrededores en 1845. Este plano fue definitivamente aprobado por el Ayuntamiento el 14 de abril de 1846, «Expediente sobre formación de un plano del barrio de Chamberí, trazando el sistema de alineaciones para la edificación en dicho punto», 1846 (A.V.S. 4.53.20).

²⁴ «Expediente instruido a instancias del Alcalde Pedáneo de Chamberí sobre que se construyan rectas las calles de la Charca de Mena en Chamberí y las demás que van a practicarse», 1852 (A.V.C. 2.188.95).

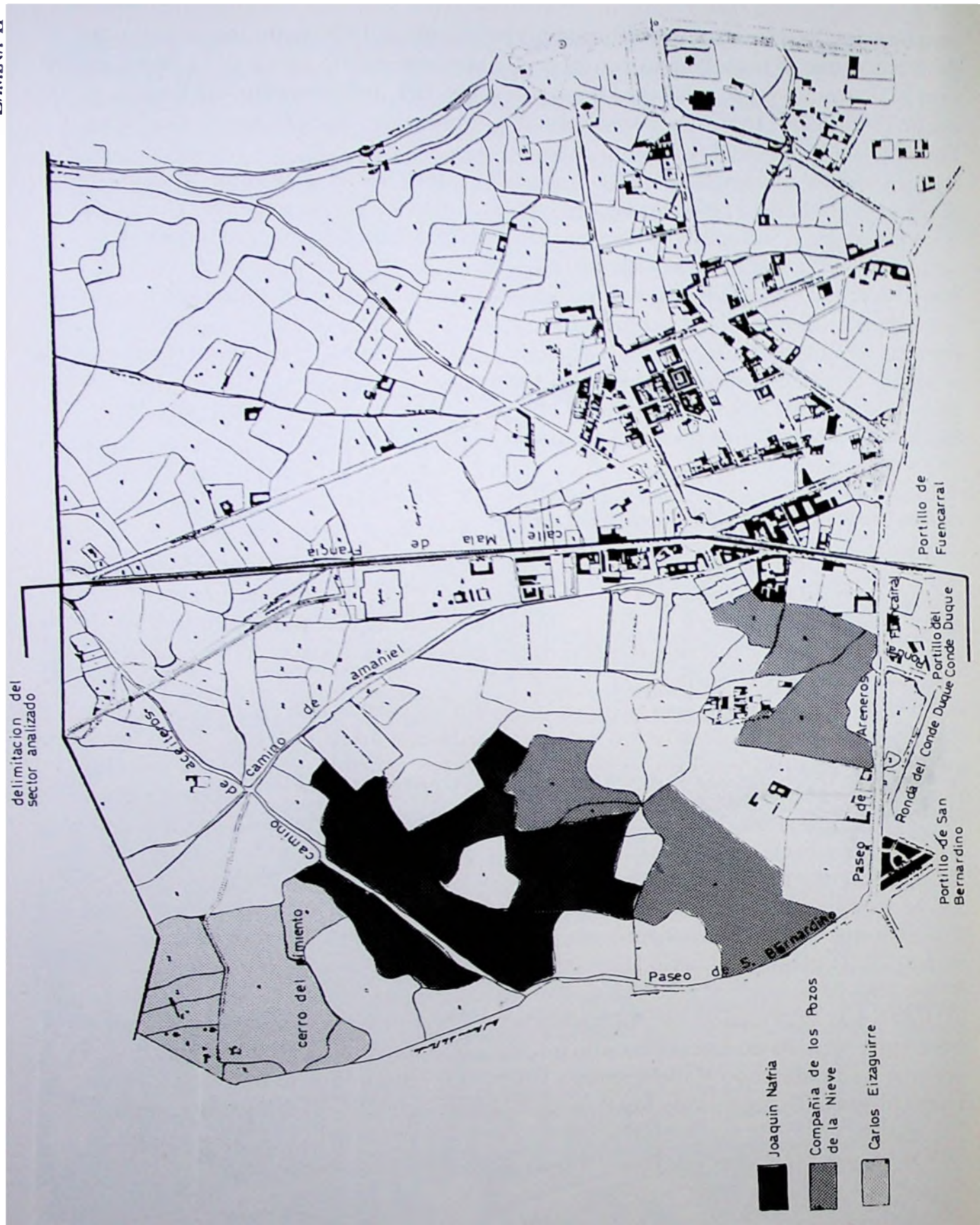
²⁵ Con estos argumentos aparecen multitud de expedientes de diferentes fechas «Solicitud de D. Juan Benito Novoa pidiendo que el barrio de Chamberí se una a la capital», 1846 (A.V.C. 2.251.4). «Expediente sobre petición de que se declare pueblo a Chamberí», 1847 (A.V.C. 2.251.3 y 2.152.40). En 1851 se eleva una queja de varios propietarios por la tardanza en el trazado de las nuevas calles según las alineaciones, suplicando que «Se designen y marquen las calles que han de componer la población y se les permita la entrada y salida sin obstáculos de ninguna especie» (A.V.C. 2.178.90).

²⁶ El desarrollo de la normativa de Ensanche en Madrid, incluido el caso concreto de Chamberí y, en general, la problemática que lo acompañó, están sistemáticamente tratados en el libro de Rafael Mas Hernández: *El barrio de Salamanca*, Madrid, Instituto de Estudios de Administración Local, 1982.

²⁷ CASTRO, C. M., *Memoria descriptiva del Anteproyecto de Ensanche de Madrid*, Madrid, 1860, rep. facsímil COAM, Madrid, 1978.



Primeras construcciones. Plano Parcelario de Madrid. Ibáñez Ibero, 1872.



propietarios, exigiendo la vigencia de un proyecto de 1858 realizado por el mismo Castro que sí respetaba la trama previa, se prolongaría hasta 1873, fecha en que el Ayuntamiento acuerda la modificación del anteproyecto en base a la aceptación global tanto de los sucesivos cambios introducidos como del crecimiento habido hasta el momento.

Esta nueva reglamentación reincorpora el dinamismo a la zona trece años después de haberse aprobado el proyecto. Además de las normas generales que repercuten en el aumento de la superficie y volumen edificable, al sector occidental le van a afectar especialmente la reforma sobre instalación de edificios públicos, cuya superficie quedaba ahora a disposición de los propietarios, y las limitaciones marcadas a la edificación en un radio de 40 m. en torno a los cementerios. El Plan de Ensanche, bajo esta nueva perspectiva sería aprobado finalmente el 25 de enero de 1898. La indeterminación legal producida por los sucesivos proyectos y la inseguridad con que se desarrolló la gestión del Ayuntamiento, ralentizó aún más su crecimiento.

Promociones obreras de finales de siglo

Con la aprobación del proyecto de Ensanche en 1860 y sobre todo durante el último cuarto de siglo, el ritmo de crecimiento de Chamberí se incrementó notablemente; desde estas fechas el mercado del suelo se agiliza, materializándose en una multiplicidad de iniciativas individuales que van conformando parcialmente distintos sectores del barrio.

Esta lenta pero progresiva ocupación seguía las pautas marcadas en décadas anteriores, consolidando un espacio contrastado con áreas de distinta calidad y valor. Este proceso afectará al sector hasta bien entrado el siglo XX en una doble vertiente: por un lado en el tipo de promociones, que en consonancia con el carácter degradado y de escasa valoración del suelo, tendrán un destino eminentemente obrero. Por otro, en el importante proceso de retención llevado a cabo en la mayor parte del área.

De gran interés es la actividad promotora y constructora realizada por Angel de las Pozas y Valle, que además de esta barriada en Vallehermoso fue el responsable del conocido barrio de Pozas desarrollado a lo largo de la década de los sesenta²⁸.

De fechas más tardías es esta barriada de Chamberí, y su génesis se encuentra en una serie de compras de suelo que el promotor realizó desde finales de los setenta al sitio llamado Vallehermoso. En estas fechas adquirió uno de los cinco lotes en que la Compañía de los Pozos de la Nieve dividió su patrimonio territo-

²⁸ MONTESINOS, M., «El Barrio de Pozas», *Estudios Geográficos*, noviembre de 1961.

rial y que, junto con otras compras realizadas a los hermanos Ruiz Perelló en 1879²⁹ conformarían la mayor parte de las tierras sobre las que realizaría el cambio de uso del suelo, reuniendo para los ochenta un total de 4,6 hectáreas que completaría más tarde adquiriendo tierras al norte de las anteriores a Manuel Cordero (tierras que en los sesenta eran también de la Compañía), y a otros pequeños propietarios.

Las tierras así adquiridas se localizan en las manzanas 15, 26, 31, 32, 47 y parte de la 32 del Plano de Ensanche, siendo las situadas entre Guzmán el Bueno, Fernández de los Ríos y Galileo, las primeras en ser construidas, así como las que concentraron un número mayor de edificaciones.

Las primeras licencias de construcción concedidas fueron para la manzana situada entre Guzmán el Bueno y Blasco de Garay en 1880, donde el propietario trazó seis calles formando cinco pequeñas manzanas rectangulares.

A partir de 1879 realizó veinticuatro segregaciones de la finca de casi una hectárea que compró a los herederos de Ana Perelló³⁰, localizada fundamentalmente sobre la manzana con fachada a Galileo y procediendo sobre gran parte de ésta a edificar desde 1889. En la mayor parte de las fincas se realizaron construcciones a cargo del arquitecto Manuel Ortiz Villajos, que constaban de planta baja y principal; se trataba de grandes casonas que comprendían entre 30 y 40 «cuartos vivideros», así como varias entradas por las distintas fachadas.

Angel de las Pozas muere en 1894, momento a partir del cual se concentran el mayor número de ventas de estas dos manzanas, adjudicándose gran parte de ellas a los seis hijos, a cada uno de los cuales le correspondió en herencia unas 40.000 ptas. como término medio. Serán éstos los que subdivirán en lotes o solares menores parte de las tierras adquiridas vendiéndolas principalmente en los primeros años del siglo.

A través de la cartografía histórica es posible seguir la evolución de las construcciones; la edificación se concentra en las dos manzanas más orientales: se trazaron varias calles particulares, muchas de las cuales ya no aparecen en el plano parcelario de 1955, como calle Caprara, Martínez Molina, Manresa y Juan Nombela; otras han cambiado de nombre, las antiguas plazas de Blasco de Garay y Galileo se convertirán en la calle de Andrés de la Cuerda y de Angel Pozas. Para 1985, sólo la calle Pontevedra, Pozas y Abdon Tarradellas (antes Andrés de la Cuerda) se mantendrán.

De una manera más parcial, la situada al norte de la calle Fernández de los

²⁹ R.P. Finca 3.174, de 2,2 hectáreas, folio 46, tomo 294.

³⁰ R.P. Finca 3.491, folio 40, tomo 324.

Ríos³¹ durante mucho tiempo no tuvo más que algunas edificaciones aisladas³², destinándose la mayor parte de la superficie a «corrales»; este mismo uso se les daría a las dos manzanas occidentales, manteniéndose hasta el primer decenio del siglo XX, momento en el que la situada entre la calle Tarifa (Andrés Mellado) y Guzmán el Bueno, fue dividida en dos por una calle horizontal.

Desde los años veinte comienza la modificación de algunas manzanas. En concreto la más oriental, cuyas fachadas a las calles Galileo y Fdo. el Católico son objeto de nuevas construcciones de cuatro y cinco pisos³³.

En la actualidad la única muestra del tipo de edificación que caracterizó a esta barriada norte de Pozas, que a diferencia de la primera no tuvo unas características tan homogéneas, se encuentra inserta en la manzana anterior, a modo de reliquia, conservando dos de sus pequeñas calles de acceso (Pontevedra y Pozas), hoy propiedad, desde 1975, de la Sociedad Belgacia, S. A.³⁴.

Al sur de la anterior barriada obrera promocionada por Angel Pozas, se desarrolla en las mismas fechas otra zona de vivienda obrera resultado de la actividad parceladora de Francisco Marconell.

A diferencia de la barriada norte, este sector había experimentado una cierta ocupación en décadas anteriores, en concreto, el desarrollo de unos usos industriales que se mantendrán algún tiempo más³⁵; desde mediados de siglo los «tejares» aquí instalados por Marconell, fueron la única manifestación de un uso no agrícola del espacio.

Desde los años sesenta, al paraje se le da el nombre de «barrio de Marconell» pues en las proximidades del Paseo de Areneros el propietario había levantado una serie de construcciones: dos casas, capilla, graneros, escuela pública y «otras dependencias propias de una casa de labor».

Se trataba de una tierra de 9,4 Ha., rodeada en su mayor parte por las posesiones de los Pozos de la Nieve, propiedad de Francisco Marconell Pardo y de su esposa Gabriela Pesquera, los cuales la habían heredado de José Pascual en

³¹ Algunos de estos solares fueron adquiridos en subasta por Manuel Moreno en 1900; Gregorio y Eduardo Pozas pagaron la fianza de un juicio por imprudencia con la venta de algunos lotes de esta manzana. R.P. Finca 2.671 y 2.672, folios 110 y 120 del tomo 122.

³² Algunas edificaciones fueron realizadas por los compradores, como el caso de Francisco Méndez Brocardo, albañil, que en 1914 compró 176 m² y edificó un año después una casa de cinco plantas que rompía con el tipo edificatorio de la barriada. R.P. Finca 6.430, folio 77, tomo 256.

³³ Jaime Baralat, corredor de fincas, compró varias a los herederos de Pozas en 1907; pasan por distintas manos hasta que Félix Bricio edifica una casa de 7 pisos con azotea y dos patios. R.P. Finca 6.454, folio 91, tomo 704.

³⁴ Francisca Rodríguez y Pilar Cardeñosa vendieron en 1975 cada una por 525.000 ptas. su parte de la manzana a la citada sociedad. R.P. Finca 6.310, folio 71, tomo 909, y Finca 3.006, folio 30, tomo 704.

³⁵ En 1873 y 1874 constan en el Ayuntamiento peticiones de licencias de obras de Marconell y de alguno de sus hijos para levantar nuevas construcciones que complementen las existentes: «José Marconell que habita en las afueras del Conde Duque, fábrica de ladrillos, necesita construir para el resguardo de los productos de su industria un cobertizo», 1873 (A.V.S. 5.66.36).

1855 (desconociéndose parentesco u otro motivo); estaba destinada en su mayor parte, 8,4 Ha., a tierra de labor y parte para fabricación de ladrillos, estando ocupado el resto de la superficie por distintas construcciones.

La propiedad se mantuvo inalterada durante varios años, representando el único patrimonio de la familia: en la partición de bienes realizada a la muerte de la esposa en 1875, el caudal ascendía a 255.036 ptas., prácticamente el valor de las tierras, 65.406 ptas. y el de las construcciones, 177.249 ptas.

A pesar de no ser el patrimonio de Marconell en ningún momento desorbitado, llaman la atención sus pretensiones bien detalladas en su testamento: «lo más pronto posible procedieran a construir inmediato al sitio que ocupa en el día la capilla provisional, una casa que produzca lo bastante para sostener el culto de la capilla nueva que unida a dicha casa ha de construirse, en el bien entendido de que el sacerdote que al efecto designe para dicho culto se ha de dar habitación gratuita, teniendo dicho sacerdote la obligación de decir misa diaria por el bien de las almas del testador y la de su esposa»³⁶.

Desde 1879 la finca³⁷ es heredada en proindiviso por los cinco hijos del matrimonio, los cuales dividen los 81.866 m² de la finca en trece manzanas, resultado del cruce de las seis calles trazadas por el Ayuntamiento y de sus dos particulares, realizando el plano de división el famoso arquitecto del momento Agustín Ortiz Villajos.

Ese mismo año parcelan 58.799 m² generando 73 nuevas fincas que serán distribuidas en cinco grandes lotes, cada uno de los cuales se adjudicará a uno de los herederos³⁸. Desde el principio se contempla la superficie consumida por las calles del Ayuntamiento, que será de 22.867 m² y que afectará en proporciones distintas a las calles de Guzmán el Bueno, Galileo, San Rafael (calle Rodríguez San Pedro), Meléndez Valdés y Fernando el Católico. La superficie de las cuatro calles trazadas por los propietarios será de 5.804 m², repartidos entre las calles letra A (Francisco de Ricci), Marconell (Calvo Asensio), Pesquera (Palomino) y la designada con la letra B.

El total de la superficie destinada a vía pública no será objeto de división, permaneciendo en proindiviso hasta que el Ayuntamiento establezca el precio fijo de expropiación.

Una vez realizada lo que los mismos hermanos Marconell Pesquera llamaban «necesaria y urgente división de la finca en manzanas» comenzará la venta individual de lotes; el tamaño de los lotes vendidos es bastante variable y a pesar de ser numerosos los de 1.000 a 2.000 m², es también importante el número de lotes pequeños entre 200 y 300 m².

³⁶ R.P. Finca 3.128, folio 182, tomo 707. Fallece Francisco Marconell en 1878, realizándose la partición de bienes al año siguiente.

³⁷ Coto redondo de 81.666 m², R.P. Finca 3.707, folio 150, tomo 870.

³⁸ R.P. Finca 3.714, folio 230, tomo 346.

Los precios del suelo fueron incrementándose lógicamente a lo largo de los años ochenta, y de 12 a 14 ptas./m² en el primer año de ventas, ascendió a 18-19 ptas/m² a mediados de la década.

Durante los últimos decenios del siglo se procedió a la venta de solares, siendo frecuente la edificación en esos momentos, bien de parte del nuevo comprador o bien por parte de los vendedores. En algunos casos se trató de construcciones de planta baja con algún fin comercial o productivo, cobertizos, corrales, etc., construcciones temporales que frecuentemente fueron sustituidas en los años treinta por casas de nueva planta de cinco y seis pisos que centuplicaron el valor de la finca.

Al igual que se registra una evolución en los tipos de edificaciones realizadas, la demanda que acudió también experimentó cambios con el paso de los años, y de jornaleros, albañiles y empleados del comercio, pasó con el cambio del siglo a otras clases sociales de mayor poder adquisitivo, de hecho, la iniciativa de edificación en altura será realizada por este segundo grupo³⁹.

³⁹ Rafael Velasco Frochoso, albañil, compró 392 m² en 1934 y comienza la construcción de una casa de cinco plantas a base de préstamos del Banco Hipotecario, al año siguiente la vende en pública subasta. R.P. Finca 2.026, folio 106, tomo 100.