



reseñas





*Vivienda y promoción
inmobiliaria en Madrid,*
de Isabel Rodríguez Chumillas*

reseñado por Enrique Ayala Alonso**

Como casi todas las grandes ciudades del mundo la capital española registró un importante crecimiento de su superficie urbana durante la segunda mitad del siglo xx. A las 6,840 hectáreas que en los años cuarenta constituían el área jurisdiccional de Madrid, se sumaron 54,000 pertenecientes a trece municipios que fueron anexionados. Sobre este territorio tuvo lugar una formidable expansión urbana, resultado de la construcción de numerosos conjuntos residenciales por obra de la administración pública y la iniciativa privada.

La construcción de estos desarrollos, conformados por una arquitectura de bloques homogéneos de departamentos, ha configurado la imagen del Madrid contemporáneo. Elevadas densidades, edificaciones basadas en los postulados del Movimiento Moderno y una implantación aislada de los edificios en medio de estacionamientos y grandes áreas ajardinadas, constituyen sus principales características. Esta arquitectura ha sido la protagonista principal de la expansión de la capital española y de la renovación de los tejidos urbanos básicamente precarios, de baja densidad y producidos por autoconstrucción.

En Madrid, a diferencia de muchas urbes latinoamericanas, la edificación más significativa de este tipo de desarrollos no fue producto de la intervención gubernamental, sino de la actuación de los promotores privados, que ha sido clave en la configuración contemporánea de la ciudad.

El análisis de las características de estas promociones privadas es el tema del libro *Vivienda y promoción inmobiliaria en Madrid* de Isabel Rodríguez Chumillas,

* Isabel Rodríguez Chumillas, *Vivienda y promoción inmobiliaria en Madrid*, Universitat de Lleida, Lleida, Cataluña, 2001, 149 pp.

** Profesor investigador de la División de Ciencias y Artes para el Diseño de la Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Xochimilco.

publicado por la Universidad de Lleyda, Cataluña. La autora es doctora en Geografía y docente en la Universidad Autónoma de Madrid, donde se ha ocupado del estudio de la propiedad y la promoción inmobiliaria en la planeación y desarrollo de las ciudades españolas.

Esta publicación resulta interesante en muchos aspectos. Desde la óptica del geógrafo se analizan los conjuntos multifamiliares cuyas características urbano arquitectónicas han sido causantes de una de las más profundas transformaciones experimentadas por la ciudad a lo largo de su historia. Constituye un novedoso acercamiento a este tema sin perder de vista el papel desempeñado por estos desarrollos en la formación de la urbe en el siglo xx.

Sin abandonar su enfoque sobre el territorio, el trabajo es también un estudio histórico de las edificaciones numéricamente más importantes, producidas durante las cinco décadas más recientes en la ciudad. En esta perspectiva temporal el trabajo aporta enfoques útiles para la elaboración historiográfica de la arquitectura y la ciudad contemporáneas, donde se hace necesario actualizar las categorías de análisis.

No obstante la mirada histórica, el análisis urbano y arquitectónico emprendido por la doctora Rodríguez no deja lugar a dudas de que se trata de obras actualmente en uso y en continua transformación.

La abundancia de material gráfico, tanto de planos como de cuadros sinópticos, permite apreciar el fenómeno urbano que ha constituido la construcción de estos conjuntos habitacionales como una totalidad. El texto permite además conocer las tendencias de la promoción inmobiliaria en Madrid que necesariamente tendrán que ser consideradas para la conformación de los criterios y de las políticas urbanas habitacionales futuras.

En la actualidad es común encontrarse con análisis urbano arquitectónicos centrados en el trabajo creativo del autor de los edificios, muchas veces también responsable del plan general o plan maestro del conjunto. En estos estudios suelen privilegiarse las aportaciones en el campo artístico, la filiación del autor a algún estilo en boga o el empleo de tecnologías y materiales novedosos, y es frecuente dejar de lado los procesos de producción, las políticas urbanas y las fuentes de financiamiento que les dieron lugar, así como las características de los usuarios a quienes va dirigida la obra y las consecuencias urbanas que estos desarrollos pudieran tener.

Hacia el otro extremo, podemos encontrar investigaciones sobre los problemas de vivienda y el tipo de respuestas adoptadas, donde se analizan las condiciones políticas, económicas y sociales en torno a ellas, pero frecuentemente se omite aludir a las formas arquitectónicas, la estructura urbana, las tecnologías empleadas y el impacto de estas obras en la configuración del medio ambiente cultural; es decir, cualquier referencia a las características espaciales de los agrupamientos habitacionales.

La obra que nos ocupa, más allá de permitirnos conocer la historia urbana reciente de Madrid, se sitúa en el justo medio, pues aunque el trabajo, como aclara Rodríguez, está centrado en la indagación de los aspectos morfológicos, va mucho más allá de un enfoque sobre la plástica o la geometría compositiva de los desarrollos habitacionales.

Por el contrario, se han tocado aspectos como la organización espacial o la falta de ella en los agrupamientos, las características arquitectónicas generales de los bloques de vivienda, la existencia de áreas abiertas y las determinaciones físicas del contexto cercano, de las redes viarias inmediatas, de la topografía de los predios y hasta de las determinaciones derivadas de la fragmentación de la propiedad de la tierra sobre la que se han asentado. Asimismo, se abordan las características, los orígenes y las transformaciones experimentadas por los agentes promotores de estos desarrollos.

La intervención de estos personajes ha sido determinante en el desarrollo urbano durante la segunda mitad del siglo xx, según ha quedado demostrado en el estudio. No obstante, su actuación en las ciudades latinoamericanas, por ejemplo, aunque parece no haber tenido la trascendencia del caso español, ha sido poco estudiada en términos del análisis histórico urbano emprendido en estas latitudes. No estaría de más para nosotros aproximarnos a su conocimiento.

El libro de la doctora Rodríguez Chumillas está estructurado en cuatro capítulos, a saber: "La expansión superficial de Madrid y la gran promoción residencial", "Características generales de los grandes barrios de iniciativa privada", "Promotores inmobiliarios", "Cambios recientes en la producción inmobiliaria" y un apartado de conclusiones. Cuenta además con un apéndice gráfico donde se ilustran las plantas de los agrupamientos, un esquema de localización del conjunto en la urbe y fotografías o fachadas de los edificios.

En el primer capítulo se analiza con profusión de cifras la expansión de la ciudad de Madrid en los últimos decenios, ocasionada por el crecimiento del parque residencial. Desde mediados de los años cuarenta hasta la mitad de la década de los ochenta, cuando se produce lo que bien podríamos llamar estallamiento de la metrópoli, fueron urbanizadas aproximadamente 12,000 hectáreas, lo cual resulta sorprendente si consideramos que al inicio de la quinta década del siglo xx, la superficie urbanizada era un poco mayor a 3,000 hectáreas. Es decir, en un periodo de cuarenta años se cuadruplicó la superficie conformada a lo largo de toda la historia de la ciudad.

Empero, la urbe de la década de los cuarenta encerraba en su interior una superficie equivalente a la de los barrios ocupada por las antiguas posesiones reales, que constituían sus principales áreas ajardinadas, y por otras de reciente creación, destinadas a la operación funcional de la ciudad, como las vialidades, estaciones, cementerios, etcétera.

Esta importante urbanización fue el resultado de las intervenciones de la administración pública en la vivienda, así como de las obras emprendidas por los promotores particulares. Los barrios construidos en los inicios del fenómeno expansionista consistieron en casas modestas y edificios de departamentos. En tan sólo veinte años, de 1955 a 1975, se construyeron más de 150,000 viviendas.

A lo largo de todo el periodo analizado el crecimiento no fue homogéneo. Los años cincuenta, sesenta y setenta se caracterizaron por un elevado ensanchamiento de la superficie urbanizada y por el mayor tamaño de las promociones, tanto en términos de superficie como por el número de viviendas construidas, mientras que en los dos últimos decenios del siglo xx, a pesar de la mayor cantidad de promociones emprendidas, el área ocupada y la cantidad de viviendas fueron menores.

En el periodo de los años cincuenta registró la mayor producción habitacional, pese a que sólo se realizaron veinticinco promociones, se construyeron casi 60,000 hogares. Algunos desarrollos llevados a cabo por esos años superaron las cinco mil casas, en tanto que en los últimos decenios fueron mucho menos.

Uno de los más rasgos notables de la producción de viviendas en bloques —nos dice la autora— es su contribución al cambio y mejoramiento del paisaje urbano, así como a la recualificación y densificación de amplias zonas habitacionales deprimidas de la periferia, al dotarlas de equipamientos y comunicarlas con el resto de la ciudad.

En el segundo capítulo titulado “Características generales de los grandes barrios” podemos conocer la diversidad e importancia de las modalidades urbano arquitectónicas llevadas a cabo por la iniciativa privada en diferentes etapas y a lo largo de varios años.

La importancia de la construcción de estas viviendas queda de manifiesto al comparar su número con el de las acciones realizadas por el Estado. La edificación de viviendas de promoción pública fue cercana a las 100,000 unidades y se llevó a cabo en aproximadamente 70 barrios, sobre una superficie de alrededor de 1,000 hectáreas; en tanto que la privada duplicó el número de viviendas construidas en más de un centenar de conjuntos habitacionales, edificados sobre una superficie mayor a las 120,000 hectáreas.

El emplazamiento urbano de ambos tipos de promociones es un rasgo muy significativo del desarrollo urbano en la capital española. Las obras emprendidas por la administración pública se concentraron básicamente al sur y las privadas por casi todos los rumbos, con predominio en el norte de la metrópoli.

La financiación de las acciones privadas fue variable a lo largo del periodo revisado. Las posteriores a la década de los sesenta se construyeron sin recursos gubernamentales, a diferencia de las iniciales que se acogieron a los regímenes de subvención pública. Es decir, hubo una liberación del apoyo gubernamental y se valieron de otras fuentes financieras. Del universo habitacional aquí contem-

plado, 180,000 viviendas de un total de 200,000 construidas en la segunda mitad de la centuria, casi 60% recibió apoyos oficiales en sus diversas modalidades.

En torno al área ocupada, los conjuntos igualmente tuvieron rasgos variables. Aproximadamente dos tercios de ellos tuvieron extensiones mayores a diez hectáreas, lo cual representó casi 75% de la superficie urbanizada total. No obstante, se edificaron también 65,000 viviendas en agrupamientos pequeños, pero de mayor densidad a la de los grandes conjuntos, principalmente a los superiores a veinte hectáreas.

En lo arquitectónico, estos conjuntos son representativos del racionalismo o Movimiento Moderno que fue la corriente de mayor trascendencia en el siglo xx. Esto es, se trata de grandes bloques implantados libremente sobre grandes extensiones de terreno. Sus peculiaridades son la conformación de unidades cerradas, con una jerarquía viaria; distinción entre circulaciones peatonales y vehiculares, y predominio de las áreas verdes. Asimismo, los edificios toman la forma de un bloque abierto de crujía estrecha, utilizado masivamente, donde priva una confusión entre los dominios público y privado.

En su organización, los conjuntos suelen estar dotados de una estructura interna determinada por la disposición de las grandes manzanas y la ordenación vial. Suele utilizarse en ellos una o varias tipologías edificatorias. Son los mismos modelos habitacionales construidos por todo el mundo en esa época; no obstante haber sido objeto de importantes cuestionamientos desde hace varias décadas, siguen produciéndose casi con idénticas características.

Una particularidad de los desarrollos madrileños es su edificación sobre antiguas propiedades rústicas fuertemente fragmentadas, lo cual obligó a los promotores a adquirir diferentes predios con el fin de lograr un continuo espacial, requisito indispensable para llevar a cabo estas modalidades habitacionales, sin embargo, para muchos no fue posible obtener las fracciones de suelo necesarias en una sola operación, de tal forma que las distintas etapas de construcción se evidencian en la morfología resultante en perjuicio de la homogeneidad. Con todo, esto no fue necesariamente negativo, pues en varios casos permitió ordenaciones más racionales, debido al manejo de menores escalas, pues tampoco la disponibilidad de una gran cantidad de suelo presupone una gestión unitaria.

En algunos casos las promociones se ajustaron a las tramas definidas del entorno, sin establecer por ello una estructura urbana propia; en otros, aunque se dispuso de suelo abundante, se desarrolló a lo largo de muchos años el mismo tipo de arquitectura. Estas formas de proceder dieron lugar a un paisaje residencial diversificado, aun cuando existió la continuidad espacial de la tierra.

También figuran, de manera frecuente, los pequeños conjuntos adosados a otros similares dentro de la misma promoción, sin existir entre ellos un plan general. Otros más, con el transcurso del tiempo se constituyeron como la suma de distintos agrupamientos edificados de acuerdo con las circunstancias imperantes

en el momento de la edificación, aunque tampoco faltan los casos donde se manifiestan integralmente ordenadas las diferentes etapas constructivas, lo cual demuestra que la homogeneidad no es el resultado de la repetición sino de la posibilidad de disponer de una estructura ordenadora.

En cuanto al destino del producto, predomina la venta en relación con el arrendamiento; sin embargo, las viviendas de este último caso suelen tener mayores dimensiones o se utilizan tipos edificatorios de mayor altura, lo cual les confiere otras cualidades arquitectónicas manifiestas en el paisaje urbano.

El tercer capítulo, destinado al análisis de los promotores, permite conocer la transformación experimentada por estos agentes a lo largo del tiempo e identificar a los distintos grupos participantes. El primer criterio utilizado por la autora para aproximarse a su conocimiento fue el tamaño de las operaciones realizadas; esto es, la extensión de suelo urbanizado, el impacto espacial causado por los desarrollos y el número de viviendas puestas en el mercado. Otro criterio es el destino del producto, sea para el mercado libre o para la vivienda protegida. El último criterio, de orden cronológico, consideró la transformación experimentada por los agentes durante las diferentes etapas de la promoción, así como los orígenes del capital empleado y los rasgos que se derivan de éste en los productos generados.

Así fue posible identificar la presencia de una abrumadora mayoría de pequeños promotores, de los cuales suele desconocerse gran parte de sus actividades, su composición accionarial y sus fuentes financieras, entre otros aspectos. De esta manera, se trata de agentes no profesionales, quienes no están obligados a rendir cuentas sobre su actuación en la ciudad. Igualmente, muchas de las sociedades que se formaron por este tipo de corredores fueron disueltas al concluir su actuación. Tampoco han faltado los grandes nombres dentro del sector inmobiliario en la construcción de la ciudad moderna, aunque su número es notablemente menor.

Por sus características, los promotores particulares se pueden agrupar en tres categorías. La primera está integrada por quienes adoptan la vía patrimonial para su incorporación al sector: empresas constituidas por la fusión de capitales familiares. El segundo tipo lo forman las sociedades de profesionales vinculados a la construcción, la economía y la abogacía. Por último, el tercer grupo lo integra el sector empresarial dedicado tanto a la operación inmobiliaria como a diversas actividades relacionadas con ella.

En el capítulo que cierra se abordan los cambios experimentados en la gestión inmobiliaria durante las dos últimas décadas de la centuria, caracterizada por el predominio de pequeñas y medianas operaciones. Este cambio en la magnitud de las obras ha permitido la expansión de la ciudad al incorporar nuevos barrios, así como la renovación de los tejidos consolidados de carácter histórico.

Desde finales de los setenta las más grandes promociones han tenido entre 100 y 500 viviendas y buena parte de las más recientes han sido menores a 100

unidades, lo cual marca una diferencia significativa con las de las primeras décadas de expansión cuando llegaron a superar las 5,000 viviendas. Sin embargo, la mediana promoción por largo tiempo ha resultado fundamental para el desarrollo urbano de Madrid. Durante los años sesenta y setenta fue la mejor opción para renovar las áreas residenciales interiores en suelos de elevado costo. En etapas más recientes, esta escala de operación adquirió aún más importancia en las acciones emprendidas por los promotores profesionales, quienes abandonaron la periferia en busca de los suelos centrales, donde existe un mercado más solvente. Asimismo, las medianas promociones han servido para llenar los intersticios entre los antiguos espacios anexionados y las grandes promociones, y remodelar los espacios construidos deteriorados.

El estudio de la doctora Rodríguez Chumillas se complementa con planos ilustrativos de los casos examinados, sin embargo, su escala impide al lector apreciar cabalmente las características de los ejemplos y poder profundizar en su análisis o, bien, comprobar los argumentos del texto. No obstante, se trata de un libro que bien vale la pena leer con detenimiento. Sus aportaciones son valiosas.