

Notes de l'article de Dolores Brandis

Al número 15 de «Treballs de la SC de G» (juny-setembre-desembre 1988) es publicà l'article de Dolores BRANDIS, «Dinámica urbana en el municipio de Madrid entre 1975 y 1986». Per error, es deixaren d'incloure les "Notas" que l'acompanyaven. Són les notes que, pel seu interès, s'insereixen a continuació.

(1) Los pormenores de lo dispuesto en cada uno de estos planes puede verse en forma sintetizada en A. Álvarez Mora, *La remodelación del centro de Madrid*, Madrid, Ayuso, 1978 y en C.O.P.L.A.C.O. *Documentos para difusión y debate*. Chamberí y Salamanca, 1982, 96 y 99 p.

(2) La forma de crecimiento de Madrid a partir de los años 40, así como los tipos de ocupación del suelo, pueden verse en E. Leira, J. Gago y I. Solana, «Madrid: cuarenta años de crecimiento urbano», *Ciudad y Territorio*, 2/3/76, pp. 43-66, y en D. Brandis, *El paisaje residencial en Madrid*, Madrid, MOPU, 1983, especialmente el capítulo sexto: Madrid de 1940 a 1970.

(3) En 1971 emigran de los distritos de la periferia sur (Latina, Carabanchel, Villaverde, Mediodía y Vallecas) un total de 6.103 personas, siendo en 1975, 14.515. En este último año más del 80% de su población emigrante se ha instalado en los municipios del área metropolitana, y especialmente en los del sur (Móstoles, Leganés y Alcorcón) AYUNTAMIENTO DE MADRID, *Resumen estadístico*, 1975, 207 p.

(4) COMUNIDAD DE MADRID, *La influencia de la crisis económica sobre el territorio*, Madrid, 1986, 180 p.

(5) La ausencia de datos sobre viviendas terminadas en el municipio de Madrid obliga a utilizar como fuente alternativa las viviendas concedidas de nueva planta por la Gerencia Municipal de Urbanismo. AYUNTAMIENTO DE MADRID, *Memoria de gestión*, 1981, 425 p.

(6) V. Gago Llorente, «La oferta de nuevas viviendas en el Área Metropolitana de Madrid», *I.C.E.*, n. 548, 1979, pp. 109-127

(7) D. Brandis, «El Censo de Edificios y su aplicación a los grandes municipios madrileños, *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, n. 4, 1984, pp. 109-129

(8) COMUNIDAD DE MADRID, *La influencia...*, op. cit.

(9) En los municipios mencionados los valores no bajan de representar más del 30%, mientras que en la ciudad de Madrid y en el conjunto de la Comunidad, son del 11 y del 14% respectivamente. INE, *Censo de viviendas*, 1981.

(10) Según datos de 1983 y a partir de una encuesta en 700 portales, los porcentajes más altos de desocupación de estos distritos no descienden del 25%, siendo para Madrid-ciudad y Comunidad del 11% en ambos casos. COMUNIDAD DE MADRID, *Datos sobre vivienda en la Comunidad de Madrid*, 1985, Madrid, 1986, 95 p.

(11) AYUNTAMIENTO DE MADRID, *Memoria de gestión*, 1981, op. cit. y 1982, 323 p. La información aportada por estas publicaciones sobre el movimiento de licencias es de gran interés, aunque hemos de lamentar la falta de tablas referidas a la distribución por distritos de las licencias concedidas, insertando, por el contrario a este nivel, las solicitadas.

(12) Son estos tres distritos los que concentran el 63% del suelo vacante calificado de residencial en el conjunto de la ciudad, destacando Fuencarral y Moncloa con una cuarta parte cada uno. C.O.P.L.A.C.O. *Inventario del suelo calificado vacante en la provincia de Madrid*, 1979.

(13) A partir de información no publicada de la Oficina Municipal del plan de Madrid, que aporta la superficie concedida para el conjunto del período 1975-1980. La diferencia entre superficie solicitada y concedida para este sector es sólo del 11%.

(14) No disponemos de la superficie solicitada a demoler para 1975, por lo que el dato que aportamos aparece subestimado para el trienio.

(15) AYUNTAMIENTO DE MADRID, *Índice de Valores. Arbitrio sobre incremento del valor de los terrenos*, 1975, 278 p. y planos.

(16) Las viviendas rehusadas entre 1975-1980 no llegan a 5.000, estimando que la mayor parte no se corresponden con el período ahora considerado sino que son consecuencia, fundamentalmente, de la denegación de licencias, que la nueva corporación municipal de 1979 aplica, principalmente en este sector que cae casi por entero en el ámbito a proteger por el Plan Villa de Madrid, aprobado en 1980.

(17) Se inician en estos años 2.682 viviendas en el Poblado Dirigido de Orcasitas y en la Meseta del mismo nombre, ocupada por vivienda marginal, ambos en Villaverde. En Latina son sólo 150 en el Poblado Mínimo de Caño Roto. IVIMA, *Vallecas: un nuevo distrito. La remodelación de Palomeras*, Comunidad de Madrid, 1987, 63 p.

(18) A la vista de la relación solicitud-concesión para el período 1975-1980, si descontamos las solicitadas por la administración, 18.024 en este sector, queda un total de 15.290

de las que se deniegan 13.615, que corresponden en su caso totalidad con las solicitadas durante los años 1975-1977, ya que las viviendas producto de la operación de remodelación para el período 1978-1980 representan más de la tercera parte de las demandas.

(19) J. ESPIAGO y R. MAS, «El centro comercial AZCA, Madrid», *Urbanismo e Historia Urbana en el Mundo Hispano*, tomo II, Editorial de la Universidad Complutense de Madrid, 1985, pp. 1.367-1.390.

(20) El 98% de la superficie construida solicitada para el período 1975-1980 se corresponde a los tres primeros años, por lo que la tercera parte de la edificabilidad denegada durante los seis años se refiere en su casi totalidad a este primer período.

(21) Las tres cuartas partes de lo demandado en la periferia norte se refieren a los tres primeros años del período 1975-1980, concediéndose para los seis años el 80%. Sin embargo, en la periferia sur lo solicitado se reparte por igual y es aceptado en menor medida.

(22) La superficie dedicada a garaje, localizada en el apartado «otros usos», representa el 70% en cada uno de los períodos.

(23) M. CASTELLS, «Planeamiento urbano y gestión municipal: Madrid, 1979-1982», *Ciudad y Territorio*, nº 59 y 60, 1984, pp. 13-40, (p. 20)

(24) COMUNIDAD DE MADRID, *Datos sobre vivienda...*, ot. cit.

(25) IVIMA, *Barrios de promoción oficial de la operación de Remodelación, Madrid, 1979-1986*, Comunidad de Madrid, s/f, 24 p.

(26) Durante este período no podemos establecer ninguna comparación con las licencias solicitadas, ya que la Memoria de gestión de 1982 del Ayuntamiento no las recoge.

(27) Al aportar, aunque sólo para estos dos años, las Memorias de gestión de 1981 y 1982 la superficie concedida a nivel de barrio, no dudamos en incorporarla, ya que permite una mayor concreción espacial.

(28) De las 7.630 nuevas viviendas cuya construcción se concede en la periferia sur, las de remodelación iniciadas en estos años son 4.714.

(29) COMUNIDAD DE MADRID, *Datos sobre vivienda...*, ot. cit.

(30) Véase nota 10.

(31) COMUNIDAD DE MADRID, *Datos sobre vivienda...*, ot. cit.

(32) Para los años 1985 y 1986 la información de la actividad inmobiliaria es facilitada por el Área de Urbanismo e Infraestructuras al Área de Régimen Interior y Personal, que viene redactando los Anuarios Estadísticos del Ayuntamiento. De ahí, que esta información aparezca incluida en el citado Anuario correspondiente al año 1987.

(33) A partir de 1985 el vaciado de las licencias aparece agrupado no por tipos de usos, como lo venía haciendo para años anteriores, sino por tipos de licencias: residenciales, terciarias, dotacionales e industriales. La dificultad que entraña este tratamiento es, por un lado impedir el seguimiento de la superficie contruida por usos, salvo en el caso de la residencial, y por otro, no poder detallar las distintas actividades terciarias ni especificar los usos distintos al principal en cada tipo de licencia, pudiendo dar lugar a situaciones de exceso o defecto, según los casos.

(34) Esta superficie es la dedicada a viviendas de nueva planta, siendo la única factible de comparar con fechas precedentes, pues aparece desglosada de la superficie construida total, quedando así diferenciada de la destinada a otros usos (terciario, garaje...).

(35) Las viviendas contempladas en el cuadro se refieren al total de viviendas concedidas en estos años, por lo que incluye tanto las de nueva planta como las procedentes de otro tipo de obras (ampliación, reestructuración y sustitución), no permitiendo la fuente relacionar el tipo de licencia con el tipo de promoción.

(36) Esta es la cuantía del presupuesto del costo material de la construcción, tal y como viene especificado en las licencias de construcción.

(37) Estas operaciones reciben el nombre de Áreas de Planeamiento diferenciado y son, en el conjunto de la ciudad, 126 con suelo disponible, de las que 47 se localizan en los distritos de la periferia norte. Durante 1985 y 1986 se encuentran en ejecución 20, faltando a las restantes algunos de los requisitos jurídicos necesarios para poder continuar o iniciar su actividad. AYUNTAMIENTO DE MADRID, *Áreas de Planeamiento Diferenciado*, Programa de fomento de la actividad económica en Madrid, nº 3, 1985, 15 p.

(38) E. LEIRA, "Del Plan de Madrid: elementos para un debate", *Ciudad y Territorio*, n. 59 y 60, 1984, pp. 81-107, (p. 107).

(39) De las 170 figuras de planeamiento que el Plan contempla para toda la ciudad, descontando los 11 Sistemas generales que no introducen usos lucrativos, 37 han sido aprobadas durante 1985 y 1986 en la periferia norte. AYUNTAMIENTO DE MADRID, *Programa de Planeamiento*, Programa de fomento de la actividad económica en Madrid, n. 1, 1985, 40 p.

(40) Las figuras de planeamiento aprobadas en 1985 y 1986 contemplan un total de 19.232 nuevas viviendas en la periferia norte, a las que habría que añadir las que se desprenden de las Áreas de Planeamiento Diferenciado edificables en estos años, de las que al no disponer de datos publicados, están siendo sometidas a explotación directa a raíz de una investigación paralela que estamos llevando a cabo.

(41) AYUNTAMIENTO DE MADRID, *El urbanismo heredado: el convenio urbanístico como instrumento de gestión*. Temas Urbanos n. 3, 1981, 75 p.

(42) Sobre las características de estos núcleos véase E. CANOSA ZAMORA / I. RODRÍGUEZ CHUMILLAS, "Urbanización marginal en la periferia noreste de Madrid", *Ciudad y Territorio*, n. 66, 1985, pp. 11-41.

(43) R. LÓPEZ DE LUCIO y otros, “El Sector de Palomeras Sureste (Vallecas); De un planeamiento heredado a una política urbanística de transición”, *Ciudad y Territorio*, n. 65, 1985, pp. 55-85. Otros estudios sobre la operación de remodelación: J. VILLANUEVA y otros, “La operación de remodelación de barrios en Madrid”, *Ciudad y Territorio*, n. 68, 1986, pp. 71-87, en este estudio se recoge la bibliografía aparecida hasta el momento. Posteriormente se ha dedicado al tema un monográfico en *ALFOZ*, n. 39, 1987.

(44) Palabras de Eduardo Mangada en una entrevista realizada por J. Echenagusía, en *ALFOZ*, n. 39, 1987.

(45) En el sector central las viviendas de nueva planta son 6.342, en la periferia norte, 7.170 y en la periferia sur, 7.984, representando con respecto al total de 21.496, el 86, 95 y 94% respectivamente.

(46) La evolución de la normativa sobre la protección del patrimonio edificado puede seguirse en J.M. EZQUIAGA, “Madrid entre la “operación derribo” y la rehabilitación del Centro: La incidencia de las normativas edificatorias en la salvaguardia de la ciudad histórica”, *Ciudad y Territorio*, n. 70, 1986, pp. 83-114.

(47) Las viviendas producto de este tipo de obras para toda la ciudad son: 1.311 de sustitución, 464 de reestructuración total y 45 de ampliación.

(48) Más información sobre la situación del distrito puede verse en COMUNIDAD DE MADRID, *¿Qué hacer con Tetuán?, Entre la remodelación y la rehabilitación integral*, 1987, 61 p.

(49) La encargada de llevar a cabo estas operaciones es la Empresa Municipal de la Vivienda, sociedad de capital íntegramente municipal, creada en 1981. EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA. *Memoria de gestión, 1985*, Ayuntamiento de Madrid, 73 p.

(50) D. BRANDIS/I. del RIO/M.A. TROITIÑO, “Dinámica y reorganización espacial en el Ensanche Sur de Madrid”, *Actas del II Congreso Mundial Vasco*, Vitoria, 1987, (en prensa).

(51) Los datos forman parte del folleto explicativo del “Avance del Pasillo Verde Ferroviario”, cuando éste pasó a información pública.

(52) AYUNTAMIENTO DE MADRID, *Madrid, Campo de las Naciones*, s/f.

(53) La superficie concedida para los años 1985 y 1986 es de 261.000 metros cuadrados, concentrando los distritos de Mediodía, San Blas y Arganzuela más del 50% del total.

(54) I. del RIO LAFUENTE, “Cambios morfológicos y estructurales en la industria de Villaverde —periferia sur de Madrid— entre 1975 y 1985”, *Descentralización productiva y movilidad industrial en la Comunidad de Madrid*, Comunidad de Madrid, 1986, pp. 26-42.

(55) La información aparece en la Presentación General que inician las publicaciones englobadas dentro de dicho Programa de fomento de la actividad económica en Madrid, y que han sido explotadas en el presente trabajo.

(56) J. GAGO, "La sombra de Boyer es alargada", *ALFOZ*, n. 20, 1985, pp. 51-61.

(57) J.M. GÓMEZ de MIGUEL y R. ZORRILLA TORRAS, "Madrid y el boom inmobiliario", *Economistas*, n. 27, 1987, pp. 20-30.

(58) Al no disponer de datos sobre viviendas para el año 1975, hemos optado por contemplar las medias anuales de crecimiento, para así poder establecer comparaciones con los años 80.

(59) J. LEAL MALDONADO y C. TOBIO SOLER, "El declive demográfico de Madrid", *Economistas*, n. 27, 1987, pp. 20-23.

(60) J. LEAL, "El "boom" inmobiliario madrileño: precios altos para rentas bajas", *ALFOZ*, n. 1987, pp. 23-84.

(61) J. GAGO, "Encuadre de la actividad promotora en la política de vivienda y en la crisis", COMUNIDAD DE MADRID, *Jornadas sobre vivienda*, Documentos vivienda 2, 1985, pp. 43-50, (p. 48-49).

(62) J. LEAL, "Latidos de una ciudad desnortada", *ALFOZ*, n. 50, pp. 14-15, (p. 15).