

BASES PARA EL DESARROLLO DE LAS LÍNEAS MARCADAS POR LA DECLARACIÓN DE TOLEDO EN LA REUNIÓN INFORMAL DE MINISTROS DE DESARROLLO URBANO, TOLEDO 22 DE JUNIO DE 2010: "EL DESARROLLO URBANO INCLUSIVO"

ALEJANDRO TAMAYO PALACIOS, ARQUITECTO, profesor asociado del Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio de la ETSAM, Universidad Politécnica de Madrid.

FERNANDO ROCH PEÑA, DR. ARQUITECTO, catedrático del Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio de la ETSAM, Universidad Politécnica de Madrid.

RESUMEN:

Con la intención de constituir un punto de apoyo a la propuesta europea de "Desarrollo Urbano Socialmente Inclusivo", señalada en los objetivos de la Declaración de Toledo, se aborda el análisis de la formación y evolución posterior de un desarrollo territorial clave en la configuración de nuestros sistemas urbanos y precursor de un modelo que prevalece bajo un ropaje de mayor o menor protagonismo, los tejidos residenciales de los años del desarrollismo. Para ello, a partir del estudio de la configuración del "espacio social" madrileño construido desde los últimos años de los cincuenta hasta finales de la década de los sesenta, periodo de emancipación del sector inmobiliario, y mediante el análisis de la deformación de esta estructura a lo largo de la segunda mitad del siglo XX, se aporta un conocimiento fundamental para la reflexión sobre las políticas de desarrollo e intervención desde la perspectiva de la cohesión social. La comparación del actual mapa de distribución de rentas del área metropolitana madrileña con la estructura social analizada deja clara la estabilidad de esta última, su vinculación a los tejidos residenciales y la influencia tanto del sector inmobiliario como de las diferentes políticas emprendidas por la administración en su configuración y deformación.

1. INTRODUCCIÓN

Con la intención de constituir un punto de apoyo a la propuesta europea de "Desarrollo Urbano Socialmente Inclusivo", señalada en los objetivos de la Declaración de Toledo, se aborda el análisis de la formación y evolución posterior de un desarrollo territorial clave en la configuración de nuestros sistemas urbanos y precursor de un modelo que prevalece bajo un ropaje de mayor o menor protagonismo, los tejidos residenciales de los años del desarrollismo. Para ello, a partir del estudio de la configuración del "espacio social" madrileño construido desde los últimos años de los cincuenta hasta finales de la década de los sesenta, periodo de emancipación del sector inmobiliario, y mediante el análisis de la deformación de esta estructura a lo largo de la segunda mitad del siglo XX, se pretende aportar un conocimiento fundamental para la reflexión sobre las políticas de desarrollo e intervención desde la perspectiva de la cohesión social.

Se pretende analizar, por tanto, la evolución del espacio social madrileño a través del estudio del comportamiento a lo largo de la segunda mitad del siglo XX del tejido construido a mediados de dicho siglo en el área metropolitana de Madrid desde que este se construyó, en los años cincuenta, sesenta y parte de los setenta hasta nuestros días, comprobando si éste ha sufrido transformaciones importantes o, por el contrario, se ha mantenido estático y buscando el origen de las transformaciones en el caso de que estas existieran.

2. LA HISTORIA COMO LABORATORIO

Como punto de partida de la investigación que aquí se resume se consideró que una buena forma de aproximarse al problema del establecimiento de las nuevas políticas de desarrollo y regeneración en el ámbito urbano que persiguen la cohesión social puede pasar, como ya se ha señalado, por el análisis del nacimiento y posterior evolución a lo largo de casi medio siglo de un espacio urbano de suficiente entidad y representatividad, el que se desarrolló en Madrid (y en muchas otras ciudades europeas) en los años centrales del pasado siglo XX.

Se considera así la historia como un gran laboratorio capaz de describir la influencia de un determinado modelo de desarrollo, de los elementos externos que actuaron sobre éste y de las políticas públicas, en la configuración y evolución del espacio social, definiendo así, el papel que desempeñan estos factores en la cohesión social urbana.

El hecho de que se aborde este periodo tan concreto tiene su justificación en varias cuestiones. En primer lugar habría que señalar que el periodo estudiado abarca desde el inicio del primer gran ciclo de crecimiento de la promoción privada de viviendas, marcado por su coincidencia en el tiempo con una de las épocas de mayor concentración de construcción de vivienda social (Sambricio1999) , y llega hasta el final de la década de los años sesenta, momento en el cual ya se habían desarrollado, o estaban en fase de desarrollo, buena parte de las grandes operaciones inmobiliarias realizadas por el sector privado en ese ciclo (Bataller et al. 2004).

Se trata además de un periodo de gran representatividad en el conjunto de nuestro parque residencial. Como ejemplo podemos afirmar que, aún reduciendo la muestra de las promociones de aquellos años a las que superaban las 500 viviendas, estas suponían, en el 2001, según Isabel Rodríguez Chumillas, en torno al 20% del parque edificado de Madrid (2001, pág.19).

Por otro lado, según muchos autores entre los que habría que destacar a Fernando Roch (Roch 1999) es en este periodo cuando cristaliza la alianza entre los diferentes agentes que desde entonces intervienen en el proceso inmobiliario que da lugar a un modelo de desarrollo que continúa vigente a día de hoy.

Por último no podemos olvidar que es precisamente en este periodo cuando se sientan las bases de un marco normativo de desarrollo del suelo que se mantiene en buena parte.

3. "EL DESARROLLO URBANO INCLUSIVO"

La actualidad del estudio del origen y transformación de las estructuras sociales urbanas se entiende claramente a partir de diferentes textos aprobados por la Unión Europea que tienen en común su preocupación por introducir políticas de inclusión social en las directrices de desarrollo y regeneración a escala urbana. En este sentido podríamos resaltar:

-La estrategia "Europa 2020", aprobada por el Consejo Europeo de 17 de junio de 2010 tras la Comunicación de la Comisión "EUROPA 2020: Una estrategia para un crecimiento inteligente, sostenible e integrador" de 3 de marzo de 2010 (COM(2010) 2020)

-La Comunicación de la Comisión al Consejo, al Parlamento Europeo, al Comité de las Regiones y al Comité Económico y Social Europeo titulada "Libro Verde sobre la cohesión territorial: Convertir la diversidad territorial en un punto fuerte" de 6 de octubre de 2008

-Los documentos de las últimas Reuniones Informales de Ministros sobre Desarrollo Urbano, en particular: el "Programa de Acción de Lille"¹⁵; el "Urban Acquis" adoptado en el Consejo informal de Ministros sobre Políticas Urbanas, celebrado en Rotterdam; el "Acuerdo de Bristol"; la "Agenda Territorial de la UE - Hacia una Europa más competitiva y sostenible de regiones diversas", la "Carta de Leipzig sobre Ciudades Europeas Sostenibles"; la "Declaración de Marsella" y la ya mencionada Declaración de Toledo, adoptada en la Reunión Informal de Ministros de Desarrollo Urbano en Toledo el 22 de junio de 2010.

Esta última Declaración, referencia fundamental en el desarrollo del presente artículo, es muy clara en lo que se refiere a la importancia de la cohesión social ya que establece como fundamental "estimular una mayor integración y cohesión social que permitan combatir la segregación espacial y la marginación social" y determina que una de las maneras de hacerlo es a través de una "política de vivienda socialmente equilibrada". Esta misma Declaración,

algo más delante, considera necesario conservar, o incluso estimular en algunos casos, "la diversidad social, y la pluralidad de grupos sociales con variedad de rentas y edades en todos los diferentes ámbitos de la ciudad".

Por lo tanto, la investigación que da origen a esta comunicación, puede servir de base para ampliar el conocimiento sobre un área de especial relevancia en las políticas impulsadas por la Unión Europea: la cohesión social en los ámbitos urbanos europeos.

4. PROCESO DE INVESTIGACIÓN

Para analizar el espacio social que se configuró durante el periodo de estudio se analizaron por un lado las promociones de viviendas desarrolladas por el sector inmobiliario y, por otro, las operaciones de vivienda social impulsadas por las diferentes administraciones que operaban en aquellos años. El espacio social creado se interpretó a través de los precios de la vivienda, en línea con los trabajos realizados por Fernando Roch en un estudio que sirvió de referencia para la investigación que resume esta comunicación (1999). Las valoraciones se obtuvieron de la información recogida en la prensa diaria de la época, única forma de obtener datos sobre las características y precios de promociones concretas. Por otro lado, para poder estudiar en detalle las promociones privadas, acotó el campo a tres periodos suficientemente representativos del ámbito de estudio: 1961-1962, 1965-1966 y, por último, 1968-1969. De esta forma se estudiaron anuncios de operaciones desarrolladas o en fase de desarrollo durante la época que va desde los últimos años de la década de los cincuenta hasta finales de los sesenta. A partir de ahí se realizó el análisis de las promociones residenciales a través de un estudio de casos formado por aquellas promociones publicitadas en la prensa diaria que contenían datos sobre el precio de la vivienda o el coste de la entrada obtenidas a partir de un muestreo suficientemente amplio¹.

¹ Se realizó un análisis que abarcó al 30% de las páginas del diario Abc donde aparecía la palabra "pisos".

Con los datos obtenidos, con el único objetivo de obtener una estructura espacial clasificada a partir de la comparación de unos precios con otros (sin la pretensión de obtener una estimación del coste medio de estas, pero si de poder comparar promociones), se realizaron unos mapas del área metropolitana dando a las promociones estudiadas la forma de sus respectivas secciones censales² (de cara a poder comparar esa estructura con la generada a a partir de datos más actuales). Se localizaron las promociones por periodos y a partir del precio total de la vivienda y el de la entradas. Para que el estudio pudiera ser comparable se desarrollaron tres mapas por periodo, uno con las promociones con datos sobre el precio total de las viviendas clasificadas en función de este, otro con las promociones con datos sobre la entrada establecida y un último plano con los dos anteriores superpuestos donde las promociones sólo aparecerían clasificadas por su entrada si no había datos sobre su precio total. Las clasificaciones tanto de entradas como de precios totales se realizaron a partir de la desviación a la media, estableciendo escalones de un 20% de desviación hacia arriba o hacia abajo.

A partir de los trabajos anteriores se realizó un mapa con los tres periodos superpuestos donde cada uno aportaba las promociones clasificadas en función de la media de su periodo⁴. De esta forma se obtuvo una imagen bastante amplia de la actuación del sector inmobiliario.

Finalmente también se generaron otros dos mapas que unificaban la década superponiendo en uno únicamente las promociones en función de sus precios totales y en el otro sólo en función

² Cuando había más de una promoción en una sección censal se realizó la media de los valores obtenidos tanto para el precio total como para la entrada y cuando una promoción abarcaba más de una sección censal se dio forma a la promoción a partir de la suma de secciones censales donde esta ocupó suelo.

³ Únicamente se eliminaron las valoraciones de pisos de menos de dos dormitorios para que los datos fueran más fácilmente comparables.

⁴ Cuando había conflicto entre los datos de un periodo y otro, caso no muy frecuente, se eligió aquella opción que se repetía en dos de los periodos si este fuera el caso, o, si no fuera así, la media de las aportadas por cada periodo. Si se trataba de dos escalones contiguos, lo más habitual, se eligió aquel periodo que se alejaba más del cambio de escalón en su propia clasificación.

de las entradas persiguiendo encontrar posibles diferencias entre las consecuencias provocadas por el precio de la vivienda y las generadas por las facilidades de compra.

Por otro lado, de cara a incluir en el estudio las promociones de vivienda social, se estudió la huella de las viviendas que se acogieron al Plan de Urgencia Social de 1957⁵.

Una vez se había estudiado la configuración del espacio social que se generó en el periodo de estudio, se pasó a analizar la evolución de ese espacio estudiando cual era la situación de esos tejidos residenciales en el conjunto de la estructura social del área metropolitana madrileña cuarenta años después, en el año 2000. Para ello se utilizó el mapa de “renta territorializada” realizado a partir de los datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid (Figura 4). En cuanto a la graduación de las secciones censales en función de la renta se utilizaron ocho escalones de intervalos iguales. Considerando como media 15.000 euros por habitante⁶ y cada intervalo de un 20% de ésta, con lo que se obtuvo el mismo número de escalones y el mismo porcentaje de desviación que se había utilizado para realizar los mapas de promociones. De esta forma los datos de cada mapa podían ser comparables, dentro de unos márgenes.

Una vez obtenida la información gráfica, con la intención de responder a la pregunta principal del trabajo, se realizaron unos planos comparativos de las clasificaciones de las promociones, ya sea en función de la entrada, del precio total, o de la superposición de ambos con el mapa de rentas por secciones censales elaborado.

Por último, partiendo del estudio del marco general realizado y a través del análisis de toda la documentación gráfica desarrollada se elaboró una teoría que responde a todas las situaciones introduciendo cuestiones interesantes.

⁵ Según los trabajos realizados por Carlos Sambricio (1999)

⁶ en línea con los análisis realizados por Fernando Roch para el espacio social madrileño (2008)

5. EVOLUCIÓN DEL ESPACIO SOCIAL “CONSTRUIDO” DURANTE LOS AÑOS DEL DESARROLLISMO

Durante el periodo que abarca desde finales de los cincuenta hasta la finalización de la década de los sesenta, el sector inmobiliario, gracias sobre todo a las políticas públicas que se venían desarrollando desde mediados de la década anterior y a su alianza con el sector financiero, consiguió, transformar la oferta de viviendas, tanto en lo que se refiere al precio total como a su financiación, y absorber la gran franja social de la clase media. Para ello se desplegó por el territorio de la periferia con un nuevo parque residencial a través del establecimiento de toda una gradación promociones inmobiliarias destinadas a encajar con un mosaico social muy complejo.

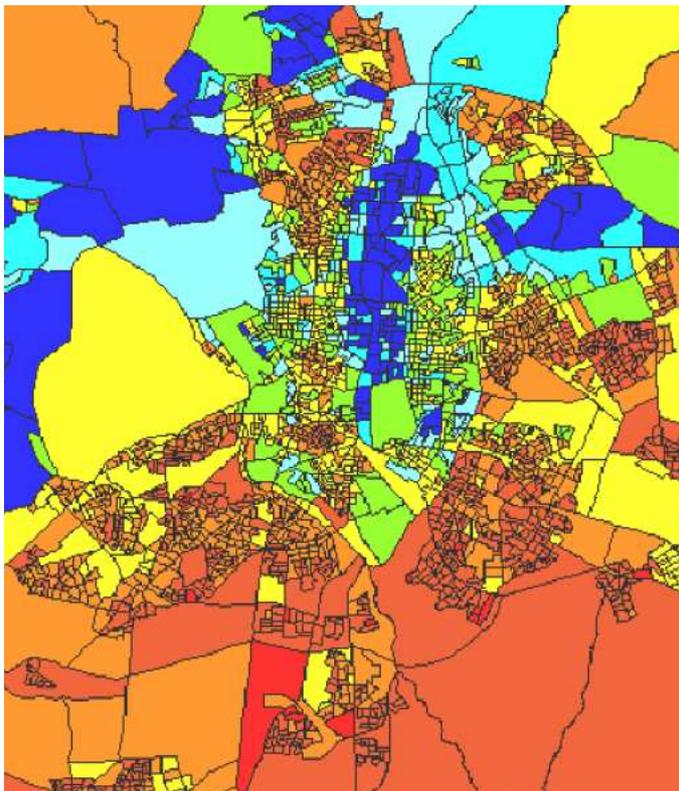
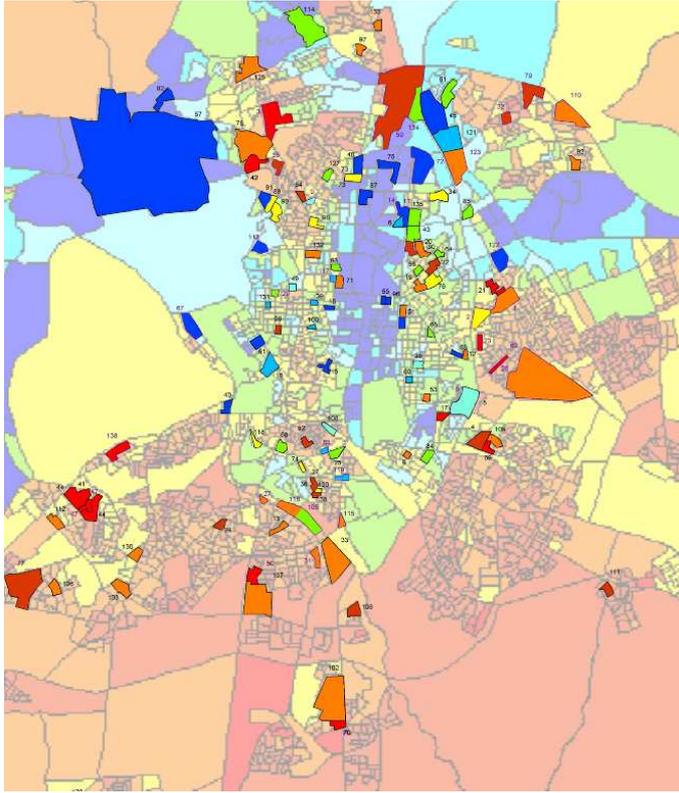
Por otro lado, después de analizar las promociones publicitadas tanto a primeros de la década de los sesenta como a mediados y finales de la misma, se puede afirmar que la estructura formada por su clasificación en función del precio coincide en líneas generales con la que marca la distribución de las rentas en el año 2000.

Profundizando en el análisis se puede observar como hay unas zonas donde esto queda mucho más patente que en otras. De hecho, en términos generales es fácilmente comprobable cómo las promociones de aquellos años encajan perfectamente en el espacio social actual cuando se ubican en la periferia mientras que en la almendra central la cuestión es algo más confusa.

El análisis detallado de todas las promociones localizadas aporta bastante más información ya que descubre cuestiones interesantes.

A partir de la investigación realizada se puede afirmar que el mapa de rentas actual esta muy relacionado con el posicionamiento del sector inmobiliario en los años sesenta, si bien es cierto que existen cuestiones puntuales que han hecho que esto no sea siempre así.

También habría que destacar el papel que han jugado tanto las infraestructuras como los grandes espacios de uso no residencial modelando los límites de las dinámicas sociales.



- SUPERIOR A LA MEDIA MAS DE UN 60 %
- SUPERIOR A LA MEDIA ENTRE UN 40 % Y UN 60 %
- SUPERIOR A LA MEDIA ENTRE UN 20 % Y UN 40 %
- SUPERIOR A LA MEDIA HASTA UN 20 %
- INFERIOR A LA MEDIA HASTA UN 20 %
- INFERIOR A LA MEDIA ENTRE UN 20 % Y UN 40 %
- INFERIOR A LA MEDIA ENTRE UN 40 % Y UN 60 %
- INFERIOR A LA MEDIA MAS DE UN 60 %

Figuras 3 y 4: Mapa de clasificación de promociones residenciales en función de su precio total o entrada durante la década de los sesenta sobre la distribución de rentas en el año 2000 y Mapa de distribución de rentas en la Comunidad de Madrid

Fuente: Elaboración propia a partir de los anuncios del periódico ABC y los datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

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

El papel de la estrategia propia del sector inmobiliario se advierte claramente en las promociones efectuadas por este en aquellos lugares donde antes no existían fuertes referencias anteriores o éstas eran muy confusas. Como ejemplos se pueden señalar las promociones de Banús en el Barrio del Pilar, la de Saconia en Dehesa de la Villa, la de Juban en Mirasierra o la de la Inmobiliaria Hispano Alemana (IHASA) en Pinar de Chamartín. Estos casos son muy interesantes ya que mientras las dos primeras se situaron en lugares que perfectamente podían permitirles establecer buenos precios (en el norte de la ciudad y en las cercanías de Puerta de Hierro) eligieron promociones más económicas, las dos segundas, en cambio, se colocaron en lugares de referencias equiparables pero eligieron construir promociones de alto nivel. La cercanía en ambos casos de antiguos poblados chabolistas no parece que fuera determinante a la hora de elegir el modelo a promover. Respecto a la ubicación del barrio de El Pilar, ya Bidagor en el Plan General de 1946 mencionaba que esa zona, poblada entonces por edificaciones bajas de mala calidad no le correspondía ese tipo de construcciones por encontrarse en la zona más alta y sana de la ciudad. Por otro lado la estrategia comercial en el caso de Pinar de Chamartín queda muy clara al observar los planos de situación que colocaban en sus anuncios de prensa. En ellos el barrio se vinculaba a un

tejido bien valorado socialmente, la ampliación por el norte del área central de Madrid (en los planos de la promoción casi parecía contiguo a Pio XII si bien los separaba el arroyo del Abroñigal), mientras se desvinculaba totalmente del área de vivienda social de Hortaleza, mucho más cercana y sin barreras físicas que los separase. El resultado de estas operaciones es que, por un lado, mientras El Barrio del Pilar entronca con Dehesa-Saconia, Peñagrande y, de alguna forma, Tetuán y separa Puerta de Hierro de Mirasierra y el último tramo de Avenida del Generalísimo, por otro, Pinar de Chamartín se relaciona con Arturo Soria y no establece conexión con Hortaleza. Se podría decir, por tanto, que límites entre rentas altas y rentas medio-bajas como el que se produce entre Pinar de Chamartín y Hortaleza, tienen que ver con la estrategia de la promoción inmobiliaria, convirtiéndolos en lo que se podría denominar “límites promocionales”.

Otras promociones interesantes en este sentido son las de Lobato en los primeros números de la Avenida de Portugal, la de Tortosa, Rahan y Jiménez en la Avenida de Valladolid o la de Tecton en Avenida del Mediterráneo. Todas estas promociones tienen en común que si bien estaban situadas en zonas donde lo lógico según su valoración histórica hubiera sido desarrollar viviendas relativamente baratas, en cambio, construyeron edificios de alta gama.

La huella de aquella decisión todavía se ve reflejada hoy en la distribución actual de las rentas. En los casos de Avenida de Portugal y Avenida de Valladolid tal vez pesó las vistas al Palacio Real (las dos incluyen esta cuestión en su publicidad) si bien se encontraban separadas de las zonas bien valoradas por límites muy claros. La promoción de Avenida del Mediterráneo, urbanización con jardines y piscina debió confiar únicamente, en cambio, en la propia calidad de su propuesta, es decir en su estrategia comercial.

El caso de la urbanización La Colina, en la prolongación de López de Hoyos junto a Arturo Soria, es más complejo aunque tiene elementos en común. Se trata de una promoción de viviendas de precios altos que tiene diversas influencias, por un lado se encuentra junto a

Arturo Soria, tejido históricamente bien valorado, y en la zona norte de Madrid, pero por otro lado está ubicado una vez que Arturo Soria cruza el claro límite de la antigua Avenida de Aragón y cerca de grandes actuaciones de vivienda social. En la actual distribución de rentas la sección censal donde se encuentra genera el contorno entre rentas altas y bajas haciendo que las altas atraviesen el límite de la antigua Avenida de Aragón. Se puede decir que se trata entonces de otro caso claro donde una determinada estrategia de la promotora ha tenido una influencia decisiva en la conformación del espacio social.

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

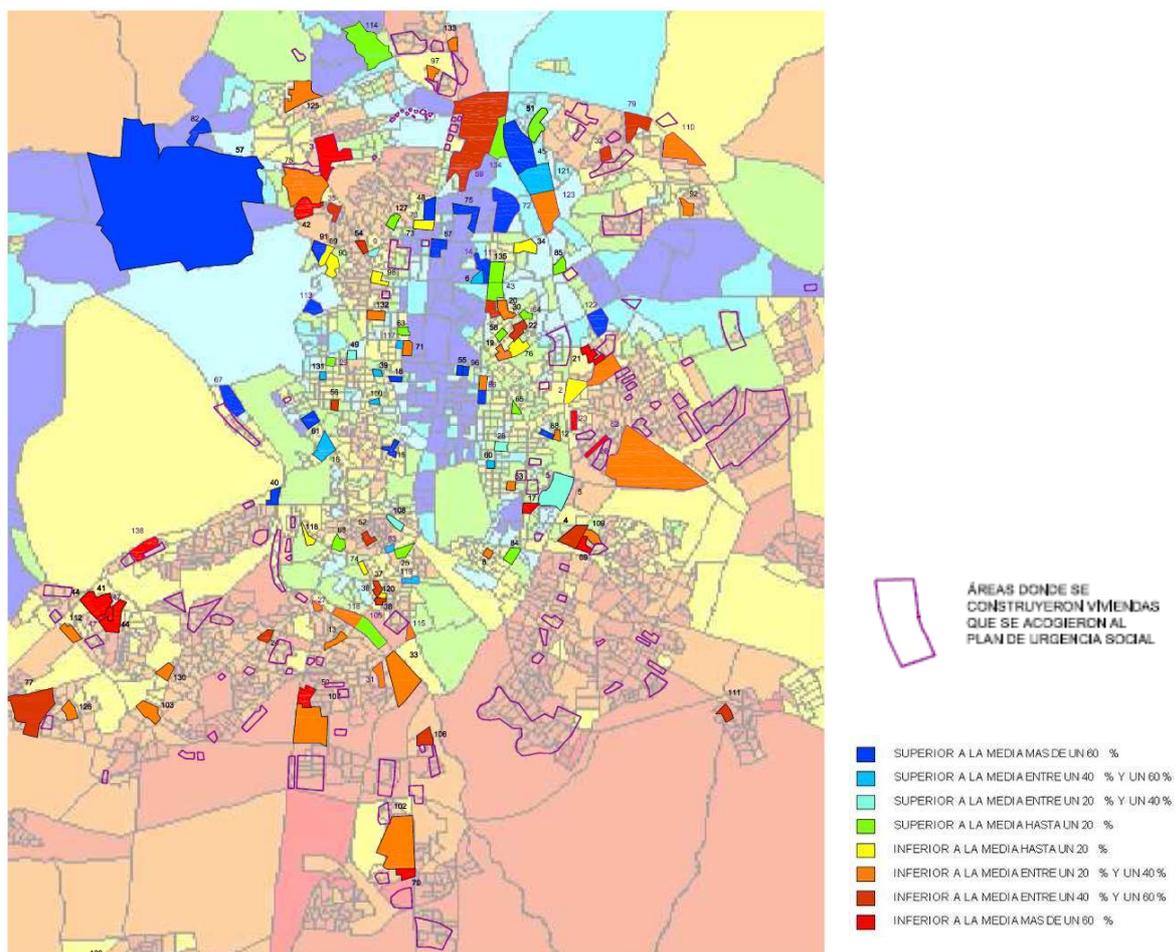
En cuanto al papel de la vivienda social, la correspondencia entre su ubicación y la situación de las rentas más bajas es total. De hecho, la vivienda social también generó una importante influencia en las mencionadas estrategias del sector inmobiliario. (Figura 5)

Otra cuestión que se ha comprobado durante el desarrollo del trabajo, es que el sector inmobiliario generalmente no entra en conflicto con los tejidos históricos, es más, queda bastante claro a partir de los casos estudiados, que generalmente se apoya en ellos para elegir el rango de promoción a desarrollar. Esta cuestión es fácilmente comprobable si se observa la cantidad de promociones que se colocaron en función del precio en lugares con un marcado carácter en el imaginario social como la ampliación de la Avenida del Generalísimo, la también ampliación de General Mola, el barrio de Salamanca o Santa Marca. Como ejemplos de una gran cantidad de casos podrían citarse el Edificio Príncipe de Vergara o una urbanización situada en la Avenida Pio XII

En este sentido se puede afirmar que Roch acertaba al escribir que “cuando empieza la década siguiente (los años sesenta) la máquina inmobiliaria ya dispone de muchos de los ingredientes

necesarios para llevar adelante su labor de modelar el despliegue orbital que acompaña al crecimiento de la metrópoli” entre los que el autor encuentra “un tablero social que puede convertirse en patrón del campo de precios con sólo codificarlo en términos salariales” (Roch 1999:114)

Por tanto, hay que dejar claro que las promociones inmobiliarias que tensaron la situación, generando un producto que alteraba el orden más o menos establecido, respecto de aquellas que asumieron la valoración histórica de cada lugar, son muchas menos.



Figuras 5: Mapa de clasificación de promociones residenciales en función de su precio total o entrada durante la década de los sesenta sobre la distribución de rentas en el año 2000 y ubicación de la vivienda social que se acogió al Plan de Urgencia Social.

Fuente: Elaboración propia a partir de los anuncios del periódico ABC y los datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

Por otro lado si se analiza de forma diferenciada lo que ocurre con los precios y las entradas se puede afirmar que estas suelen ser mucho más claras en la diferenciación del espacio social y reflejan en mayor medida uno de los valores comentados: la centralidad. Las promociones con entradas más baratas se encuentran en la mayoría de los casos en la periferia, seguramente, debido a las primeras alianzas entre el sector inmobiliario, el financiero y los agentes encargados de desarrollar el suelo, en unas operaciones de un volumen sin precedentes. La variedad de facilidades entre unas promociones y otras se convierte así en un elemento de expulsión hacia las zonas de nuevo desarrollo.

Es destacable también cómo las operaciones de finales de la década de los cincuenta y primeros de los sesenta se ubicaron generalmente en los suelos más definidos socialmente de la almendra central, en la zona norte sobre todo, salvo una serie de aventuras protagonizadas por Urbis y Banús, (en Moratalaz, en el caso de Urbis y en La Concepción y el barrio del Pilar en el caso de Banús) o pequeños promotores en la ya bien conocida zona de Usera. A mediados de la década de los sesenta ya se localizan promociones de toda la gama social tanto en la almendra central como en la periferia mientras que a finales de los sesenta ya hay muchas más promociones publicitadas fuera del área central, en ubicaciones cada vez más lejanas (Alcobendas, Getafe, San Fernando de Henares o Alcorcón) y con precios cada vez más bajos.

Se puede decir entonces que el ensayo realizado a finales de los cincuenta por esos promotores pioneros consistente en explotar el mercado de las clases medias y bajas dio como resultado una transformación profunda en el tejido metropolitano madrileño y las poblaciones que empezaron a formar parte de este.

No hay que olvidar en este proceso la importancia de la ya mencionada alianza entre el sector financiero, el inmobiliario y los agentes que desarrollaban suelo bajo el paraguas de las políticas públicas de vivienda.

6. BASES PARA UN DESARROLLO URBANO MÁS INCLUSIVO A PARTIR DE LA EXPERIENCIA MADRILEÑA EN LA SEGUNDA MITAD DEL SIGLO XX

El estudio de la formación y evolución del espacio social a través del análisis de un tejido residencial concreto, el construido en la década de los sesenta, no muestra claramente como las estrategias del sector inmobiliario, una determinada política de vivienda y la gestión de la misma por parte de la administración, influyen a la hora de conformar la futura estructura social de una ciudad de la población y peso de Madrid.

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

No obstante, hay que mencionar otras cuestiones interesantes. Habría que señalar la importancia de la degradación o revalorización de los espacios urbanos más centrales, el efecto de la transformación de la movilidad que se produjo en aquellos años, el aumento de valor atribuido con posterioridad a las zonas con espacios naturales de calidad y el fracaso de determinadas actuaciones que había definido el planeamiento y habían sido asumidas por los promotores.

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

No se puede olvidar, tampoco, el papel que ha jugado el sistema financiero, a través de la diferente gradación de las promociones en función de la entrada necesaria para acceder a ellas, en la expulsión de la población hacia los nuevos desarrollos periféricos.

Por otro lado, si a las conclusiones obtenidas sobre la formación y consolidación del espacio social se le añade el profundo cambio de modelo que se dio en aquellos años al pasarse de un sistema apoyado en el alquiler a otro basado en la propiedad, se puede reconocer el valor de una afirmación de Fernando Roch que puede servir de colofón a esta reflexión: “los diversos grupos sociales...(convirtieron) en patrimonio familiar su propia pertenencia a un lugar determinado de esa división social del espacio” (1999, 98)

Por tanto, no se puede pretender impulsar un “Desarrollo Urbano socialmente más inclusivo” sin contemplar el papel del sector inmobiliario y el marco en el que este se mueve y sin la profunda participación de los poderes públicos en la gestión del suelo y en el establecimiento de unas políticas de vivienda que persigan este objetivo.

Por otro lado, la investigación también ha puesto de relieve la importancia de las infraestructuras y los grandes espacios de uso no residencial como modeladores del espacio social, el papel de las operaciones de rehabilitación y el del planeamiento como elementos de distorsión, la influencia de la movilidad en las transformaciones sociales y la relevancia de las identidades de los tejidos residenciales en las estrategias del sector inmobiliario.

BIBLIOGRAFÍA

VI ASAMBLEA NACIONAL DE ARQUITECTOS (1952) “El problema de la vivienda en nuestras clases media y modesta. Su solución” en VI Asamblea Nacional de Arquitectos en Madrid de 11 al 16 de noviembre de 1952. Madrid

AYUNTAMIENTO DE MADRID (1981) Madrid: Cuarenta años de desarrollo urbano (1940-1980), Ayuntamiento de Madrid, Madrid.

BATALLER ENGUIX, J. J.; LÓPEZ DE LUCIO, R.; RIVERA BLASCO, D.; TEJERA PARRA, J. (2004) Guía del urbanismo de Madrid. S. XX. Gerencia Municipal de Urbanismo. Área de Gobierno de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras. Ayuntamiento de Madrid, Madrid.

BIDAGOR LASARTE, P. “El problema del suelo en los alrededores de Madrid” Gran Madrid nº 24.

BRANDIS, D. (1983) El paisaje residencial en Madrid. M.O.P.U. Bilbao.

CARBALLO, R.; GARCÍA TEMPLADO, A. (1977) Crecimiento económico y crisis estructural en España: 1959-1980. Ed. Planeta. Barcelona.

CASTILLO DEL, F. (2001) Renta Territorializada con Matriz 2. Versión 1.1 Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, Madrid

CHUECA GOITIA, F. (1954) Sociología de Madrid. Cátedra de Madrid. Ayuntamiento de Madrid.

CHUECA GOITIA, F. (1974) Madrid, ciudad con vocación de capital. Ed. Pico Sacro, Santiago de Compostela.

COMUNIDAD DE MADRID (2010) “Visor cartográfico “Planea” de la Comunidad de Madrid” disponible en www.madrid.org/cartografia/planea/index.html Consulta 01/06/2010

COTORRUELO, A. (1960) La política económica de la vivienda en España. Consejo Superior de Investigaciones Científicas, Madrid

GAVIRA, C. (1984) Guía de Fuentes Documentales para la historia urbana de Madrid, 1940/1980 Ed. CSIC y Comunidad de Madrid, Madrid.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (1950). “Anuario Estadístico de España 1950, 1960 y 1970”. Fondo Documental del INE disponible en www.ine.es Consultado Mayo 2010

LARRODERA LOPEZ E. (1976) “El Plan General de Ordenación Urbana del Área Metropolitana de Madrid: 1963” Ciudad y Territorio nº 2 y 3. Instituto de Estudios de la Administración Local, Madrid

LÓPEZ DE LUCIO, R. (1976) “En torno a los procesos reales de desarrollo urbano. Las tipologías de crecimiento en la formación de la periferia de Madrid” Ciudad y Territorio nº 2-3, Instituto de Estudios de la Administración Local, Madrid

- LORA-TAMAYO VALLVÉ, M. (2007) Historia de la legislación urbanística. Iustel, Portal Derecho S.A. Madrid.
- MINISTERIO DE LA GOBERNACIÓN (1943) Plan General de Ordenación de Madrid, Ministerio de la Gobernación, Madrid.
- MINISTERIO DE LA VIVIENDA (1961) Plan General de Ordenación Urbana del Área Metropolitana de Madrid, Ministerio de Vivienda, Madrid
- MOYA GONZÁLEZ, L. (1983) Barrios de promoción oficial, Madrid 1939-1976, COAM, Madrid
- RODRÍGUEZ CHUMILLAS, I (2001). Vivienda y promoción inmobiliaria en Madrid, Universidad de Lleida, Lleida.
- ROCH PEÑA, F. (1999) “Algunas notas sobre el sistema inmobiliario madrileño en la década de los 50’” en SAMBRICIO, C. (1999) La vivienda en Madrid en la década de los 50. El plan de Urgencia Social. Ed. Electa , Madrid.
- ROCH, F.; GUERRA F. (1979) ¿Especulación del suelo? Nuestra Cultura. Madrid.
- ROCH PEÑA, F. (2008) “la deriva patológica del espacio social en el modelo inmobiliario neoliberal madrileño” en X Coloquio Internacional de Geocrítica diez años de cambios en el mundo, en la geografía y en las ciencias sociales, 1999-2008, 26 - 30 de mayo de 2008 Universidad de Barcelona. Barcelona
- SAMBRICIO, C. (1999) Madrid: Ciudad-Región. I. De la Ciudad Ilustrada a la primera mitad del siglo XX. Ed. Comunidad de Madrid, Madrid.
- SAMBRICIO, C. (1999) “La vivienda en Madrid, de 1939 al Plan de Vivienda Social, en 1959” en SAMBRICIO, C. (1999) La vivienda en Madrid en la década de los 50. El plan de Urgencia Social. Ed. Electa, Madrid.
- SAMBRICIO, C. (2003) Plan Bidagor 1941-1946. Plan General de Ordenación de Madrid. Comunidad de Madrid, Madrid
- SAMBRICIO, C. (2004) Madrid, vivienda y urbanismo: 1900-1960. De la “normalización de lo vernáculo” al Plan Regional. Ed. Akal, Madrid.
- TERÁN DE, F. (1992) Madrid Colecciones MAPFRE, Madrid
- TERÁN DE, F.; SÁNCHEZ DE MADARIAGA, I. (1999) Madrid: Ciudad-Región. II. Entre la Ciudad y el Territorio, en la segunda mitad del siglo XX. Ed. Comunidad de Madrid, Madrid.
- TERÁN DE, F. (2006) En torno a Madrid. Génesis espacial de una región urbana. Ed. Lunwerg, Madrid
- VALENZUELA RUBIO, M. (1974) “Iniciativa oficial y crecimiento urbano en Madrid (1939-1975)”. Estudios Geográficos nº 137