

Las propiedades territoriales de la Corona y su incidencia en el desarrollo urbano en Madrid

LUIS GALIANA
 MARTÍN

En torno a la cerca mandada levantar en 1635 por Felipe IV, fruto de la labor continuada de los distintos monarcas, se fue conformando a lo largo de los sucesivos reinados un conjunto de fincas reales de considerable extensión. La existencia misma de estas propiedades, con su peculiar evolución a lo largo del tiempo, ha supuesto para Madrid el factor más decisivo e influyente sobre su desarrollo, incidiendo tanto en la diferenciación interna de la ciudad como en su posterior crecimiento.

Cuando en 1857 se plantea el derribo de la tapia que bordeaba el casco histórico, y la consecuente formación de un proyecto de ensanche para Madrid, dicho patrimonio había alcanzado su máxima expansión territorial –cerca de 25.000 Ha– y estaba a punto de producirse su definitiva definición jurídica –Ley de 12 de mayo de 1865– (figura 1). A partir de esta última fecha, su importancia territorial y su particular estatuto jurídico lo convertirán en el elemento de mayor poder estructurante en la ciudad. Veamos seguidamente de qué manera se conformó territorialmente dicho patrimonio y cómo se produjo su definitiva definición jurídica.

La configuración del Patrimonio de la Corona

La configuración del conjunto de bienes que constituyeron el Patrimonio de la Corona –institución que, con el nombre de Patrimonio Nacional, hoy todavía perdura– se explica por el establecimiento de un modo permanente de la corte en Madrid a partir de 1561. Deste ese momento, la monarquía se fue dotando de unos espacios de uso exclusivo en torno a la capital para satisfacer, principalmente, sus necesidades de residencia y ocio; se formó, en consecuencia, todo un sistema de Sitios Reales, que se extendía no sólo por la capital y su municipio, sino también a lugares más alejados como La Granja, El Escorial o Aranjuez. Aquí nos ceñiremos únicamente a las fincas situadas en el municipio madrileño: el Palacio Real, el Monte del Pardo y Viñuelas (figura 2), la Casa de Campo (figura 3), el Buen Retiro (figura 5), la posesión de la Florida y Montaña del Príncipe Pío y el Real (figura 4) Casino de SM.

El origen de dicho patrimonio es previo al establecimiento de la corte en Madrid: tanto el antiguo Alcázar como el

monte del Pardo ya eran lugares de uso real durante la dinastía de los Trastámara, pero serán los Austria y los Borbón los verdaderos responsables de su afianzamiento. Mientras que los primeros sentaron las bases del sistema de Sitios Reales en torno a Madrid –que suponía el traslado de la corte a través de los distintos palacios de jornada al compás de las estaciones: otoño en El Escorial, invierno en El Pardo, primavera en Aranjuez...–, los descendientes de la casa de Borbón son los principales protagonistas del proceso de apropiación territorial en torno a las residencias reales. Su desmedida afición por la práctica cinegética, traducida en la consecución de amplios espacios de exclusivo uso real, será uno de los principales principios informadores del proceso.

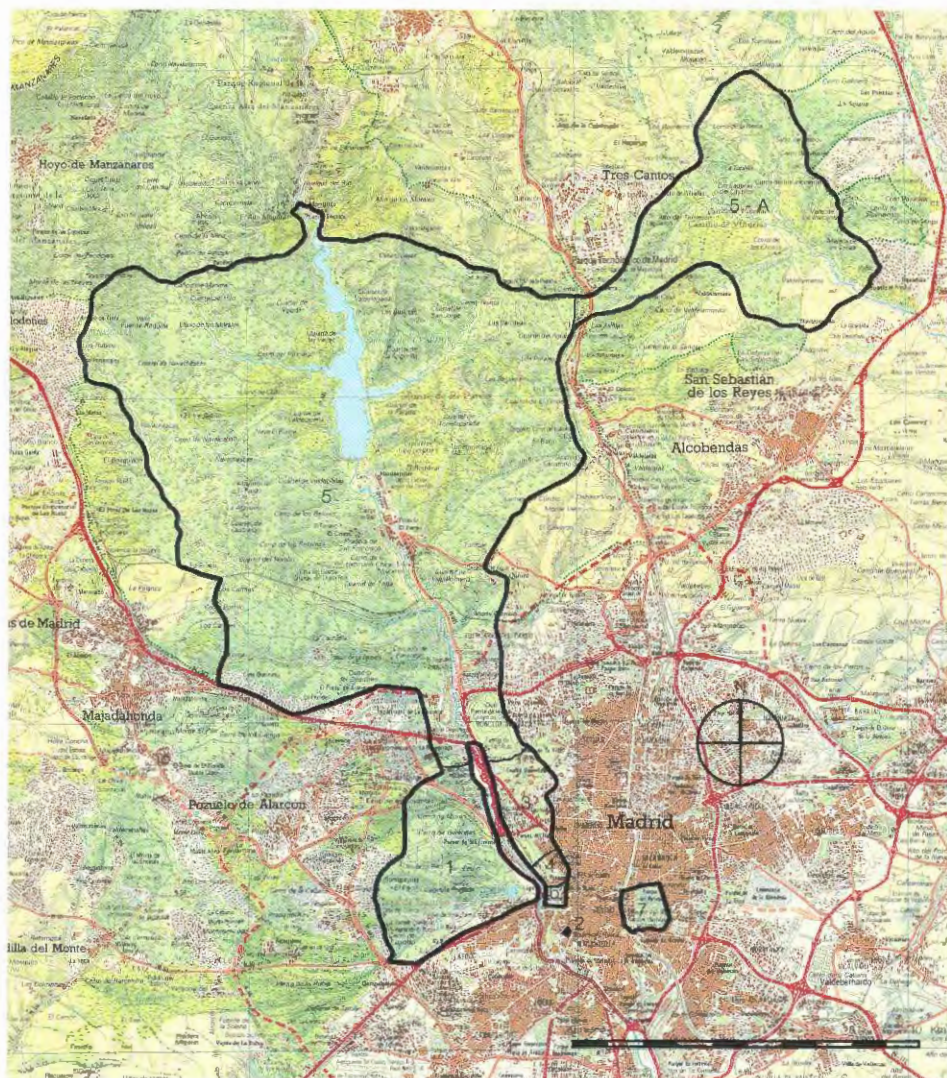
A la primera residencia real, el Alcázar de los Austria, se fueron añadiendo otras: en tiempo de Felipe II, El Pardo –antiguo pabellón de caza transformado en palacio de jornada–, y con Felipe IV, el Buen Retiro. En todos los casos, y junto al palacio de uso real, se procuraron terrenos de mayor o menor extensión, pero siempre exclusivamente utilizados por la familia real.

Pero la configuración de las grandes propiedades de titularidad real es responsabilidad de los Borbón; y más que de ningún otro, del reinado de Fernando VI. Este monarca llevará a cabo una gran ampliación de la Real Casa de Campo, al tiempo que, en el Pardo, sustituirá el control real basado exclusivamente en el vedamiento de la caza por un proceso de territorialización que condujo a la propiedad plena (Valenzuela, 1977). En ambos casos se procedió a un deslinde, a la construcción de una tapia, y a la venta obligada al monarca de las propiedades incluidas en los límites marcados (Gómez Iglesias, 1971). Esta suerte de expropiación fue especialmente grave para los propios de Madrid, que se vieron muy afectados en el caso del Pardo (Hernando Ortego, 1988).

El proceso borbónico de ampliación de la base territorial se completará con la formación de un nuevo Sitio Real, el de la Florida y Montaña del Príncipe Pío (Gómez Iglesias, 1969), cuya principal finalidad no era otra que la de establecer una continuidad entre las propiedades reales de la Casa de Campo y el monte del Pardo. Junto con el Casino de la Reina, donación del Ayuntamiento de Madrid a la reina Isabel de Braganza, formarán el grueso del Patrimonio de la Corona, que se completaba con diversas instalaciones fabriles (las Reales Fábricas), los Reales Patronatos fundados por los distintos monarcas y un variopinto conjunto de fincas urbanas de menor importancia.

Desde el punto de vista jurídico, dicho patrimonio se conformó como una suerte de mayorazgo de la Corona, institución directamente ligada a la jefatura del Estado que se ha perpetuado independientemente de la fórmula de gobierno existente en cada momento (López Rodó, 1954). Su origen va parejo al del constitucionalismo: ya en Cádiz se establece, además de la separación entre Corona y Estado, la existencia de unos bienes vinculados a la institución monárquica (palacios y sitios reales), de los que el rey no puede disponer libre-

Figura 1. Reales posesiones del Patrimonio de la Corona en la villa de Madrid a mediados del siglo XIX



1. Casa de Campo. 2. Real Casino de SM. 3. Real Sitio de la Florida o Moncloa. 4. Montaña del Príncipe Pío. 5. Real Monte y Bosque de El Pardo. 5-a. Real Monte de Viñuelas. 6. Real Palacio de Madrid. 7. Real Sitio del Buen Retiro. Fuente: (Base cartográfica: Mapa de la Comunidad de Madrid (escala original 1/100.000), Comunidad de Madrid, 1993).

mente. Aunque la vuelta al absolutismo deja sin vigor esta normativa, ello no impide que la práctica patrimonial se rija por dichos principios hasta su definitiva sanción legal.

La Ley de 1865 convierte en derecho la vinculación de determinados bienes a la Corona, que además son señalados expresamente, dando término a la vinculación para todos los demás. Además de ser

expresamente señalados, la mencionada ley decide mantener dicho patrimonio como un núcleo separado del resto de bienes del Estado, en relación con su jefatura, y con una protección especial que garantice su mantenimiento. Así delimitados los bienes afectos al uso y servicio del rey, sobre el resto se aplicó el principio general desamortizador propio de la legislación decimonónica.

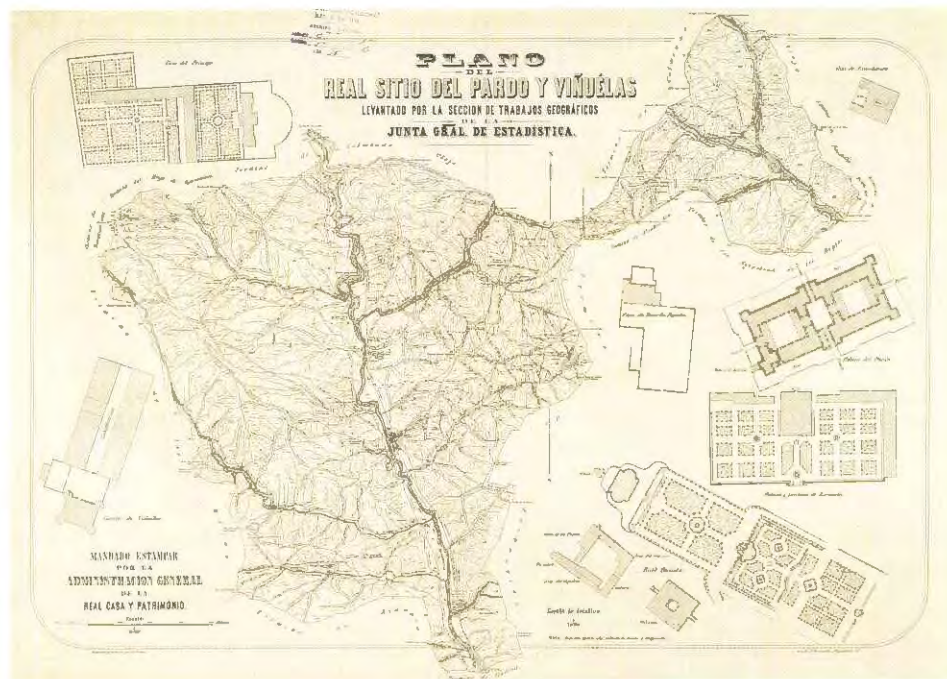
La desamortización del Patrimonio que fue de la Corona. Su incidencia en el proceso edificatorio madrileño

El proceso generalizado de ventas que afectó a los bienes de la Corona tiene, pues, su punto de partida en la Ley de 1865, que declaró enajenables todas aquellas propiedades no necesarias para el uso y servicio de la monarquía. Con anterioridad a dicha norma, los procesos de segregación —siempre presididos por la inseguridad jurídica fruto de la vinculación que afectaba a dichos bienes— fueron mucho más limitados, además, en estos últimos, fue preciso hacer uso de fórmulas censuales que permitieran conservar el dominio directo, en tanto las posteriores a 1865 fueron efectuadas transmitiendo el dominio pleno.

Dicha enajenación de solares fue un proceso de indudable importancia urbana para el Madrid de la Restauración, especialmente en los inicios del proceso, años en los que se produce la principal concentración de ventas. A partir de 1865, y en los siguientes 20 años, la desamortización de parte del patrimonio real en Madrid supondrá la más importante aportación de suelo al proceso urbanizador de la capital, tanto por la elevada superficie movilizada como por su privilegiada situación: Argüelles, Retiro, Santa Bárbara, Salesas.

Sin embargo, dicha importancia no deja de ser coyuntural si analizamos la totalidad del actual conjunto urbano. Si

Figura 2. Plano del Real sitio del Prado y Viñuelas (hacia 1867)



Fuente: Servicio Geográfico del Ejército.

exceptuamos el del Retiro, y en este caso gracias a estar bien delimitado entre el parque y el paseo del Prado, dicho proceso no ha dado lugar a barrios muy reconocibles en el caserío madrileño. El crecimiento a favor del suelo de origen real no difirió en sus pautas morfológicas del que se produce en aquellas mismas fechas sobre solares de otras procedencias; desde la administración del patrimonio real no se efectuaron planteamientos de conjunto para dichos terrenos, más allá de la obligada aprobación de las correspondientes alineaciones. La falta de una unidad de proyecto, urbanístico y arquitectónico, es la responsable de la dificultad de reconocer dichos barrios, a diferencia de lo que sucede en otras ciudades europeas (Londres, por ejemplo).

Las primeras enajenaciones datan de 1847; se trata de un escaso número de

solares que surgen como resultado de la formación de la plaza de Oriente, junto al Palacio Real, y que afectaron igualmente a los terrenos del Convento de la Encarnación, que era patronato real (Ruiz Palomeque, 1976). Fue necesario realizar las ventas utilizando la fórmula del censo reservativo, que permitía conservar el dominio directo en manos de la Corona.

Las fórmulas censuales —en este caso censos enfiteúticos— sirvieron igualmente para el inicio, a partir de 1855, de las ventas de solares en el barrio de Argüelles, en terrenos de la Montaña del Príncipe Pío (Ruiz Palomeque, 1977). Aprobada la Ley de 1865, se continúa el proceso, que se desarrolló con especial intensidad durante el Sexenio revolucionario.

De ese mismo año data el anteproyecto de distribución de manzanas del

barrio del Retiro, entre el Parterre y el paseo del Prado. Fue realizado, al igual que el de Argüelles, por Carlos María de Castro —responsable, como es bien sabido, del plano del Ensanche madrileño—. La división de solares y su subasta comenzaron ese mismo año; durante el Sexenio, sin embargo, el proyecto quedó en suspenso, retomándose el proceso con la Restauración. Surge un barrio de los de mayor prestigio y calidad de Madrid, donde se entremezclan las buenas casas burguesas con los palacios y los abundantes edificios de carácter oficial.

En estas mismas fechas son llevadas a cabo otras dos operaciones de subasta de solares que afectan a terrenos de procedencia bien distinta: las Salesas Reales y la Fábrica de Tapices de Santa Bárbara. En el primer caso, la posibilidad de venta de los bienes procedentes de patronatos —de acuerdo a la norma reguladora de 1869— está en el origen de la exclaustración de las religiosas de las Salesas. El solar del convento da lugar a una reordenación del sector: el edificio principal acogerá la Audiencia, se abrirán nuevas calles y se formarán 20 solares que salen a subasta.

La venta de los terrenos de la antigua Fábrica de Tapices situada en las afueras de la Puerta de Santa Bárbara, su derribo y traslado a Atocha, deben entenderse enmarcados dentro de la nueva consideración de este espacio periférico, progresivamente más valorado, y que provoca la sustitución del uso industrial por el residencial. Fue necesario promulgar una ley que aprobase expresamente dicha operación (1882), llevándose a cabo la venta de los solares entre 1888 y 1889.

La venta de los terrenos del Olivar de Atocha supone la última operación del proceso desamortizador decimonónico. Afectó a los bienes del patronato real del Convento de los Dominicos de Atocha, establecido en el siglo XVII; dicho patronato fue siempre administrado por religiosos, con independencia de la Corona, lo que provocó le fuera aplicada la legislación desamortizadora de bienes

eclesiásticos de 1836, y su inmediata incautación por el Estado para Cuartel de Inválidos. El reconocimiento de los derechos de patronato de la Corona no se produjo hasta 1874, momento a partir del cual se plantea la demolición de la antigua basilica y la construcción de una nueva; los fondos necesarios para el proceso edificatorio pensaban ser obtenidos de la venta de los terrenos del antiguo olivar y huerta del convento.

Dichos terrenos se situaban en la dirección del crecimiento de la ciudad hacia el sureste. Así, en las mismas fechas en que se plantea la urbanización por parte de la administración real se proyectan, por parte municipal, varios paseos que afectaban a esta propiedad, proyectos que finalmente se concretarán en el denominado Paseo de Invierno o de María Cristina; igualmente se estaba procediendo a la demarcación de un solar para la Fábrica de Tapices. Todo ello decide a la administración patrimonial a iniciar la urbanización de la zona, poniendo en comunicación Atocha con el barrio del Pacífico.

El proyecto ordenador data de 1883, formado en relación con el del Paseo de Invierno, afectaba a una superficie de 21,5 Ha, obteniéndose 135.000 m² edificables. La urbanización, que quedó a cargo de los nuevos propietarios adquirentes de los solares, será difícil y fragmentada, lo que explica de alguna manera la lentitud del proceso de venta de solares, que se dilata hasta las primeras décadas del siglo XX. En un principio se efectuaron subastas públicas, más tarde se atendieron peticiones individuales de solares; en todo caso, la enajenación se apoyó en la venta de grandes parcelas para edificios oficiales: Cuartel de la Reina María Cristina, Junta de Ampliación de Estudios, Fábrica de Tapices, etc.

Con el Olivar finalizan las ventas del proceso desamortizador; sin embargo, no serán las últimas: durante el franquismo, y de forma excepcional, se producirán algunas importantes segregaciones, que trataremos más adelante.

El Patrimonio de la Corona, reserva verde de Madrid

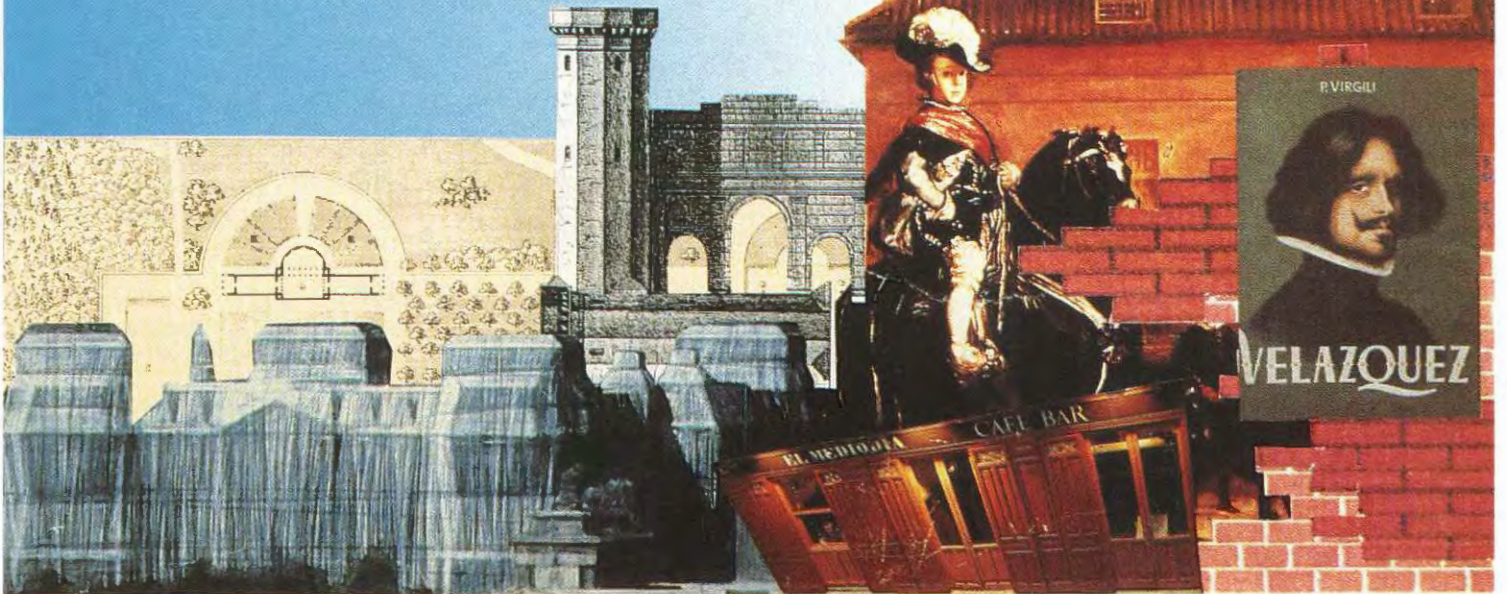
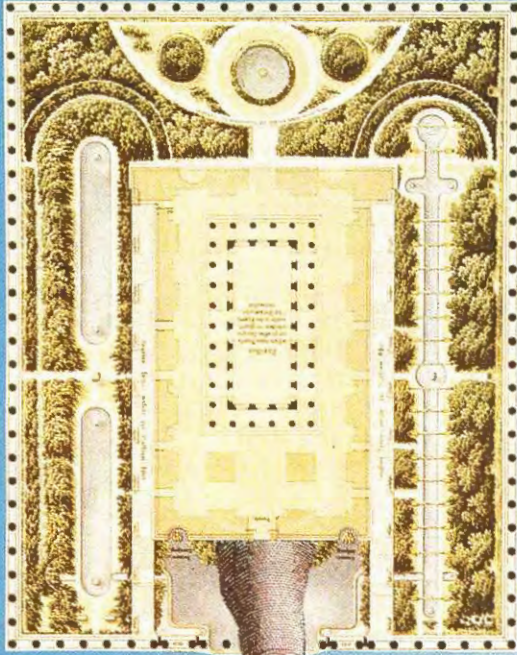
Constituye su destino más espectacular y es, sin duda, la mayor contribución del Patrimonio a la configuración urbana de Madrid. Los jardines formados en torno a los palacios reales, la existencia de unas fincas de vocación recreativa y uso exclusivo situadas en los límites del espacio edificado, todo ello ha supuesto para Madrid un capital territorial magníficamente modelado y conservado, que la ciudad ha ido incorporando a sus necesidades en un proceso que se desarrolla durante más de un siglo. Modestamente, en este sentido, Madrid puede compararse con otras ciudades europeas, como París o Londres, donde la propiedad real está igualmente en el origen de un significativo número de parques (Bois de Boulogne, de Vincennes; Regents Park, Hyde Park, St. James Park...).

En Madrid, el paso de estas propiedades de la administración real a la ciudad se ha producido de una manera paulatina, al ritmo marcado por los cambios políticos. A partir de 1868, el inicio de cada periodo de signo progresista ha llevado aparejado una transformación en el régimen de utilización de alguna propiedad, que ha pasado de la exclusividad del uso real a su disfrute por el pueblo de Madrid.

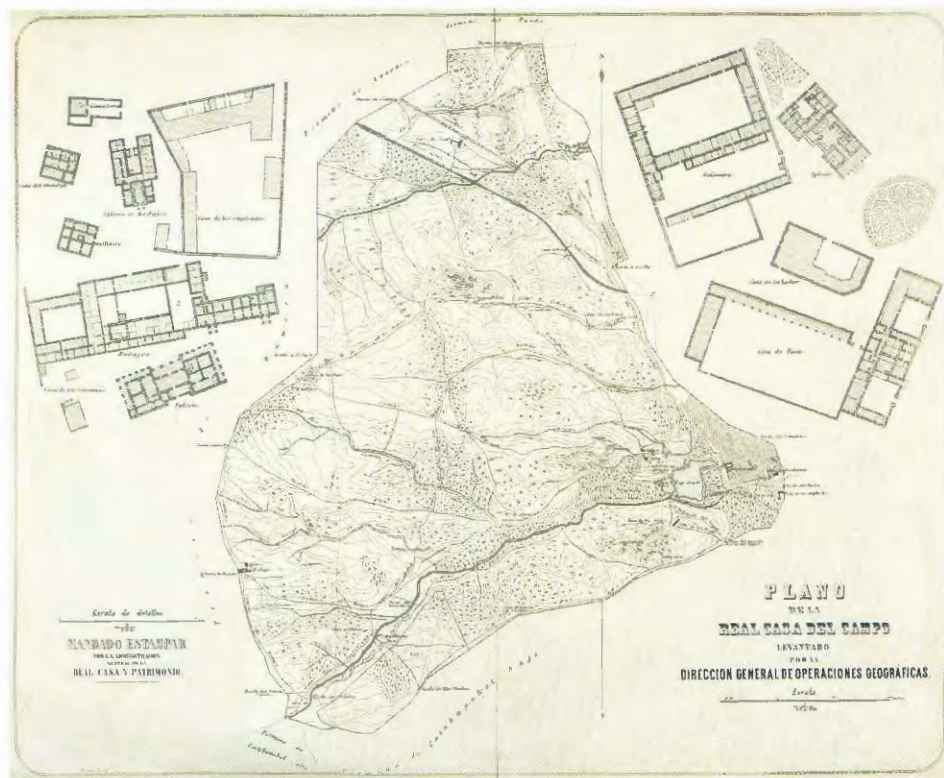
Esta dinámica se inicia con la Gloriosa. Pocos días después de septiembre de 1868 se dictan sendos decretos que hacen cesión al Ayuntamiento de Madrid del Buen Retiro y de los terrenos que en el futuro constituirán el sector más meridional del parque del Oeste (1). En el preámbulo del decreto por el que se efectúa la cesión del Retiro podemos leer:

«Madrid, como todas las grandes capitales, y con más motivo que la mayor parte de éstas, por la gran densidad de

(1) Completado con una nueva cesión del Estado en 1893.



3. Plano de la Real Casa de Campo (hacia 1865)



Fuente: Servicio Geográfico del Ejército.

su población, necesita Parques donde pueda el vecindario esparcirse y respirar el aire libre, y por ésto, sin duda, viene de antiguo disfrutando gran parte del llamado Sitio del Buen Retiro. Pero reducida esta concesión por parte de sus antiguos poseedores a lo menos que pudiera permitirse a una población tan falta de esta clase de mejoras, el vecindario de Madrid echa muy de menos los Parques abiertos de otras capitales de Europa, no sólo como medida higiénica y de recreo, sino como elemento de instrucción y de moralidad».

La proclamación de la II República trajo consigo, de manera automática, la apropiación de la Casa de Campo por parte del Ayuntamiento de Madrid. No llega a transcurrir una semana entre la caída de la monarquía y el decreto de

cesión, que lleva fecha de 20 de abril. La apertura oficial al público se producirá pocos días después, aprovechando la jornada del Primero de Mayo. En este mismo año se hace igualmente entrega al Ayuntamiento de los actuales Jardines de Sabatini, llamados en su momento de la República, formados en los terrenos de las Caballerizas Reales.

El último cambio político, acaecido en 1975, traerá consigo la apertura al público del Pardo y de los jardines del Campo del Moro. Sin embargo, y a diferencia de lo ocurrido en 1868 o 1931, no se produce la transferencia de dominio de las fincas al Ayuntamiento de Madrid, que continúan dentro del Patrimonio Nacional. En 1976, 900 Ha del monte del Pardo son declaradas de libre acceso, permaneciendo las 15.000 res-

tantes absolutamente cerradas al público respetando su alto valor ambiental. En 1978, Juan Carlos I abre al uso público de Madrid el Campo del Moro, en un gesto que enlaza con ilustres antepasados, cuando monarcas como Carlos III, Fernando VII o Isabel II franqueaban el paso de sus posesiones al pueblo de Madrid.

Porque realmente, el acceso de los madrileños a alguna de estas posesiones es anterior a su traspaso a la administración municipal. Hay que comentar, en cualquier caso, como dicho acceso —a ciertas partes del Retiro, al Real Casino, a la Florida, ocasionalmente al Pardo— era posible sólo por la graciosa permisividad del monarca, y sujeto a estrictas reglas de horario, vestimenta, comportamiento, e incluso a pago.

La importancia cuantitativa del suelo procedente de este patrimonio en la dotación de espacios verdes para Madrid resulta incontestable. Junto a otro patrimonio público histórico, el municipal procedente de los bienes de propios (Dehesa de la Villa, de Arganzuela, Viveros), está en el origen de los principales espacios verdes de la capital. El recurso a ambos patrimonios ha constituido la principal opción para obtener este tipo de espacios en Madrid, muy por delante de los conseguidos, por distintas vías, conforme a los dictados de la planificación urbana.

Pero su importancia cualitativa tal vez sea, incluso, mayor, toda vez que sólo el origen real de estas propiedades, la exclusividad de su uso y el protagonismo del aprovechamiento cinegético en las mismas, ha permitido conservar un capital natural de la relevancia del Pardo —en mucha menor medida de la Casa de Campo— a las puertas de una gran ciudad como Madrid (2).

(2) No hay que olvidar en este punto la finca Castillo de Viñuelas, dehesa de pasto y labor perteneciente a la administración del Pardo y desamortizada en el XIX, pero que se encuentra explotada y magníficamente conservada por sus actuales propietarios, bajo la tutela del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares.

Figura 4. Plano de la zona de la Moncloa (1872-85)



Fuente: Servicio Geográfico del Ejército.

El Patrimonio de la Corona, reserva de suelo urbano

Este papel de suelo en reserva, susceptible de ser utilizado conforme el crecimiento urbano requería de amplios espacios para determinados usos, no se ha restringido a lo señalado para el sistema de zonas verdes y espacios libres. Su gran importancia territorial, su favorable localización en los límites de la ciudad construida, junto a su naturaleza pública, están en el origen de la profusa utilización de este patrimonio, que ha atendido necesidades muy distintas, en las que la utilidad pública no siempre ha estado presente.

Junto al principio desamortizador, la Ley de 1865, que configura jurídicamente el patrimonio, señala igualmen-

te el servicio al Estado como destino preferente de los bienes que debían desgajarse del Patrimonio de la Corona. Buen número de fincas urbanas de dicho patrimonio contribuyeron, de esta forma, al proceso de patrimonialización del Estado, en unos momentos, además, de fuertes necesidades inmobiliarias para el mismo derivadas del desarrollo del aparato administrativo. El patrimonio estatal consiguió fincas como el Casino de la Reina, en Embajadores, los cuarteles de los Reales Sitios, que pasan al ministerio de la Guerra, junto a numerosas fincas urbanas de menor importancia.

En este papel de suministro de suelo, una finca, el Real Sitio de la Florida o Moncloa y Montaña del Príncipe Pío, cobra especial protagonismo. A su considerable extensión, unía un favorable emplazamiento; además de no poseer

una función definida en el conjunto del patrimonio, no constituía un espacio especialmente valorado por sus condiciones ambientales. Todas estas razones explican que en ella se fueran situando diversas instalaciones, fuertes consumidoras de suelo, como la Estación del Norte o de Príncipe Pío (34,4 Ha, 1859), el Cuartel de la Montaña (5,8 Ha, 1857), entre otras, al tiempo que se procedía a la venta por solares de parte de la posesión que dio lugar al barrio de Argüelles.

En 1866, la finca fue cedida al Estado. A partir de este momento dará acogida a un notable número de instalaciones y equipamientos: la Cárcel Modelo, en los límites del barrio recién creado; la Escuela General de Agricultura, más tarde la de Montes, en terrenos no urbanizados situados más al norte; el Instituto de Higiene Alfonso XIII, el Instituto Rubio y el Príncipe de Asturias, el Asilo de Santa Cristina, la Facultad de Medicina y el Hospital Clínico, conformando un núcleo benéfico-asistencial al sur de la posesión.

Pero la definitiva transformación de la finca se produjo en realidad algunos años más tarde; habrá que esperar a 1928, cuando se hace entrega al Ministerio de Instrucción Pública y Bellas Artes de estos terrenos (Chías, 1986). La necesidad de mejorar las condiciones docentes de la Universidad de Madrid dieron lugar al proyecto de «La Ciudad Universitaria», desarrollado sobre 360 Ha de esta finca y que constituye, tal vez, la operación urbana de mayor envergadura superficial que hasta ese momento se había llevado a cabo en Madrid.

Esta vocación de reserva para equipamientos públicos se demuestra igualmente con el fenómeno de las exposiciones. Madrid ha utilizado durante más de un siglo -y aún hoy lo sigue haciendo- las propiedades reales en torno a la ciudad para celebrar este tipo de actos. En fecha tan temprana como 1857 se celebra una Exposición Nacional Agrícola en La Florida; posteriormente será el Buen Retiro y, sobre todo, la Casa de

Figura 5. Terrenos del Real Sitio del Buen Retiro (1910)



Fuente: Servicio Geográfico del Ejército.

Campo, los lugares que acojan con preferencia estas manifestaciones.

Desde su conversión en parque municipal, el Retiro ha acogido multitud de ellas, algunas de las cuales han dejado huella permanente por medio de algunos pabellones (el Palacio de Velázquez —con motivo de la de Minería—, el de Cristal —de Filipinas—). Pero el recinto ferial más utilizado hasta la fecha en Madrid ha sido, sin duda, la Casa de Campo. El origen de este uso hay que buscarlo en 1919, cuando la Asociación Nacional de Ganaderos obtiene la concesión de una serie de terrenos para la celebración de sus ferias; esta concesión será retomada por la Organización Nacional de Sindicatos del régimen franquista, que se hará cargo de las 67 Ha que habían sido cedidas para construir en ellas los distintos pabellones que conforman la Feria del Campo, lugar destinado a la celebración de ferias, ex-

posiciones y certámenes de carácter agrícola y ganadero.

No será esta la única concesión que afecte a la Casa de Campo. Concedidas por el Estado y el Ayuntamiento, se suceden este tipo de actos, que dan lugar a la presencia en dicha finca del parque zoológico, de atracciones, etc. La urbanización que conlleva su instalación, junto a la intensificación de la presión humana que provocan, están en la base del grave deterioro que actualmente afecta al parque.

Queda comentar por último toda una serie de actuaciones que han supuesto una privatización del uso de parte de este patrimonio, y cuya utilidad pública es más que dudosa. Me refiero en concreto al desarrollo de actividades recreativas que, atraídas por las magníficas condiciones ambientales de estas fincas y por su cercanía a la ciudad, han conformedo un extenso sector dedicado a

este uso en la ribera del Manzanares aguas arriba de Madrid (Valenzuela, 1976). Los principales beneficiarios de este proceso han sido las clases privilegiadas, que han conseguido espacios de gran calidad, bien conservados gracias a su pertenencia al Patrimonio, próximos a la ciudad, y que disfrutaban en condiciones de exclusividad.

Estas ocupaciones, que se producen en forma de concesiones por tiempo limitado, tienen su antecedente en la tradición de uso ecuestre del sector noreste de la Casa de Campo desde el reinado de Isabel II, donde existía un hipódromo y varios campos de polo. Estas instalaciones son el origen del selecto Club de Campo, que tendrá su continuación en la otra orilla del Manzanares en el Club Puerta de Hierro (1912), la entidad más selecta y exclusiva de Madrid entre las de su género, sobre terrenos del Pardo. En ambos casos la cesión se producía a cambio de un canon anual.

Con el tiempo se produce una parcial diversificación social del acceso a este sector recreativo: en 1932 se inaugura la Playa de Madrid, complejo deportivo articulado en torno a una playa artificial sobre el Manzanares, de acceso público. Popularización del sector que se continúa con la apertura en 1955 del Parque Sindical Puerta de Hierro, pensado ya con criterios de ocio de masas. Somontes y El Tejar de Somontes, creados a finales de los sesenta, tendrán una clientela compuesta básicamente por clases medias, mientras que el Club de Tiro Somontes vuelve a repetir el esquema señalado para el Club de Campo o el Puerta de Hierro. También hay que comentar, por último, la instalación del Hipódromo de la Zarzuela en 1940.

Este proceso de apropiación por las clases más pudientes de este sector del Pardo más próximo a Madrid llega a su punto culminante —y también menos justificable por cuanto supone de pérdida definitiva de la propiedad— con la venta de los terrenos necesarios para la ampliación y creación de dos urbanizaciones de lujo: Puerta de Hierro (140 Ha)

y Casa Quemada-La Florida (120 Ha), promovidas por Alcázar y URVACESA, respectivamente, y que consiguieron los terrenos a unos precios ridículos (3).

Valoración y consecuencias espaciales

Del análisis del proceso seguido por las distintas propiedades reales existentes en Madrid desde mediados del siglo XIX, y de su influencia en la ciudad, pueden ser extraídas varias conclusiones.

En primer lugar la gran importancia que para el proceso urbanizador del Madrid de la Restauración tuvo la desamortización de los bienes que fueron de la Corona, si bien hay que hablar de una contribución finalmente modesta si ampliamos nuestra perspectiva espacial y temporal y consideramos la totalidad del actual espacio edificado. No sucede así, por el contrario, cuando nos referimos a las cesiones de este suelo, que afectan a más de 4.000 Ha de terrenos que han adoptado nuevos usos o han cambiado su régimen de disfrute. A los motivos relacionados con el servicio público (zonas verdes, estaciones, equipamientos) que informaban las primeras operaciones, han sucedido apropiaciones privadas, ya del uso (Club de Campo, Puerta de Hierro), o incluso de la propiedad: la Florida o Ciudad Puerta de Hierro.

Lógicamente, tanto la existencia como la posterior evolución de un patrimonio territorial de esta importancia ha tenido profundas consecuencias espaciales para la ciudad, tanto históricas como actuales.

(3) Los terrenos del Patrimonio Nacional sirvieron también para otra iniciativa de producción de espacio residencial, de carácter totalmente distinto: la construcción de viviendas protegidas por parte de la constructora benéfica El Hogar del Empleado, a quien se enajena una parcela de 14,5 Ha de la Casa de Campo en 1948 en el sector de Batán.

El crecimiento espacial de Madrid hasta el siglo XVII se había producido siguiendo un modelo concéntrico, en semicoronas circulares en torno al antiguo Alcázar, en dirección hacia el este. Este modelo se ve alterado por la construcción de una segunda residencia real en Madrid, el Palacio del Buen Retiro, que introduce una nueva valoración del sector oriental del casco. Ello provoca que los arrabales periféricos sólo tengan cabida al norte y sur del mismo, en tanto los sectores oriental y occidental, junto a los palacios, se conviertan en espacios de calidad, flanqueando el centro funcional y representativo.

Esta situación tendrá vigencia hasta la primera mitad del siglo pasado, justo hasta el desbordamiento de la cerca por el crecimiento urbano. El crecimiento más allá de la cerca tropezará con las posesiones reales existentes, tanto al noroeste como al este. Frente al proceso urbanizador, dichas fincas no tienen más alternativas que sumarse a él (con la consiguiente destrucción del capital territorial atesorado en ellas), o bien permanecer integras en sus límites y sin cambios en su uso, con lo que ello implicaba de obstáculo para el crecimiento. Ambas posibilidades tendrán cabida: el modo de conjugar espacialmente estas opciones, favorecedoras o inhibidoras del crecimiento, explica en buena medida la estructura urbana de la capital.

Este papel inhibidor/favorecedor del crecimiento se ve complementado por la influencia que sobre su entorno inmediato van a tener estos terrenos. De la misma manera que la construcción del Buen Retiro trajo consigo la revalorización de un amplio sector del casco antiguo, las posesiones exteriores a la cerca han conseguido dotar a los terrenos que las rodean de una calidad ambiental muy valorado por el uso residencial. El corredor de la carretera de La Coruña, entre El Pardo y la Casa de Campo, es una buena muestra de ello. ■

Luis Galiana Martín
Departamento de Geografía
Universidad Autónoma de Madrid

Bibliografía

CHIAS NAVARRO, Pilar (1986). *La Ciudad Universitaria. Génesis y realización*. Madrid. Ed. de la Universidad Complutense, 341 pp.

GÓMEZ IGLESIAS, A. (1969). «La Montaña del Príncipe Pío y sus alrededores (1565-1907)», *Villa de Madrid*, 25, 11-29.

GÓMEZ IGLESIAS, A. (1971). «La Sagra madrileña, el Campo del Moro y la Casa de Campo», *Villa de Madrid*, 33, 9-20.

HERNANDO ORTEGO, F. J. (1988). «Control del espacio y control del municipio. Carlos III y El Pardo», en EQUIPO MADRID DE ESTUDIOS HISTÓRICOS: *Carlos III. Madrid y la Ilustración. Contradicciones de un proyecto reformista*. Madrid. Siglo XXI, 49-76.

LOPEZ RODO, L. (1954). *El Patrimonio Nacional*. Madrid. CSIC, 283 pp.

RUIZ PALOMEQUE, E. (1976). *Ordenación y transformaciones urbanas del casco antiguo madrileño durante los siglos XIX y XX*. Madrid. Instituto de Estudios Madrileños, 681 pp.

RUIZ PALOMEQUE, E. (1977). «El barrio de Argüelles». *Revista Internacional de Sociología*, 23, 381-426.

VALENZUELA RUBIO, M. (1975). «Segregación y cambio funcional en un espacio forestal suburbano (El Pardo)». *Anales del Instituto de Estudios Madrileños*, XI, 27-63.

VALENZUELA RUBIO, M. (1976). «Los espacios recreacionales. Un aspecto de la influencia regional de Madrid». *Ciudad y Territorio*, 4/76, 63-77.