

SOCIEDAD, PLANEAMIENTO Y PRODUCCIÓN INMOBILIARIA EN EL MADRID DEL SIGLO XIX

POR

CARLOS BUERO

El Madrid anterior al Ensanche era una ciudad comprimida por la cerca y altamente densificada, que daba lugar a continuos problemas de hacinamiento y salubridad, pero, sobre todo, era un espacio poco segregado social y económicamente, cercano al de la ciudad del Antiguo Régimen, en el que la burguesía capitalina se veía obligada a una «*peligrosa cohabitación*» (Bahamonde, A. y Toro, J., p. 30) con unas capas populares muy proletarizadas y en progresivo aumento, de las que cabía esperar el motín, en momentos de crisis de subsistencias, y la infección epidémica, que encontraba focos perfectos para su difusión en las precarias condiciones de habitabilidad de las viviendas obreras.

A medida que avanza el siglo, una burguesía ascendente, ligada a las rentas campesinas, el gobierno y la administración central, el comercio o las finanzas, que tiene sus núcleos de acumulación, el comercio o las finanzas, que tiene sus núcleos de acumulación en la periferia, va convirtiéndose en la clase dominante de la ciudad, donde encontraba mecanismos financieros de redistribución de sus beneficios y un centro decisonal desde el que movilizar sus recursos, normalmente acudiendo a inversiones especulativas (Bahamonde, A. y Toro, J., pp. 18-42). Heterogénea en su origen, contaba con una élite mercantil y financiera,

conectada con los sectores de la banca, el comercio y la industria del Centro-Norte de la nación, y con una clase política y administrativa, dependiente del capital latifundista del Sur: diferentes grupos de un mismo colectivo social que chocarán entre sí y a la vez, con la vieja nobleza cortesana, generando una dinámica de transformaciones que alterará profundamente la estructura jurídica de la sociedad (Ringrose, D.) y provocará la reinstalación de la aristocracia, tras un proceso de repliegue económico y patrimonial a favor de la burguesía, en un bloque oligárquico integrado, resultante de políticas matrimoniales, aburguesamientos y ennoblecimientos de nuevo cuño, que impulsará, de forma compacta y con bases sólidas, el proceso de acumulación del primer tercio del siglo xx (Bahamonde, A.).

En esta dinámica de consolidación económica y patrimonial de la burguesía ascendente, juega un papel fundamental la propiedad urbana, que permite una primera fase de enriquecimiento tras la cual se diversifica la inversión en busca de rentas en fincas rústicas (Bahamonde, A., p. 369). La desamortización de Mendizábal es el punto de arranque que despega la especulación del suelo. La pequeña burguesía aspira a vivir de las rentas de unas cuantas propiedades, pero los estratos más altos convierten la desamortización en un negocio a gran escala que juega con la creciente demanda de alojamiento en el marco de una inmigración constante. Las diversas desamortizaciones y desvinculaciones de mayorazgos configuran un mercado inmobiliario de inversiones-refugio sobre el que las fortunas burguesas enraizan y expanden su riqueza patrimonial: la rentabilidad de los alquileres, las ventajas del crédito hipotecario, que convierte al inmueble urbano en la mejor garantía de un préstamo, y el acaparamiento de fincas, que origina desajustes entre oferta y demanda que impulsan la subida del precio del suelo, creando un medio óptimo de realización de plusvalías, son, entre otras, las ventajas de un tipo de inversión que convierte a la industria de la construcción en la primera actividad económica de la ciudad (Bahamonde, A., p. 362). En consecuencia, el casco urbano experimenta un proceso de intensa renovación, facilitada por algunos proyectos menores de reforma interior, como el de la Puerta del Sol. Es el entorno de la Puerta del Sol y el eje Mayor-Alcalá donde los precios del suelo alcanzan su mayor nivel y se produce un fuerte incremento, por sustitución, de la altura de los edificios; a medida que nos alejamos

hacia el Norte y el Sur, los precios y alturas disminuyen, hasta llegar a los arrabales, donde se localizan casas bajas y usos industriales (Mas, R., 1986).

En este punto, el Madrid de los años 60 se había convertido en un mercado con clara tendencia a la saturación, resultante de la «casi reconstrucción de la capital» (Fernández de los Ríos, A., 1876, p. 725) a que había llevado la presión del negocio inmobiliario. El tratamiento de las tasas de ganancia y la viabilidad del sector, requerían una nueva fase de expansión cuya fórmula presentaba dos alternativas: a) la reforma interior, acompañada de la ocupación de los arrabales y la expulsión extramuros de las bolsas de población obrera, para procurar «la regularización y aprovechamiento del espacio» (Mesonero Romanos, R., p. 10); b) la extensión de la ciudad y creación de nuevo suelo urbano: el ensanche.

La primera opción está representada por Mesonero Romanos y su *Proyecto de Mejoras Generales*; la segunda, por las sucesivas propuestas de ensanche que culminan con los planteamientos de Carlos María de Castro. Aunque entre las dos opciones se establece una viva polémica, ésta es meramente estratégica y referida a la optimicidad o viabilidad para satisfacer los objetivos pretendidos, puesto que ambas responden a los mismos intereses de clase: ampliación del mercado, segregación social y creación de un espacio representativo de la burguesía. Idénticas en sus principios, no son excluyentes, sino complementarias. Mesonero rechaza el ensanche por motivos de oportunidad, como algo prematuro de lo que, sin embargo, sus *Mejoras* servirán para ir «supliendo o preparando para en adelante, por los medios que dicta el buen sentido y (...) están al alcance de la autoridad» (Mesonero Romanos, R., p. 7). Recíprocamente, Castro reconoce la necesidad de una reforma interior, a la que se hubiera dedicado «con el mayor gusto si no hubiese(mos) temido traspasar los límites de lo que (...) prescribía (...) el Real Decreto de 8 de Abril» (Castro, C. M., p. 66). Por las mismas fechas en que se aprueba el Anteproyecto de Castro, Ildefonso Cerdá obtiene permiso del Ayuntamiento para emprender el estudio de un Plan de Reforma Interior que facilitase el engarce de la ciudad vieja con el Ensanche (Ruiz Palomeque, E., 1976, pp. 322-328). A medida que se va ejecutando este último, se operan numerosas reformas del casco, las más importantes de las cuales son las aperturas de Grandes Vías, que

permiten seguir apurando las posibilidades de ganancia en el centro (cf. Ruiz Palomeque, E., 1976, pp. 313-375 y 425-495).

Esta etapa de consolidación de la economía burguesa se ve acompañada de un notable incremento demográfico de las capas populares, resultando de una inmigración constante hacia Madrid de población expulsada por las crisis agrarias cíclicas, que encuentra en la ciudad una oferta restringida de empleo, modos marginales de subsistencia o la posibilidad de beneficiarse de sus servicios generales. Paralelamente, se produce una paulatina proletarización del conjunto de la sociedad, tanto por el aumento que estas migraciones introducen en la proporción relativa de trabajadores, como por el empeoramiento de las condiciones de vida de la población obrera más afortunada (artesanos, dependientes, empleados de la administración) o por una oferta laboral que mantenía un excedente de mano de obra de subempleos, mendigos, trabajadores ocasionales o parados, en constante aumento. Madrid, con tasas de natalidad y mortalidad superiores al 30% y un crecimiento natural habitualmente negativo, pasa de 176.374 habitantes en 1804 a 298.426 en 1860, para llegar a 470.283 en 1887 y 539.835 en 1900, mientras que el número de contribuyentes pasa de un 7'18% en 1856 a un 2'43% en 1882 (cf. Bahamonde, A. y Toro, J., pp. 171 y 220).

La estructura de estas capas populares se caracteriza por la presencia de una amplia masa de *jornaleros* inmigrantes, a los que se suma una importante contingente destinado al servicio doméstico, trabajadores de talleres artesanales o pequeñas fábricas, dependientes de comercio, empleados en la base de la escala administrativa y obreros de la construcción. Entre jornaleros, servicio doméstico y trabajadores artesanales se llegaba, a mediados de siglo, al 30% de la población activa, siendo difícil de precisar el número de obreros de la construcción, dependientes y administrativos. Sus condiciones de vida apenas permiten la subsistencia. El sueldo medio de un jornalero difícilmente alcanza a cubrir el alquiler de una vivienda miserable, en muchas ocasiones compartida con otras familias, y a dar de comer a los suyos, con el pan como alimento base y casi único. Los descensos coyunturales del volumen de construcción se traducen en épocas de hambre para un gran contingente de personas. La subida del precio del pan comprometía gravemente el sustento. La carestía de este alimento provocará las primeras revueltas. Comida y alojamiento se irán convirtiendo en los principales aspectos reivindicativos de las clases populares.

La precariedad de estas condiciones de vida se agudiza al producirse en una ciudad sometida a crisis periódicas de alimentos, brotes epidémicos y aumento del paro, que intensifican la mendicidad, delincuencia, morbilidad y mortalidad, dentro de un ambiente de gran efervescencia política en el que los sectores más progresistas de la burguesía se adhieren a las reivindicaciones populares, convirtiéndolas en arma de confrontación política. El Sexenio Revolucionario crea unas expectativas de cambio que favorecen el comienzo del asociacionismo obrero y en 1869, nace la primera sección madrileña de la A.I.T., que contribuye a la formación paulatina de formaciones de clase, en un marco político en el que los trabajadores sólo contaban con el Partido Republicano como valedor más cercano a sus intereses. El Sexenio Revolucionario coincide con una etapa de intensas movilizaciones en un momento de profunda crisis económica, que, a su vez, contribuyen a la radicalización de la lucha política en el seno de la burguesía, hasta la caída de la Monarquía y proclamación de la Primera República. La *cuestión social*, que llevaba preocupando a las clases dominantes desde los años 20, conscientes del potencial de la masa de subempleados y parados para desequilibrar el orden establecido, se transforma en *cuestión obrera* y lo que antes eran alegatos generales sobre el problema de la miseria y la necesidad de mejorar la situación de los más menesterosos, quedan sustituidos por proclamas contra el socialismo y el comunismo, la defensa de un derecho de propiedad que comenzaba a cuestionarse y la persecución de la Internacional. A medida que la cuestión social deriva a cuestión obrera, se produce un rearme conservador frente a los liberales progresistas y republicanos que culmina con el golpe de Pavía, la Restauración y la dictadura del general Serrano, que potencia la Guardia Civil frente a la Milicia Nacional, cuya restitución durante la República ya supuso descabezar el apoyo que representaban los Voluntarios, e ilegaliza por decreto la Internacional.

La preocupación por las clases populares lleva a la burguesía a poner en práctica una serie de medidas que tienen como meta permitir la reproducción de la fuerza de trabajo, paliar la conflictividad social y controlar la agitación. Éstas son: 1) La intervención directa del Ayuntamiento en la vida económica, cuando los efectos de una crisis se mostraban especialmente graves, mediante el inicio de obras públicas, la contratación temporal de jornaleros o entrando en el circuito de fabricación, distribución y comercialización del pan. 2) Ampliación coyuntural

de la beneficencia, forma precaria de revestir las plusvalías apropiadas a los trabajadores, sistemática y crónicamente insuficiente para resolver los problemas de la clase obrera. 3) La represión directa, sofocando policial o militarmente las revueltas, e indirecta, con sucesivas leyes contra la mendicidad y el vagabundeo, que no hacían otra cosa que practicar la represión encubierta de jornaleros en paro (cf. Bahamonde, J. y Toro, J., pp. 44-59 y 155-165; Ortega Carnicer, A.).

El problema de la vivienda obrera es contemplado desde la perspectiva de la beneficencia, como una caridad de los más favorecidos y no un derecho del trabajador. La casa obrera se convirtió en un tema muy debatido al que se dedicaron artículos, publicaciones y proclamas, y sobre el que se elaboraron un gran número de soluciones teóricas y no pocos proyectos concretos, pero que apenas contó con realizaciones prácticas.

Dada su trascendencia, no pudo por menos que ser recogido en los planteamientos de reordenación urbana que hemos reseñado. Mesonero Romanos propone la creación de cinco arrabales extramuros, de carácter agrícola e industrial, donde las gentes «activas e infelices que por conveniencia propia deben vivir separadas del centro (puedan) poseer, por una módica retribución, el espacio, la ventilación y demás circunstancias análogas a su sistema de vida» (Mesonero Romanos, R., p. 27). Sin extenderse demasiado sobre las condiciones de estos arrabales, pone como ejemplo a los entonces embrionarios de Chamberí y Yaserías. Aunque recomienda la mejora del plano del segundo, el modelo que implícitamente da por bueno es el existente de autoconstrucción sobre parcelaciones rústicas. La «habitación cómoda para la mayoría de artesanos y gente de escasos medios» (Mesonero Romanos, R., p. 28) que estos arrabales proporcionasen, en teoría iba a ser posible por la baja cotización del suelo periférico; en la práctica reproduce la infravivienda y las parcelaciones especulativas de los propietarios de suelo rústico.

Castro dibuja en la Memoria de su Plan un sórdido panorama de la situación de hacinamiento e insalubridad en que se encontraba el alojamiento obrero y hasta critica la permisividad gubernativa para tal estado de cosas, con elocuentes comentarios sobre la función social de la propiedad, pero no olvida establecer un sólido cinturón de cuarteles en la Ronda, que posibilite tomar rápidamente enclaves estratégicos de la ciudad, y acaba decantándose por los empleados modestos, cuyo decoro

les obliga a gastos «que el obrero, mejor retribuido que él, en muchos casos, cubre a poca costa o evita por serle innecesarios», como clase social a la que dirigir el barrio «para viviendas de empleados de pequeños sueldos, artesanos, obreros, proletarios y clase poco acomodada de la sociedad». Localiza este barrio detrás de las tapias del Retiro, aislado del resto de la ciudad, mal comunicado y tapado por la masa arbolada del parque. No establece determinaciones concretas sobre su morfología o tipo de habitación, salvo la pretensión de que cuente con autonomía funcional y se consideren las experiencias europeas en barrios fabriles. El arrabal de chabolas ya no es admisible como objetivo urbanístico, aunque en la práctica resultó imposible desterrar los ya existentes sobre terrenos del ensanche, y tímidamente aparece la figura del barrio obrero diseñado especialmente para tal fin (cf. Castro, C. M., pp. 134 y 174-176).

Éste y otros alegatos pro higienización, descongestión y solución del problema de la vivienda, desde los que se incide en la necesidad de un ensanche de la población, no pasan de ser meros discursos ideológicos, en la línea de otros muchos elaborados sobre diferentes facetas de la *cuestión social*, con los que justificar intereses económicos y simbólicos de clase: «la nueva ciudad era un elemento de progreso y ornato (...) (y) una operación óptima para los espectaculares» (Bonet Correa, A., 1978, p. XVIII). El Ensanche iba a permitir que la burguesía encontrase su espacio representativo, moldeado según una mentalidad funcional y racionalista que ve en la claridad del trazado rectilíneo y la jerarquía social de los diferentes barrios, la mejor manifestación de su idea de una sociedad que avanza dirigida por una élite y gracias al principio de propiedad.

La estricta observancia de este principio va a ser, sin embargo, el principal escollo para el normal desarrollo del Ensanche. Al no haber una ley de expropiación forzosa (con la que, por ejemplo, sí contó Haussmann en París) se pierde la posibilidad de que la Administración tome la iniciativa económica y de gestión, que queda en manos de los particulares a través de las Comisiones de Ensanche. Las limitaciones al derecho de propiedad privada que el plano de Castro comportaba, pronto recibieron sucesivos embates que desvirtuaron sus aspectos más avanzados: nuevas versiones y diversas correcciones anularon parques, privatizaron áreas destinadas a equipamientos colectivos, redujeron el

ancho de las vías, ampliaron las alturas y aumentaron el porcentaje de ocupación de la parcela. Una ejecutoria municipal, teñida de corrupción, que alienta los beneficios de los propietarios del suelo y un sistema de financiación deficiente, lentifican sobremanera el proceso constructivo, que se realiza a un ritmo cansino y hace del Ensanche una obra interminable que no concluye hasta setenta años después de aprobado el Proyecto. La resolución aprobatoria despega un primer alza espectacular de precios, ante las expectativas del cambio de uso de los solares, que les lleva a subidas de hasta un 4.000% entre 1857 y 1864. Posteriores subidas se producen a medida que avanza la urbanización. Aparecen operaciones especulativas de compra-venta de suelo, mientras los propietarios ponen en marcha estrategias de retención complementadas con inversiones para la construcción de edificios en alquiler (cf. Mas, R., 1982, pp. 19-77).

A lo largo de los años, el Plan de Ensanche se convierte en un fabuloso mercado inmobiliario que sigue las pautas del que operaba en el centro histórico: densificación, que reduce o suprime las zonas ajardinadas de la parcela y hace aparecer edificios «que en el centro de Madrid serían de excesiva altura y que en el ensanche son indisculpables» (Fernández de los Ríos, 1876, p. 741); sobreocupación, con profusión de viviendas interiores, bajo rasante, o aguardilladas; carestía, al ampliarse la oferta siempre por detrás de la demanda solvente, lo que mantiene altos alquileres y fomenta tipologías con viviendas de reducidas dimensiones; persistencia del problema de la vivienda obrera, ya que las clases populares siguen sin poder hacer frente a los precios de mercado, sumándose, a los ya existentes en la zona del Ensanche (Chamberí o Peñuelas), nuevos arrabales de autoconstrucción en el extrarradio (Prosperidad, Guindalera, Toledo, San Isidro, etc.). El Ensanche, destinado a descongestionar y dignificar la vida urbana, nueva ciudad alejada de los males de la antigua, se queda en un mecanismo generador de rentas. La ciudad nueva reproduce el modelo de la existente: centralizada, cerrada sobre sí misma, densa y con barrios de infravivienda.

La alternativa de ensanche de Fernández de los Ríos, progresista cercano al socialismo utópico, está presidida por plantemientos de mayor altura urbanística, que hubieran evitado varios de los problemas que tuvo en su evolución y resultando el Plan Castro. Frente a una

financiación dependiente de impuestos de radicación y de las expectativas de negocio de los particulares, establece una fuerte inversión pública, respaldada por el Estado, del que el Ayuntamiento era acreedor, sobre la que se realizarían las principales obras de urbanización, dando lugar a un proceso de ocupación más rápido y sin distorsiones de la morfología prevista. Ensanche y reforma interior iban de la mano, de modo que la estructura urbana del ensanche se articulaba orgánicamente con la del centro, reorganizando el modelo de ciudad: el trazado de nuevos viales sigue la dirección de las arterias del casco antiguo y sobre éste, se operan las aperturas necesarias para mejorar su conexibilidad; la continuación de prácticas desamortizadoras permitiría obtener recursos y liberar inmuebles para reequipar el centro y trasladar servicios terciarios al ensanche que le dotasen de funciones urbanas no residenciales; una buena red de transportes públicos facilitaría la localización de nueva población en el ensanche, la viabilidad de sus usos terciarios y el funcionamiento del sistema urbano conjunto. El *futuro Madrid* se presenta descongestionado, policéntrico, abierto a nuevas ampliaciones y relacionado con el campo por una *banlieue* de residencia extensiva en la que integrar actividades urbanas, agrarias y recreativas. Una ley de expropiación forzosa promulgada por el Parlamento permitiría las aperturas interiores y la urbanización del ensanche; una nueva Ley de Ensanche, que simplificase trámites administrativos, agilizase la gestión y quitase trabas a propietarios y Ayuntamiento, contribuiría a abaratar la construcción y eliminar prácticas especulativas (cf. Fernández de los Ríos, 1868).

No obstante, sus propuestas sobre el problema de la vivienda no se alejaban demasiado de los principios comúnmente aceptados para resolver la cuestión social. A pesar de su profundo y sincero interés, Fernández de los Ríos, se sitúa en un plano «casi utópico, sobre todo si se piensa en la realidad de la sociedad española de entonces», ya que este era un tema «que difícilmente podía resolver la burguesía» (Bonet Correa, A., 1975, pp. LIX y LX): sus principios no son radicalmente distintos de los de Mesonero o Castro, aunque conociese mejor que ellos la organización urbana y los factores determinantes de la subida de precios. El funcionamiento de un mercado libre de intervencionismo y la beneficencia, van a ser principales propuestas de solución.

Para Mesonero, la liberación de suelo de su reforma traería consigo

«una regulación más equitativa en el precio de los solares» por la que «iríase desterrando (...) la fatal manía de dar a las casas una altura desmedida, y (...) veríamos desaparecer esas guardillas que hoy son el azote de la población y la causa de tantos males físicos y morales en la salud y las costumbres» (Mesonero Romanos, R., p. 27). En esa misma línea, Fernández de los Ríos considera que la extensión y reforma interior, por sí mismas, harían descender el precio de alquileres, tanto en el Ensanche como en el casco, pues su descongestión, por traslado de población hacia la periferia, ampliaría el número de habitaciones disponibles: la abundancia de suelo, en definitiva, abarataría el proceso productivo y la construcción fluida de nuevas viviendas aumentaría la oferta y bajaría los precios.

Sin embargo, es consciente de la necesidad de otras condiciones. El ensanche debe contar con dotaciones que le den vida urbana y una fluida comunicación con el centro, pues, de lo contrario, las tendencias de localización residencial seguirán siendo centrípetas, continuará la presión de la demanda sobre las zonas más céntricas y la extensión no se producirá con la rapidez suficiente para mejorar el déficit de habitaciones. Además de sobre la estructura urbana, hay que intervenir sobre el proceso productivo para bajar costes, en dos sentidos: a) mejorando la comercialización mediante la reducción del intervencionismo administrativo, que establece tipos impositivos sobre las sucesivas fases de producción, mantiene monopolios en la red de suministros, reglamenta sobre los materiales a emplear y favorece la especulación; b) introduciendo avances técnicos (mecanización, nuevos sistemas y materiales de construcción). Apuesta por una modernización de la estructura económica del país, basada en la industrialización, que convierta al sector en una auténtica industria de la edificación y haga posible impulsar el crecimiento urbano de Madrid sobre otros presupuestos que permitan abrir un nuevo ciclo de expansión, una vez que las economías de aglomeración de la ciudad habían llevado la infraestructura existente al colapso.

Junto con sus afortunadas intuiciones urbanísticas, éste es el verdadero sentido de la modernidad de Fernández de los Ríos: plantear una reconversión productiva, a la par que la reestructuración urbanística de la capital, para ampliar el mercado con garantías sólidas, en vez de mantener un modelo agotado que podía producir ingentes beneficios

especulativos a unos cuantos particulares pero no relanzar la marcha general de la economía urbana. Es la modernidad de la revolución burguesa del Sexenio, de la que es uno de los protagonistas, que, preocupada por el «clamor, en apariencia muy fecundo, de los inquilinos contra la avaricia de los propietarios», no olvida que «estos, a su vez, se quejan, y con razón, del menguado interés que dan en Madrid las fincas urbanas» del que resulta «otro clamor, no menos fundado, de los propietarios contra la mala fe de los inquilinos, que ni pagan los alquileres, ni dejan desocupadas las habitaciones » (Fernández de los Ríos, A., 1968, p. 273), en la que la tan manida, por todos los tratadistas de la cuestión social, *armonía* entre las clases sociales (y la mejora de las condiciones de alquiler a satisfacción de todos) vendrá de la mano del desarrollo económico y el progreso técnico.

Como Castro, Fernández de los Ríos prevé barrios obreros en el Ensanche, con dotaciones y servicios suficientes para disfrutar de «existencia propia» (Castro, C. M., p. 175), pero se diferencia de éste en que no los confina a un *ghetto* mal comunicado y separado del resto de la ciudad por el Retiro, sino los dispersa en orla por todo el Ensanche, y en que es más concreto a la hora de definir los procedimientos para su puesta en marcha. Propuso la construcción de cuatro barrios, de más de cien casas cada uno, en Moncloa, Puerta de Toledo, Paseo de las Delicias y en la carretera de Aragón. Compuestos de viviendas unifamiliares con jardín y accesibles por ferrocarril, se llamarían de la *Economía, Cooperación, Trabajo e Instrucción* (Fernández de los Ríos, A., 1876, pp. 604-605). El suelo lo cedería gratuitamente el Ayuntamiento, se utilizarían materiales de derribo de las obras de reforma interior y el sistema de financiación estaría basado en cooperativas que contrajesen empréstitos a largo plazo con la Caja de Ahorros, de modo que, pagando una imposición equivalente al alquiler de una vivienda modesta del centro, pudiesen cubrir el precio de coste en unos quince años y convertirse en propietarios. El objetivo no era sólo proporcionar alojamiento, pues incorporaban un conjunto de servicios y medidas asistenciales para la mejora de la formación y vida moral del obrero, que los hacían pasar del *ghetto* a una especie de *falansterios* urbanos: habría ambulatorios, salas de asilo, guardería, escuela primaria y para adultos, biblioteca y sala de conferencias, baños, lavaderos, cocinas comunales y almacenes de suministros, siendo la asistencia médica gratuita y contando con seguros mutuos.

Ninguno de estos barrios prosperó, aunque en el de la Moncloa se llega a poner la primera piedra. Su destino final fue parejo al de otras muchas propuestas planteadas a lo largo del siglo desde diferentes sectores de la burguesía. Las razones del fracaso son tan comunes en todos ellos como los presupuestos teóricos de partida: ligados a la beneficencia pública, el altruismo particular, iniciativas empresariales privadas o el cooperativismo, su coste seguía siendo elevado para el sueldo del obrero y las condiciones de amortización poco atractivas para la inversión capitalista. Hasta el siglo xx, en que, con las leyes de Casas Baratas, el Estado se convierte en garante de la viabilidad económica del proyecto, no asistiremos a una política de vivienda de cierta entidad. En cualquier caso, es imposible saber qué hubiera sido de Madrid y a qué fórmulas hubiera llegado la burguesía revolucionaria en el tema de la vivienda, de haber continuado al frente de la nación.

El Madrid del Ensanche conserva las mismas condiciones estructurales anteriores en la producción inmobiliaria y conformación de su espacio. Las reordenaciones urbanísticas planteadas durante el siglo xix tenían la vocación de crear un espacio segregado socialmente y especializado funcionalmente, pero la realidad de los procesos de construcción de la ciudad no lo permitió. A pesar de las diferentes obras de reforma interior, efectuadas siguiendo la lógica de Mesonero, no se llega a romper la homogeneidad y definir áreas claramente identificadas socialmente porque una operación de tal envergadura era imposible de efectuar «sin la presencia de un sistema de promoción inmobiliaria en acción, teniendo en cuenta que la existencia de tal sistema exige unos operadores más o menos especializados, un mercado de demanda con una cierta solvencia, un sistema de financiación adecuado y una geografía de precios del suelo (construido o no) que permita guiar con certeza las operaciones y que, en cierto modo, es la expresión del funcionamiento del sistema» (Roch, F., p. 93): ninguna de esas condiciones existían con el grado de madurez necesario. El ensanche nace con las mismas aspiraciones que la reforma interior pero choca con esta falta de madurez porque el aparato productivo del país no estaba suficientemente desarrollado y se encontraba en una dinámica precapitalista que proporciona a los procesos de producción una forma «estamental» que «aún siendo incapaz por si sola de dar respuesta a los nuevos objetivos de organización del espacio interno de la ciudad,

contiene el mecanismo de reproducción de esa organización. Solo precisará que el nuevo modo de producción penetre en el sistema de promoción inmobiliaria para que, en este caso, a través de la vivienda en venta, nazca el nuevo modelo de división social a reproducir» (Roch, F., p. 96). El modelo existente se apoyaba en la oferta de alquiler (forzosa ante una demanda mayoritariamente no o poco solvente), que no permitía la creación de campos nítidos de precios, ni, en consecuencia, especialización social, pues una misma renta de localización podría extraerse tanto de unas pocas viviendas para clases acomodadas, como de la sobreocupación del edificio con gran número de alojamientos modestos. El aparato productivo del espacio se debatía en «un desfase entre la naturaleza el sistema económico y social naciente y la lógica de los rentistas» (Roch, F., p. 95).

BIBLIOGRAFÍA

- BAHAMONDE, A. (1986): «Crisis de la nobleza de cuna y consolidación burguesa (1840-1880)», en OTERO CARVAJAL, L. E. y BAHAMONDE, A. (eds.), v. 1, pp. 325-376.
- BAHAMONDE, A. y TORO, J. (1978): *Burguesía, especulación y cuestión social en el Madrid del siglo XIX*, Siglo XXI, Madrid, 274 pp.
- BONET CORREA, A. (1975): «Ángel Fernández de los Ríos y la génesis del urbanismo contemporáneo», en FERNÁNDEZ DE LOS RÍOS, A. (1868), pp. IX-IVC.
- (198): «Estudio preliminar», en COAM, PP. VII-LXV.
- CASTRO, C. M. (1860): «Memoria descriptiva del Anteproyecto de ensanche de Madrid», en COAM, pp. 1-188.
- COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID (1978): *Plan Castro*, COAM, Madrid, 250 pp., 1 pl.
- FERNÁNDEZ DE LOS RÍOS, A. (1868): *El Futuro Madrid*, Los Libros De La Frontera (ed. fac.), Barcelona, 1975, 366 pp.
- (1876): *Guía de Madrid. Manual del madrileño y el forastero*, Monterrey (ed. fac.), Madrid, 1982, 813 pp.
- MAS, R. (1982): *El Barrio de Salamanca*, Instituto de Estudios de Administración Local, Madrid, 284 pp.
- (1986): «La propiedad urbana en Madrid en la primera mitad del siglo XIX», en OTERO CARVAJAL, L. E. y BAHAMONDE, A. (eds.), v. 1, pp. 23-88.
- MESONERO ROMANOS, R. (1846): *Proyecto de Mejoras Generales*, Imp. de D. Agustín Espinosa y Cía., Madrid, 38 pp.
- ORTEGA CARNICER, A. (1986): «Jornaleros y mendigos en el trienio constitucional», en OTERO CARVAJAL, L. E. y BAHAMONDE, A. (eds.), v. 2, pp. 116-125.
- OTERO CARVAJAL, L. E. y BAHAMONDE, A. (eds.) (1986): *Madrid en la Sociedad del siglo XIX*, Comunidad Autónoma de Madrid, Madrid, 2 v., 566 y 569 pp.
- RINGROSE, D. (1986): «Ciudad, país y revolución burguesa: Madrid, del siglo XVIII al siglo XIX», en OTERO CARVAJAL, L. E. y BAHAMONDE, A. (eds.), v. 1, pp. 301-324.

ROCH, F. (1986): «Reflexiones sobre la ordenación urbanística en el Madrid de mediados del XIX», en OTERO CARVAJAL, L. E., y BAHAMONDE, A. (eds.), v.1, pp. 89-96.

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