

# El Ensanche de Vallecas: retos y oportunidades de la expansión urbana

*Trabajo de Fin de Grado en Geografía y Ordenación del Territorio*

*Universidad Autónoma de Madrid*

*Mayo de 2019*

Autor: Roberto Jiménez López

Tutora académica: Isabel Rodríguez Chumillas



## Sumario

Índice de figuras.....	3
1. Planteamiento.....	5
1.1 Naturaleza y objetivos.....	5
1.2 Impresiones previas y objeto de estudio.....	6
1.3 Fases del estudio.....	12
1.4 Justificación e interés.....	15
1.5 Fundamentos teóricos y bibliográficos.....	17
1.6 Metodología.....	20
2. Análisis.....	22
2.1 Contexto histórico y geográfico.....	22
2.1.1 Introducción histórica y localización.....	22
2.1.2 Evolución del crecimiento urbano.....	24
2.2 Estado actual del Ensanche y principales impactos.....	28
3. Diagnóstico y propuesta.....	40
3.1 Diagnóstico.....	40
3.2 Propuestas de actuación.....	43
4. Conclusiones.....	45
Bibliografía.....	47
Anexo.....	48
Fuentes de datos.....	48
Áreas excluidas.....	48
<i>Polígono Industrial de Vallecas. Fuente: trabajo de campo.</i> .....	49
Informe de seguimiento del Ayuntamiento de Madrid sobre la gestión del desarrollo del Ensanche de Vallecas (2015). Edificación residencial.....	51
Decreto de anexión de Vallecas a Madrid.....	52
Plan Castro.....	53
Ortofotos históricas.....	54
Promociones inmobiliarias en el Ensanche.....	55
Desarrollos del Sureste.....	55

## Índice de figuras

- Página 6: figuras 1.1 y 1.2 - Datos de población total y relativa (%) por barrio en Villa de Vallecas (2017)
- Página 8: figura 1.3 - Delimitación de los espacios de Villa de Vallecas excluidos del área de estudio
- Página 9: figura 1.4 - Delimitación geográfica del área de estudio respecto al distrito y su clasificación en ámbitos diferenciados
- Página 10: figura 1.5 - Detalle del límite entre el sector consolidada y el periférico
- Página 11: figura 1.6 - Detalle del límite municipal entre los barrios del sector consolidado
- Página 15: figura 1.7 - Imagen aérea del Ensanche en 2008
- Página 20: figuras 1.8 y 1.9 - Portada de la obra *La Imagen de la Ciudad* y fotografía del autor Kevin Lynch
- Página 22: figura 2.1 - Mapa de situación del distrito Villa de Vallecas
- Página 23: figura 2.2 - Fotografía ilustrativa del Casco Histórico de Vallecas
- Página 24: figura 2.3 - Evolución del suelo urbano dentro del área de estudio
- Página 25: figuras 2.4 y 2.5 - Ortofotos del vuelo americano de 1956-1957 y del vuelo oleícola de 1998-1999
- Página 25: figuras 2.6 y 2.7 - Ortofotos aéreas del vuelo oleícola de 1998-1999 y del PNOA de 2017
- Página 26: figura 2.8 - Recopilación de estadísticas relativas al crecimiento urbano en Villa de Vallecas de 1956 a 2017
- Página 27: figura 2.9 - Resumen de la superficie por barrios y sectores en Villa de Vallecas
- Página 28: figura 2.10 - Estado de la edificación del Ensanche de Vallecas en el año 2017
- Página 29: figuras 2.11 y 2.12 - Paisaje urbano en el extremo este del Ensanche y en el borde con Santa Eugenia
- Página 30: figura 2.13 - Elementos del espacio público que ejercen de barrera debido a su disposición en la estructura urbana
- Página 31: figura 2.14 - Fotografía de la calle San Jaime
- Página 32: figura 2.15 - Fotografía de la Avenida del Ensanche de Vallecas
- Página 33: figura 2.16 - Conjunto de manzanas cerradas en el Ensanche
- Página 34: figuras 2.17 a 2.20 - Ejemplos de la superficie catastral correspondiente a varias viviendas en relación con su parcela
- Página 35: figuras 2.21 a 2.24 - Ejemplos de manzanas sin bajos comerciales en el Ensanche
- Página 36: figura 2.25 - Contexto geográfico del centro comercial La Gavia
- Página 37: figuras 2.26 a 2.29 - Ejemplos de accesibilidad de los ejes comerciales en el Casco Histórico
- Página 38: figura 2.30 - Puente de Berrocales
- Página 39: figura 2.31 - Comparativa de los datos de población y superficie entre el ámbito consolidado y el Ensanche
- Página 44: figura 3.2.1 - Mapa de propuestas de actuación urbanística

## Introducción

*Las ciudades no son homogéneas en tiempo y espacio. Las partes que conforman el mosaico urbano son el resultado de distintas formas de construir nueva ciudad en distintos momentos en el tiempo de acuerdo con la coyuntura económica y social del momento. A causa de ello, la realidad palpable a pie de calle varía considerablemente de un lugar a otro pese a encontrarnos en la misma ciudad.*

*En este trabajo se estudiará cómo el modelo empleado en el crecimiento urbano en un distrito periférico de Madrid condiciona las formas en la que sus vecinos se relacionan con el espacio público y qué impactos territoriales generan dichas relaciones, poniendo el foco en la sostenibilidad a largo plazo de la reducción de la densidad urbana y en las tendencias privatizadoras reproducidas de forma generalizada en los proyectos de ampliación de Madrid más recientes.*

## 1. Planteamiento

### 1.1 Naturaleza y objetivos

Este trabajo tiene como objetivo consolidar las competencias adquiridas a lo largo del grado en Geografía y Ordenación del Territorio de la Universidad Autónoma de Madrid, aplicándolas al estudio de diferentes aspectos de la realidad geográfica presentes en un área de estudio concreta. Entre las competencias a reflejar en el trabajo se encuentran, principalmente, el análisis estadístico y descriptivo, el entendimiento del territorio como un conjunto heterogéneo de elementos interrelacionados a distintas escalas espaciales, y la reflexión crítica acerca de los resultados del estudio.

Se ha escogido un barrio de una gran ciudad, en este caso de Madrid, cuya problemática nos permite poner en práctica los aspectos mencionados en el párrafo anterior. Entender la dinámica de un ámbito territorial pasa necesariamente por su delimitación y puesta en contexto con el territorio en el que se integra, escoger, obtener y analizar la información disponible relacionada con la problemática a estudiar, trabajar con las fuentes bibliográficas, las herramientas disponibles para la recogida y procesamiento de datos, los conocimientos y las técnicas de identificación, descripción e interpretación que el Grado en Geografía ha aportado a nuestra formación, y que nos convierte a los geógrafos en profesionales aptos para el estudio de múltiples fenómenos ambientales y sociales con un fuerte componente territorial.

Concretamente, este trabajo estudiará el **modelo de crecimiento urbano** empleado en la construcción del madrileño barrio de **Ensanche de Vallecas**, que junto a los barrios de Casco Histórico de Vallecas y Santa Eugenia forman el distrito Villa de Vallecas. Se buscará esclarecer cuestiones relativas a la idoneidad de dicho modelo mediante un análisis geográfico de los procesos urbanos que configuran el área de estudio.

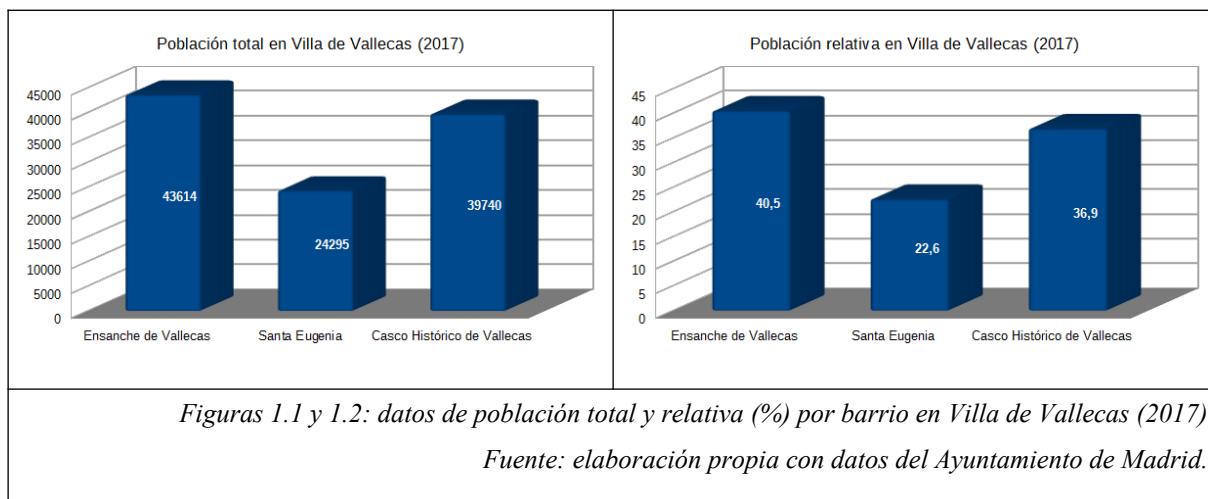
Las conclusiones que se extraigan de este trabajo deben poder ser defendidas apoyándose en una metodología de trabajo adecuada que respalde su veracidad, aproximándonos de esta manera a la realidad espacial del ámbito de estudio, y no tienen porqué coincidir con las impresiones previas al análisis expuestas a continuación.

## 1.2 Impresiones previas y objeto de estudio

Actualmente, cuando me acerco a los barrios de Santa Eugenia y Casco Histórico de Vallecas me resulta fácil percibir el encuentro, el intercambio y la vivencia en general de los vecinos en el espacio público: sentados en bancos, comprando en los comercios locales o simplemente paseando mientras charlan. La percepción de encontrarme en un lugar dinámico en el que la población se mueve hace que mis sensaciones sean positivas y me inviten a pasear por sus calles, haciéndome sentir seguro. Siempre parece estar pasando algo porque también siempre se escucha a alguien.

Por el contrario, al encontrarme en Ensanche de Vallecas la realidad que percibo es radicalmente distinta: sus calles, sus bancos y sus parques se encuentran despoblados, como si apenas hubiese gente viviendo en los alrededores. Esta aparente falta de relación entre la población local y el espacio urbano me transmite sensaciones de degradación urbana e inseguridad, ya que la calle no parece un espacio funcional para la convivencia, sino más bien un espacio de paso con tendencia a abandonarse. La “vida” del barrio se encuentra focalizada en puntos muy concretos como en el entorno de las bocas de Metro, el centro comercial o alguno de sus espacios verdes, mientras que en el resto del barrio el silencio (salvo por el tráfico habitual) es hegemónico.

Pareciera que viven menos vecinos en el Ensanche que en los otros dos barrios. Sin embargo, los datos de población a 1 de enero de 2018 indican que el Ensanche es el barrio más poblado del distrito con 43.614 habitantes, el 40,5 % ; 39.740 corresponden al Casco Histórico y 24.295 residen en Santa Eugenia.



¿Porqué entonces la población del Ensanche, aparentemente, se relaciona menos con el espacio urbano, si es el barrio con más población de todo el distrito? Parecería lógico pensar que, a mayor número de individuos en un lugar, mas numerosas e intensas serán las relaciones entre ellos y con su entorno, dando como resultado un espacio más dinámico y vivo, propio de la ciudad consolidada. Al no darse el caso, buscaremos desde el análisis espacial la respuesta a este particular comportamiento de la población.

Realizando una rápida fotointerpretación de la zona puede atisbarse que la estructura urbana del Ensanche es radicalmente distinta a la de los otros barrios, llevándome a pensar que **es su propio diseño lo que podría estar fomentando una forma distinta de vivir la ciudad que deriva en un uso menos intenso de lo que comúnmente se conoce como la calle.**

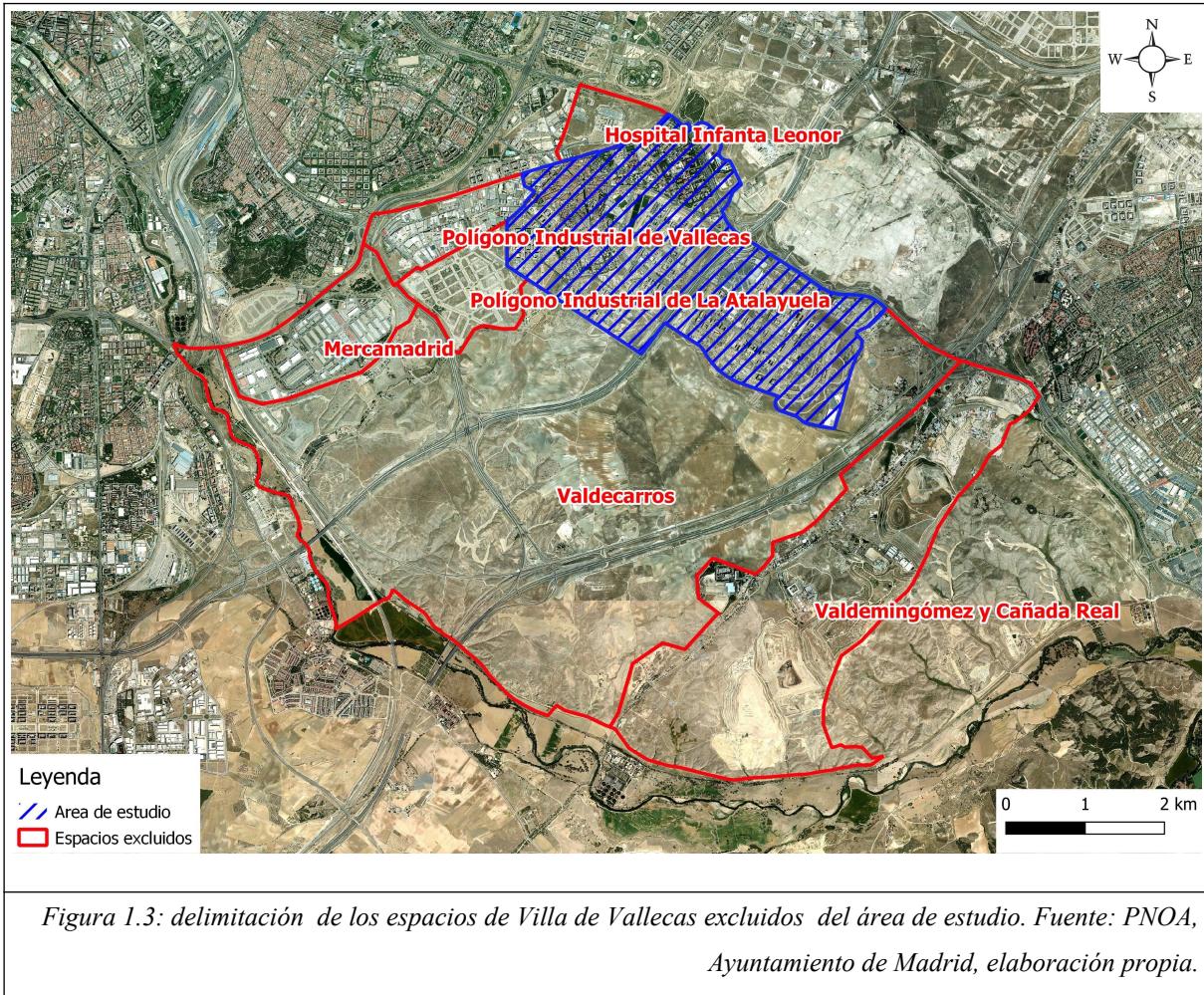
Partiendo de estas impresiones previas y de la fotointerpretación de la ortofoto, he llevado a cabo dos zonificaciones dentro de Vallecas. Por un lado, se ha concretado cuál va a ser el área de estudio para distinguirlo de aquellas áreas del distrito que debido a sus características particulares no forman parte del espacio urbano ‘cotidiano’, es decir, aquellas zonas donde tienen lugar las principales funciones sociales de sus habitantes. A su vez, se han delimitado dichas zonas excluidas para comentarlas, fotografiarlas<sup>1</sup> y obtener una visión general del distrito.

La principal característica que comparten todas estas áreas es, junto a su perifericidad con respecto al área de estudio, que no cuentan con superficie residencial. Ello se debe a que, o no están urbanizadas, como en el caso de Valdecarros, o constituyen grandes superficies de suelo productivo como es el caso de Mercamadrid, o el de los polígonos industriales de Vallecas o La Atalayuela, este último aún sin urbanizar pese a que el viario se finalizó en 2009<sup>2</sup>.

---

1- Ver Anexo

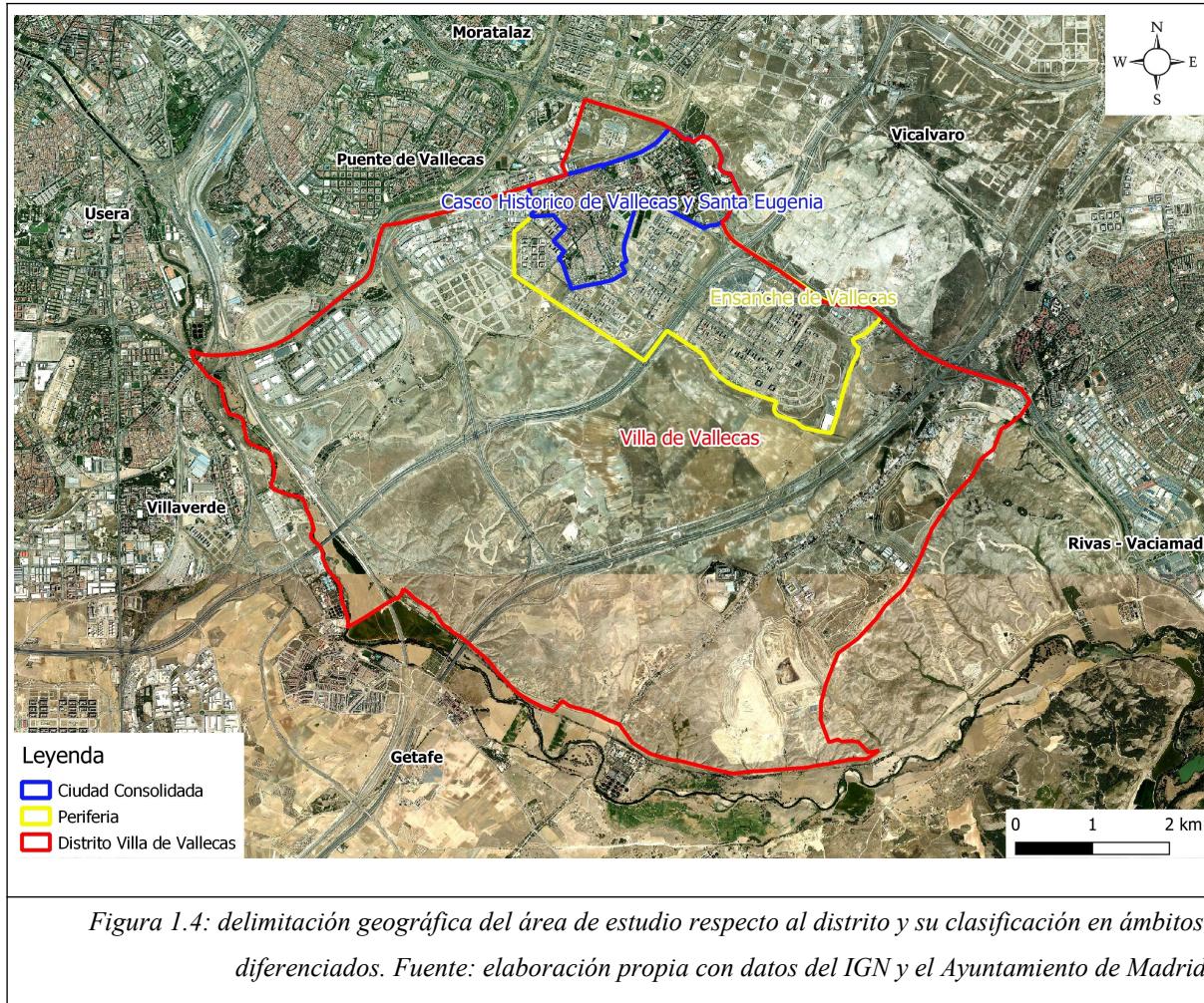
2- Fuente: Plan Nacional de Ortofotografía Aérea (PNOA)



Aunque alegadamente sí existe una considerable y precaria superficie residencial en la Cañada Real, la realidad urbana de este ámbito está ligado al entorno del vertedero de Valdemingómez y en la práctica, desconectada de Vallecas. Dicho vertedero sí ejerce influencia en todo Villa de Vallecas a causa de los olores que desprende su planta de tratamiento de residuos<sup>3</sup>. Se ha optado también por excluir el Hospital Infanta Leonor debido a que, pese a ser administrativamente parte de este distrito, es la única superficie de éste al norte de las vías del tren, y la única actividad existente, a parte del sanitario consiste en un depósito de camiones.

Por otro lado, se han establecido dentro del área de estudio dos ámbitos diferenciados de acuerdo a las impresiones previas que me motivan a realizar este trabajo.

3- Actualmente existe un movimiento vecinal promovido por la Asociación de Vecinos PAU de Vallecas (<http://www.pauvallecas.org>) en contra de dicha planta.



Como aparece en la figura anterior, el ámbito que me causa buenas sensaciones, aquel que comprende los barrios de Casco Histórico y Santa Eugenia, correspondería con la **ciudad consolidada**, mientras que el Ensanche constituiría una nueva **unidad urbana periférica**, un espacio “joven” en transición a un estado de consolidación, en el que aún proliferan los solares y las grúas de construcción.

Pese a que el Ensanche no se encuentra plenamente urbanizado, la impresión que obtengo al ver las imágenes es que su diseño sigue un modelo de bajas densidades, es decir, ocupa una amplia cantidad de suelo en relación con la intensidad de los usos que van a dar lugar en dicho espacio, al menos con respecto a lo observable en la zona consolidada.

Resulta llamativa la tremenda incoherencia territorial existente en el distrito. Desde el aire, el Ensanche se muestra como una brusca ruptura con la ciudad consolidada que poco a

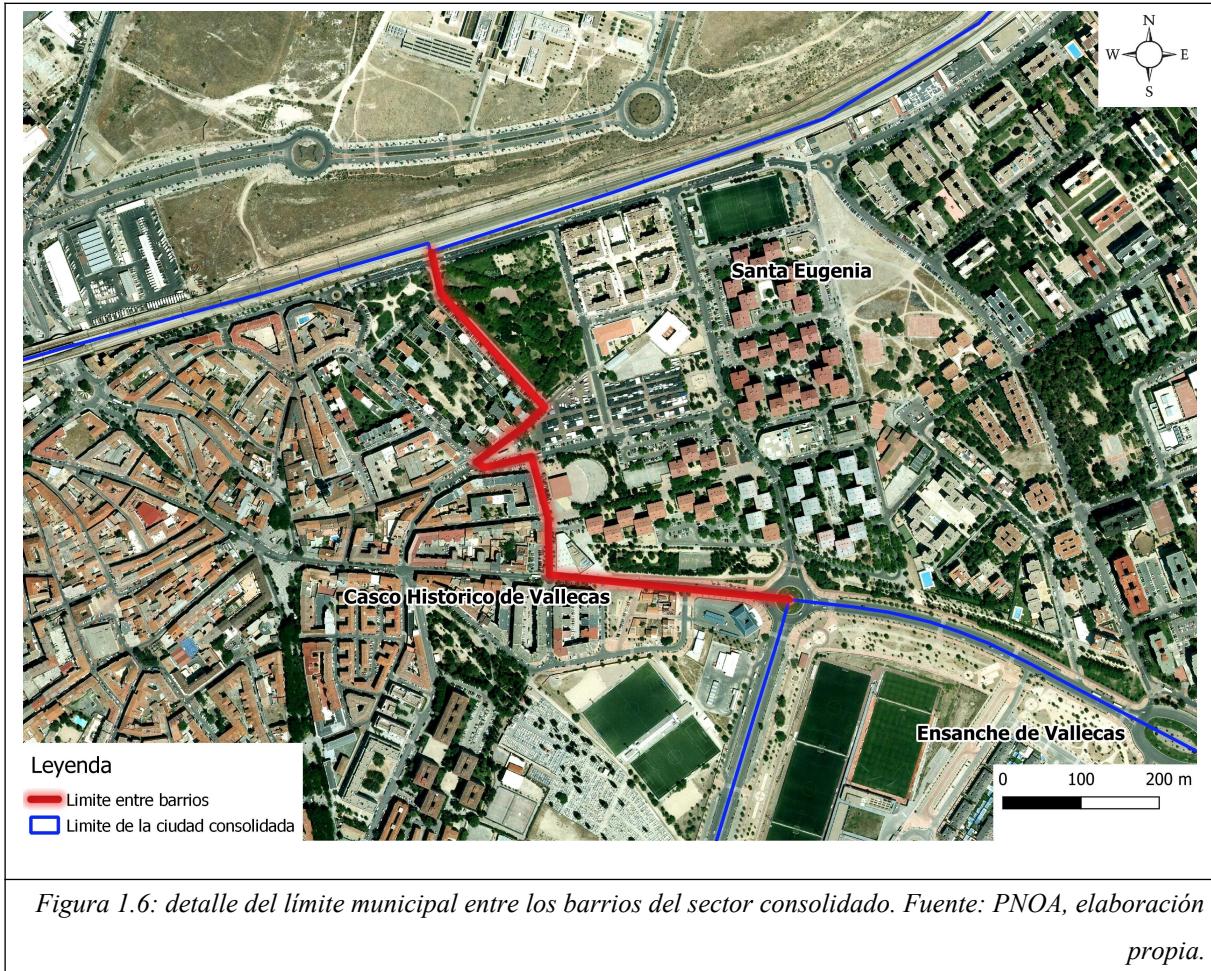
poco se diluye en sus extremos, donde el suelo urbanizado se mezcla con la no-ciudad. En sí mismo, el Ensanche constituye una gran unidad estructurada en un trazado simplista de anchos viales que se cruzan casi en su totalidad de forma perpendicular, formando en muchas ocasiones grandes rotondas. La edificación que encontramos en su mayoría son grandes manzanas cerradas cuya superficie ronda la media hectárea, intercaladas con solares habitualmente del mismo tamaño y geometría a la espera de ser urbanizados.



*Figura 1.5: detalle del límite entre el sector consolidada y el periférico. Fuente: PNOA, elaboración propia.*

En contraposición, la ciudad consolidada presenta una estructura más compleja, formada por manzanas de menor tamaño y mayor variedad tipológica, pero con amplio predominio de la manzana abierta. Entre ellas se dibuja el viario, cuyas medidas son también variables pero sin alcanzar las considerables dimensiones apreciables en el Ensanche. Fruto de esta densa, compacta y compleja estructura es la dificultad para trazar mediante fotointerpretación un límite claro entre Casco Histórico y Santa Eugenia, lo cual indica que

ambos barrios se encuentran bien integrados a pesar de las diferencias existentes en tiempo, sistema de promoción y tipologías.



Tanto Casco Histórico como Santa Eugenia son barrios de promoción eminentemente privada. Sin embargo, Casco tiene su origen en pequeñas promociones de disposición caótica e irregular que fueron surgiendo espontáneamente antes de su anexión a Madrid en el año 56, mientras que Santa Eugenia fue una gran promoción desarrollada fundamentalmente en los años 70 que fue rematada durante los 80 con medianas promociones (también privadas) en su límite con Casco Histórico (fig. 1.6). Estas medianas promociones inmobiliarias entre los dos barrios habrían contribuido a su buena integración “(dando) cohesión a los desarticulados espacios periféricos que se conformaban entre las pequeñas tramas históricas y los masivos

*polígonos de los 60 y 70 (...); (compactando) los nuevos espacios periféricos (...) y (remodelando) tejidos antiguos (...)"<sup>4</sup>.*

Comparando ambos límites, parece que el Ensanche tiene muy poco o no tiene margen para aplicar el proceso seguido con Santa Eugenia e integrarse con la ciudad preexistente, desplazando a la pequeña y mediana promoción para consolidar la gran promoción inmobiliaria como el modelo hegemónico de creación de ciudad en Vallecas.

Advirtiendo estas diferencias entre los ámbitos consolidado y periférico y apoyado en mis impresiones previas, la hipótesis que planteo para este trabajo es que el modelo de crecimiento urbano empleado en la construcción del Ensanche de Vallecas no ha sido pensado para consolidar y expandir la ciudad existente con coherencia, desarrollando un planeamiento que planifique el crecimiento en base a las necesidades de Vallecas (y por extensión del conjunto de la ciudad de Madrid), sino para adosarle un nuevo barrio dormitorio que satisfaga las grandes necesidades de vivienda de la capital en torno a un diseño irracional desde el punto de vista de la sostenibilidad, pero probablemente muy conveniente para los intereses de sus promotores. **Será por tanto este modelo, sus impactos espaciales y su sostenibilidad el objeto de estudio del trabajo.**

### 1.3 Fases del estudio

El estudio del modelo se desarrollará en tres fases diferenciadas: análisis, diagnóstico y propuesta.

En una primera fase de **análisis** se abordará la realidad geográfica presente en el ámbito de estudio atendiendo a su evolución histórica y su contexto geográfico, las edificaciones y el entramado en él presente para obtener una visión lo más aproximada posible a este espacio.

La realidad urbana es demasiado amplia y compleja como para abarcarla al completo en un único trabajo de fin de grado. Sin embargo, es posible aproximarse con precisión a esta realidad urbana al desgranarla en elementos concretos que puedan correlacionarse y

---

4- Rodríguez, Isabel (2001) : Vivienda y promoción Inmobiliaria en Madrid; pp. 90.

expliquen, en gran medida, las dinámicas que sean objeto de estudio<sup>5</sup>. Es por ello por lo que el análisis geográfico del Ensanche se verá acotado a procesos y dinámicas que estén relacionadas con su diseño.

Partiendo del análisis de la realidad del Ensanche, se podrá elaborar un **diagnóstico** de la situación que identifique y caracterice los problemas urbanos que frenan su desarrollo y los aspectos que pueden constituir una oportunidad de cambio positivo. El diagnóstico es el paso previo necesario para que la Ordenación del Territorio realice las propuestas de actuación convenientes en materia de racionalidad en la distribución de los usos del suelo, reducción de las desigualdades territoriales y, en general, el desarrollo sostenible del espacio sobre el que se esté actuando. Se concretará mediante una matriz DAFO<sup>6</sup> que sintetice gráficamente los puntos fuertes y débiles con los que cuenta el Ensanche, tanto de origen interno como externo.

Para el éxito de las **propuestas de actuación** se precisa de la puesta en valor de las fortalezas y oportunidades con los que puede contar el territorio a ordenar buscando corregir las debilidades y amenazas presentes y futuras. Esto implica poner especial atención a cómo se articula el territorio en el que se integra el Ensanche y de qué forma puede ser aprovechable, entendiendo que el sistema urbano está formado por un conjunto interrelacionado muy complejo donde una serie de agentes urbanos, entre los que se incluyen promotores, administración pública, propietarios de suelo, asociaciones de vecinos y ciudadanía interactúan promovidos por sus intereses particulares, dando lugar a los procesos que configuran el crecimiento urbano.

Como mencioné anteriormente, el análisis del Ensanche de Vallecas se dividirá en aspectos concretos de interés geográfico que simplifiquen un análisis a priori demasiado extenso. Estos serán **las bajas densidades** y **la sectorización del espacio**, ambos consecuencia de un modelo urbano que algunos autores denominan **urbanal** y cuya definición encuentro muy apropiada para nuestro ámbito de estudio: “(*la urbanalización*) se constituye como un proceso absoluto de simplificación urbana, de pérdida de la diversidad y la complejidad que puede y debe contener la ciudad (...) rotundas, gasolineras-tienda, salas

5- Enfoque similar al que emplea Louis Wirth en su artículo “El urbanismo como forma de vida” (1938), en el que busca una definición sociológica de la ciudad estableciendo “categorías básicas” que hacen que “el enfoque sociológico de la ciudad adquiera unidad y coherencia (...) capacitando al investigador empírico (...) para tratar su materia de un modo más integrado y sistemático” pp. 11; revista *Bifurcaciones*.

6- Siglas de Debilidades, Amenazas, Fortalezas y Oportunidades.

*'multiplex' o aeropuertos low cost nos muestran cómo la movilidad se ha convertido ya en una forma de habitar el territorio"*<sup>7</sup>.

La baja densidad de población y usos es incompatible con la ordenación sostenible del territorio, que por el contrario busca la compacidad, las densidades medio-altas y la mezcla de usos para, en síntesis:

- reducir el consumo de suelo, considerado un bien escaso no renovable.
- reducir los costes (económicos y ambientales) de transporte (público o privado) derivados del aumento de las distancias.
- facilitar la gestión de los servicios públicos y reducir también sus costes (desde suministros hasta infraestructuras pasando por jardinería, seguridad o asistencia).
- fomentar el desarrollo económico y social de proximidad y/o local.

Por otro lado, y en relación con este diseño de bajas densidades, nos encontramos con un **espacio excesivamente sectorizado**, en el que el uso principal corresponde a la residencia. Se analizará cómo se reparte la superficie comercial en el Ensanche y su relación con el generalizado uso de tipologías edificatorias en forma de manzana cerrada, las cuales por naturaleza confieren al espacio que queda encerrado en ellas un uso exclusivo a los residentes de dicha manzana, un hecho que en el caso del Ensanche parecen resultar coherente con el modelo de ciudad que este desarrollo urbano propone.

Estas son, en síntesis, las dos problemáticas que a mi juicio explican desde el punto de vista de la geografía urbana la problemática presente: densidades demasiado bajas y excesiva sectorización. Son dos dinámicas que se retroalimentan, puesto que las bajas densidades implican un uso menos intenso del espacio público, y por tanto menos oportunidades para el encuentro y el intercambio en dicho espacio. Si a ello se añade que el uso residencial se organiza en torno a tipologías exclusivistas y la superficie comercial se encuentra ultra concentrada en el espacio, previsiblemente obtendremos un espacio vacío, estático y con tendencia al abandono.

---

7- Muñoz, Francesc (2008): Paisajes comunes, lugares globales.



*Figura 1.7: imagen aérea del Ensanche de Vallecas en 2008 apuntando en dirección noroeste. A pesar de contar con aproximadamente con 11 años de antigüedad, esta fotografía muestra un paisaje prácticamente idéntico al actual. Fuente: Ayuntamiento de Madrid.*

#### 1.4 Justificación e interés

Este trabajo surge de la aparición de planes urbanísticos, denominados Programas de Actuación Urbanística (PAU), mediante los cuales se ha procedido a la creación de nuevos barrios en la periferia de las grandes ciudades españolas, generalmente desde la década de los 90 hasta el estallido de la burbuja inmobiliaria española a finales de 2007. Fue en este momento cuando muchos de estos planes detuvieron su desarrollo, paralizándose de tal forma que al momento de escribir estas líneas han transcurrido 12 años desde su inicio y aún siguen sin culminarse (Brandis, 2018).

La única evaluación por parte de las autoridades que determina si los objetivos (si los hubiera) que motivaron la puesta en marcha del PAU de Vallecas han sido alcanzados o están en vías de ello, fue elaborado por el Ayuntamiento de Madrid en un limitado informe de mayo

de 2015 titulado *Seguimiento de la gestión en los nuevos desarrollos urbanos*. Digo limitado porque para el Ensanche de Vallecas (al igual que para el resto de desarrollos) tan solo se incluye información relativa al proceso de gestión urbanística previo a la edificación, el estado de la ejecución residencial<sup>8</sup>, y un plano de la situación de las parcelas con licencia de nueva edificación. No se encuentra disponible por tanto ningún análisis profundo que aporte información cualitativa sobre el conjunto del desarrollo.

A causa de la homogeneidad que presentan estos desarrollos con origen en la burbuja inmobiliaria, con tipologías calcadas tanto en la edificación como en el entramado en los PAUs de Madrid, el ejemplo que puede aportar el caso del plan de Vallecas puede servir de guía para el resto, ya que todos ellos formarían parte de esta urbanización y seguramente acusen buena parte de la problemática que este trabajo expone.

Además, las dos problemáticas principales señaladas en este trabajo (baja densidad y sectorización espacial) aparecen mencionadas textualmente en el *Manifiesto por una nueva cultura del territorio*, un documento elaborado conjuntamente por 108 profesionales del Colegio de Geógrafos y la Asociación de Geógrafos Españoles que recopila en 10 puntos las líneas generales en las que debe orientarse la ordenación y gestión del territorio en pos de un mayor beneficio social, ambiental y económico para el conjunto de la sociedad. Concretamente, aparecen en el punto número 7: “(...) disponer de un planeamiento a escala territorial (...) en pos de un nuevo modelo de urbanización, basado en el ahorro en el consumo de suelo, la convivencia de usos y la cohesión social”.

Desde este trabajo se defenderán estos criterios de ordenación, denunciando la falta de planificación y abuso del planeamiento, partiendo también del hecho de que el suelo urbano es la materia prima para el crecimiento urbano, y resulta especialmente escaso en un contexto donde el crecimiento urbano en el término municipal de Madrid se encuentra próximo a colmatarse.

Hay autores que denuncian que el planeamiento, como instrumento jurídico que es, no es utilizado para planificar el espacio urbano como se entiende desde el urbanismo, sino para ser «*un instrumento de seguridad jurídica al servicio de intereses económicos particulares*» (Brandis 2014: 177). Vaquerizo (2015) pone este hecho en relación con el PAU de Vallecas

---

8- Ver anexo

uniéndolo a la idea de “*una nueva hegemonía de agentes financieros, promotores inmobiliarios y empresas de la construcción sustituye a la antigua hegemonía de los patronos de la industrialización fordista*” (Roch 2004: 82). Viene a decir que en el proceso urbanizador la iniciativa proviene de estos nuevos agentes dedicados profesionalmente a esta tarea, en la que el planeamiento es el trámite burocrático necesario y puede no sujetarse a ninguna planificación, al menos tal y como se entiende la planificación desde el urbanismo.

Bajo este contexto, la crisis financiera mundial del año 2007 cuyo origen se gestó en Estados Unidos casualmente debido a productos financieros asociados a hipotecas de vivienda, se extendió por España provocando el pinchazo de la burbuja inmobiliaria al año siguiente, entre otras consecuencias para nuestro país. La consecuencia para el Ensanche, señalada en el primer párrafo de este punto como la paralización del proyecto durante más de una década, demuestra que la construcción de la ciudad es completamente dependiente de factores ajenos a ella.

### **1.5 Fundamentos teóricos y bibliográficos**

El objeto de estudio de este trabajo de investigación pertenece al campo de la Geografía Urbana, la cual cuenta con numerosas definiciones, pero viene a concretarse en el estudio espacial de la ciudad como ente singular que a su vez se integra dentro de un sistema territorial mayor que ella<sup>9</sup>.

El crecimiento de las ciudades es una línea de investigación muy popular para esta geografía, que se dedica tanto al estudio de la teoría de la ciudad como a las técnicas empleadas por los distintos agentes que participan en el proceso urbanizador. Alguno los autores que citaré entre la abundante bibliografía existente sobre este tema serán Antonio Zárate, Raquel Perahia, Isabel Rodríguez o Francesc Muñoz.

En general, se entiende que la ciudad, o mejor dicho, cada una de las partes de la ciudad, es reflejo del sistema productivo/social que impera en cada momento. De este modo, podemos encontrar, de forma general en España cascos históricos asociados a épocas medievales; grandes ensanches decimonónicos producto de la ilustración y de la primera

---

9- Bielza de Ory, Vicente (dir.) (1984): Geografía General. Vol. 11.

industrialización; barrios obreros herederos de las políticas de vivienda social del franquismo (los Poblados Dirigidos del Instituto de la Vivienda) que buscaban paliar la demanda de vivienda obrera en las grandes ciudades fruto del éxodo rural; la llegada de la democracia trajo consigo de forma paulatina nuevas promociones inmobiliarias privadas de mayor o menor tamaño, y llegados al punto que desarrolla este trabajo, encontramos los nuevos macrodesarrollos<sup>10</sup> urbanos en la periferia de las grandes ciudades, que han visto crecer en las últimas décadas su superficie urbanizada de forma exponencial.

Dicho crecimiento parece que va a la par que la expansión del sistema económico hegemónico capitalista, configurando los últimos desarrollos de acuerdo con la escala que se maneja: dada la evidente progresión del sistema financiero, las dimensiones de las promociones inmobiliarias pueden permitirse ser cada vez más grandes, generando a su vez mayores beneficios para aquellos que inviertan en esta actividad.

En este sentido, dado el trazado ortogonal, el empleo de las manzanas cerradas y el considerable tamaño del proyecto, el Ensanche podría corresponder a la evolución de los grandes ensanches decimonónicos<sup>11</sup>, de los que tomaría estas cuestiones pero adaptándolos al estilo de vida que se ha ido imponiendo en la sociedad: anchos viales que aporten fluidez al creciente tráfico, extensas zonas verdes destinadas al ocio y a aportar calidad al medio ambiente, y grandes parcelas de edificación acorde con la tendencia en nuestra sociedad al crecimiento de la acumulación e inversión de capitales y a la privatización de espacios y servicios.

Resulta también de creciente interés estudiar el fenómeno de la expansión urbana puesto que en la actualidad el conjunto de la humanidad vive mayoritariamente en áreas urbanas y tiende a seguir creciendo en esta línea<sup>12</sup>. Las ciudades se enfrentan por tanto al reto de continuar absorbiendo población, aumentando su tamaño y por tanto las distancias dentro de la misma, acrecentando la demanda de transportes e intensificando también los flujos que mantienen con las áreas metropolitanas que las circundan, entre otros fenómenos. Esto provoca que las ciudades aumenten no solo en tamaño físico, sino que también las convierten

10- A los que pertenece el Ensanche de Vallecas

11- Ver Anexo

12- Según Naciones Unidas: <http://www.un.org/es/development/desa/news/population/world-urbanization-prospects-2014.html>

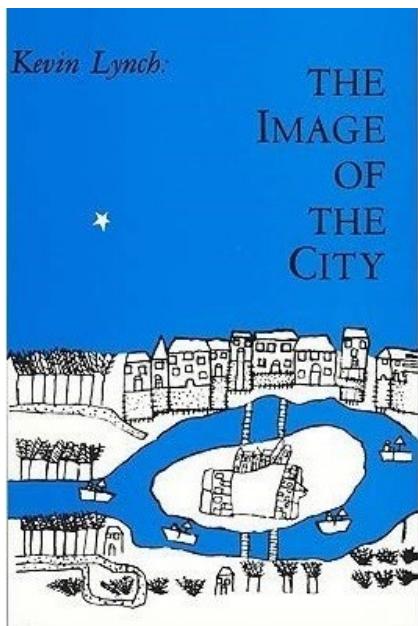
en entes cada vez más complejos que demandan eficiencia en su gestión. Dado el brutal crecimiento de la superficie urbana en las últimas décadas, nos preguntaremos si es posible y/o sostenible que se mantenga el mismo ritmo de crecimiento en nuestro ámbito de estudio, especialmente cuando la tendencia a la reducción de la densidad urbana genera un consumo de suelo mayor.

Es en este punto donde la geografía urbana (entre muchas otras disciplinas que pueden aplicar su particular enfoque de la realidad al estudio de la ciudad), junto con el urbanismo, puede realizar aportaciones para facilitar la gestión de la ciudad, especialmente en el sentido de dotar utilidad al espacio urbano de acuerdo a su contexto geográfico para lograr la funcionalidad y eficiencia óptima. Para ello, la geografía urbana estudia también la propia estructura interna de las ciudades, definida como *la distinta especialización del suelo de la ciudad en zonas diferenciadas por sus características demográficas y sociales, y por las actividades predominantes en ellas*<sup>13</sup>.

Para finalizar, como el planteamiento inicial de este trabajo parte de las diferentes percepciones que obtengo de los espacios contrapuestos en este trabajo, me apoyaré en la obra bibliográfica perteneciente a la geografía de la percepción titulada *La Imagen de la Ciudad (1960)*, libro del urbanista estadounidense Kevin Lynch y pionero en este campo. En su obra, Lynch valora los distintos elementos que articulan la ciudad de acuerdo a la imagen que los ciudadanos tienen sobre ella, buscando aproximarse a la imagen colectiva del espacio urbano partiendo de la suma de las ideas individuales. Repasaremos el rol que juegan sendas, bordes, barrios, nodos y mojones en uno y otro ámbito a medida que vayan surgiendo durante el desarrollo del análisis.

---

13- Zárate, Antonio (1984): el mosaico urbano, organización y vida en las ciudades.



Figuras 1.8 y 1.9: a la izquierda, la obra de Kevin Lynch; a la derecha, una fotografía del autor. Fuente: Wikipedia Commons.

## 1.6 Metodología

Con este trabajo se ha buscado hacer uso de la mayor variedad posible de fuentes de datos que puedan aportar información útil para la aproximación a la realidad geográfica del área de estudio. Entre estas fuentes<sup>14</sup> empleadas se encuentran la página de datos abiertos del Ayuntamiento de Madrid, la página de estadísticas municipales, el Instituto Geográfico Nacional, la Sede Electrónica del Catastro o el geovisualizador Google Earth. Han resultado útiles para obtener tanto información demográfica como geográfica necesarias para reforzar los argumentos del trabajo, extrayendo información derivada y representándola en infografías como gráficos, mapas o imágenes.

El empleo de cartografía será fundamental para contextualizar geográficamente todas aquellas cuestiones que dada su dimensión espacial así lo precisen. Se tratará de representar la información con leyendas sencillas, empleando formas y colores que resulten claros, manteniendo el formato entre los distintos mapas que se produzcan en la medida que la información representada así lo permita. Se elaborará con el sistema de información

---

14- Ver anexo

geográfica gratuito y de código abierto Quantum GIS incorporando la geoinformación proveniente de las fuentes, procesándola y generando información nueva para exportarla como un producto cartográfico.

Por otro lado, el trabajo de campo posee un rol importante en la exemplificación de las cuestiones planteadas en el trabajo desde las impresiones previas a este trabajo, ya que son fruto de mi experiencia *in situ* en esta zona de la ciudad. Por tanto, me acercaré a los dos ámbitos delimitados en el área de estudio, especialmente a los límites entre ellos, para empaparme del contraste existente y recabar información de tipo cualitativa que nos aproxime a la realidad del área de estudio y permita corroborar las hipótesis planteadas. Para ello se obtendrán fotografías tanto del paisaje urbano que ofrezcan perspectivas generales del espacio como de elementos concretos y significativos del mismo.

Dotar a un espacio de unidad administrativa implica, entre otras cuestiones, la elaboración por parte de las autoridades locales de estadísticas desagregadas para dicha unidad. Gracias a la reciente constitución del Ensanche como barrio independiente, ya podemos encontrar en la página web del Ayuntamiento de Madrid datos específicos para el Ensanche (antes integrados en los del barrio de Casco Histórico), aunque solo están disponibles para el 1 de enero de 2018.

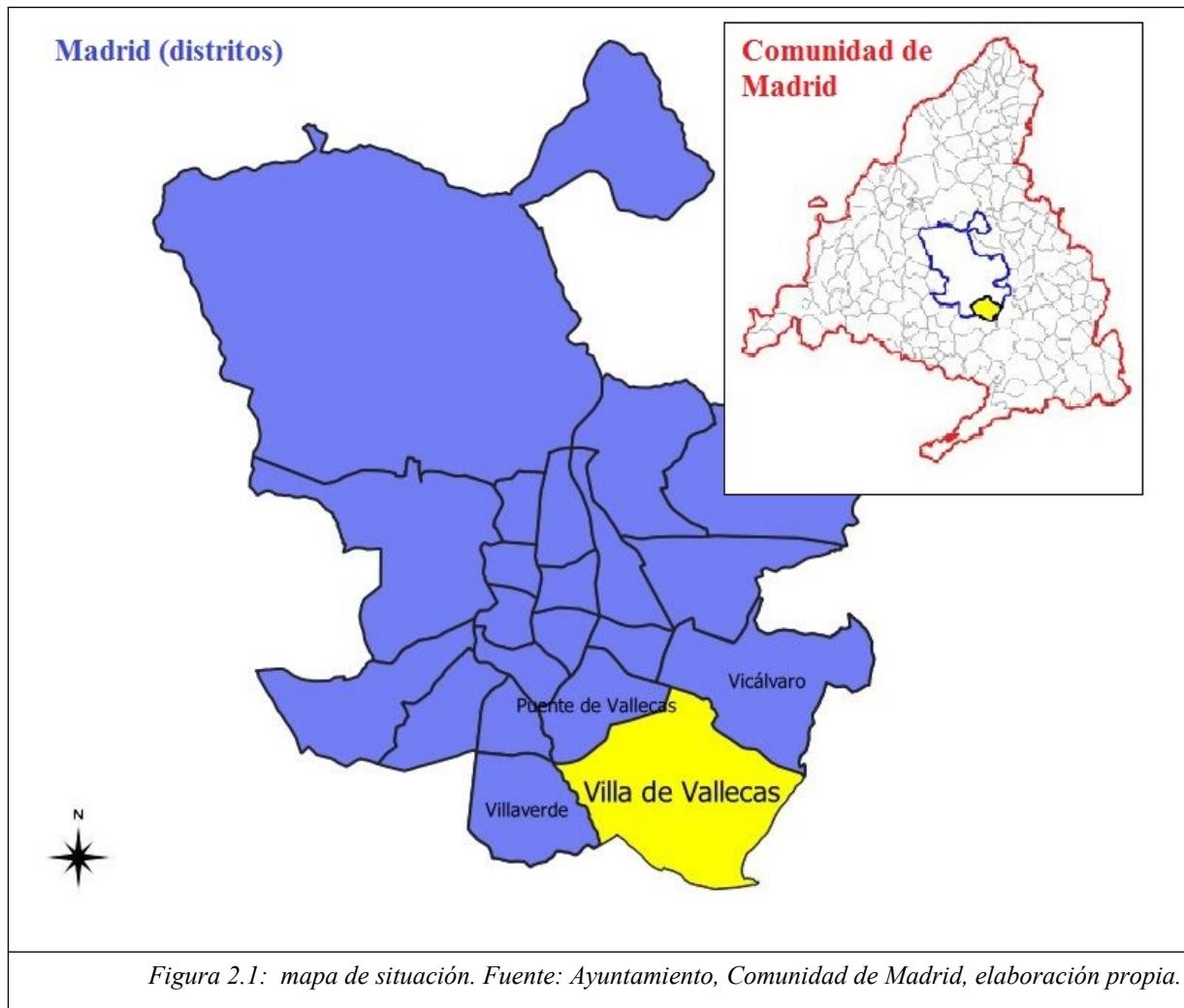
Los recursos empleados en las salidas de campo para aportar material al trabajo han sido, por un lado, la cámara fotográfica de mi teléfono móvil, así como su sensor de posición GPS y la cartografía digital accesible desde este dispositivo; y por otro, la realización de entrevistas a los vecinos de Vallecas en uno y otro ámbito para aproximarnos a la percepción de la población local sobre las dos realidades aparentemente presentes en el distrito.

El software empleado para dar viabilidad técnica al documento comprende las herramientas de edición de textos y hojas de cálculo de la suite ofimática gratuita de código abierto LibreOffice.

## 2. Análisis

### 2.1 Contexto histórico y geográfico

#### 2.1.1 Introducción histórica y localización



Villa de Vallecas es un distrito del sureste de la ciudad de Madrid que se mantuvo como municipio independiente hasta 1950, momento en el que fue anexionado por decreto<sup>15</sup> debido al paulatino crecimiento de las barriadas obreras que se situaron durante el éxodo rural en el espacio que había entonces entre Madrid y Vallecas, y que ahora ocupa Puente de Vallecas.

15- Ver Anexo



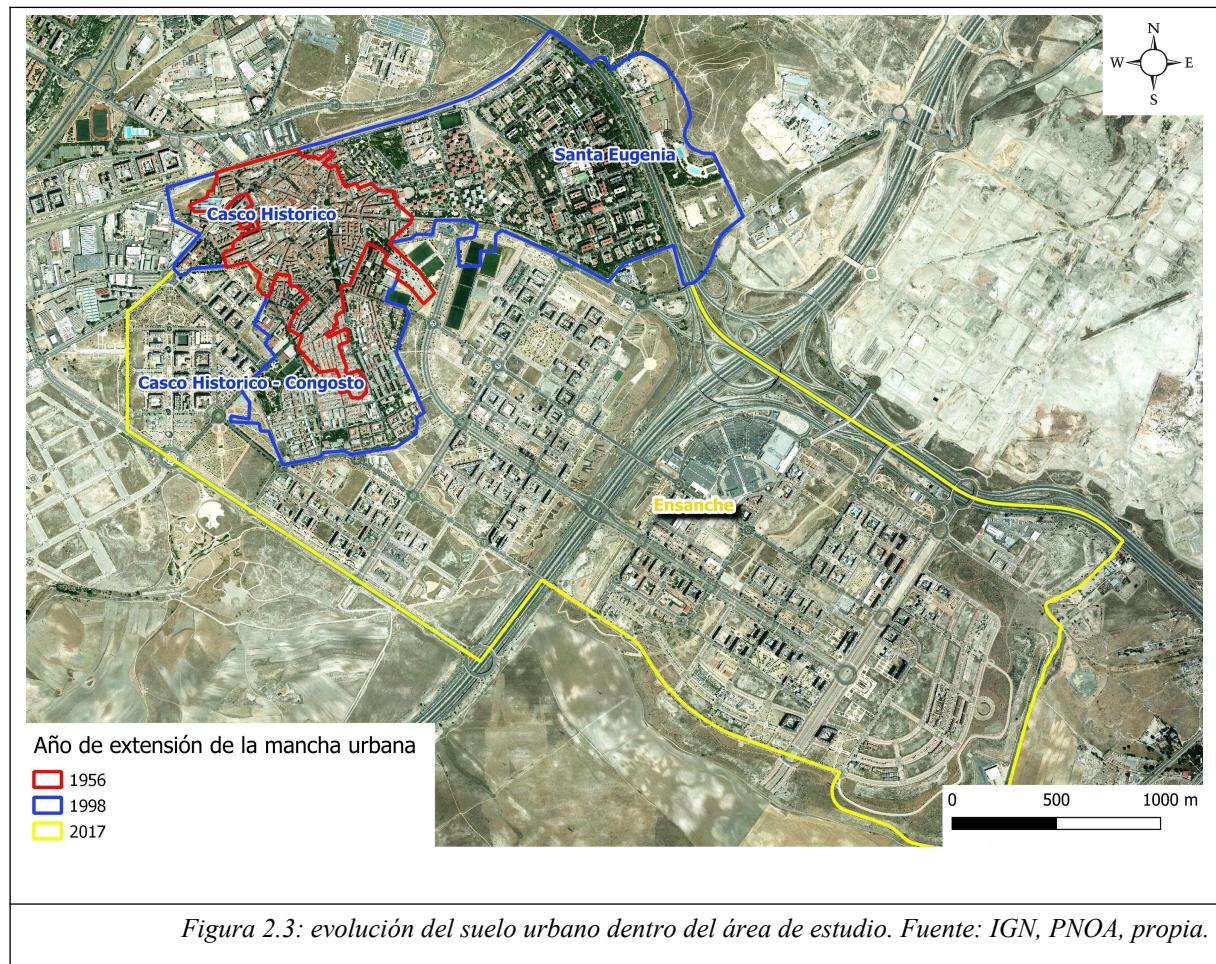
*Figura 2.2: calle del Casco Histórico de Vallecas. Al fondo se erige la torre (construida en 1775) de la Iglesia de San Pedro ad Víncula. Fuente: trabajo de campo.*

Se han encontrado evidencias arqueológicas de presencia humana en el entorno de Villa de Vallecas desde tiempos prehistóricos, aunque no sería hasta la Alta Edad Media cuando podríamos estar hablando de los orígenes del asentamiento actual<sup>16</sup>. No existen datos oficiales sobre su fundación, pero su primera aparición en un documento oficial estaría en unos registros llamados cédulas pertenecientes al monarca Felipe II<sup>17</sup> datadas entre el 1572 y el 1626, poco después del traslado de la Corte a Madrid (1561). Ello haría de Vallecas uno de tantos proveedores de productos agrarios de la capital. El espacio entre las dos villas fue poblándose primero con la primera etapa de la industrialización española (s. XIX), y más fuertemente durante el siglo XX con la industrialización tardía española en los 50 y el éxodo rural, que trajo consigo hizo que Vallecas absorbiera parte de la población obrera que llegaba a Madrid. Aunque la mayor parte se situó en las barriadas de Puente de Vallecas, muchos se asentaron en la villa vallecana.

16- Fuente: publicación *Unidad Didáctica Vallecas* (2015) del autor Francisco Catalán Murciano; Centro Cultural Palomeras.

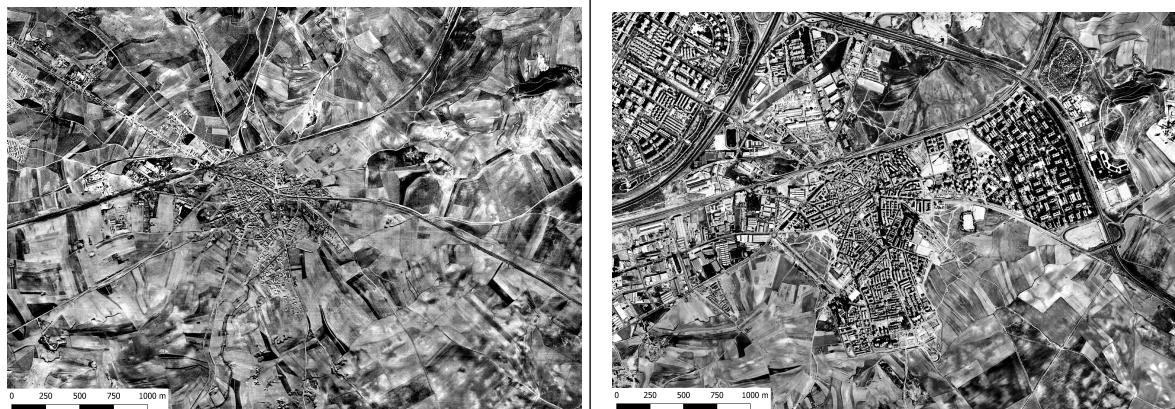
17- Fuente: asociación cultural [Vallecas Todo Cultura](#)

## 2.1.2 Evolución del crecimiento urbano



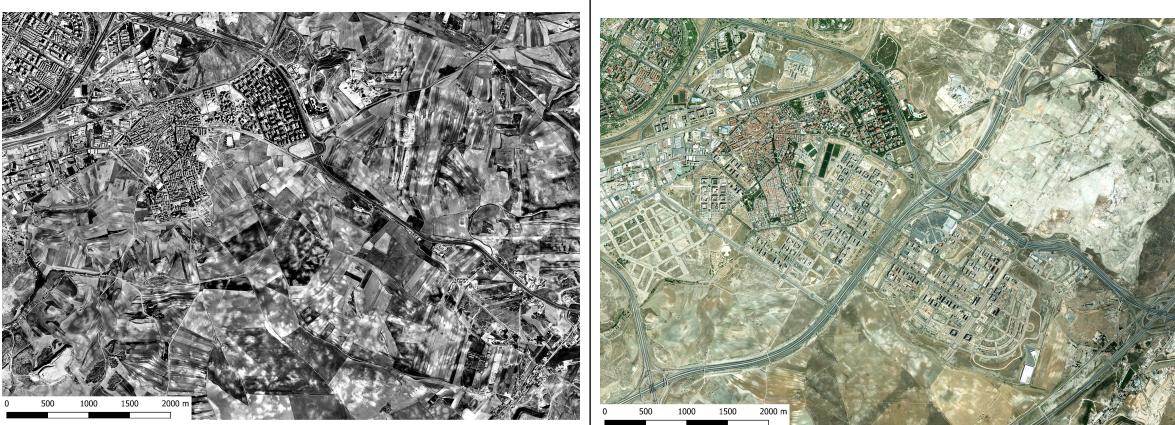
Tras su anexión a Madrid, Villa de Vallecas ha experimentado un fuerte crecimiento urbano marcado por la construcción de Santa Eugenia y el Ensanche. Santa Eugenia fue construido entre las décadas de 1970 y 1980, con la novedad de que fue un desarrollo de iniciativa privada frente a las promociones de vivienda pública del franquista Instituto de la Vivienda. Las 53 hectáreas de suelo urbano presentes en 1956 en nuestra zona de estudio pasaron a ser 251 en 1998<sup>18</sup>. Ello supuso un crecimiento del 374 % en 42 años (198 ha) equivalentes a un crecimiento medio anual del 9 % (unas 5 hectáreas nuevas urbanizadas cada año). El crecimiento en este periodo no fue exclusivo de Santa Eugenia, sino que también se expandió hacia el sur junto con la inauguración de la estación de metro Congosto.

18- Fuente: datos propios obtenidos a partir de la digitalización mediante SIG de las ortofotos disponibles.



*Figuras 2.4 y 2.5: ortofotos aéreas del vuelo americano de 1956-1957 (izquierda) y del vuelo oleícola de 1998-1999 (derecha) sobre Vallecas. Fuente: IGN.*

El Ensanche de Vallecas comenzó a construirse en el año 2002 bajo las determinaciones urbanísticas definidas en el **Plan de Actuación Urbanística (PAU) de Vallecas**. Obtuvo la categoría de barrio independiente del Casco Histórico de Vallecas en el año 2017, siendo este el último en incorporarse al total de 130 barrios con los que cuenta Madrid, y el primero en sumarse desde 1988<sup>19</sup>.



*Figuras 2.6 y 2.7: ortofotos aéreas del vuelo oleícola de 1998-1999 (izquierda), y del PNOA de 2017. Fuente: IGN, PNOA.*

19- Ver noticia: <https://www.20minutos.es/noticia/3051471/0/madrid-tiene-ya-130-barrios-con-ensache-vallecas-que-tiene-poblacion-mas-joven TODO termino municipal/>

De 1998 a 2017 se añadieron 653 nuevas hectáreas a las 251 hectáreas ya urbanizadas, alcanzando el total de 904 hectáreas de nuestro ámbito de estudio. En estos últimos 19 años Villa de Vallecas multiplicó su superficie en un 260 % , suponiendo ello un ritmo de crecimiento medio anual del 13,7 % equivalente a 34,4 hectáreas nuevas de ciudad cada año durante este periodo.

<b>Resumen del crecimiento urbano en el distrito Villa de Vallecas</b>				
	<b>1956</b>	<b>1998</b>	<b>2017</b>	
Superficie urbanizada (ha)	53	251	904	
Crecimiento entre fechas (ha)	-	198	653	
Crecimiento entre fechas (%)	-	374	260	
Crecimiento respecto a 1956 (ha)	-	198	851	
Crecimiento respecto a 1956 (%)	-	374	1606	
Crecimiento medio anual respecto a la fecha anterior (ha/año)	-	4,7	34,4	
Crecimiento medio anual respecto a la fecha anterior (%)	-	8,9	13,7	

*Figura 2.8: recopilación de estadísticas relativas al crecimiento urbano en Villa de Vallecas de 1956 a 2017.*

*Fuente : elaboración propia mediante SIG partiendo de las ortofotos aéreas disponibles.*

Respecto al año 56, en Villa de Vallecas se han urbanizado 851 nuevas hectáreas, es decir, un impresionante 1606 % en 61 años. Dicho crecimiento no ha sido homogéneo en el tiempo: durante el último periodo, en el que ha tenido lugar el desarrollo del PAU, el ritmo se ha acelerado. En términos anuales relativos, puede advertirse dicho aumento al comprobar que, de 1998 a 2017, se creció un 40 % más rápido que en el periodo anterior (del 8,9 al 13,7 %). Traducido a cantidades absolutas, el ritmo del 13,7 % ha supuesto añadir al año 29,7 hectáreas más de las que ya se añadían desde 1956 (de 4,7 a 34,4 ha/año).

Por tanto, podemos decir que el modelo de crecimiento del Ensanche ha acelerado el proceso de expansión de la ciudad. A *grosso modo*, cada nuevo desarrollo ha duplicado la superficie urbana de Vallecas, lo cual puede darnos una idea del posible destino de la gran bolsa de suelo aún disponible en el distrito.

	Ciudad consolidada		Periferia Ensanche de Vallecas	Área del ámbito de estudio	Área total del distrito Villa de Vallecas
	Casco Histórico de Vallecas	Santa Eugenia			
Superficie (ha)	136	133			
	269		635	904	5.147

*Figura 2.9: resumen de la superficie por barrios y sectores en Villa de Vallecas , de acuerdo a la delimitación del ámbito definido en el planteamiento del trabajo (apartado 1.4). Fuente: elaboración propia apoyada en la cartografía disponible para descargar del Ayuntamiento de Madrid.*

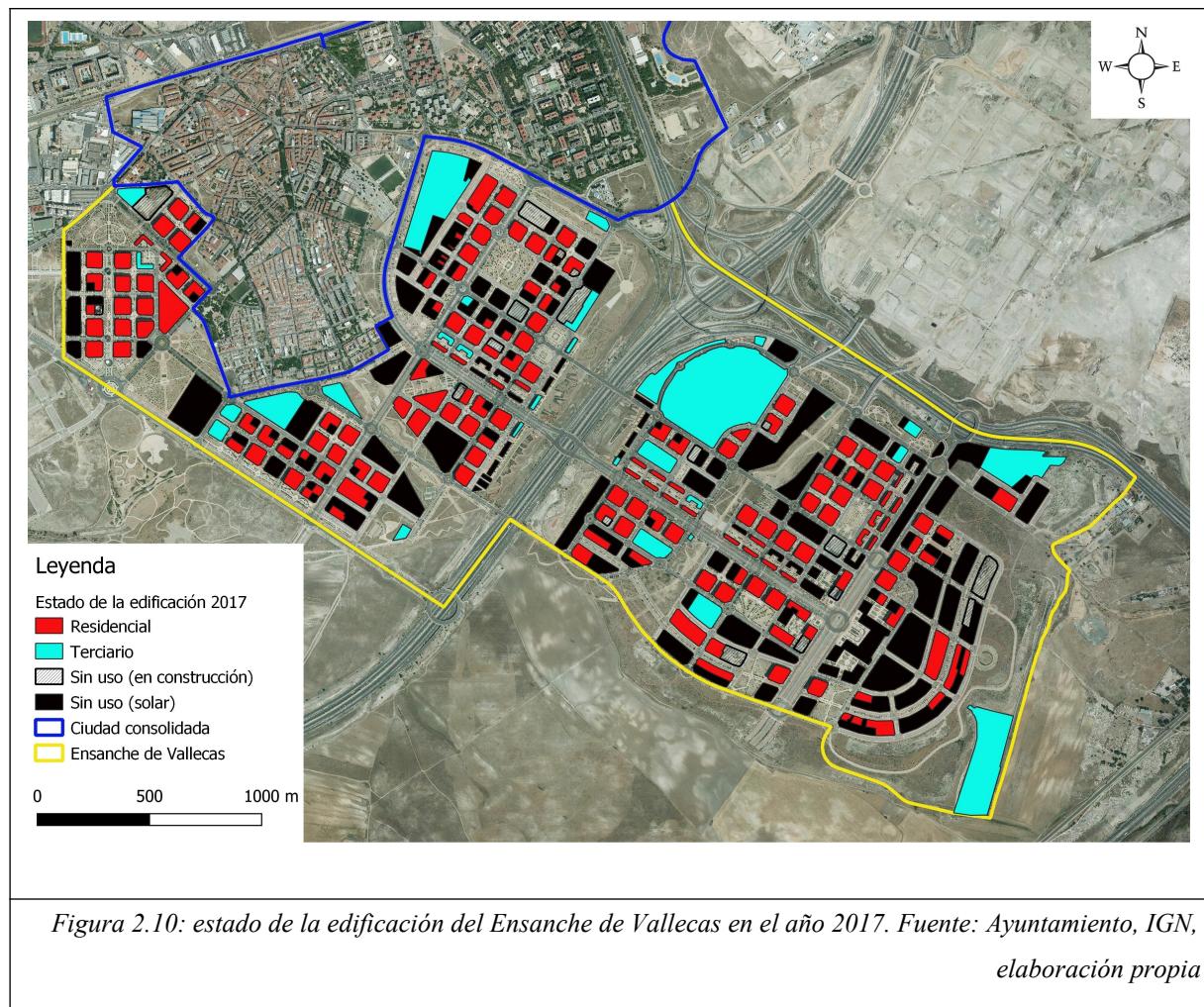
Puede que esta aceleración en las dimensiones y el ritmo de crecimiento de los proyectos urbanísticos sea consecuencia de una dinámica económica en la que prima cada vez más la gran inversión y el beneficio económico a corto plazo, provocando ejecuciones caóticas y faltas de planificación, en línea con lo que algunas autoras<sup>20</sup> vienen denunciando como un fenómeno habitual en la periferia de las ciudades. Ello explicaría que la construcción del Ensanche no se halla llevado a cabo de forma compacta y ordenada, sino que ha sido dependiente de las decisiones de los promotores a la hora de edificar y consolidar el barrio, dependientes a su vez de la coyuntura económica del momento que, como podemos imaginarnos, aceleró el proceso de construcción durante el boom inmobiliario hasta su paralización tras el estallido de la burbuja.

---

20- Perahia, Raquel (2007): Las ciudades y su espacio público. En este artículo de la revista de la Universidad de Buenos Aires una de sus investigadoras apunta que "en los últimos años, los conflictos del Espacio Público están asociados al impacto del crecimiento acelerado y desordenado del hábitat en la periferia urbana, sin adecuación a las estrategias de desarrollo urbano locales"

## 2.2 Estado actual del Ensanche y principales impactos

Pese a que el diseño del Ensanche apuesta por la racionalidad absoluta en la organización del espacio a imagen de los ensanches decimonónicos, encontramos multitud de solares intercalados con la edificación sin ningún tipo de patrón que permita darle sentido desde la geografía o el urbanismo. Así, podemos encontrar un gran número de solares en la zona más próxima a la ciudad consolidada, aquella que siguiendo la directriz de compacidad debió ser la primera en urbanizarse, mientras que en el extremo sureste del barrio, donde casi no existe más que asfalto y eriales, se encuentra ya viviendo población.



El principal problema que supone esta cuestión es que los vecinos residentes en estas zonas más alejadas de la ciudad consolidada deben realizar obligatoriamente largos desplazamientos para acceder a casi cualquier servicio, cuando podrían encontrarse mucho

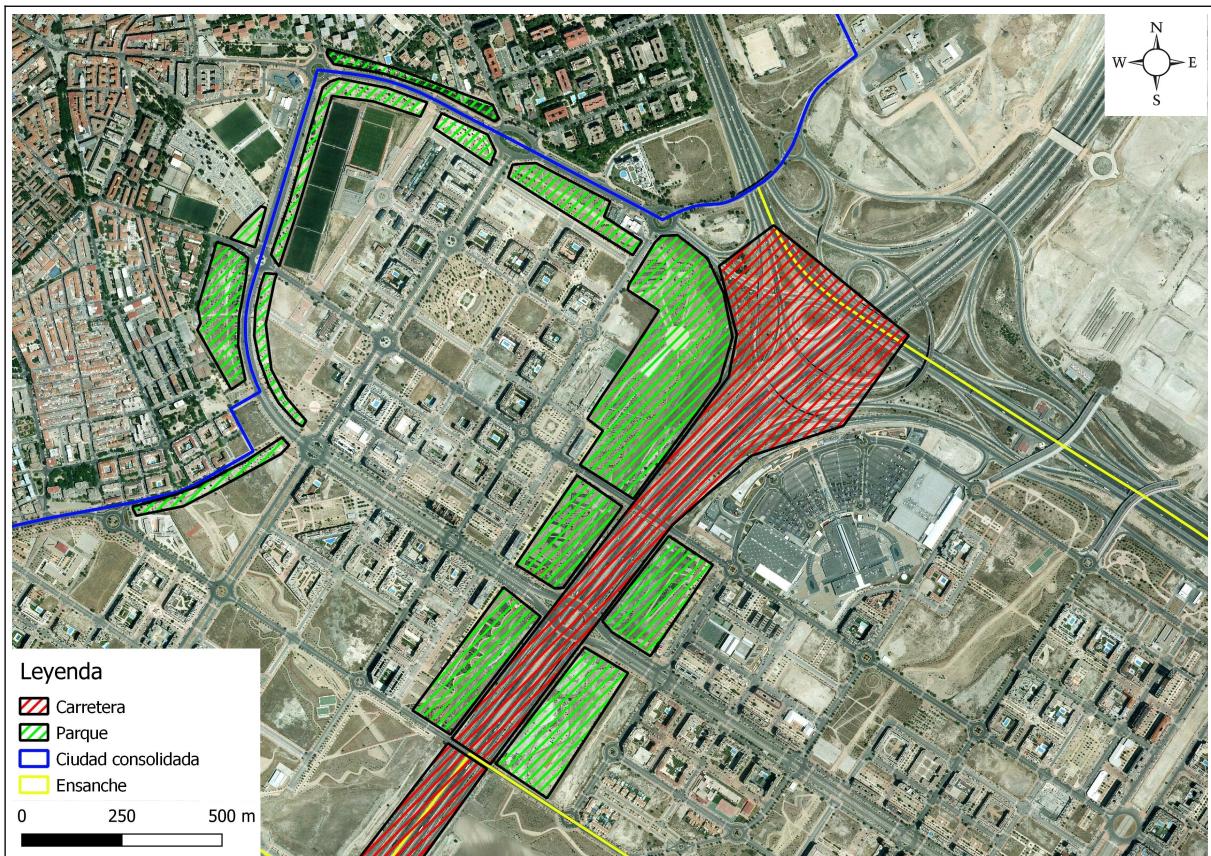
más próximos a ellos si estuviesen ocupando los solares que actualmente se encuentran sin uso, los cuales a su vez agudizan el efecto borde entre la ciudad consolidada y el Ensanche.

Como podemos observar en las imágenes 2.11 y 2.12, el panorama perceptible en ambos extremos del Ensanche sugiere tener que recorrer grandes distancias para acceder a un mínimo de servicios que se espera que estén cuando hablamos de una gran urbe como Madrid, contribuyendo al aislamiento funcional del Ensanche y su monoespecialización en el uso residencial.



*Figuras 2.11 y 2.12: paisaje urbano visto desde Santa Eugenia en el borde con el Ensanche (arriba) y en el extremo este del Ensanche (abajo). Fuente: trabajo de campo.*

Es extremadamente llamativa la presencia de elementos de borde en toda la estructura urbana del Ensanche. Además de la disposición en paralelo al borde entre ambos sectores de los espacios libres que ahonda la segregación de ambos sectores, la autopista M-45 parte literalmente en dos en barrio, cuya única forma de cruzarlo es únicamente a través de tres colosales puentes de unos 100 metros de largo, en el que uno de ellos es además una gigantesca rotonda.



*Figura 2.13:elementos del espacio público que ejercen de barrera debido a su disposición en la estructura urbana. Fuente: PNOA, Ayuntamiento de Madrid, elaboración propia.*

Los impactos derivados de la dilatación del espacio y el aislamiento del Ensanche son múltiples. Buena parte de mis sensaciones de abandono vienen dadas por esta existencia de grandes solares que crean espacios abiertos artificiales e impersonalizan el paisaje, que junto a la falta de servicios cercanos a estas zonas fuerzan a los vecinos a transitar el espacio público como conductores en vez de como peatones, con lo que ello implica en cuanto a afluencia peatonal y oportunidad de generar actividad económica de proximidad.

Precisamente, el modelo expansivo del Ensanche da respuesta a esta realidad fomentando la movilidad motorizada privada. Esta concepción de la movilidad impregna el Ensanche de múltiples formas. Una de ellas es el considerable ancho de calzada que presenta este ámbito frente al consolidado. La calzada de la Avenida del Ensanche de Vallecas llega a medir 50m de ancho, mientras que en la ciudad consolidada tan solo un tramo de la Calle San Jaime llega a alcanzar los 15 metros.



*Figura 2.14: fotografía de la calle San Jaime, que con cuatro carriles es la calle más ancha que se puede encontrar en el Casco Histórico. Fuente: trabajo de campo.*



*Figura 2.15: fotografía de la Avenida del Ensanche de Vallecas. Con diez carriles y dos bulevares, es la calle más ancha de Vallecas. Fuente: trabajo de campo.*

De este modo, no solo dilata el espacio el gran tamaño de la promoción inmobiliaria, cuya realidad habitual en el Ensanche es la del gran solar, sino que los propios ejes vertebradores de este nuevo barrio contribuyen directamente con este fenómeno. Cuando Kevin Lynch afirma en su obra que “*una autopista puede ser una senda para el conductor y un borde para el peatón*” (p.49), sintetiza muy bien la problemática presente: lo que debe ser senda ha aumentado sus dimensiones hasta llegar a ser una barrera. Para este joven estudiante, cruzar 50 metros de calle puede no ser un gran problema más allá de lo incómodo o inoportuno que resulte. En cambio, para una persona de avanzada edad puede suponer una odisea, especialmente en condiciones climáticas de tormenta o de sol intenso.

Resulta incomprendible que con estas dimensiones no exista un solo carril bici en todo el barrio que se encuentre integrado de alguna forma en la calzada. El único carril bici existente<sup>21</sup> consiste en una ruta que conecta la red de espacios libres del Ensanche, lo cual es positivo pero claramente insuficiente.

---

21- Ver Anexo

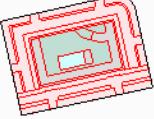
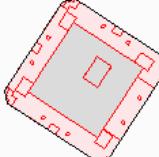
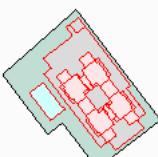
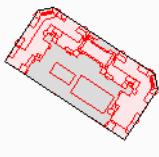
Otra de las formas en las que se hace patente la apuesta por el vehículo privado es la oferta de servicios de las promociones inmobiliarias, que en su práctica totalidad incluyen garajes para vehículos, junto a grandes patios que proveen servicios exclusivos a sus residentes. Estos grandes patios estarían hurtando las funciones sociales<sup>22</sup> del espacio público como el juego de los niños o el encuentro entre vecinos. En analogía con los jardines característicos del *urban sprawl*, cada vecino de la manzana posee una parte del patio, pasando del jardín individual a su colectivización en comunidades exclusivas. Mientras, el espacio público pierde sus funciones comerciales y sociales, aumentando a su vez sus proporciones respecto a las que presenta en la ciudad consolidada, por lo que volvemos a la dinámica de dilatación del espacio y aumento de la dependencia del vehículo privado.



*Figura 2.16: conjunto de manzanas cerradas en el Ensanche (2017). Fuente: Google Earth.*

El uso generalizado de estas tipologías es una de las grandes diferencias entre el modelo del Ensanche y la ciudad preexistente. Para ilustrar el acopio del espacio urbano en estas burbujas residenciales, hemos extraído información catastral relativa a distintos inmuebles en uno y otro ámbito de estudio, reflejando en cada uno la superficie destinada al uso vivienda y al resto de usos que puedan albergar.

22- No solo hurta las funciones sociales como el encuentro entre vecinos o el juego de los niños, sino que habitualmente también cuentan con servicios exclusivos de piscina, gimnasio o zonas deportivas que podrían llevar a cabo empresas o instituciones públicas para el conjunto del barrio. Ver anexo para ampliar la información sobre promociones inmobiliarias en el Ensanche.

Ciudad consolidada	Ensanche de Vallecas																																													
<p><b>PARCELA CATASTRAL</b></p>  <p>Parcela con varios inmuebles (division horizontal)</p> <p>Localización CL CONGOSTO 72 EST.DET.CERR MADRID (MADRID)</p> <p>Superficie gráfica 2.355 m<sup>2</sup></p> <p>Participación del inmueble 1,584000 %</p>	<p><b>PARCELA CATASTRAL</b></p>  <p>Parcela con varios inmuebles (division horizontal)</p> <p>Localización AV LA GAVIA 35(A) MADRID (MADRID)</p> <p>Superficie gráfica 5.561 m<sup>2</sup></p> <p>Participación del inmueble 0,453000 %</p>																																													
<p><b>CONSTRUCCIÓN</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Uso principal</th> <th>Escalera</th> <th>Planta</th> <th>Puerta</th> <th>Superficie m<sup>2</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>VIVIENDA</td> <td>B</td> <td>02</td> <td>B</td> <td>97</td> </tr> <tr> <td>ALMACEN</td> <td>B</td> <td>05</td> <td>61</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>ELEMENTOS COMUNES</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>26</td> </tr> </tbody> </table>	Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>	VIVIENDA	B	02	B	97	ALMACEN	B	05	61	5	ELEMENTOS COMUNES				26	<p><b>CONSTRUCCIÓN</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Uso principal</th> <th>Escalera</th> <th>Planta</th> <th>Puerta</th> <th>Superficie m<sup>2</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>VIVIENDA</td> <td>A</td> <td>05</td> <td>A</td> <td>106</td> </tr> <tr> <td>ALMACEN</td> <td></td> <td>-1</td> <td>14</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>APARCAMIENTO</td> <td></td> <td>-2</td> <td>32</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>ELEMENTOS COMUNES</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>32</td> </tr> </tbody> </table>	Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>	VIVIENDA	A	05	A	106	ALMACEN		-1	14	7	APARCAMIENTO		-2	32	10	ELEMENTOS COMUNES				32
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>																																										
VIVIENDA	B	02	B	97																																										
ALMACEN	B	05	61	5																																										
ELEMENTOS COMUNES				26																																										
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>																																										
VIVIENDA	A	05	A	106																																										
ALMACEN		-1	14	7																																										
APARCAMIENTO		-2	32	10																																										
ELEMENTOS COMUNES				32																																										
<p><b>PARCELA CATASTRAL</b></p>  <p>Parcela con varios inmuebles (division horizontal)</p> <p>Localización AV SANTA EUGENIA 7 MADRID (MADRID)</p> <p>Superficie gráfica 3.556 m<sup>2</sup></p> <p>Participación del inmueble 1,180000 %</p>	<p><b>PARCELA CATASTRAL</b></p>  <p>Parcela con varios inmuebles (division horizontal)</p> <p>Localización CL BARRANCO DEL NOVILLO 24 U.E.2 MADRID (MADRID)</p> <p>Superficie gráfica 2.781 m<sup>2</sup></p> <p>Participación del inmueble 1,263000 %</p>																																													
<p><b>CONSTRUCCIÓN</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Uso principal</th> <th>Escalera</th> <th>Planta</th> <th>Puerta</th> <th>Superficie m<sup>2</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>VIVIENDA</td> <td>B</td> <td>01</td> <td>C</td> <td>94</td> </tr> <tr> <td>ELEMENTOS COMUNES</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>15</td> </tr> </tbody> </table>	Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>	VIVIENDA	B	01	C	94	ELEMENTOS COMUNES				15	<p><b>CONSTRUCCIÓN</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Uso principal</th> <th>Escalera</th> <th>Planta</th> <th>Puerta</th> <th>Superficie m<sup>2</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>VIVIENDA</td> <td>1</td> <td>03</td> <td>G</td> <td>86</td> </tr> <tr> <td>APARCAMIENTO</td> <td>G</td> <td>-1</td> <td>73</td> <td>12</td> </tr> <tr> <td>ALMACEN</td> <td>T</td> <td>-1</td> <td>24</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>ELEMENTOS COMUNES</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>31</td> </tr> </tbody> </table>	Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>	VIVIENDA	1	03	G	86	APARCAMIENTO	G	-1	73	12	ALMACEN	T	-1	24	4	ELEMENTOS COMUNES				31					
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>																																										
VIVIENDA	B	01	C	94																																										
ELEMENTOS COMUNES				15																																										
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>																																										
VIVIENDA	1	03	G	86																																										
APARCAMIENTO	G	-1	73	12																																										
ALMACEN	T	-1	24	4																																										
ELEMENTOS COMUNES				31																																										

Figuras 2.17 – 2.20: ejemplo de la superficie catastral correspondiente a varias viviendas en relación con su parcela (edificio o manzana al que pertenece). Fuente: Sede Electrónica del Catastro.

Como puede observarse, no solo ha aumentado el tamaño de las parcelas (la parcela de la calle Barranco del Novillo constituiría solo la mitad de toda la manzana, exactamente la mitad que la parcela de la Avenida de la Gavia), sino que también lo hace la superficie de

elementos comunes correspondiente a cada vivienda. El edificio de la calle Congosto es también una manzana cerrada y forma parte de las últimas edificaciones construidas en el Casco Histórico, entre las que se encontramos varias que siguen esta tipología. Resulta representativo cómo estas tipologías empleadas tímidamente en la ciudad consolidada han duplicado su tamaño y estandarizado su uso en el Ensanche.

Junto a la privatización del espacio urbano, estas manzanas no cuentan en su mayoría con locales en sus bajos (figura 2.17) que puedan tener un uso comercial. De este modo resulta muy complicado para el barrio consolidar un tejido comercial que lo dinamice económicamente, fomente la actividad más allá del uso residencial y, en definitiva, que promueva aquello que algunos autores denominan *vitalidad urbana*<sup>23</sup>. Por tanto, la carencia de estos espacios para el comercio fuerza a los vecinos a desplazarse lejos de sus viviendas para acceder a la mayor parte de los servicios.



Figuras 2.21 – 2.24: ejemplos de manzanas sin bajos comerciales en el Ensanche. Fuente: trabajo de campo.

23- Rodriguez, María B (2016) - *La importancia de la vitalidad urbana*. Revista Ciudades 19 (1), pp. 217-235. La autora del artículo señala que el término “vitalidad” referido a la ciudad no se encuentra definido, pero sí se ha señalado la “ciudad viva” como “acuerdo”, que constantemente genera crecimiento económico de su propia economía “local” (Jacobs, 1969, p. 262).

Casualmente, con lo que sí cuenta este barrio es con un gran centro que aglutina la mayor parte de su oferta comercial y de ocio. El centro comercial La Gavia, que se inauguró en 2008<sup>24</sup> y es uno de los más grandes de toda la Comunidad de Madrid<sup>25</sup>, provee un enorme aparcamiento de 5,5 hectáreas (unos 8 campos de fútbol profesional) en un emplazamiento estratégico: muy cercano al centro geográfico<sup>26</sup> del Ensanche con un ligero desplazamiento hacia el norte que le proporciona accesos directos al colosal nudo de carreteras que forman las autopistas A3 y M45. Con su emplazamiento en una posición central y a disposición de grandes accesos y viales a su alrededor, este centro comercial se ha asegurado no solo ser el mojón<sup>27</sup> más relevante del Ensanche, sino que además garantiza y amplía su influencia a otros puntos de la ciudad y su área metropolitana.

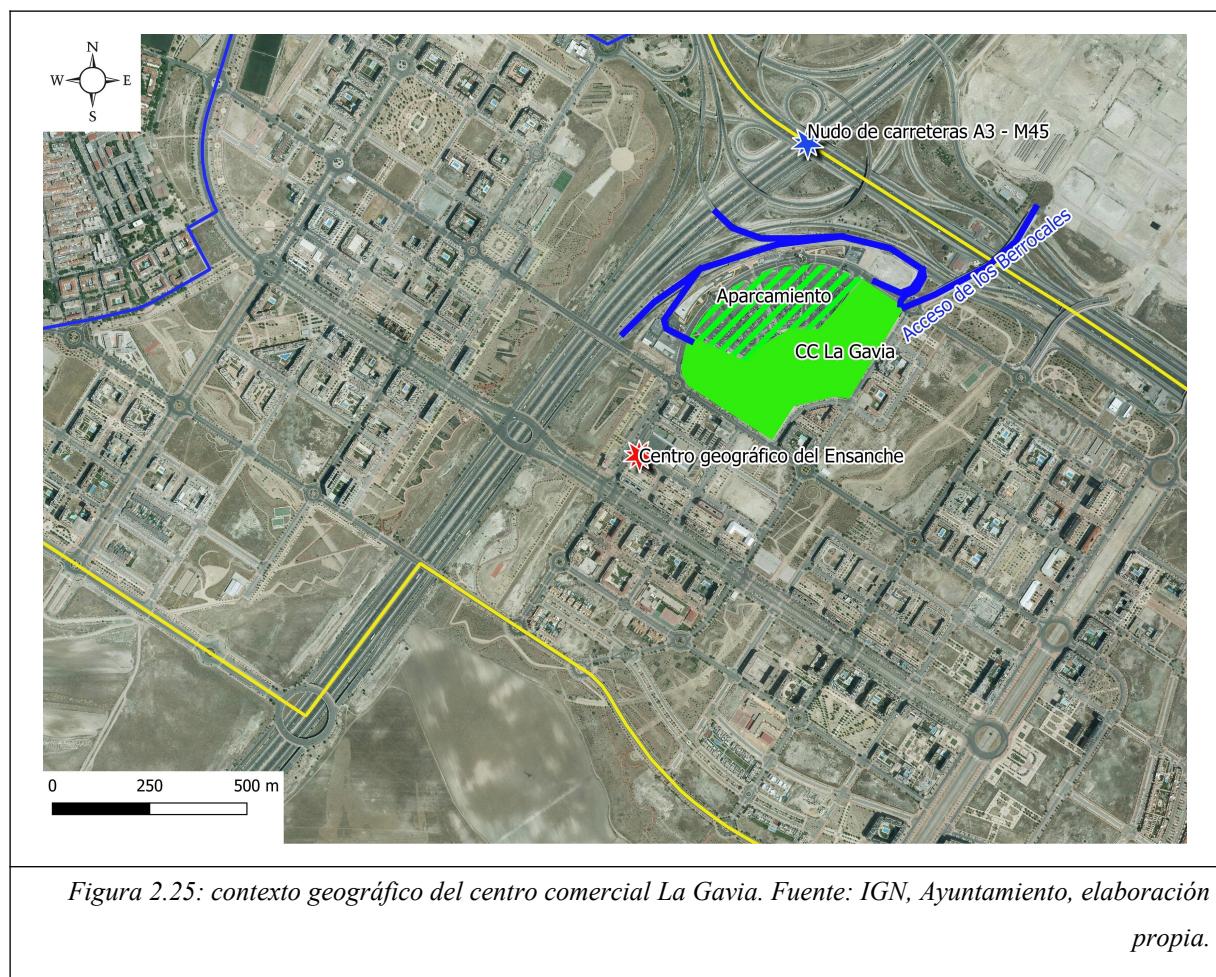


Figura 2.25: contexto geográfico del centro comercial La Gavia. Fuente: IGN, Ayuntamiento, elaboración propia.

24- Enlace a la noticia: [https://elpais.com/elpais/2008/11/12/actualidad/1226481432\\_850215.html](https://elpais.com/elpais/2008/11/12/actualidad/1226481432_850215.html)

25- Fuente: <https://www.addmeet.com/blog/centros-comerciales-madrid-ranking/>

26- Obtenido mediante la función *centroides* de QGIS

27- Kevin Lynch denomina Mojones a los puntos de referencia externos al observador, el cual previsiblemente le otorgará más importancia a medida que aumente familiarización con el espacio circundante.

Esto no quiere decir que en el sector consolidado todos los edificios cuenten con comercio en sus bajos. Sin embargo, en mis salidas de campo he observado que existe una jerarquía urbana clara en el sector consolidado, especialmente en el Casco Histórico, por la cual se establecen ciertas áreas residenciales de calles estrechas sin apenas comercio ni tráfico que rápidamente desembocan en otras calles y/o zonas que ejercen de auténticos centros comerciales al aire libre de muy fácil acceso para todos los vecinos. Ello compatibiliza tranquilidad residencial con fácil acceso al comercio, que además puede concentrarse en el espacio para aprovechar las sinergias de sus actividades sin depender de un único gran propietario, como tampoco dependen de grandes infraestructuras de acceso. Sin embargo, lo que encontramos en el Ensanche es una ultraconcentración del comercio dentro de una gran superficie privada mientras que el resto del barrio se encuentra desprovisto de ejes o áreas comerciales bien definidas.

Ejemplos de accesibilidad de los ejes comerciales en el Casco Histórico



*Arriba: figuras 2.26 y 2.27 - fotografías de la calle Sierra de Bobia (izquierda, residencial) que cruza con la calle Congosto (derecha, comercial pero también residencial). Abajo: figuras 2.28 y 2.29 - fotografías de la calle Santa María Salomé (izquierda, residencial) que cruza con la calle San Jaime (derecha, comercial y también residencial). Fuente: trabajo de campo.*

La apuesta por la motorización privada redunda en una mayor contaminación atmosférica y sonora, un mayor gasto energético y una mayor dedicación de espacio urbano a la infraestructura automovilística para el conjunto de la ciudad. Precisamente, el modelo del Ensanche es característico por su fuerte dependencia de las infraestructuras. Como puede apreciarse, el viario del Ensanche se encuentra (casi) completado pese a que aún falta mucho por edificar, concretamente el 45 %<sup>28</sup> de la superficie prevista, lo cual indica una sangrante infrautilización de las infraestructuras, a su vez agravado por las desorbitadas dimensiones que presenta.

A modo de ejemplo volvemos a la figura 2.24, donde entre los accesos señalados (en línea azul) al centro comercial desde las autopistas se encuentra etiquetado el acceso de Berrocales. Consiste en un enorme puente construido entre 2010 y 2013<sup>29</sup> que a fecha de 2019 sigue sin dar servicio, algo lógico teniendo en cuenta que Berrocales es un desarrollo urbanístico cuya ejecución acaba de aprobarse<sup>30</sup>, es decir, lleva 6 años sin usarse y previsiblemente serán varios más. En las ortofotografías puede apreciarse la gran mancha blanca al norte de este acceso que será destinada a la construcción de los Berrocales, un nuevo barrio cuyo planeamiento extiende el modelo aquí criticado al otro lado de la A3.



*Figura 2.30: puente de Berrocales atravesando aproximadamente 300 metros de autopista. Fuente: Google StreetView.*

28- Dato obtenido mediante SIG a partir de la cartografía elaborada en la figura 2.10.

29- Dato obtenido mediante fotointerpretación de las ortofotos históricas disponibles.

30- Enlace a la noticia: <https://www.20minutos.es/noticia/3598900/0/los-berrocales-ayuntamiento-madrid-sureste/>

Del mismo modo, la infrautilización se extiende a los servicios de transporte público que las autoridades competentes han habilitado a todas estas áreas. Si bien las líneas de autobús pueden ajustarse mejor a la demanda dada las particularidades de este servicio, en 2007 se inauguraron en el Ensanche tres nuevas estaciones de Metro: la Gavia, las Suertes y Valdecarros. Dadas las cifras de densidad de población expuestas en la figura 2.30, no parece que estas estaciones tengan capacidad de cubrir una demanda equivalente a la que actualmente cubren las estaciones Sierra de Guadalupe, Villa de Vallecas y Congosto.

Relación de datos demográficos y de superficie en el área de estudio (2017)					
	Ensanche de Vallecas	Ciudad consolidada		Total área de estudio	
Casco Histórico		Santa Eugenia			
Población absoluta	43614	39740	24295	107649	
		64035			
Población relativa (%)	40,5	36,9	22,6	100 %	
		49,5			
Superficie total (ha)	635 ha	136 ha	133 ha	904 ha	
		269 ha			
Superficie relativa (%)	70,2 %	15,04 %	14,75 %	100 %	
		29,8 %			
Densidad de población (hab/ha)	68,7	292,2	182,4	153 (media)	
		237,3 (media)			
<i>Figura 2.31: comparativa de los datos de población y superficie entre el ámbito consolidado y el Ensanche mediante el cálculo de sus densidades. Fuente: elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Madrid.</i>					

Los datos del cuadro anterior nos confirman aquello que se ha puesto de relieve durante el transcurso de este trabajo: existe una drástica reducción de la densidad de población en la nueva ciudad, coherente con una estructura urbana de anchos viales para el fácil acceso al centro comercial y a otros puntos de la ciudad donde encontrar una oferta inexistente en el Ensanche, pero incoherente con una ciudad que a la que se le agota el suelo rústico y que acusa de problemas de congestión de tráfico.

### **3. Diagnóstico y propuesta**

#### **3.1 Diagnóstico**

Llegados a este punto en el que el análisis nos ha servido para desarrollar una aproximación geográfica al modelo urbano del Ensanche de Vallecas, procedemos a realizar un diagnóstico esquemático en forma de matriz DAFO para averiguar sus puntos positivos y negativos, tanto de origen interno como externo, de acuerdo con los fundamentos y la justificación expuestas en el planteamiento del trabajo.

Las fortalezas y debilidades, de origen interno, vienen fundamentadas por el análisis del modelo urbano del Ensanche y su contraposición con las características de la ciudad consolidada. Las amenazas y oportunidades, de origen externo, beben también del análisis del modelo del Ensanche, pero tienen en cuenta además las áreas del distrito que fueron excluidas del análisis (figura 1.3). Resultaría imposible desde la geografía urbana lanzar una propuesta coherente para el barrio si no se tiene en cuenta qué hay más allá de sus límites físicos y/o administrativos para reflexionar cómo podrían ser aprovechadas.

A nivel interno, las fortalezas que presenta el Ensanche se relacionan con una calidad de vida a priori superior ligada a los aspectos positivos del modelo expansivo, relacionados con su comodidad y conveniencia: menos tráfico, mayor tranquilidad y abundantes áreas verdes, además de la existencia de servicio de Metro que barrios como Santa Eugenia carecen de él (aunque sí cuenta con tren de Cercanías). Las debilidades están directamente provocadas por los impactos urbanos derivados de la dinámica que genera el modelo expansivo: aislamiento, dependencia, ineficiencia y abandono.

Origen interno
<p>Debilidades</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abundancia de elementos urbanos que ejercen de barrera para el peatón</li> <li>• Alta dependencia de grandes infraestructuras e infrautilización de las mismas</li> <li>• Escasa mezcla de usos que da lugar a un tejido comercial precario y ultraconcentrado</li> <li>• Sustitución de las funciones del espacio público por servicios ofrecidos en nuevas promociones inmobiliarias</li> <li>• Modelo urbano ineficiente en términos económicos</li> <li>• Notable estado de abandono en muchas áreas del barrio causada por la proliferación de solares y exceso de áreas libres en relación con la densidad de población</li> <li>• Falta de planificación en la ejecución de obras que da lugar a disposiciones caóticas en la edificación y desaprovechamiento de recursos</li> <li>• Dependencia del vehículo privado</li> </ul>
<p>Fortalezas</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Existencia de tres estaciones de Metro que dan accesibilidad directa a parte del barrio con el resto del distrito y la ciudad</li> <li>• Aporta nueva vivienda (pública y privada) de mayor calidad al conjunto de la ciudad de Madrid</li> <li>• Oferta residencial atractiva fruto de <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ la abundancia de espacios libres</li> <li>◦ la ausencia general de ruido intenso</li> <li>◦ la facilidad que ofrece para desplazarse en vehículo privado</li> </ul> </li> </ul>

A nivel externo, las amenazas identificadas que se cernirían sobre el Ensanche vendrían dadas por la gestión del proceso urbanizador siguiendo las tendencias históricas

analizadas en este trabajo, y por las consecuencias a medio y largo plazo que la insostenibilidad de este modelo promueve.

Por otro lado, al quedar pendiente aún por edificar el 45% del total de superficie edificable, existe una ventana de oportunidad de que aún siga aumentando el número de vecinos y de servicios en la zona, incluyendo el desarrollo de nuevo suelo industrial que aporte superficie productiva al distrito como es el caso del Polígono de la Atalayuela<sup>31</sup>.

Origen externo
Amenazas
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aumento de la dependencia de agentes urbanos privados</li> <li>• Aumento de la desigualdad económica, social y ambiental entre las distintas piezas que configuran el distrito</li> <li>• Insostenibilidad a largo plazo del modelo urbano expansivo</li> <li>• Culminación de la edificación a expensas de las decisiones de agentes externos</li> <li>• Integración territorial a nivel regional amenazada por el efecto barrera de Valdemingómez y las grandes autopistas</li> <li>• Colmatación definitiva del suelo rústico con la siguiente generación de desarrollos urbanos</li> </ul>
Oportunidades
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Previsible mejoría de la situación actual de abandono con la progresiva ejecución de obras de edificación en la superficie edificable restante (45%)</li> <li>• Mejor integración con el resto de Madrid con la urbanización de las bolas de suelo libre que rodean el Ensanche enmarcadas en los <i>Desarrollos del Sureste</i><sup>32</sup></li> <li>• Explotación del abundante espacio público que cuenta con un alto nivel de desuso</li> <li>• Alta disponibilidad de suelo industrial en el distrito que dé lugar a nuevas fuentes de empleo</li> </ul>

31- Ver figura 1.3 – Espacios Excluidos y Anexo

32- Ver Anexo

### 3.2 Propuestas de actuación

En base a los aspectos recopilados en este diagnóstico, las propuestas de actuación para regenerar este barrio deben reorientar el espacio público en dos direcciones muy claras que le aportarían el dinamismo necesario para ser una parte activa de la ciudad de Madrid y no un mero “contenedor residencial”: densificar e integrar.

La densificación supone intervenir en la ciudad para hacer un uso más intenso del espacio. Ello supone que dicho espacio albergará un mayor número de relaciones económicas y sociales, y por tanto aporte una utilidad que previamente no proveía, o no lo hacía en la misma magnitud. En este sentido, las siguientes actuaciones irían encaminadas a corregir algunas de estas externalidades negativas aumentando el número de vecinos, acrecentando la cantidad y variedad de servicios, generando nuevas alternativas de movilidad y promoviendo la capacidad del espacio urbano para ofrecer nuevos puntos de encuentro:

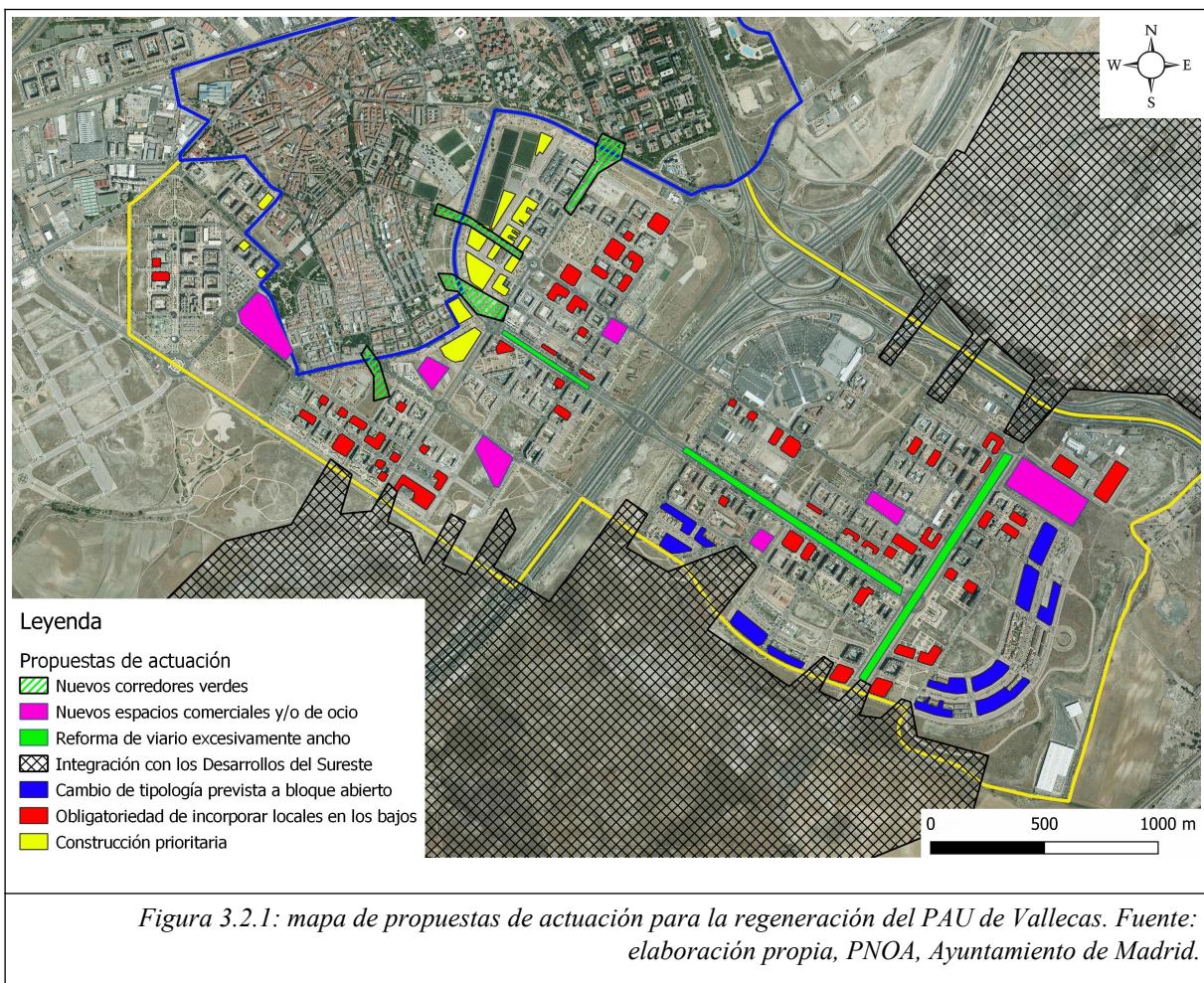
- **Revisión de los proyectos de edificación** que se llevarán a cabo en los solares del Ensanche para, en primer lugar, sustituir las promociones de viviendas unifamiliares por promociones en bloque. En segundo lugar, los nuevos bloques de viviendas deberán contar obligatoriamente con locales comerciales en sus bajos.
- **Revisión de la red de espacios libres** o verdes para el establecimiento en ellas de nuevos espacios comerciales de proximidad en forma de pequeños locales que palíen el déficit de los mismos a la vez que permitan el disfrute de dichos espacios libres.
- **Revisión de la red viaria** para la inclusión de una red de carriles bici segregados en la calzada, y la posibilidad de reformar alguno de los grandes ejes del barrio para establecer bulevares o ampliar aceras, de tal forma que creen nuevos espacios para la hostelería en forma de quioscos con terrazas.

La integración consistiría en mejorar la permeabilidad del Ensanche con los barrios consolidados a la vez que reduce su dependencia de los mismos, bien por las actuaciones de densificación que le aportaría nuevo tejido comercial como por la intervención en sus bordes para reducir el efecto barrera urbana. Para ello se propone:

- **Coordinar los desarrollos** urbanos que tendrán lugar en las bolsas de suelo libre presentes en los alrededores (los Desarrollos del Sureste) con las necesidades del

Ensanche para que todos los nuevos barrios del sureste de Madrid creen sinergias de proximidad que reduzcan su dependencia con la ciudad preexistente.

- **Revisar el borde** entre los barrios consolidados y el Ensanche para mejorar la permeabilidad entre estos dos barrios. Para ello se debe:
  - Urgir a los promotores a que ejecuten las obras de edificación pendientes en los solares próximos al Casco Histórico y Santa Eugenia
  - Reducir el tamaño de los espacios libres en el borde y/o reorientar su disposición actual, paralela a dicho borde, a una nueva perpendicular que fomente el tránsito peatonal entre los dos sectores.



## 4. Conclusiones

El estudio llevado a cabo en este trabajo sobre el modelo urbano del Ensanche de Vallecas ha puesto de relieve que el diseño de la ciudad condiciona directamente la forma en la que sus habitantes se sirven de ella para vivir bajo un estilo de vida particular, viéndose ello reflejado en la realidad a pie de calle que encontraba en mis valoraciones iniciales.

La conclusión fundamental que puede extraerse de este trabajo sobre el modelo expansivo empleado en este Ensanche es que dicho modelo hace uso de lógicas privatizadoras en dos sentidos complementarios: en las tipologías edificatorias, generalizando las grandes urbanizaciones privadas que cuentan con servicios exclusivos; en la organización del espacio público, centrando el diseño del viario en la movilidad motorizada privada y concentrando la mayor parte de servicios en una única superficie comercial de titularidad privada. De este modo, el espacio público ve limitadas sus funciones y acaba presentando indicios de abandono.

A cambio, el modelo facilita un estilo de vida acomodado que, pese a su conveniencia a priori por la apuesta por la máxima calidad residencial, genera unas externalidades muy costosas para el conjunto de la ciudad más allá del estado de abandono que causa la falta de funcionalidad, como es el aumento del coste de los servicios públicos derivado de la reducción de la densidad urbana y el fomento del vehículo privado en una gran urbe que ya acusa problemas de congestión y contaminación.

Los aspectos perjudiciales de la apuesta por un menor “hacinamiento” de la población urbana pueden verse contrarrestados si el modelo aprovechara la oportunidad que un espacio desahogado provee para dar cabida a numerosas actividades en él. No ocurre así en el Ensanche, que ve cómo sus grandes avenidas reducen su utilidad a la del mero tránsito cuando en otros sectores de la ciudad no hay duda de que la misma calle sería un hervidero de actividad de todo tipo.

Menos aún ayuda el hecho de que la construcción de la ciudad sea rehén de coyunturas financieras que poco o nada tienen que ver con una planificación estratégica y sostenible, y

que ha dado lugar a un caos edificatorio que acentúa las cuestiones de inefficiencia e insostenibilidad comentadas, dilatando el proceso en tiempo y espacio<sup>33</sup>.

En síntesis, la expansión urbana a día de hoy se enfrenta, en primer lugar, al reto de seguir la tendencia de crecimiento exponencial<sup>34</sup> siendo a su vez capaz de coordinar todas las partes que intervienen en la urbanización para que los proyectos resulten viables económicamente y sean ejecutados siguiendo un proceso lógico y eficiente.

En segundo y último lugar, si quiere evitar ser una gran losa para el conjunto de la ciudad deberá ser capaz de medir la sostenibilidad a largo plazo del modelo que vaya implantar, para lo cual deberá mejorar y hacer cumplir su planificación, y es ahí donde creo que radica su gran oportunidad: en planificar mejor la ciudad.

---

33- Ver figura 2.10

34- Ver figuras 2.3 y 2.8

## Bibliografía

- Bielza de Ory, Vicente (dir.) (1984): Geografía General. Vol. 11: Geografía Humana
- Brandis, Dolores (2014): El giro neoliberal de las políticas para la ciudad de España. Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles N.º 69 – 2015; pp. 371.
- Brandis, Dolores (2018): Grandes proyectos urbanos y desarrollos residenciales: del urbanismo de mercado a un nuevo modelo para Madrid.
- Catalán, Francisco (2015): Unidad Didáctica Vallecas. Centro Cultural Palomeras.
- Colegio de Geógrafos; Asociación de Geógrafos Españoles (2006): Manifiesto por una nueva cultura del territorio.
- Muñoz, Francesc (2008): Paisajes comunes, lugares globales.
- Lynch, Kevin (1960): La imagen de la ciudad.
- Perahia, Raquel (2007): Las ciudades y su espacio público.
- Rodríguez, Isabel (2001) : Vivienda y promoción Inmobiliaria en Madrid; pp. 90.
- Rodríguez, María B (2016) - La importancia de la vitalidad urbana. Revista Ciudades 19 (1), pp. 217-235
- Vaquerizo, Elena (2015): La arquitectura de la «nueva periferia»: dinámicas socioculturales urbanas en el PAU de Vallecas.
- Wirth, Louis (1938). Urbanism as a way of life.
- Zárate, Antonio (1984): el mosaico urbano, organización y vida en las ciudades; pp. 107.

## Anexo

### Fuentes de datos

- [Banco de datos del Ayuntamiento de Madrid](#)
- [Portal de Datos Abiertos del Ayuntamiento de Madrid](#)
- [Portal de datos abiertos de la Comunidad de Madrid](#)
- [Centro de descargas del Instituto Geográfico Nacional](#)
- [Sede Electrónica del Catastro](#)
- [Google Earth](#)
- [Vallecas Todo Cultura](#)

### Áreas excluidas

*Hospital Infanta Sofía. Fuente: trabajo de campo.*



*Polígono Industrial de Vallecas. Fuente: trabajo de campo.*



*Polígono Industrial La Atalayuela. Fuente: trabajo de campo*



Cañada Real – Valdemingómez. Fuente: Álvaro García (Google Earth)



Mercamadrid. Fuente: mercamadrid.es



Valdecarros (al fondo, el Ensanche). Fuente: Google Streetview



**Informe de seguimiento del Ayuntamiento de Madrid sobre la gestión del desarrollo del Ensanche de Vallecas (2015). Edificación residencial.**

(Fuente: *Seguimiento de la gestión en los nuevos desarrollos urbanos. Ayuntamiento de Madrid (2015)*)

Pág. 16

**UZP.1.03 Ensanche de Vallecas**

**B1) Edificación Residencial. Total Ámbito**

**Situación a 31 de mayo de 2015**

En amarillo datos actualizados respecto a la ficha anterior

Viviendas Previstas (5)	Viviendas concedidas en Licencias de Nueva Edificación					Licencias de Primera Ocupación		
	VPO (1)	VPT (2)	VL (3)	Total Viviendas	% Sobre Previstas (4)	Viviendas	Locales	Plazas Garaje
28.058	11.678	1.252	12.089	25.019	89,17	22.129	465	24.879

**B2) Edificación Residencial. Distribución por Unidades de Ejecución**

Unidad de Ejecución	Viviendas concedidas en Licencias de Nueva Edificación				Licencias de Primera Ocupación		
	VPO (1)	VPT (2)	VL (3)	Total Viviendas	Viviendas	Locales	Plazas Garaje
<b>UE-1</b>	2.452	502	1.906	4.860	4.715	133	4.480
<b>UE-2</b>	3.382	347	3.896	7.625	6.611	121	8.278
<b>UE-3</b>	650	99	555	1.304	1.338	25	802
<b>UE-4</b>	951	232	840	2.023	1.841	46	2.236
<b>UE-5</b>	1.882	72	2.210	4.164	3.513	55	4.885
<b>UE-6</b>	2.361	0	2.682	5.043	4.174	77	4.199

(1) Vivienda de Protección Oficial y Vivienda de Protección Pública

(2) Vivienda de Precio Tasado

(3) Vivienda Libre

(4) % Total viviendas concedidas sobre viviendas previstas

(5) Previsión inicial revisada de acuerdo con la dimensión media de las viviendas concedidas en el ámbito

## Decreto de anexión de Vallecas a Madrid

(Fuente: Agencia estatal - Boletín Oficial del Estado)

5828

13 diciembre 1950

B. O. del E.—Núm. 347

## GOBIERNO DE LA NACION

### MINISTERIO DE LA GOBERNACION

**DECRETOS** de 10 de agosto y 10 de noviembre de 1950  
por los que se aprueba la anexión total de los términos  
municipales y Ayuntamientos de El Pardo, Vallecas,  
Fuencarral y Vicálvaro al de Madrid.

El Ayuntamiento de esta capital, en uso de las facultades que le confiere el artículo cuarto del Decreto de primero de marzo de mil novecientos cuarenta y cuatro, para la Ordenación Urbana de Madrid y sus alrededores, acordó en sesión de veinte de febrero de mil novecientos cuarenta y ocho, la anexión total del término municipal y Ayuntamiento de El Pardo, habiéndose cumplido en la tramitación del expediente no sólo los preceptos del indicado Decreto, sino los aplicables al caso de la vigente Ley Municipal, de treinta y uno y uno de octubre de mil novecientos treinta y cinco. En su virtud, a propuesta del Ministro de la Gobernación conforme con el dictamen del Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros.

**DISPONGO:**

**Artículo primero.**—Se aprueba la anexión total del término municipal y Ayuntamiento de El Pardo al de Madrid, pero sin que ello obste ni ejerza influencia alguna sobre el régimen jurídico especial del Patrimonio Nacional.

**Artículo segundo.**—Por el Ministerio de la Gobernación se dictarán las disposiciones consiguientes para que se lleve a efecto lo anteriormente dispuesto.

Dado en San Sebastián a diez de agosto de mil novecientos cincuenta.

FRANCISCO FRANCO

El Ministro de la Gobernación,  
BLAS PEREZ GONZALEZ

El Ayuntamiento de esta capital, en uso de las facultades que le confiere el artículo cuarto del Decreto de primero de marzo de mil novecientos cuarenta y cuatro, para la Ordenación Urbana de Madrid y sus alrededores, acordó, en sesión de doce del pasado mes de mayo, la anexión total del término municipal y Ayuntamiento de Vallecas, habiéndose cumplido en la tramitación del expediente no sólo los preceptos del indicado Decreto, sino los aplicables al caso de la vigente Ley Municipal, de treinta y uno de octubre de mil novecientos cuarenta y cinco. En su virtud, a propuesta del Ministro de la Gobernación, conforme con el dictamen del Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros,

**DISPONGO:**

**Artículo primero.**—Se aprueba la anexión total del término municipal y Ayuntamiento de Vallecas al de Madrid.

**Artículo segundo.**—Por el Ministerio de la Gobernación se dictarán las disposiciones consiguientes para que se lleve a efecto lo anteriormente dispuesto.

Dado en Madrid a diez de noviembre de mil novecientos cincuenta.

FRANCISCO FRANCO

El Ministro de la Gobernación,  
BLAS PEREZ GONZALEZ

El Ayuntamiento de esta capital, en uso de las facultades que le confiere el artículo cuarto del Decreto de primero de marzo de mil novecientos cuarenta y cuatro, para la Ordenación Urbana de Madrid y sus alrededores, acordó, en sesión de doce de mayo último, la anexión total del término municipal y Ayuntamiento de Fuencarral, habiéndose cumplido en la tramitación del expediente no sólo los preceptos del indicado Decreto, sino los aplicables al caso de la vigente Ley Municipal, de treinta y uno de octubre de mil novecientos treinta y cinco. En su virtud, a propuesta del Ministro de la Gobernación, conforme con

el dictamen del Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros.

**DISPONGO:**

**Artículo primero.**—Se aprueba la anexión total del término municipal y Ayuntamiento de Fuencarral al de Madrid.

**Artículo segundo.**—Por el Ministerio de la Gobernación se dictarán las disposiciones consiguientes para que se lleve a efecto lo anteriormente dispuesto.

Dado en Madrid a diez de noviembre de mil novecientos cincuenta.

FRANCISCO FRANCO

El Ministro de la Gobernación,  
BLAS PEREZ GONZALEZ

El Ayuntamiento de esta capital, en uso de las facultades que le confiere el artículo cuarto del Decreto de primero de marzo de mil novecientos cuarenta y cuatro y cuatro para la Ordenación Urbana de Madrid y sus alrededores, acordó en sesión de doce de mayo pasado la anexión total del término municipal y Ayuntamiento de Vicálvaro, habiéndose cumplido en la tramitación del expediente no sólo los preceptos del indicado Decreto, sino los aplicables al caso de la vigente Ley Municipal de treinta y uno de octubre de mil novecientos treinta y cinco.

En su virtud, a propuesta del Ministro de la Gobernación, conforme con el dictamen del Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros,

**DISPONGO:**

**Artículo primero.**—Se aprueba la anexión total del término municipal y Ayuntamiento de Vicálvaro al de Madrid.

**Artículo segundo.**—Por el Ministerio de la Gobernación se dictarán las disposiciones consiguientes para que se lleve a efecto lo anteriormente dispuesto.

Dado en Madrid a diez de noviembre de mil novecientos cincuenta.

FRANCISCO FRANCO

El Ministro de la Gobernación,  
BLAS PEREZ GONZALEZ

**DECRETO** de 10 de noviembre de 1950 por el que se dispone el ingreso en la Orden Civil de Beneficencia del señor don Alvaro Rodríguez López, con categoría de Gran Cruz y distintivo blanco.

El señor don Alvaro Rodríguez López vecino de Santa Cruz de Tenerife, viene realizando en aquella provincia una relevante labor de caridad, mediante constantes aportaciones para obras de carácter benéfico, entre las que merecen destacarse por su importancia las hechas en favor del «Jardín de la Sagrada Familia», antes Casacuna, que superan la cifra de tres millones de pesetas.

Por el espíritu de generosidad que la preside, merece esta actuación ser premiada con la recompensa de la Orden Civil de Beneficencia, definida en el artículo sexto del Real Decreto de veintinueve de julio de mil novecientos diez.

En su virtud, a propuesta del Ministro de la Gobernación y previa deliberación del Consejo de Ministros,

Dispongo el ingreso en la Orden Civil de Beneficencia del señor don Alvaro Rodríguez López, con categoría de Gran Cruz y distintivo blanco, libre de gastos.

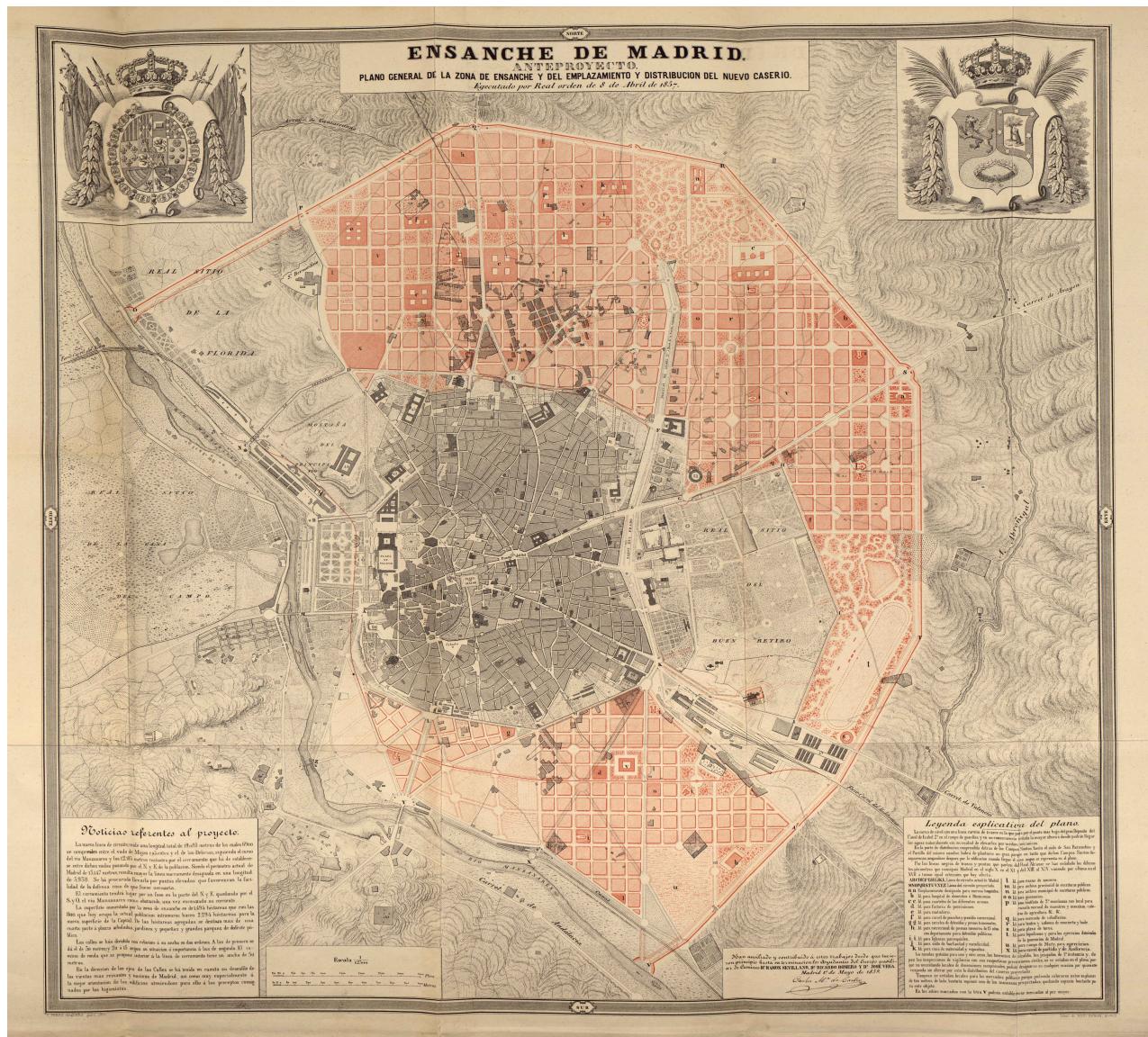
Dado en El Pardo a diez de noviembre de mil novecientos cincuenta.

FRANCISCO FRANCO

El Ministro de la Gobernación,  
BLAS PEREZ GONZALEZ

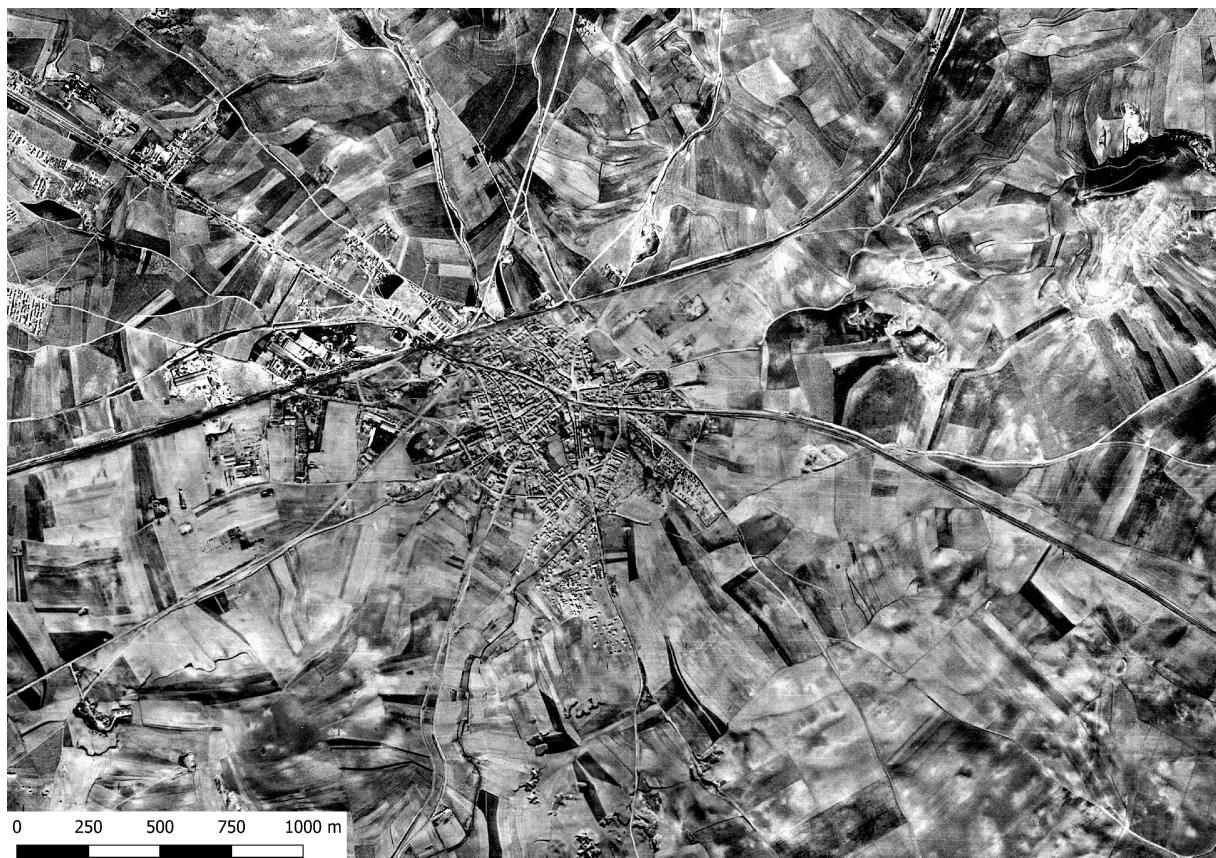
Plan Castro

(Fuente: Biblioteca Digital Hispánica de la Biblioteca Nacional de España)



## Ortofotos históricas

(Fuente: fototeca digital del IGN)



## Promociones inmobiliarias en el Ensanche

- Manzanas cerradas

<https://www.inmoglacier.com/residencial-escultor-chillida-inaugura-oficina-ventas-ensanche-vallecas/>

<https://www.accionainmobiliaria.es/es/promociones-viviendas/madrid/ensanche/>

<https://www.pryconsa.es/alquiler-venta-de-viviendas/madrid-residencial-balcon-la-gavia-vallecas>

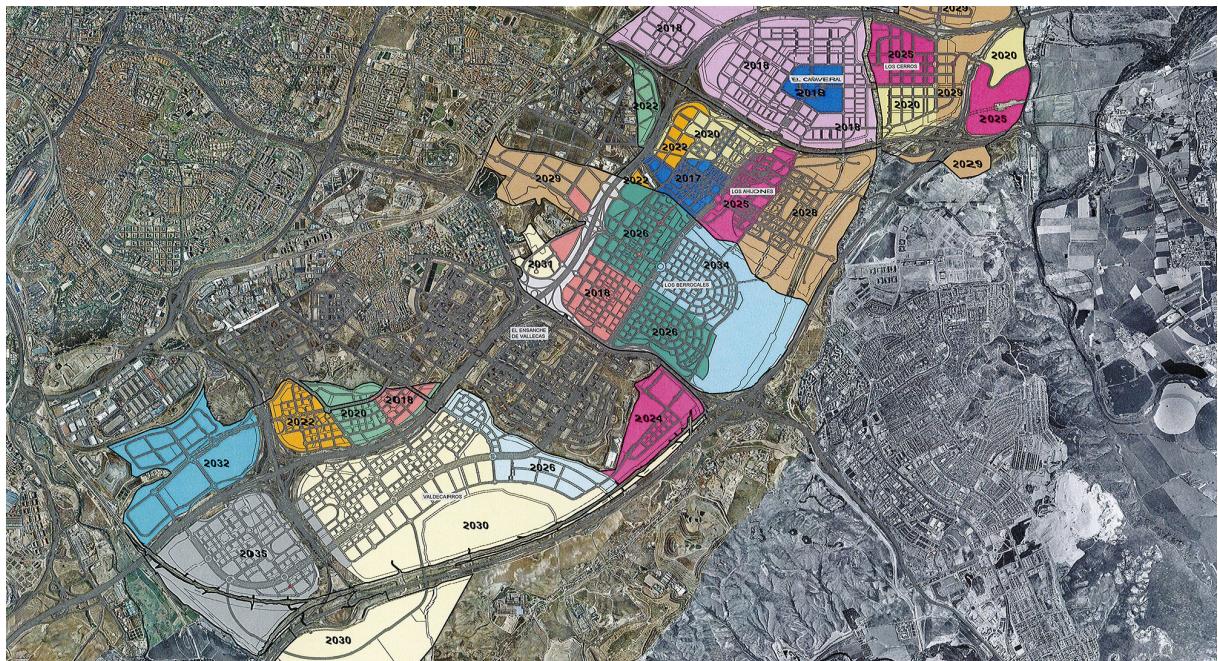
<https://www.gestilar.com/es/isla-mouro-viviendas-ensanche-de-vallecas-obra-nueva>

- Adosados

[https://www.pisos.com/promocion-ensanche\\_de\\_vallecas\\_valdecarros28051-8812976610\\_109700/](https://www.pisos.com/promocion-ensanche_de_vallecas_valdecarros28051-8812976610_109700/)

<https://domogestora.com/viviendas/chalet-madrid-pau-vallecas/>

## Desarrollos del Sureste



Conjunto de desarrollos urbanísticos en el sureste madrileño, actualmente en fase de información pública (mayo de 2019). En el centro, rodeado, el PAU de Vallecas.

(Fuentes: página de la plataforma - <https://surestemadrid.com/>; artículo de prensa - <http://cort.as/-IYBy>)