

Los “vacíos urbanos”.

Causas de su existencia en el suelo urbano de la primera periferia de Madrid.

The “urban voids”. Causes of their existence within Madrid’s urban fabric former periphery.

Sonia Freire Trigo[▼]

Fecha de superación del Tribunal Fin de Máster: 04.09.2010

Tutor: Luis Moya González

Resumen.

La existencia de “vacíos urbanos” en el suelo consolidado de nuestra ciudad es un hecho que, si bien se ha debatido ampliamente desde un punto de vista práctico (para qué podrían servir estos espacios), apenas sí se ha considerado desde un punto de vista conceptual (por qué existen estos espacios). La presente investigación parte del convencimiento de la necesaria reflexión sobre las causas que originan estos “vacíos urbanos” y plantea la hipótesis de que su existencia se debe a la conjugación de una serie concreta de Factores Endógenos. El objetivo de la investigación será, por tanto, determinar dicha cadena de Factores a partir del análisis de una serie de casos de estudio situados en la primera periferia de Madrid.

Palabras clave:

Vacío urbano, espacios vacíos, suelo consolidado, factor endógeno, uso del suelo, propiedad del suelo.

Abstract

The existence of “urban voids” within our city’s solid urban fabric is a fact that, although it has been widely discussed from a practical view point (what these empty areas could be useful for), has been barely considered from a theoretical view point (why these empty areas exist). The current research is based on the belief that a reflection about the causes that yield these “urban voids” is needed and establishes the hypothesis of which their existence is due to the combination of specific Endogenous Factors. Accordingly, the main aim of the research will be that of determine such chain of Factors considering the analysis of several study cases located in Madrid’s former periphery.

Keywords:

Urban void, empty areas, solid urban fabric, endogenous factor, land use, land ownership.

1. Introducción.

Vacíos y llenos son los dos elementos esenciales de la estructura urbana que define la ciudad, conformando diferentes tejidos en función de la relación que entre ellos se establece. Mientras la

[▼] **Sonia Freire Trigo** es arquitecta, alumna de postgrado del Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio de la Escuela Superior de Arquitectura. Universidad Politécnica de Madrid, sfreire@coag.es.

ciudad creció en continuidad, la lectura de la estructura lleno/vacío mantuvo un significado de complementariedad, fruto de una atención similar al diseño de ambos elementos. Tal como se puede percibir en la Figura 1, esta relación generó una estructura urbana sólida, siendo la rica gradación entre llenos y vacíos la responsable de su compacidad y su lectura como hecho unitario.

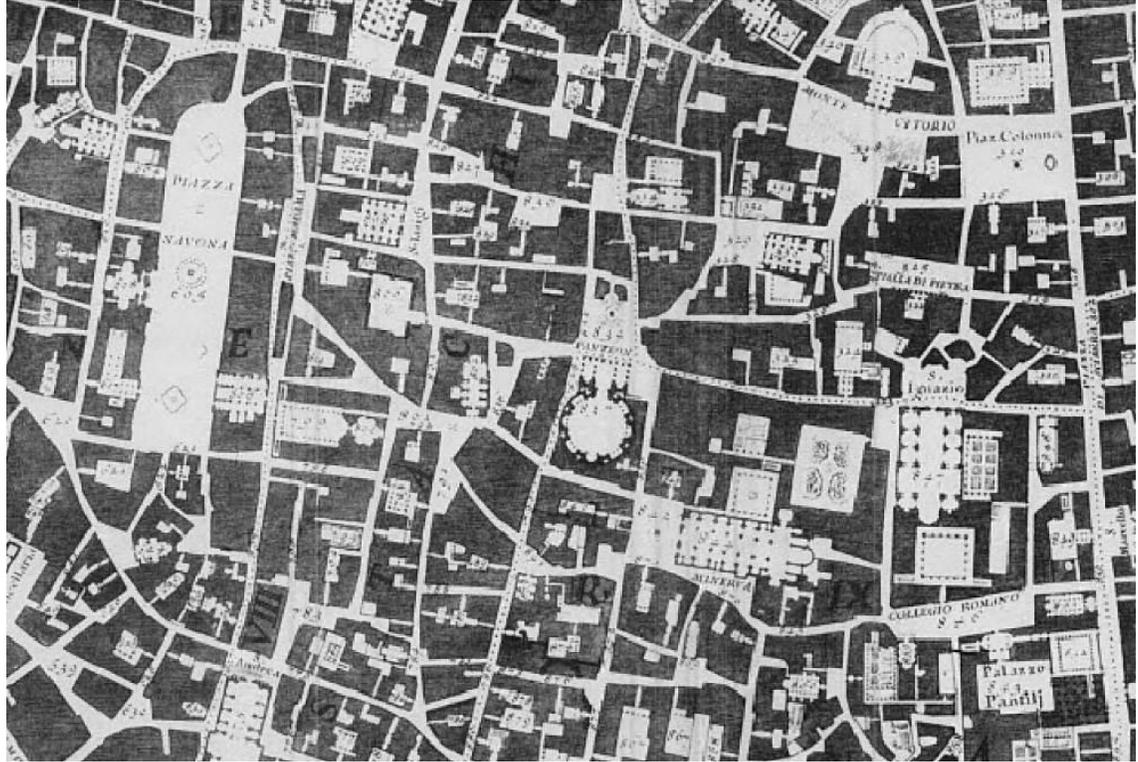


Figura 1: Fragmento del Plano de Roma, realizado por Giambattista Nolli.

(Fuente: Blog “Crónicas Cartográficas: historia urbana y cartografía”)

Pero entre los años 50-60 del s.XX la ciudad tradicional “explotó”. La creación de la figura del Plan Parcial favoreció la aparición de fragmentos urbanos dispersos por el territorio, sin continuidad con lo anterior. El diseño de estos fragmentos, además, se apoyaba en una visión abstracta del espacio, en la que mediante manchas de color y tramas se indicaba el reparto de usos y la futura posición de los llenos en el fragmento, relegando la ordenación del vacío a un esbozo de la red viaria.

El resultado fue una nueva relación entre el lleno y el vacío, caracterizada por la superabundancia y mínimo diseño de este último, que dificulta la lectura y comprensión de la estructura urbana, tal como se puede observar en la Figura 2

Comprender la naturaleza de este vacío, homogéneo en apariencia, para buscar el modo de recuperar la cohesión de la estructura urbana es el germen de la investigación propuesta. En el proceso de su desarrollo, sin embargo, la cuestión ha ido acotándose hasta centrarse en el estudio de un tipo concreto de vacíos: aquel que ha quedado descolgado de la dinámica productiva de la ciudad y se presenta como una pieza vacía, carente de uso aparente, dentro del suelo urbano consolidado de la ciudad.



Figura 2: Fragmento del Plan General de Madrid de 1965.

(Fuente: Biblioteca de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid)

Por tanto, este tipo de piezas a las que denominaremos “vacíos urbanos” y las causas de su aparición constituyen la situación problemática a tratar en ese artículo.

2. Objetivos e hipótesis.

Sobre los espacios urbanos vacíos hay mucho escrito aunque casi todo referido a la cuestión de “para qué” sirven o pueden servir. Desde el mundo del arte, por ejemplo, se han realizado numerosas interpretaciones acerca del significado y el potencial de los mismos, resaltando casi siempre la libertad y la oportunidad de expresión espontánea que ofrecen (Almárcegui, 2006) También la arquitectura ha mostrado su interés por estas piezas, centrandose en su capacidad de regeneración y de activación de procesos participativos, como sucede con las diversas actuaciones del EC1 1 o algunas propuestas de Recetas Urbanas,² entre algunos ejemplos. Asimismo, la

¹ “EC1, New Deal for Communities”, es un programa de regeneración urbana y social llevado a cabo por el borough de Islington (Londres) entre los años 2001 y 2011. Las actuaciones de regeneración urbana se realizaron en pequeños espacios públicos de carácter estratégico dentro del borough. La colaboración e implicación en el proyecto de diseñadores urbanos y vecinos fue una constante desde el comienzo, y en palabras de la coordinadora Liz Kiessler, la clave de su éxito (<http://www.yourec1.com/>).

² Recetas Urbanas es el estudio del arquitecto sevillano Santiago Cirugeda. El proyecto denominado “Ordenación y ocupación temporal de solares”, incluido dentro del conjunto de actuaciones denominado “Estrategias Subversivas de Ocupación Urbana”, propone la reutilización de solares vacíos con un uso acordado mediante convenio entre la Administración Pública y aquellos vecinos y Asociaciones que estuvieran interesados. (<http://www.recetasurbanas.net/index.php?idioma=ESP&REF=1&ID=0008>)

Administración Pública ha demostrado su interés por el uso potencial de estas piezas pues suponen un remanente de suelo especialmente interesante en las áreas urbanas consolidadas.³

La característica común de todos estos acercamientos está precisamente en la pregunta a la que dan respuesta: “para qué”. Sin embargo, en ninguno de ellos existe una reflexión previa sobre el “por qué”, o lo que es lo mismo, sobre la esencia y causas de la existencia de estos vacíos, lo que no deja de ser sorprendente desde un punto de vista lógico si se considera que para resolver un problema resulta imprescindible estudiar, en primer lugar, las causas que los originan.

Teniendo en cuenta lo anterior, para comprender la naturaleza del vacío será necesario proceder como el biólogo que se enfrenta al estudio de los seres vivos, es decir, estableciendo una clasificación que agrupe estructuras similares dentro del vasto conjunto y simplifique la aparente complejidad en realidades comprensibles.

Tomando como referencia la clasificación del espacio libre que propone Giovanni Caudo,⁴ la presente investigación establece tres categorías de suelos vacantes en función de su grado de consolidación dentro de la estructura urbana:

1. Espacios planeados y no desarrollados.
 - Engloban aquellos espacios vacíos que, habiendo sido planificados junto con el resto de la estructura urbana en la que se insertan, nunca han llegado a desarrollarse.
2. Espacios desarrollados y no mantenidos.
 - Engloban aquellos espacios vacíos que, habiéndose consolidado en la estructura urbana, se encuentran abandonados y vacíos en el momento del análisis.
3. Espacios desarrollados y mantenidos.
 - Engloban el resto de espacios vacíos que forman parte activa de la dinámica de la estructura urbana.

De cara a la investigación, lo interesante de la clasificación enunciada es la identificación de un tipo peculiar de suelos vacantes, el de los espacios planeados y no desarrollados, que necesariamente nos obliga a plantearnos “por qué” dichos espacios han permanecido inactivos y vacíos desde su concepción cuando el resto de la estructura se ha materializado.

En consecuencia, el objetivo a alcanzar en el presente trabajo será el descubrimiento de las causas que provocan la permanencia de los “vacíos urbanos”, partiendo de la hipótesis de que existe una relación de factores endógenos, común a todos ellos, causante de tal permanencia.

³ La Comunidad de Madrid lleva un “Registro de Suelos Vacantes” desde hace unos 30 años, cuando comenzó la tarea con el “Inventario de Suelo Clasificado Vacante”, en el que curiosamente no está incluido el municipio de Madrid. El objetivo fundamental del Registro es la detección del suelo vacante y su posterior valoración cuantitativa y cualitativa, de modo que quede constancia del aprovechamiento remanente en los municipios inventariados.

⁴ Profesor de urbanismo en el Universidad Studi Roma Tre. La clasificación del espacio libre que propone en su tesis atiende al grado de consolidación y, por tanto, se clasificaría en a) proyectado y no construido; b) construido y no mantenido; c) construido y mantenido

3. Metodología.

Definición de conceptos.

Antes de dar respuesta al por qué, el trabajo debe comenzar por definir el concepto fundamental, es decir, qué es un “vacío urbano”. Si bien parece una tarea sencilla, lo cierto es que debido a lo abstracto del término este abarca realidades muy diversas: “vacant land”, “suelos vacantes”, “terrenos vacíos”, etc., son expresiones que tienen en el común el concepto de vacuidad pero con matices que varían en función de las particularidades analizadas en cada caso.

Para acotar el concepto que se manejará en esta investigación es necesario partir de aquellos que mejor han captado la esencia de los vacíos en el tejido urbano. Se tratan, en nuestra opinión, del concepto de “no lugar” definido por Augé (1992) y de la interpretación que de los “terrain vague” hace Solá-Morales (2009).

El concepto de “no lugar”.

La idea de “no lugar” es definida en el trabajo de Augé por comparación negativa con lo que él considera un “lugar antropológico”. En palabras del autor:

«Si un lugar puede definirse como lugar de identidad, relacional e histórico, un espacio que no puede definirse ni como espacio de identidad ni como relacional ni como histórico, definirá un no lugar. La hipótesis aquí defendida es que la sobremodernidad es productora de no lugares, es decir, de espacios que no son en sí lugares antropológicos y que, contrariamente a la modernidad baudeleriana, no integran los lugares antiguos (...)» (pág. 83)

En resumen, un “no lugar” es un espacio que carece de cualquier tipo de historia o identidad y que en consecuencia impide las relaciones, tanto con las personas como con el propio lugar. Podríamos decir que un “vacío urbano” tiene algo de “no lugar” en cuanto que, al igual que este, permanece “invisible” a su entorno. Sin embargo, el concepto a perfilar difiere totalmente del de Augé en que los “vacíos urbanos” no son producto de la sobremodernidad,⁵ sino que son piezas que siempre han estado ahí, en el tejido urbano consolidado, pero ajenas a su entorno.

Tampoco coincide nuestro concepto con el “no lugar” de Augé en lo que este entiende por identidad, puesto que los “vacíos urbanos” no tiene por qué abarcar exclusivamente piezas del espacio público sin desarrollar. El trabajo pretende determinar las causas que generan los “vacíos urbanos” en general, pertenezcan estos al espacio público o al privado y, por tanto, sean representativos del tejido urbano o no. En último caso, tendrá que ser el análisis de los mismos el que determine si la naturaleza pública o privada influye de algún modo en la permanencia de este tipo de espacios.

El concepto de “terrain vague”

El concepto de los “terrain vague” de Solá-Morales se diferencia claramente de la idea “vacíos urbanos” en que los primeros fueron alguna vez espacios insertos en la dinámica productiva del

⁵ La sobremodernidad de la que habla Augé se refiere principalmente al modo en que se actúa en la actualidad sobre lo ya existente: no se integra los nuevos tejidos con los antiguos, como sucedía en la modernidad baudeleriana, sino que estos se abandona y aquellos buscan nuevos emplazamientos para su implantación. A esta forma de crecimiento contribuyen, según el autor, los actuales modos de desplazamiento pues la velocidad del viaje nos arrebató la experiencia del entorno, transformando el espacio a nuestro alrededor en simples paisajes sin significado, hacia los que tampoco sentimos un especial aprecio.

tejido urbano, pero ahora están vacíos, vagos e imprecisos (Solá-Morales, 2009) mientras que los segundos nunca han sido desarrollados.

Pero el interés suscitado por el trabajo de Solá-Morales en esta investigación no se debe tanto a la definición del concepto cuanto a las propuestas sobre cómo “manejar” estas piezas del tejido urbano:

«Sin duda a través de atenciones a la continuidad. Pero no de la continuidad de la ciudad planeada, eficaz y legitimada, sino, todo lo contrario, a través de la escucha atenta de los flujos, de las energías, de los ritmos que el paso del tiempo y la pérdida de los límites han establecido.» (pág. 73)

Implícitamente, el autor está reclamando un análisis del “terrain vague” para actuar sobre él de forma adecuada a su esencia. Es decir, para Solá-Morales también es necesario dar repuesta al “por qué” de dichos vacíos antes de enfrentarse al “para qué” utilizarlos. Sólo así será posible integrarlos eficazmente en el tejido urbano colindante sin eliminar todo vestigio de su esencia, como sucede con la mayor parte de las rehabilitaciones integrales que se suelen llevar a cabo.

Solá-Morales alude a la capacidad perceptiva del arte para el análisis de estos vacíos: esta ha sido consciente del potencial de libertad que se esconde en ellos mucho antes que el diseño urbano. Observar los usos espontáneos que la población hace de los vacíos nos daría una pista sobre los usos deseados, es decir, de la esencia percibida por los habitantes del entorno.

El concepto de “vacío urbano”.

Teniendo en cuenta las similitudes y diferencias conceptuales expuestas hasta este punto, y sin perder de vista el objetivo de nuestra investigación, se entenderá como “vacío urbano”:

«Aquel espacio vacío (público o privado) que nunca ha participado en la dinámica urbana, manteniéndose ignorado y en estado de aparente abandono en un tejido urbano consolidado.»

Una vez definido el concepto fundamental de nuestra investigación el siguiente paso hacia el objetivo exige una reflexión sobre el enfoque de la misma: ¿qué característica y circunstancias relativas a los “vacíos urbanos” deberán tenerse en cuenta en el análisis para alcanzar el objetivo propuesto?

Como ya se mencionó al comienzo del apartado, existen pocos trabajos que analicen la esencia de los vacíos y que, en consecuencia, puedan servir como referencia para la presente investigación. Sin embargo, entre la literatura consultada cabe destacar especialmente el trabajo de Jane Jacobs en su libro *“Muerte y vida de las grandes ciudades”*. En él, la autora defiende una aproximación más práctica que teórica a la ciudad que nos rodea, en una línea de trabajo totalmente enmarcada en el ámbito del diseño urbano. Sólo mediante la observación directa y el análisis de las características físicas de los espacios se podrá dar solución a los problemas de la ciudad. En palabras de la propia Jacobs:

«Las ciudades son lugares de orden físico, principalmente. Si queremos comprender algo sobre su comportamiento, conseguiremos muy útil información observando lo que sucede en la realidad tangible y física, no dando pábulo a fantasías metafísicas» (pág. 103).

En este sentido, el análisis que la autora hace de los «vacíos fronterizos» así como de los «parques vecinales» (Jacobs, 1961), se apoya principalmente en la observación directa de los mismos y en el análisis de características tangibles como “el uso”. De hecho, la autora identifica a este como el causante principal de la aparición de los vacíos en ambos casos: la excesiva

zonificación provoca un efecto barrera que acaba “esterilizando” los terrenos contiguos a las áreas de uso exclusivo, bien sean espacios públicos como los parques vecinales, o bien espacios privados. Jacobs defiende la variedad de usos y la densidad como las principales armas para luchar contra el “efecto carcoma” de esos espacios monofuncionales.

Además del trabajo de Jacobs existen otras investigaciones que se centran específicamente en la clasificación de los espacios vacíos. Entre todos ellos (Fausto&Rábago, 2001; Messen, 2005; Pagano&O’M. Bowman, 2000) nos ha parecido interesante tomar como referencia el trabajo realizado por Nora Clichevsky sobre la «tierra vacante» en América Latina (Clichevsky: 1999). Al igual que Jacobs, plantea la necesidad de entender primero las causas que generan dichas “tierras vacantes” y teorizar sobre su posible uso después. El mayor o menor acierto en el análisis de estos vacíos será de vital importancia para el desarrollo de las ciudades, pues tal y como ella mismo dice:

« (...) estos espacios libres son elementos integrales de los complejos mercados de tierras de esas ciudades, y que afectan las políticas fiscales en materia de desarrollo urbano; por tal motivo, tienen un gran potencial para el desarrollo a gran escala. El manejo de la tierra vacante podría conducir no sólo a mejorar las condiciones de las áreas urbanas, sino también a reducir la polarización social y fomentar una mayor igualdad para sus habitantes.»

Además de la trascendencia social del adecuado manejo de los espacios vacíos, Clichevsky también pone de relieve la complejidad de su análisis debido a la multiplicidad de factores que concurren en ellos (mercado inmobiliario, políticas fiscales, etc.). Se podría decir, por tanto, que la existencia de estos espacios vacíos es fruto de la relación entre dos tipos de factores: los “factores endógenos” o propios, y los “factores exógenos” o circunstanciales, dependientes del contexto histórico, económico y social.

Por otro lado, Clichevsky plantea en su estudio la existencia de una relación de factores común a todas las tierras vacantes, a partir de la cual clasificará los espacios analizados. Los factores incluidos en dicha relación son: la propiedad (tenencia), la cantidad, la situación y el tiempo de abandono. Se podría decir, en consecuencia, que los factores considerados por su investigación son una mezcla de características directamente observables, al estilo de Jacobs, y características abstractas como la propiedad y el tiempo de abandono. En cualquier caso, las cuatro estarían enmarcadas en el grupo de los “factores endógenos”.

Llegados a este punto, y teniendo en cuenta el alcance del presente trabajo, parece lógico que la investigación se centre exclusivamente en el análisis de los “factores endógenos” de los “vacíos urbanos”. Lo inclusión de los “factores exógenos” o ambientales exigiría un nivel de profundidad mayor en la investigación que no es posible alcanzar aquí.

El hecho de centrar la investigación sobre este tipo de factores permite, además, una metodología de investigación más analítica que empírica, de modo que la representatividad de la muestra seleccionada no dependerá de la cantidad de ejemplos seleccionados.

Finalmente, la elección de los factores endógenos a analizar en la presente investigación tendrá en cuenta el hecho de que sean “directamente observables” en la medida de lo posible, tal como reclamaba Jacobs. Pero sobre todo, tendrá presente la esencia del propio concepto de “vacío urbano”.

Teniendo en cuenta lo expuesto hasta este punto, los factores endógenos que se considerarán en el análisis de los vacíos serán los siguientes:

- La localización.
- Las características físicas.
- La propiedad.
- El planeamiento.
- El uso deseado.

Ámbito de trabajo.

El ámbito de trabajo de la investigación se centrará en el municipio de Madrid por razones obvias de accesibilidad.

En una investigación profunda, como la de una tesis doctoral, se analizarían todos los espacios vacíos existentes en el municipio. Esto permitiría un desarrollo analítico y empírico de la investigación, lo que redundaría en las garantías de las conclusiones obtenidas. Sin embargo, teniendo en cuenta el alcance del presente trabajo y la falta de un Inventario de Suelos Vacantes del municipio⁶, debemos restringir la muestra a unos cuantos casos de estudio.

Para garantizar la representatividad de los casos escogidos y evitar la interferencia de los factores exógenos en el análisis, la selección se ha realizado según los siguientes criterios:

- Todos los vacíos escogidos se encuentran localizados en ámbitos significativos del desarrollo de la ciudad⁷.
- Todos los casos se sitúan en la primera periferia de Madrid, totalmente inserta en el suelo urbano consolidado de la ciudad actual pero relativamente aislada en el momento de su creación. Esto permite establecer un contexto histórico similar, eliminando así la incógnita de la coyuntura temporal en la génesis de los “vacíos urbanos”.
- Todos los ejemplos escogidos se sitúan en zonas de la ciudad con diferentes características socioeconómicas. Lo que se pretende es eliminar la duda sobre la relación entre la existencia de “vacío urbano” y el “mapa de rentas” (Roch: 1999) de la ciudad.

En total se han analizado 17 casos, de los que sólo 11 se confirmaron finalmente como “vacíos urbanos”. En el presente artículo sólo se incluye uno de ellos, a modo de ejemplo de aplicación de la metodología propuesta, mientras que los otros 10 casos se recogen en el documento adjunto.⁸ Los resultados finales que se exponen en el artículo, sin embargo, proceden de la síntesis de todos los casos analizados.

El ejemplo del artículo está situado en la parcela CC del conjunto urbano del Gran San Blas, destinada a Centro Cívico. Dicho conjunto se proyectó a finales de los años 50 dentro de las

⁶ Madrid es el único municipio, de los 179 que conforman la Comunidad, que no ha colaborado en la elaboración del Inventario. Asimismo carece de un inventario propio, según lo informado por la Jefa de Área de Planificación Territorial, de la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional.

⁷ Para ello se ha tenido en cuenta la selección de ámbitos realizada por Ramón López de Lucio en su libro “Guía del urbanismo de Madrid. Siglo XX”.

⁸ Hace referencia al documento anexo que acompañaba al Trabajo Fin de Master original y que no se encuentra aquí incluido.

Los “vacíos urbanos”

actuaciones previstas por el “Plan de Urgencia Social” de Madrid, cuyo objetivo era dar alojamiento a la población inmigrante que vivía en chabolas de la periferia, entre otros casos. Cabe señalar que, sin embargo, ya en la década de los 40’ el Plan Bidagor había previsto la creación de un anillo

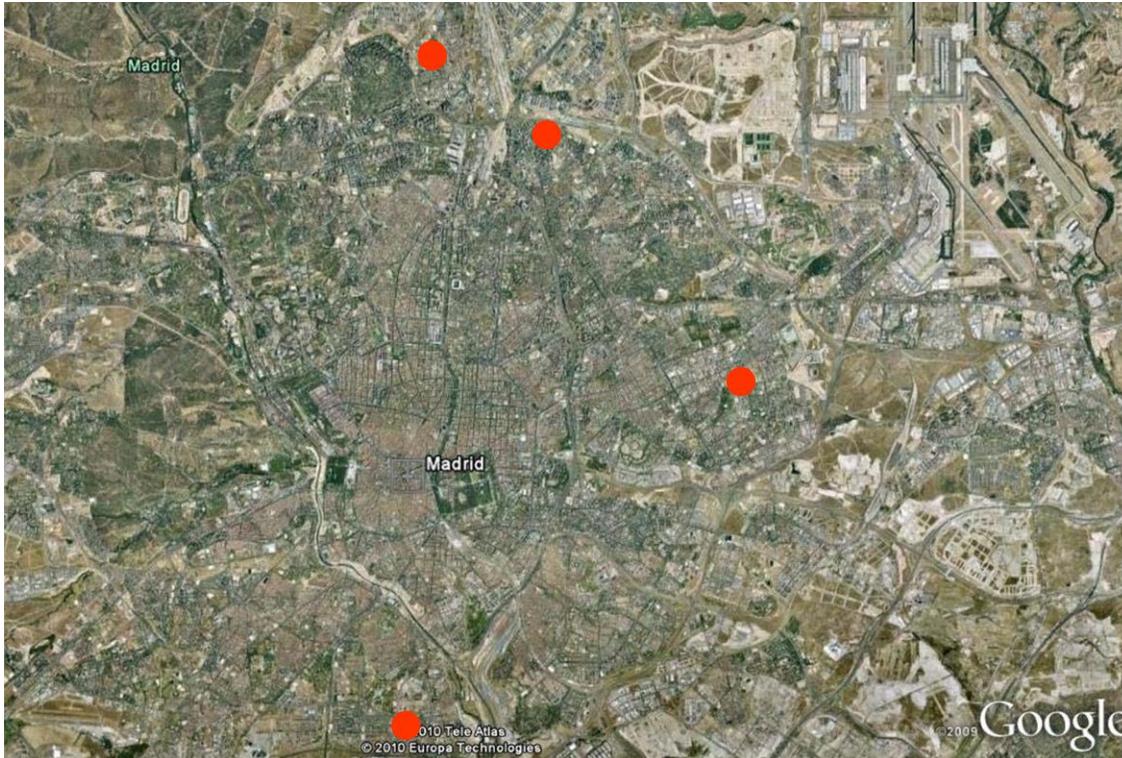


Figura 3: Ubicación de los “vacíos urbanos” localizados, en sentido horario: Fuencarral, Pinar de Chamartín, Gran San Blas y Orcasur

(Fuente: elaboración propia)

de núcleos satélite entorno a Madrid, entre los que se encontraba el núcleo de San Blas, con el objeto de dar alojamiento a unas 50.000 personas. Aunque dicho núcleo nunca llegó a materializarse, su concepción sí influyó en la posterior materialización del conjunto del Gran San Blas, sobre todo en lo que a su autosuficiencia respecto a la ciudad central se refiere.

El proyecto urbano ejecutado consta de cinco “supermanzanas” de uso residencial y delimitadas por viario estructurante, más una sexta manzana destinada a Centro Cívico de todo el conjunto (parcela CC). Fue la propia administración, a través de la Obra Sindical del Hogar y la Arquitectura (O.H.S.) la que llevó a cabo la construcción del barrio, resultando un conjunto de 7.500 viviendas en una superficie de unas 95Ha, con una densidad aproximada de 110viv/Ha.

El diseño del conjunto se encargó a cinco grupos de arquitectos, asignándose una “supermanzana” a cada uno de ellos. A pesar de la escala urbana del proyecto, la atención de los cinco equipos se centró curiosamente en el desarrollo de las tipologías edificatorias, mientras que el diseño urbano se limitó básicamente al trazado esquemático de la orientación de los volúmenes y la distribución de usos (Galiano et al, 1989)

3.3. Detección de los “vacíos urbanos”.

El primer paso del análisis debería comenzar por la identificación de los “vacíos urbanos” existentes en el municipio aunque, como ya hemos explicado en el apartado anterior, en la presente investigación nos ceñiremos a ámbitos de estudio concretos.

Esta primera labor no consiste en inventariar los suelos vacantes existentes, como actualmente hace la Comunidad de Madrid en su Registro de Suelos Vacantes, pues en ese caso se estarían incluyendo en el análisis espacios en proceso de transformación cuyo estado de abandono es temporal, diferente del abandono permanente de los “vacíos urbanos”. Por este motivo, el inventario de suelos vacantes debería clasificarse, a su vez, en las categorías ya señaladas en el apartado anterior:

1. Espacios proyectados y no desarrollados.
2. Espacios desarrollados y no mantenidos.
3. Espacios desarrollados y mantenidos.

Los “vacíos urbanos” se corresponderían con los espacios incluidos en el primer grupo de la clasificación, mientras que los espacios incluidos en el segundo grupo encajarían dentro del concepto de “terrain vague”. El análisis, lógicamente, tendrá como objeto de estudio aquellos espacios incluidos en el primer grupo.

Para llevar a cabo esta clasificación del suelo vacante se propone una doble aproximación a cada uno de los espacios vacíos detectados. La síntesis de los datos recogidos en cada uno de ellos será lo que nos permita determinar cuáles de los espacios analizados es un verdadero “vacío urbano”. Estas dos aproximaciones son las siguientes:

1. Aproximación visual:
 - Se realizará una comparación de las diferentes ortofotos o imágenes de satélite a lo largo del tiempo. Esto permitirá definir aquellas piezas que nunca han sido ocupadas.
2. Aproximación cartográfica:
 - Se realizará un estudio de la evolución histórica del planeamiento de los suelos vacantes⁹ con el objetivo de comprobar que, efectivamente, los suelos vacantes analizados fueron proyectados desde el origen del conjunto en que se insertan pero nunca fueron desarrollados.

La Figura 4 es un ejemplo de la Ficha Resumen resultante de la doble aproximación. A la izquierda de la misma aparecerían los datos utilizados en la doble aproximación, mientras que a la derecha se encontraría la triple clasificación del vacío, reflejada de un modo gráfico.

⁹ La información manejada de los planeamientos anteriores al actualmente vigente (1946, 1963, 1985) se ha consultado en la Biblioteca de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, que dispone de una copia de cada uno de los planes mencionados.

Conviene recordar que en esta clasificación no se están diferenciando los espacios públicos de los privados. No se trata de diferenciar dominios sino de detectar permanentes ausencias de actividad/uso en el tejido urbano.

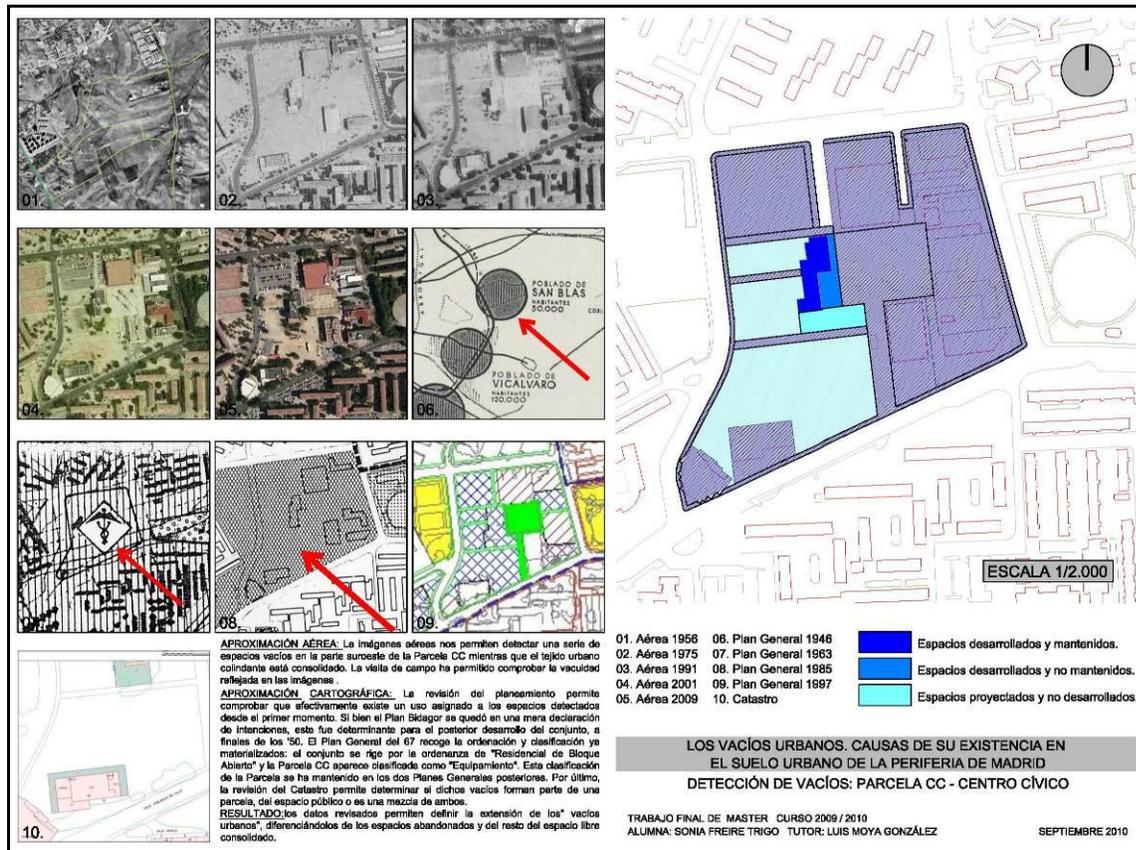


Figura 4: Ficha Resumen de los “vacíos urbanos” existentes en el Parcela CC.
(Fuente: elaboración propia)

3.4. Caracterización de los “vacíos urbanos”.

Una vez identificados los “vacíos urbanos”, el siguiente paso de la metodología es el análisis de los factores endógenos que los caracterizan. Son cinco:

1 Localización:

- En este punto se analizarán dos aspectos: la influencia del tejido inmediato y la posición dentro de la trama. Como señalaba Jacobs, la proximidad a una gran infraestructura o a un espacio de uso exclusivo, como un parque urbano, pueden afectar a los espacios colindantes de forma negativa, vaciándolos de actividad, al igual que su posición dentro de la trama.

2 Características físicas:

- Son las referidas a tamaño, forma y delimitación. Nos darán una idea de cómo el diseño de los espacios puede influir, en mayor o menor medida, en la conformación de “vacíos urbanos”. Cabe señalar que en la característica referida al tamaño no se está

cuantificando el área, algo que carece de importancia para el presente trabajo, sino que se está analizando la correspondencia de su superficie con el parcelario, estructura subyacente del tejido urbano.

3 Propiedad:

- Para el análisis de este factor se han tenido en cuenta los datos disponibles en la página web del Catastro Inmobiliario.¹⁰ Cabe señalar que, en una investigación más profunda, sería necesario contar también con los datos del Registro de la Propiedad, pues generalmente se encuentran más actualizados y detallados que los del Catastro. A efectos del presente trabajo, se ha considerado que todos aquellos espacios que se engloben en el dominio público pertenecen a la administración, computándola como un propietario único.

4 Planeamiento:

- La evolución de la calificación de los espacios analizados, así como la calificación actual, nos permitirá estudiar si existe un uso asignado que normalmente se repita en los vacíos.

5 Uso deseado:

- Se trata de averiguar cuál es la esencia del espacio analizado, tal como apuntaba Solá-Morales. Para ello se estudiará si existe, o no, coincidencia algún tipo de uso espontáneo en estos espacios y la intensidad del mismo. En consecuencia, se visitarán los vacíos en día laborable y en día festivo (domingo), para comprobar si existe un cambio de intensidad en función de la actividad del entorno.

Para cada uno de los “vacíos urbanos” localizados (12 en total) se realizará una Tabla de Datos que permitirá el análisis de los Factores señalados. La objetividad del análisis se garantiza mediante la consideración de Aspectos tangibles, agrupados por Características, para cada Factor. De este modo se permite que la valoración de los datos pueda realizarse sistemáticamente para cualquier “vacío y urbano” por cualquier persona.

La Figura 5 es un ejemplo de las Tablas empleadas en la que se detallan los Aspectos y Características considerados para cada Factor (5 Factores, 10 Características y 32 Aspectos)

¹⁰ Página web Catastro: <https://www1.sedecatastro.gob.es/OVCFrames.aspx?TIPO=CONSULTA>.

GRAN SAN BLAS: VACÍO N°1			
LOCALIZACIÓN	Respecto a la trama	Central	-
		Limítrofe	X
		Otros	-
	Respecto a elementos singulares	Colindante con infraestructuras	-
		Colindante con parcelas dotacionales	Centro 3ª Edad
		Colindante con parcelas de uso exclusivo	-
		Colindante con espacios libres	Plaza
	Colindante con otro vacío	X	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS	Tamaño	Abarca una parcela completa	-
		Abarca parte de una parcela	-
		Abarca varias parcelas	-
		Abarca espacio público y privado	-
		Abarca espacio público	X
	Forma	Regular	-
		Irregular	X
	Delimitación	Bordes propios	-
		Bordes ajenos	Delimitado por aceras y cierres de otras parcelas.
PROPIEDAD	Catastro	Dominio público	X
		Dominio privado	-
	Nº de propietarios	Un propietario	X
		Más de un propietario	-
PLANEAMIENTO	Usos	Infraestructuras	-
		Dotacional	X
		Terciario	-
		Residencial	-
		Varios usos	-
	Evolución	Similar al planeamiento actual	Equipamiento
		Diferente al planeamiento actual	-
USO DESEADO	Intensidad de uso	Sin Uso	-
		Esporádico	-
		Periódico	-
		Continuado	Aparcamiento

Figura 5: Tabla de datos. (Fuente: elaboración propia)

3.5. Síntesis del análisis de los factores endógenos.

Una vez analizados los 12 “vacíos urbanos” localizados, el paso siguiente es realizar una síntesis de los datos recopilados. Teniendo en cuenta la diferente naturaleza de los mismos, la síntesis se realizará por Aspectos, clasificándolos en función de su frecuencia de repetición del siguiente modo:

Siempre: se repite entre el 75% y el 100% de los casos.

A menudo: se repite entre el 50% y el 75% de los casos.

Ocasionalmente: se repite entre el 25% y el 50% de los casos.

Nunca: sólo se da entre un 0% y un 25% de los casos.

CADENA DE FACTORES ENDÓGENOS			
PROPIEDAD	Catastro	Dominio público	SIEMPRE
	Nº de propietarios	Un propietario	SIEMPRE
PLANEAMIENTO	Usos	Dotacional	A MENUDO
	Evolución	Similar al planeamiento actual	SIEMPRE
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS	Forma	Irregular	A MENUDO
	Delimitación	Bordes ajenos	SIEMPRE
LOCALIZACIÓN	Respecto a la trama	Limítrofe	A MENUDO
	Respecto a elementos singulares	Colindante con parcelas dotacionales	SIEMPRE
		Colindante con espacios libres	A MENUDO

Figura 6: Tabla síntesis de resultados. (Fuente: elaboración propia)

Una primera lectura de la síntesis revela la existencia de un Factor cuyos Aspectos nunca superan el 50% en su frecuencia de repetición: se trata del Factor de “Uso deseado”. Por el contrario, el resto de Factores presentan frecuencias superiores al 50% en al menos una de sus Características.

Los Aspectos cuya frecuencia de repetición alcanza el valor de “Siempre” son los siguientes:

1 Localización:

- Respecto a elementos singulares: Colindante con parcelas dotacionales.

2 Características Físicas:

- Delimitación: Bordes ajenos.

3 Propiedad:

- Catastro: Dominio Público.
- N° propietarios: Un propietario.

4 Planeamiento:

- Evolución de planeamiento: Similar a los planeamientos anteriores.

Dentro de esta relación se pueden distinguir dos niveles de Características, en función de la mayor o menor oposición existente entre sus Aspectos. Así, en el primer nivel se incluyen las Características de “Bordes ajenos”, “N° de Propietarios” y “Evolución del planeamiento”, cuyas frecuencias son diametralmente opuestas entre sí (Siempre vs. Nunca) mientras que el segundo agrupa el resto de Características, con una relación de frecuencias menos polarizada.

La lectura de la síntesis también revela que existen tres Características que tiene una frecuencia de “A Menudo” en alguno de sus Aspectos. Se trata de:

1 Localización:

- Respecto a la trama: Limítrofe.
- Respecto a elementos singulares: Colindante con espacios libres.

2 Características físicas:

- Forma: Irregular.

3 Planeamiento:

- Usos: Dotacional.

Teniendo en cuenta que la clasificación de los Aspectos se ha realizado en función a unos porcentajes de frecuencia de repetición, se puede obtener una relación de Factores por orden de frecuencia, de mayor a menor. El resultado sería el siguiente:

1 Propiedad.

2 Localización

3 Características físicas.

4 Planeamiento.

5 Uso deseado.

Sin embargo, si se eliminan de cada Factor aquellas Características que tienen una frecuencia inferior al 50%, y se calcula nuevamente el promedio de los porcentajes, el listado quedaría ordenado del siguiente modo:

- 1 Propiedad.
- 2 Planeamiento.
- 3 Características físicas.
- 4 Localización.

Cabe señalar que los Factores de Planeamiento y Características físicas tienen el mismo promedio en la frecuencia de repetición. Si se han ordenado como se muestra ha sido por la mayor vinculación conceptual existente entre los Factores de Propiedad y Planeamiento.

4. Conclusiones.

A la vista de la síntesis de resultados es posible llegar a las siguientes conclusiones:

- La Propiedad es, sin duda, el Factor Endógeno de mayor relevancia en la permanencia de los “vacíos urbanos”, siendo la Administración Pública la propietaria de casi todo este tipo de espacios. En segundo lugar de relevancia se encontraría el Planeamiento. En este caso, lo que muestra el análisis es que los “vacíos urbanos” son casi siempre espacios dotacionales, cuya calificación se ha mantenido invariable a lo largo del tiempo. En consecuencia, podría decirse que existe una clara responsabilidad de la Administración Pública en la existencia de estos espacios y que la permanencia de los mismos obedece, en primera lugar, a una gestión inadecuada o ineficaz del suelo público, con el agravante de que se trata de un suelo ya adquirido (suelo urbano consolidado) y, por tanto, ajeno a la presión especulativa que en otros casos se identifica como causa de paralización.
- El Factor de Características físicas, tercero en orden de relevancia, muestra que los “vacíos urbanos” tienen siempre unos límites imprecisos y casi siempre una forma irregular, trasluciéndose por tanto una cierta desidia en el diseño urbano de estas piezas desde su concepción. Esto se percibe claramente en el caso de los “vacíos urbanos” detectados en Pinar de Chamartín, pues aun siendo espacios de escasos propietarios privados (dos en un caso y uno en el otro) y de uso lucrativo asignado por el planeamiento desde su trazado, permanecen sin desarrollar. Sin duda, el diseño de estos espacios (parcelas muy estrechas, irregulares y en terrenos de fuerte desnivel) es el responsable de la permanencia de estos “vacíos urbanos”.
- El Factor de Localización también tiene bastante importancia en la permanencia de los “vacíos urbanos”. El análisis demuestra la existencia de un «efecto carcoma» (Jacobs, 1961) provocado por las grandes parcelas de uso exclusivo sobre su entorno: estas acaban “ahogando” la actividad de los terrenos colindantes debido a su comportamiento de “barrera” en el tejido urbano. Así se refleja en la tabla síntesis pues como se puede observar los “vacíos urbanos” aparecen casi siempre en el entorno de espacios libres o parcelas dotacionales, es decir, espacios de uso exclusivo.

• En resumen, quedaría validada la hipótesis de partida pues parece confirmarse la existencia de una relación de Factores Endógenos que, debido a su frecuencia y presencia, son claros responsables de la aparición de los “vacíos urbanos”.

Consideraciones finales.

A la vista de los resultados obtenidos, cabría resaltar la enorme capacidad que la Administración tiene para la reinserción de estas piezas en el resto del tejido urbano. Esta afirmación se apoya en dos hechos fundamentales: el primero y más evidente, el hecho de que la Administración sea la propietaria mayoritaria de estos “vacíos urbanos”; el segundo, más sutil, se referiría al papel que la Administración juega en la configuración de las ciudades desde su posición de agente regulador de normativas y leyes.

La reflexión final que el presente trabajo sugiere tiene que ver con esta segunda cuestión. La Administración, como gestora y promotora del planeamiento de las ciudades, tendría un papel fundamental a la hora de recuperar e incorporar las cuestiones de diseño urbano en la escala general. La validación de la hipótesis propuesta demuestra que los aspectos tangibles y objetivos, propios del diseño urbano, también condicionan la conformación de los tejidos y, por tanto, parece lícito pensar que su consideración a escala de planeamiento sería del todo adecuada. En última instancia, esta conjugación favorecería una concepción morfológica del espacio frente a una concepción matemática, a base de estándares, como sucede con el planeamiento actual.

Finalmente, una última reflexión acerca del alcance limitado de la presente investigación. Como ya se ha explicado anteriormente, esta se ha apoyado en casos de estudio muy concretos debido al tipo de trabajo solicitado (Trabajo Final de Master). Sin embargo, de cara a una futura línea de investigación, sería deseable considerar una muestra de casos más amplia para comprobar de modo cuantitativo la hipótesis enunciada. Por otro lado, la investigación resultaría todavía más sólida si, además de la ampliación de la muestra, se incluyese un estudio comparativo con otros casos en los que el sistema de propiedad y el de planeamiento fuesen totalmente distintos a las de Madrid. En este sentido, la comparación con algún caso paradigmático de ciudad anglosajona, como Londres, permitiría observar hasta qué punto pueden ser decisivos estos Factores Endógenos en la configuración del tejido urbano.

Referencias.

AA.VV. (2003): *Plan Bidagor 1941-1946. Plan General de Ordenación de Madrid*. Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte – Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional – Comunidad de Madrid.

ALMÁRCEGUI, Lara (2006): “Demoliciones, huertas urbanas, descampados”. *Arquitectura del siglo XXI: más allá de Kioto*, Boletín CF+S 38/39. URL: <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n38/>

ASOCIACIÓN DE VECINOS DE ORCASUR (1989): *Orcasur*. IVIMA y Comunidad Autónoma de Madrid, Madrid.

AUGÉ, Marc (1992): *Non lieux. Introduction á une anthropologie de la surmodernité*. Edition de Seuil, Paris [traducción al castellano (1996) *Los «no lugares». Espacios del anonimato. Una antropología de la sobremodernidad*. Editorial Gedisa, Barcelona]

AYUNTAMIENTO DE MADRID (1985): *Plan General de Ordenación Urbana de Madrid*. Ayuntamiento de Madrid.

— (1997): *Plan General de Ordenación Urbana de Madrid*. Ayuntamiento de Madrid. URL: <http://www.urbanismo.munimadrid.es/visorurbanistico/>

- BORJA, Jordi y MUXÍ, Zaida (2003): *El espacio público: ciudad y ciudadanía*. Editorial Electa, Barcelona.
- CLICHEVSKY, Nora (1999): *La tierra vacante en América Latina*. Lincoln Institute, Cambridge (Massachusetts), URL: <http://www.urbanismo.8m.com/vacante/vacante.htm>
- FLAM, Jack (1996): *Robert Smithson, the collected writings*. University of California Press, Berkeley and Los Angeles, California.
- FAUSTO, Adriana y RÁBAGO, Jesús (2001): “¿Vacíos urbanos o Vacíos de poder metropolitano?”, Boletín CF+S nº21, URL: <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n21/>
- FDZ. GALIANO, Luis; ISASI, Justo; LOPERA, Antonio (1989): *La quimera moderna. Los Poblados Dirigidos de Madrid en la arquitectura de los 50*. Hermann Blume, Madrid.
- JACOBS, Jane (1961): *The Death and Life of Great American Cities*. Random House, Inc, New York [Traducción al castellano (1967): *Muerte y vida en las grandes ciudades* (1ª ed) Colección Historia, Ciencia y Sociadad, Ediciones Península. Madrid].
- KOOLHAAS, Rem (1997): “The Generic City”, Domus nº791, Milán [Traducción al castellano (1997): “La Ciudad Genérica”, Colección GG Mínima, Gustavo Gili, Barcelona].
- LYNCH, Kevin (1960): *The Image of the City*. The Massachusetts Institute of Technology Press, Cambridge, Massachusetts [Traducción al castellano (1998): *La imagen de la ciudad* (3ª ed) Gustavo Gili, Barcelona]
- LÓPEZ DE LUCIO, Ramón; BATALLER, José Javier; RIVERA, Darío; TEJERA, Javier (2004): *Guía del urbanismo de Madrid / s.XX*. Gerencia Municipal de Urbanismo, Ayuntamiento de Madrid.
- MESSEN, Rodrigo (2005): “Exploración y puesta en valor de “Vacíos” urbanos, como estrategia de desarrollo para barrios periféricos marginales de Santiago”. URL: http://www.universidadcentral.cl/fid/trabajos_estud_seminarios/seminarios05_modulo_10/rodrigo_messen.pdf
- MINISTERIO DE LA VIVIENDA (1963): *Plan General de Ordenación Urbana del Área Metropolitana de Madrid*. Ministerio de la Vivienda, Madrid.
- (1965): *Gran San Blas*. Ministerio de la Vivienda, Madrid.
- MOYA, Luis (1983): *Barrios de promoción oficial: 1939–1976*. Colegio de Arquitectos de Madrid, Madrid.
- (2002): “El proyecto del espacio vacío”, Urban nº7, pp. 75-79.
- PAGANO, Michael y O’M. BOWMAN, Ann (2000): “Vacant Land in Cities: an Urban Resource, Center on Urban & Metropolitan Policy”, Survey Series. URL: <http://mrsc.org/ArtDocMisc/paganofinal.pdf>
- ROCH, Fernando (1999): “Algunas notas sobre el sistema inmobiliario madrileño en la década de los 50’”, *La vivienda en Madrid en la década de los cincuenta. El Plan de Urgencia Social*, pp 80-118. Electa. Madrid.
- ROSSI, Aldo (1966): *L’architettura della città*. Marsilio, Pádua [Traducción al castellano (1981) *La arquitectura de la ciudad* (5ª ed) Gustavo Gili, Barcelona]
- SOLÁ-MORALES, Ignasi de (2009): “Terrain Vague”, Los Artículos de Any. Fundación Caja de Arquitectos.