

Charlotte Vorms

# LA FORJA DEL EXTRARRADIO

LA CONSTRUCCIÓN DEL MADRID POPULAR (1860-1936)



---

CHARLOTTE VORMS

# LA FORJA DEL EXTRARRADIO

La construcción del Madrid popular  
(1860-1936)

Traducido del francés por

JUAN CÓRDOBA

GRANADA, 2022

---

## COMARES HISTORIA

Director de la colección:  
Miguel Ángel del Arco Blanco

### ENVÍO DE PROPUESTAS DE PUBLICACIÓN

Las propuestas de publicación han de ser remitidas (en archivo adjunto de Word) a la siguiente dirección electrónica: [libreriacomares@comares.com](mailto:libreriacomares@comares.com). Antes de aceptar una obra para su edición en la colección «Comares Historia», ésta habrá de ser sometida a una revisión anónima por pares. Los autores conocerán el resultado de la evaluación previa en un plazo no superior a 90 días. Una vez aceptada la obra, Editorial Comares se pondrá en contacto con los autores para iniciar el proceso de edición.

Este libro se publicó en francés en 2012 con el título *Bâtisseurs de banlieue à Madrid. Le quartier de la Prosperidad (1860-1936)*, France, éditions Créaphis.

Fotografía de cubierta:  
Una de las calles del barrio de Prosperidad, por aquel entonces en las afueras de Madrid.  
*ABC*, 24 de julio de 1907. © Archivo de *ABC*

Maquetación y diseño de cubierta:  
Virginia Vílchez Lomas

© Charlotte Vorms

© Editorial Comares, 2022  
Polígono Juncaril  
C/ Baza, parcela 208  
18220 Albolote (Granada)  
Tlf.: 958 465 382

[www.comares.com](http://www.comares.com) • E-mail: [libreriacomares@comares.com](mailto:libreriacomares@comares.com)  
[facebook.com/Comares](https://facebook.com/Comares) • [twitter.com/comareseditor](https://twitter.com/comareseditor) • [instagram.com/editorialcomares](https://instagram.com/editorialcomares)

ISBN: 978-84-1369-461-0 • Depósito Legal: Gr. 1580/2022

Impresión y encuadernación: COMARES

---

## SUMARIO

PREFACIO . . . . .	IX
INTRODUCCIÓN . . . . .	1
El barrio como objeto de investigación . . . . .	2
Los arrabales de Madrid: a la sombra de los ensanches de población . . . . .	5
Madrid en la época del Plan Castro . . . . .	7
Prosperidad 1860-1936 . . . . .	11

PRIMERA PARTE  
TIEMPO DE PIONEROS  
(1860-FINALES DE LA DÉCADA DE 1880)

1. EL ORO DE LA PERIFERIA . . . . .	17
Tierras y terratenientes . . . . .	18
Las primeras parcelaciones de fincas en Prosperidad . . . . .	22
Se venden solares . . . . .	26
Un nuevo mercado . . . . .	32
Los aventureros del ultraensanche . . . . .	35
Próspero Soynard: ¿primer parcelador profesional? . . . . .	39
El notario y el agrimensor: ¿iniciadores del negocio? . . . . .	42
¿El proyecto urbano de una red reformadora? . . . . .	44
2. LOS PIONEROS . . . . .	53
Cómo surge una pequeña propiedad popular . . . . .	53
Comprar para alojarse . . . . .	60
Financiando la compra con el sudor de la frente . . . . .	68
Semblanzas de pioneros . . . . .	70
<i>Vivir en su propia casa: José Pérez Fernández</i> . . . . .	71
<i>Del campo a la ciudad: Felipa Fos</i> . . . . .	71
<i>De la vivienda familiar a la renta por alquileres: Miguel Rocasolano Pérez</i> . . . . .	73

	<i>Obreros que se estrenan como caseros: la azarosa historia de los primos Félix Vizozo y Vicente Maseda</i> . . . . .	74
	<i>Notables de nuevo cuño: Dionisio Olmedo Perales, especulador periférico</i> . . . . .	78
	<i>Notables de nuevo cuño: la familia Aceituno, de la propiedad al comercio</i> . . . . .	80
3.	HA NACIDO UN BARRIO . . . . .	83
	El bautismo del barrio . . . . .	84
	<i>La capilla, primera instalación colectiva</i> . . . . .	84
	<i>Primera misa, primera fiesta, primera visita oficial</i> . . . . .	87
	Inventando prácticas administrativas para vecinos de segunda clase . . . . .	88
	<i>Un poblado pobre tolerado</i> . . . . .	89
	<i>Primera norma, primera negociación</i> . . . . .	91
	<i>La iniciativa de los expertos: el arquitecto municipal</i> . . . . .	95
	<i>«Reducida nuestra propiedad a un mito»: un derecho provisional y sin garantías</i> . . . . .	96
	<i>No se contempla la opción de la solución reglamentaria</i> . . . . .	100
	De las parcelaciones a la ciudad . . . . .	103
	<i>Primer inventario: el padrón de 1872</i> . . . . .	103
	<i>Un barrio obrero</i> . . . . .	104
	<i>Una economía familiar entre rural y urbana</i> . . . . .	105
	<i>De la vivienda al comercio y la producción</i> . . . . .	107
	«Alumbrado, higiene, agua por amor de Dios»: los vecinos a la conquista de los equipamientos urbanos . . . . .	112
	<i>Vecinos peticionarios</i> . . . . .	112
	<i>1877, primeras quejas</i> . . . . .	113
	<i>1881, una vía de comunicación para que la industria prospere</i> . . . . .	114
	<i>1883, agua para la vida</i> . . . . .	115
	<i>1884, dar equipamientos al arrabal en nombre de la justicia social</i> . . . . .	116
	<i>Una campaña de prensa, 1884-1885</i> . . . . .	119
	<i>Prosperidad bajo los focos</i> . . . . .	124
	<i>Los primeros equipamientos llegan al barrio</i> . . . . .	124
	<i>Un camino y una escuela</i> . . . . .	125
	<i>La conquista del agua, 1888</i> . . . . .	126
	La sociedad de los pioneros . . . . .	127
	<i>Una sociedad solidaria</i> . . . . .	127
	<i>Una sociedad clientelista</i> . . . . .	130
	<i>Los vecinos a escena</i> . . . . .	135

## SEGUNDA PARTE

## LA CIUDAD DE LAS REGLAS INFORMALES

(FINALES DE LA DÉCADA DE 1880 – PRINCIPIOS DE LA DÉCADA DE 1920)

4.	LA FORMACIÓN DE UN MERCADO INMOBILIARIO PERIFÉRICO . . . . .	141
	La producción de suelo urbano . . . . .	141
	<i>El suelo edificable, un nuevo valor patrimonial</i> . . . . .	141
	<i>La ampliación del arrabal</i> . . . . .	144

<i>Las operaciones de parcelación</i> . . . . .	145
<i>Una operación fraudulenta determina el sector norte</i> . . . . .	147
<i>Precios del suelo al alza</i> . . . . .	152
Llegan los inversores al mercado del suelo suburbano . . . . .	156
<i>La concentración de la propiedad de los solares edificables</i> . . . . .	156
<i>Los inversores</i> . . . . .	158
<i>Mariano Núñez Samper: el señor del oeste de Prosperidad</i> . . . . .	158
<i>Rafael Luján: especulando con las tierras del arrabal</i> . . . . .	160
<i>Eugenio Juliá Jover: casas para las clases medias</i> . . . . .	162
<i>Miguel Roldán, promotor y arrendador de una urbanización burguesa</i> . . . . .	163
El desarrollo de una industria local de la construcción . . . . .	166
<i>La segunda ola de construcción</i> . . . . .	166
<i>La profesionalización de los constructores</i> . . . . .	167
<i>Nuevas estructuras de financiación</i> . . . . .	170
La vivienda en el arrabal se convierte en un objeto de inversión . . . . .	174
<i>Los rentistas de la periferia</i> . . . . .	174
<i>De propietario a tendero: los nietos de Felipa Fos, trapera y criadora porcina</i> . . . . .	175
<i>De propietario a industrial: los herederos de Miguel Rocasolano Pérez</i> . . . . .	175
<i>El ascenso de los caseros del este: la familia Aceituno</i> . . . . .	177
<i>La casa de vecinos, un inmueble de pisos de alquiler en la periferia</i> . . . . .	178
5. PROSPERIDAD 1900 . . . . .	185
Un paisaje suburbano . . . . .	185
La periferia insalubre . . . . .	188
Un barrio popular . . . . .	191
Un espacio de producción . . . . .	195
Hacia la diversificación social y arquitectónica . . . . .	198
<i>Prosperidad se aburguesa: hoteles y casas de postín</i> . . . . .	199
<i>Prosperidad se proletariza: el mundo de las casas de vecindad</i> . . . . .	201
6. LA INTEGRACIÓN A LA CIUDAD AL MARGEN DE LA LEY . . . . .	205
Actores privados e intervención pública en la urbanización del arrabal . . . . .	205
<i>Instalaciones de escasa calidad</i> . . . . .	206
<i>Valedores influyentes y caciques de extrarradio</i> . . . . .	208
<i>El equipamiento del arrabal: un mercado para su propio crecimiento</i> . . . . .	212
Norma y práctica en el gobierno municipal . . . . .	215
<i>Las ordenanzas municipales de 1892</i> . . . . .	215
<i>Una gestión pragmática</i> . . . . .	218
El «problema del extrarradio» . . . . .	221
<i>Gestionando el urbanismo: el ingeniero municipal Pedro Núñez Granés</i> . . . . .	221
<i>Un plan para el extrarradio</i> . . . . .	224
<i>Una cuestión política</i> . . . . .	227
<i>La gestión de los arrabales en el periodo de transición</i> . . . . .	231

TERCERA PARTE  
TIEMPO DE LUCHAS POLÍTICAS  
(PRIMEROS AÑOS 1920-1936)

7. LA UNIDAD PERDIDA. . . . .	237
Un nuevo marco legislativo . . . . .	241
<i>De la vivienda obrera a las colonias de hotelitos: las leyes de Casas Baratas.</i> . . . . .	241
<i>El fin de sesenta años de excepcionalidad jurídica.</i> . . . . .	244
Un negocio inmobiliario integrado: las colonias de Casas Baratas. . . . .	247
<i>Crear una gran zona residencial en el noreste de la ciudad: la Ciudad Jardín Alfonso XIII.</i> . . . . .	248
<i>Una urbanización desordenada en un marco institucionalizado</i> . . . . .	250
Unas parcelaciones tradicionales de menor calidad . . . . .	256
<i>Las operaciones inmobiliarias</i> . . . . .	257
<i>Fuertes diferencias de precios entre parcelaciones.</i> . . . . .	259
Una nueva generación de obreros propietarios. . . . .	260
El arrabal dividido . . . . .	263
<i>¿Un barrio diverso?</i> . . . . .	263
<i>Un barrio segregado</i> . . . . .	266
<i>Trabajadores de cuello azul y de cuello blanco</i> . . . . .	266
<i>¿La autosegregación de la gente de los hotelitos?</i> . . . . .	269
<i>Solidaridades que se disgregan.</i> . . . . .	270
<i>La politización de las reivindicaciones urbanas</i> . . . . .	273
8. LA REPÚBLICA Y LA CUESTIÓN DEL EXTRARRADIO . . . . .	277
La herencia . . . . .	279
<i>El legado de la Dictadura: una huida hacia delante.</i> . . . . .	279
<i>Los socialistas y la ciudad</i> . . . . .	283
Equipar los arrabales. . . . .	284
<i>Un nuevo estilo de gobierno.</i> . . . . .	285
<i>Una política social</i> . . . . .	286
<i>La programación de las obras</i> . . . . .	288
<i>Una mejora notable de las condiciones de vida</i> . . . . .	289
<i>El equipamiento de Prosperidad.</i> . . . . .	290
<i>Contradicciones y dificultades de una política de emergencia.</i> . . . . .	291
Resolver el problema del extrarradio . . . . .	295
<i>Controlar el precio del suelo</i> . . . . .	295
<i>Planificar la extensión urbana</i> . . . . .	296
<i>Regular la urbanización.</i> . . . . .	298
¿Malcomprendieron los socialistas madrileños la labor de los urbanistas?. . . . .	301
CONCLUSIÓN . . . . .	303
ANEXO. Gráficos. . . . .	309
FUENTES. . . . .	313

---

## PREFACIO

Al igual que las demás cosas, los libros tienen una historia. *La forja del extrarradio* es así la traducción de un trabajo publicado en París en 2012, basado en una tesis doctoral defendida en Aix-en-Provence en 2006. La investigación de la que se deriva se sitúa, por tanto, en el contexto de la producción histórica francesa de la década de 2000.

Mi propia formación como historiadora se remonta a mediados de la década de 1990. La historiografía francesa se encontraba entonces en pleno «giro crítico»<sup>1</sup>. La historia económica y social, marcada por la figura de Ernest Labrousse en la Sorbona e influida por el pensamiento marxista, había vivido sus últimas horas. Eran tiempos para la duda. El constructivismo se había apoderado de las ciencias sociales, y también de la historia. ¿Era realmente posible acceder a esas «estructuras» que los historiadores de la generación de los Treinta Gloriosos habían intentado desvelar? ¿No éramos prisioneros de fuentes que expresaban principalmente la representación del mundo de quienes las produjeron? Nosotros historiadores, ¿no aplicábamos irreflexivamente nuestras propias categorías a realidades lejanas? Como muchos de mi generación, vi la salvación en la microhistoria italiana, que investigadores de la *École des hautes études* en sciences sociales, especialmente Jacques Revel, introducían en Francia al tiempo que la reinterpretaban<sup>2</sup>. Aquella vía nos libraba del posmodernismo y nos permitía no renunciar a la vocación científica de nuestra disciplina. Incluso abría el camino a una historia cuantitativa renovada, cuyos nuevos cimientos fueran datos construidos lo más cerca posible de las fuentes, a su vez elegidas lo más cerca posible de los individuos —las fuentes nominativas eran especialmente valiosas en cuanto daban acceso a las trayectorias personales—. De ese modo, podíamos repensar los grupos sociales desde

<sup>1</sup> «Histoire et sciences sociales. Un tournant critique ?», *Annales ESC*, año 43, n.º 2, París, marzo-abril de 1988, p. 291-293.

<sup>2</sup> Véase especialmente Jacques REVEL (dir.), *Jeux d'échelles*, París, Gallimard / Seuil, 1996.



los individuos (y no al revés), en una lógica de clasificación ascendente. Esta «historia a ras de suelo»<sup>3</sup>, basada en una «descripción densa» inspirada en la antropología<sup>4</sup>, daba igualmente cuenta de la agencia de los hombres y mujeres de todas las clases sociales, incluidas las más humildes, en la marcha de la historia, sin por ello renunciar a pensar los determinismos sociales. Y, por último, podíamos reintroducir la historia política —la de las políticas públicas y el Estado— que la historia económica y social inspirada en Labrousse había descalificado cuando se la contemplaba desde la cúspide del Estado y a través del prisma de los grandes hombres. Esta nueva historia «desde abajo»<sup>5</sup> exponía los procesos que presidían la concepción de estas políticas, sus efectos y, en definitiva, su interacción con las dinámicas sociales a todas las escalas. La historia urbana, que se desarrolló en Francia en la década de 1980, es una de las ramas de esta nueva historia. La integración de la dimensión espacial en la lectura de la historia, así como la observación a escala urbana e incluso infraurbana, se inscribían en este afán por acercarse todo lo posible a la realidad. *La forja del extrarradio* muestra así cómo hombres y mujeres de a pie fabricaron la ciudad, cómo sus actuaciones encontraron lugar y función en las dinámicas que regían la acción pública, y también cómo interactuaron ambas; de esta manera, el libro es una contribución al análisis de los procesos que obraron en la construcción del Estado y de la sociedad española contemporánea. El enfoque microhistórico instrumentado en este libro lleva el claro sello de este contexto intelectual, de hecho muy francés, ya que en aquel momento lo que estaba a la orden del día en España era la reinterpretación de la fallida modernización del siglo XIX.

Tras las lecturas muy pesimistas de los historiadores de los últimos años del franquismo<sup>6</sup>, que retomaban con otros mimbres el diagnóstico negativo de la generación del 98, la primera generación de historiadores españoles formados en la democracia se planteaba una reconsideración de la historia económica, social y política de España

<sup>3</sup> Jacques REVEL, «L'histoire au ras du sol», prólogo a Giovanni Levi, *Le Pouvoir au village. Histoire d'un exorciste dans le Piémont du XVII<sup>e</sup> siècle*, trad. M. Aymard, París, Gallimard, 1989, p. I-XXXIII.

<sup>4</sup> Clifford GEERTZ, «Thick Description: Towards an Interpretive Theory of Culture», en *The Interpretation of Cultures*, New York, Basic Books, 1973, p. 3-30 (en traducción española: «Descripción densa: hacia una teoría interpretativa de la cultura», en *La interpretación de las culturas*, Barcelona, Gedisa, 1983, p. 19-41).

<sup>5</sup> La primera traducción al francés de Edward PALMER THOMPSON, *The making of the English Working Class*, 1963, es de 1988. Esta historia social inglesa, de muy tardía introducción en Francia, forma parte del acervo intelectual de mi generación de historiadores (la primera traducción española es bastante anterior: *La formación histórica de la clase obrera: Inglaterra, 1780-1832*, Laia, 1977; existe también una edición posterior, con el título de *La formación de la clase obrera en Inglaterra*, Capitán Swing, 2012).

<sup>6</sup> Jordi NADAL OLLER, *El fracaso de la revolución industrial en España*, Ariel, Barcelona, 1975.

desde un enfoque más favorable<sup>7</sup>. La tesis de la que se deriva este libro se situaba probablemente algo al margen del contexto histórico español de la década del 2000, en el sentido de que no dialogaba realmente con el tema de la modernización. En aquella década, precisamente, Luis Enrique Otero Carvajal ponía en efecto en marcha en la Universidad Complutense de Madrid un ambicioso programa de escrutinio de los padrones madrileños con el fin de documentar en detalle y profundidad la realidad social de la capital, todavía muy desconocida. El objetivo era poner de manifiesto la modernización de la sociedad madrileña, en gran parte inexplorada o tenida en poco hasta aquellas fechas. Este libro, por su parte, se interesaba por la forma en que se acoplan en una diversidad de escalas las dinámicas sociales que conforman la historia. El extrarradio, hacia cuya historia me orientó Ángel Bahamonde Magro, fue para mí un observatorio de evoluciones globales que rebasaban la historia del barrio concreto objeto de mi estudio: Prosperidad. Este libro es por tanto una muestra de un determinado momento historiográfico francés —así lo indica la introducción— aplicado a un objeto español, la historia de Madrid. Creo que ahí radica parte del interés que puede presentar hoy, a principios de la década de 2020, para un lector español o latinoamericano.

Cuando comencé esta investigación, la historia de Madrid en los siglos XIX y XX estaba aún en ciernes. Los historiadores, con algunas excepciones, aún no habían hecho de ella un campo de estudio. Sólo se habían interesado por ella los arquitectos, los historiadores del arte y sobre todo los geógrafos, en torno a Rafael Mas Hernández. Tuve la suerte de conocerlo al principio de este trabajo, que le debe mucho a él y a sus alumnas, mis amigas Elia Canosa Zamora y Ángela García Carballo. Desde entonces, el conocimiento de la historia de Madrid durante el periodo de la Restauración y del primer tercio del siglo XX ha avanzado considerablemente, sobre todo gracias a los trabajos del Grupo de Historia de Madrid de la Universidad Complutense<sup>8</sup>. Creo, sin embargo, que las aportaciones de este trabajo no han pasado a integrar plenamente la base sobre la que se asientan las investigaciones posteriores, por la evidente razón de que no estaba disponible en español. Éste es el motivo de la presente traducción. Sólo he añadido referencias posteriores a la publicación en francés cuando eran insoslayables y me obligaban a actualizar ciertos pasajes. Para ello ha sido decisiva la ayuda de mi amigo Rubén Pallol Trigueros, que se ha unido a Luis Enrique Otero Carvajal en la dirección del Grupo de Historia de Madrid. Vaya aquí para él mi agradecimiento por su generosidad al revisar completamente la traducción del libro que resultó de la

<sup>7</sup> José Luis GARCÍA DELGADO (dir.), *Las ciudades en la modernización de España. Los decenios interseculares*, VIII Coloquio de Historia Contemporánea de España, dirigido por Manuel Tuñón de Lara, Siglo XXI, Madrid, 1992, p. 405-414.

<sup>8</sup> El nombre actual del grupo es Espacio Sociedad y Cultura en la Edad Contemporánea.

investigación en la que yo trabajaba cuando nos conocimos, hace quince años, en el Archivo de Villa. En aquella época éramos los dos únicos historiadores pertrechados con un ordenador y, por añadidura, trabajábamos con la misma fuente, los padrones municipales; no teníamos exactamente la misma cultura histórica ni los mismos cuestionamientos, pero ya teníamos las mismas fuentes. La otra grata sorpresa que me ha deparado esta obra ha sido el encuentro con Juan Córdoba, el traductor de este libro. También le agradezco la exactitud con la que ha entendido el texto y el tiempo dedicado a buscar la mejor manera de expresarlo en español. ¡Espero que esta jubilosa colaboración sea la primera de muchas! Por último, quiero agradecer a Miguel Ángel del Arco Blanco que haya acogido la traducción de este libro en su colección.

*París, diciembre de 2021*

El campo madrileño, entre el último tercio del siglo XIX y el primero del XX, fue el escenario donde se inventó otra forma de modernidad urbana que no es la que más reseñan los libros de historia. En el contexto del crecimiento demográfico de la ciudad, unos aventureros del mercado inmobiliario se lanzaron a vender parcelas de tierra rústica a trabajadores y artesanos de Madrid, que allí levantaron modestas casas donde vivir. Aquello propició el nacimiento de un extrarradio popular e insalubre, que se convertiría en cuna del movimiento obrero madrileño y, más adelante, en baluarte de la resistencia republicana al golpe de Estado del verano de 1936. Mientras la ciudad central se modernizaba al compás europeo, otra iba creciendo pasado el foso de su ensanche burgués en obras, replicando así también la evolución continental: una ciudad popular, poblada por inmigrantes rurales, los nuevos habitantes de la urbe. Este extrarradio no era de por sí ilegal, pero se movía en una zona gris jurídica que no le otorgaba existencia administrativa. Los habitantes negociaban las condiciones de su permanencia con las autoridades públicas, y también el equipamiento del barrio y su progresiva integración en la ciudad. Estos procedimientos informales se convirtieron en sistema de gobierno. A ras de suelo, el de la meseta castellana, este libro reconstruye desde abajo la actividad de los hombres y mujeres que dieron origen a esta sociedad popular urbana. Muestra de qué manera sus interacciones con las autoridades públicas siguieron primero los cauces de organización del poder propios de la Restauración, y luego los de las movilizaciones políticas que condujeron al advenimiento de la Segunda República. La forja del extrarradio es también la de la ciudadanía urbana moderna.



COMARES  
editorial

ISBN 978-84-1369-461-0



9 788413 694610