

Colonias suburbanas, en Madrid y Sevilla, hacia 1860

Los años en torno a 1860 se caracterizaron por una inusitada actividad financiera y especulativa, a la que pondría término la crisis iniciada en 1865. Una parte de esa actividad se orientó hacia la constitución de sociedades inmobiliarias o hacia la inversión en negocios de esa clase por parte de sociedades de variados fines sociales¹.

La prosperidad del momento, el elevado precio del suelo en los cascos urbanos, y la introducción de los primeros instrumentos de transporte colectivo, hicieron que una parte de las iniciativas se orientase hacia la construcción de colonias o poblados suburbanos, siguiendo el ejemplo de lo realizado en diversas ciudades europeas. En la Gran Bretaña, y en particular en Londres, ya se había desarrollado entre 1820 y 1850 una primera onda de poblamiento suburbano, marcada por los desplazamientos pendulares a pie o en ómnibus, que se extendía, aproximadamente, entre los tres y los cinco kilómetros de distancia respecto al casco urbano; radio que se ampliaría luego por el desarrollo de los ferrocarriles suburbanos².

Los ejemplos españoles de los que vamos a ocuparnos, lógicamente algo más tardíos, se inscribirían dentro de esa primera aureola de suburbanización. Aparte del componente especulativo, se trataba de buscar, más allá de los límites de los cascos urbanos, tanto el contacto con el campo como unos costes de suelo más bajos. Uno

de esos ejemplos se localiza en Sevilla, y los tres restantes en Madrid.

Comenzando por estos últimos, el más antiguo lleva el nombre de «La Concepción». Concebido como «nueva población», fue autorizado por Real Orden de 25 de julio de 1857, aunque la primitiva sociedad promotora se refundiría en otra mediante nueva escritura de 31 de julio de 1858; pese a ello, la colonia no se pondría en marcha hasta 1862³.

La Concepción se situaba en el extremo SE de lo que entonces era el término municipal de Canillas, al que servían de límite, en esta parte, el camino de la Cuerda y la carretera de Aragón, cuyo sexto hito kilométrico venía a promediar, aproximadamente, el lado meridional de la colonia. Cuatro kilómetros separaban ese punto de la Puerta de Alcalá, límite entonces del casco urbano de Madrid.

En la divisoria de aguas entre el Jarama y el arroyo Abroñigal, afluente del Manzanares, los terrenos de la colonia dominaban visualmente la vaguada del arroyo y el horizonte de la capital. La propaganda de la empresa resalta por ello los «dilatados horizontes», así como la abundancia de aguas potables de «excelente calidad». La localización, por otra parte, no distaba mucho de las «posesiones» de Bedmar, La Piovera y La Alameda de Osuna, a las que se accedía, igualmente, por la carretera de Aragón.

Según sus promotores, La Concepción debía cumplir el mismo papel que en las proximidades de algunas capitales españolas

¹ Entre las sociedades actuantes en Madrid en 1864, al menos las que vamos a citar tenían entre sus fines sociales la adquisición de terrenos y la edificación de casas: «El Ancora Territorial y Mercantil», «La Edificadora», el «Crédito Mercantil e Industrial», y el «Banco Nacional y Caja del Pueblo», además de empresas unipersonales, como la de Manuel Garrido. El Banco Nacional declara explícitamente entre sus objetivos el de «establecer poblaciones rurales», es decir, suburbanas.

² Véase P. SICA, *Historia del urbanismo. El siglo XIX*, t. I, págs. 123 y siguientes.

³ Véase *La Concepción. Nueva población autorizada por Real Orden de 25 de julio de 1857*, Madrid, Imprenta de El Madrileño, 1862, 2 hh. Todavía se otorgó una tercera escritura el 25 de noviembre de 1858, ante el notario Vicente Callejo Sanz.

«y de casi todas las de Europa, desempeñan esos vistosos pueblecitos, alegres, higiénicos y económicos, donde se halla la tranquilidad y el bienestar que difícilmente se encuentra en el bullicio de las ciudades».

Pero se busca el campo no sólo, o no tanto, por las ventajas ambientales que pueda proporcionar como por una razón de precio; en ese sentido se alude también a la ventaja

«de la mayor baratura de los artículos de consumo, pues cuando menos se ahorrarán los derechos de puertas».

Además se desea que La Concepción sea también un lugar de esparcimiento para los habitantes de Madrid, para lo que se construirá un

«extenso jardín público con buena fonda y distintos juegos y pasatiempos [...] capaces de llamar allí diariamente una numerosa y escogida concurrencia».

Se piensa, por tanto, que la colonia desempeñe un papel semejante al que Gracia cumplía respecto a Barcelona, por ejemplo; papel que, de otra forma, se había pretendido que desempeñara, ya en 1825, la quinta de Vista Alegre, en Carabanchel de Abajo, y que más tarde, con mayor éxito, y más cerca de Madrid, cumpliría la Ciudad Lineal con sus atracciones.

Dada la distancia, tanto para la residencia como para el ocio era necesario un medio de comunicación con la ciudad, sin el cual la colonia no podría tener éxito. Por eso la sociedad promotora promete poner carruajes que saldrán de dos en dos horas desde la madrugada hasta la medianoche, invirtiendo en el trayecto 20 minutos,

«para que los habitantes de La Concepción puedan también con facilidad evacuar sus asuntos en la Corte y asistir a cafés, tertulias y teatros».

En cuanto a su dimensión, el proyecto, tal como se nos describe, era de entidad limitada, pues solamente se pretendía construir 78 casas, lo que suponría un volumen de población demasiado bajo como para sostener el servicio de transporte descrito, a pesar de su escasa frecuencia, aunque acaso pudiera encontrar compensación en la captación de tráfico intermedio.

No conocemos el plano de la colonia, y la descripción escrita no es suficiente para formarse una idea precisa, ya que se limita a decirnos que ofrecerá casas cómodas y elegantes; calles rectas, con pavimento «suavemente aparejado» y jardines o parterres cerrados con verjas; una plaza central con árboles y jardines a la inglesa y una fuente monumental en medio; iglesia, y mercado cubierto.

Cabe una aproximación a lo que la colonia llegó a ser a través de la observación del *Plano de Madrid y pueblos colindantes* de Facundo Cañada, trazado hacia 1900, según el cual la colonia se inscribe, aproximadamente, en un espacio rectangular de unos 500 metros de largo por unos 160 de ancho, lo que arroja una superficie aproximada de unas 8 hectáreas.

Ese espacio se organiza mediante calles longitudinales, paralelas a la carretera de Aragón, cortadas en ángulo recto por otras transversales, que delimitan manzanas rectangulares, algunas de las cuales permanecían aún

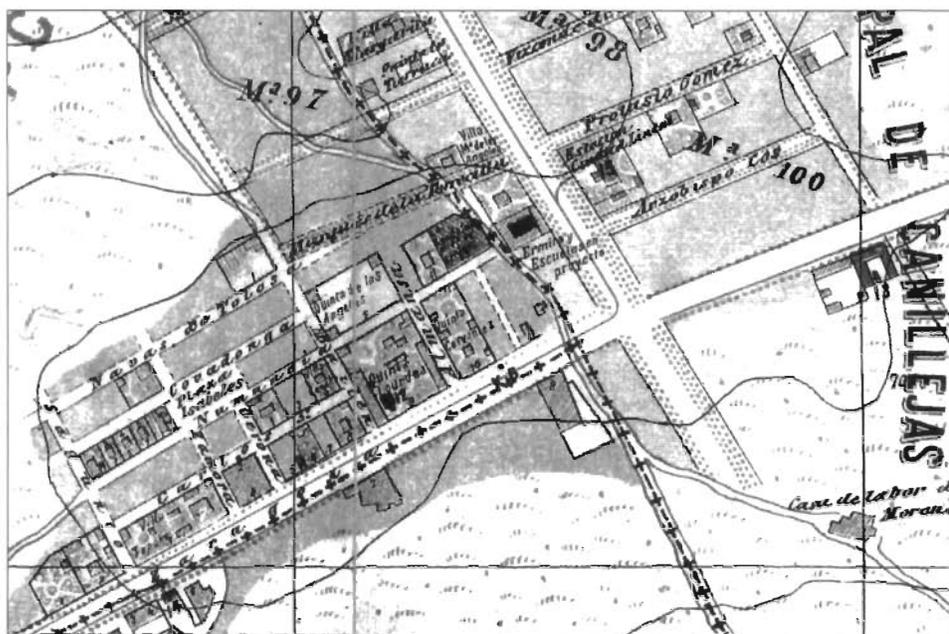


FIG. 1. La colonia de la Concepción, y el extremo meridional de la Ciudad Lineal, en el extremo SE del antiguo término municipal de Canillas, lindante aquí con los de Canillejas y Vicálvaro, según el plano de Facundo Cañada, de hacia 1900; escala de la reproducción, 1:7.500.

entonces sin edificar, mientras se insinúa la prolongación de algunas de las calles. Una de las manzanas se deja libre, para formar una plaza (Plaza Isabelas); las calles, cuyos nombres, según el prospecto de 1862, pretenden recordar «hechos gloriosos de nuestra historia» y la memoria de españoles ilustres, se llaman, en efecto, de Las Navas de Tolosa, Covadonga, Numancia, Sagunto, Zamora, Gerona, Bailén, Almansa, y Carlos III.

De las casas se asegura que serán

«de buen gusto arquitectónico, con alturas proporcionadas, decorándolas con escogidos papeles, estucando los dormitorios principales, y pavimentando con pizarra y alabastro los estrados; las verjas de los jardines exteriores serán de hierro, y todas las casas tendrán cocina económica, lavadero, coladero, corral, gallinero y otros accesorios de utilidad conocida. Para atender al riego del jardín, lavado de ropas y otros usos domésticos, recibirán por cañería una dotación de agua proporcional, por la que se pagará un modesto canon».

El fundador y Director de la empresa fue Manuel de Heredia⁴, actuando como recaudador y pagador de La Concepción el «Banco de Economías, Depósito de fondos con interés» gerenciado por la «Sociedad de Crédito y Fomento Banco de Madrid».

La empresa se financia a través de una suscripción reintegrable de 4.320.000 reales, divididos en 3.000 «suscripciones» de 1.440 reales, abonables en 36 mensualidades de 40 rs. Se construirían 26 casas en cada uno de los años de 1863, 1864 y 1865, sorteándose 12 de ellas entre los suscriptores y vendiéndose las 66 restantes en subasta. En el sorteo de las primeras tendrían derecho a entrar todos los suscriptores, los cuales, en el caso de ser agraciados, tendrían que entregar únicamente otra suscripción o su importe en metálico.

Las 66 casas enajenables mediante subasta se pagarían en 20 anualidades (subdivisibles en mensualida-

⁴ Al no conocer el segundo apellido no podemos precisar si se trata de Manuel Heredia Livermore, hijo del industrial malagueño Manuel Agustín de Heredia; el que el nombre del barrio sea el mismo que llevaba la ferrería de Marbella no autoriza a forzar la deducción; por otra parte, en el prospecto se asegura que se había elegido ese nombre para «elevar un monumento imperecedero a la declaración dogmática del sagrado misterio».

Los demás miembros del Consejo de Vigilancia de La Concepción eran: Manuel Álvarez Candamo, capitalista; Antonio Baquer de Retamosa, banquero; Juan García Torres, diputado; José Gelabert y Hore, oficial mayor del Senado y propietario; Felipe Picón, exgobernador civil; Luis Pérez Rico, gentilhombre y propietario; Eulogio García Patón, exdiputado y propietario; Félix Bona, subdirector de la Compañía General Española de Seguros y propietario; Cayetano Ruiz Ahumada, administrador general del Banco de Economías; Lorenzo Guillelmi, secretario de ese Banco, coronel y propietario; Fernando Penelas y Cayetano Fuentes, propietarios; José Pérez Matarredona, comerciante y propietario; José Simón, fabricante y propietario; José Benito Moreno, inspector de la compañía de seguros La Unión; Manuel Montaut, médico de la Real Cámara y propietario; Estanislao Mena, comerciante, y Pío Hernández Fraile, predicador de S.M.

des), oscilando el tipo de salida entre 70.000 y 160.000 reales, según el perímetro de la finca, la superficie edificada y el número de plantas. De esas casas, 21 se reservarían para los suscriptores que desearan adquirirlas por el precio de salida.

Para quienes no adquiriesen casa, la devolución del capital se iniciaría a partir del cuarto año, amortizándose cada año 150 suscripciones, por sorteo, percibiendo, las amortizadas el primer año, el importe del capital más un 40%.

Acerca de la suerte que cupo al proyecto disponemos de muy pocos datos. Fernández de los Ríos (*Guía de Madrid*, 1876, pág. 744) menciona La Concepción entre los arrabales de Madrid, pero se limita a decir que en él no faltan «algunas lindas casas de campo». Al menos es evidente que la colonia había tomado cuerpo y, en efecto, en la primera edición de la hoja 559 del mapa 1:50.000, fechada en 1875, pero cuyos datos, como es lógico, serían algo anteriores, aparece ya representada la colonia, a la que se designa con el nombre de «Barrio de la Concepción». De esa esquemática representación parece deducirse que para entonces ya estaba construida buena parte o la totalidad de las casas que, más tarde, se representan en el plano de Facundo Cañada antes citado.

La construcción, hacia 1955, del nuevo Barrio de la Concepción de la inmobiliaria Banús, algo más al oeste, y ya sobre la misma vaguada del arroyo Abroñigal, parece haber dado al traste con la memoria histórica de la colonia concebida a mediados del siglo pasado y premonitoriamente colindante con lo que luego sería el extremo meridional de la Ciudad Lineal de Arturo Soria, conectada en su tiempo al casco urbano de Madrid por el tranvía de la Compañía Urbanizadora Madrileña a lo largo de la misma carretera de Aragón por la que, con algunas décadas de antelación, debieron discurrir los carruajes de La Concepción.

También sobre esa carretera, a dos kilómetros de la Puerta de Alcalá (límite entonces del casco urbano), pero fuera ya de los límites del Ensanche de Castro, recién aprobado, promovió Pascual Madoz, a través de la sociedad «La Peninsular»⁵, la construcción de otra colonia suburbana, denominada «Quinta del Espíritu Santo». Los terrenos, colindantes con el costado meridional de la carretera y situados sobre las dos vertientes de la va-

⁵ Un análisis histórico de esta sociedad puede verse en A. BAHAMONDE MAGRO, «Pascual Madoz y la modernización de la ciudad de Madrid: La Peninsular, empresa inmobiliaria, 1861-1883», en *Las ciudades en la modernización de España. Los decenios interseculares*, Madrid, 1992, págs. 379-404.



FIG. 2. El proyecto de la Quinta del Espíritu Santo según el plano de Juan de Ribera (1866). La colonia se inició por su extremo SO, por ser el más accesible, a través de la carretera de Aragón y Cataluña; el fondo de la vaguada era de más difícil urbanización, y se pretendía salvarlo por un puente que conectara con la vertiente septentrional del arroyo, de topografía menos movida, donde se desarrollaría la parte más extensa de la colonia.

guada del arroyo Abroñigal, fueron adquiridos en 1863; sumaban 5.468.460 pies cuadrados (42,9 hectáreas) que La Peninsular compró a 8 céntimos el pie, cuando en la calle del Arenal el precio era de 246 reales, y en las proximidades de la Puerta de Alcalá de 32 reales.

Esa superficie estaba destinada a edificar una «colonia de recreo» de más de 100 casas, que inmediatamente Madoz pensó ampliar con otras 100, para lo que se compraron los terrenos inmediatos de la Casa Blanca, de 44,8 hectáreas. La crisis iniciada en 1865 hizo que sólo llegaran a edificarse 25 casas, y las obras se suspendieron definitivamente en 1866, vendiéndose los terrenos sobrantes con posterioridad, ya que la empresa hubo de liquidarse al no poder remontar la crisis.

El esquema de lo que pretendía ser la Quinta del Espíritu Santo lo conocemos a través del plano de Madrid de Juan de Ribera⁶, en el que se percibe lo realizado

hasta el momento de su delineación (se imprimió en 1866) y que consistía en unas 15 casas, algunas de las cuales sobrevivieron hasta no hace muchos años; se percibe también la disposición general que se pretendía dar a la colonia, cuya traza se adaptaba a la topografía y a los contornos de los terrenos adquiridos. Éstos quedaban partidos en dos por el lecho del arroyo, actual Avenida de la Paz, que había de canalizarse a partir del puente de las Ventas aprovechando la proyectada construcción, 1,5 kilómetros aguas arriba del mismo, de un pequeño embalse, cuya finalidad debía ser la de evitar los riesgos que las crecidas del arroyo comportaban, y que todavía eran reales hace cuarenta años. A las emanaciones del cauce del arroyo atribuía Fernández de los Ríos (*Guía*, pág. 744) el que las «lindas casas de campo con jardín» de La Peninsular no se viesen favorecidas por el público.

⁶ RIBERA, Juan de: *Memoria sobre el riego de los campos de Madrid con las aguas del río Lozoya*, Madrid, 1866, 180 págs., 3 láminas y un plano a

1:20.000, plegados. Dentro de su escala, este plano es uno de los más interesantes de Madrid en esa época, por la precisión con que se representan las afueras y contornos de la capital, con uso de las curvas de nivel.

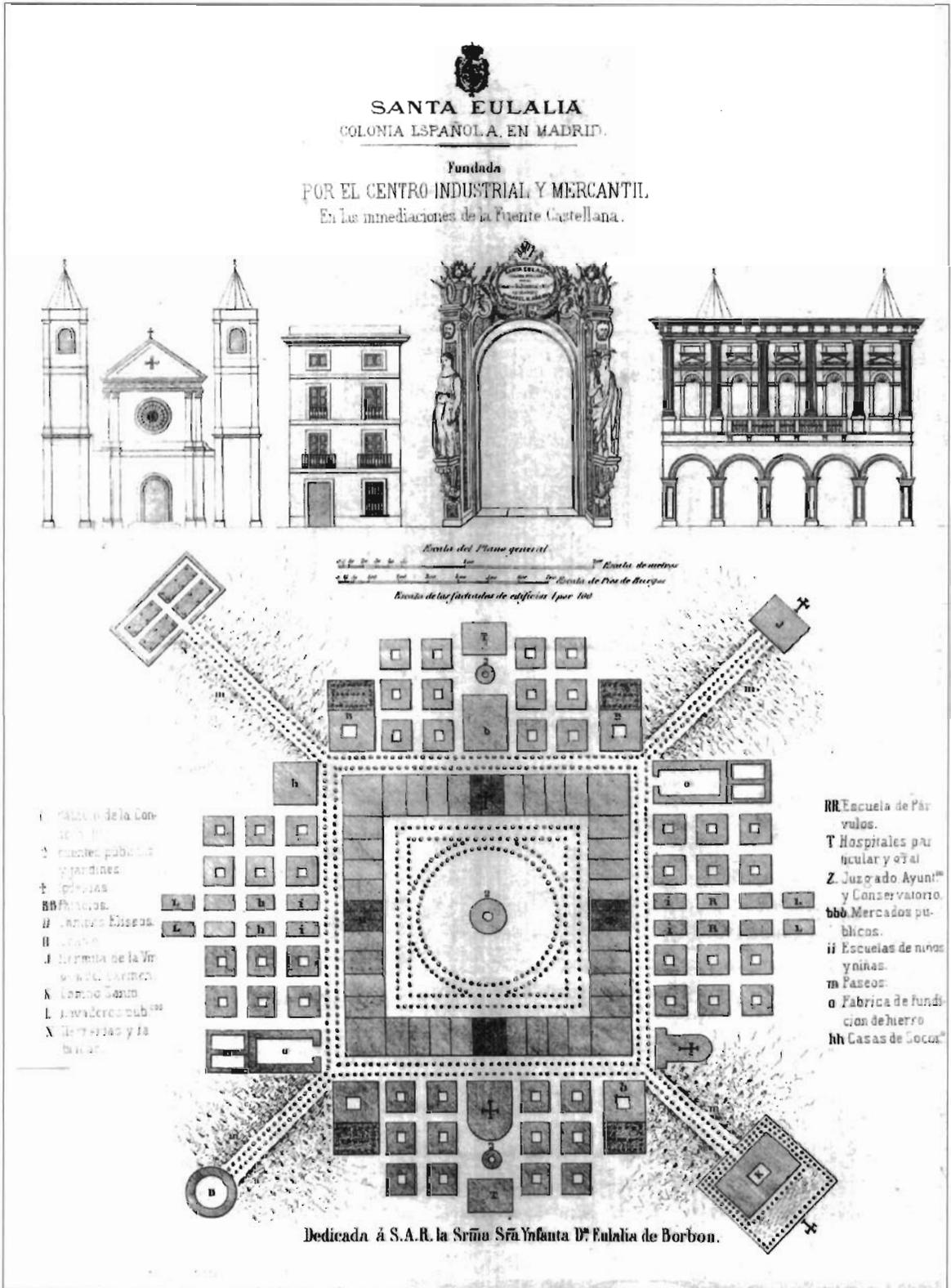


FIG. 3. Prospecto de la colonia Santa Eulalia (1864).

Un tercer ejemplo madrileño de estas barriadas suburbanas podría constituirlo el proyecto de «Santa Eulalia», colonia promovida en 1864 por Francisco Vargas Machuca, «banquero capitalista», propietario de una entidad financiera denominada «Centro Industrial y Mercantil»; a través de ella proyectaba captar los fondos necesarios⁷, mediante consignaciones de capitales que podrían hacerse a partir de 100 reales, por un plazo mínimo de cinco años, percibiendo un interés del 16% el primer año, incrementado un 1% cada año, hasta un máximo del 25%. Los capitales quedaban garantizados por los seis millones de reales a que, según el promotor, ascendía el valor de los terrenos adquiridos, y por el valor de cuanto en ellos se edificase. Entre esos terrenos se hallaban los destinados a la edificación de la colonia, de los que no se indica la superficie ni su localización exacta, limitándose a afirmar que se hallaban fuera del Ensanche, «lindando con el foso de circunvalación», en las inmediaciones de la Fuente Castellana, lo que supondría de uno a dos kilómetros de distancia respecto al borde del casco urbano.

Como elemento de prestigio, la colonia estaba dedicada a la Infanta Eulalia, y el proyecto fue presentado a la Reina, resaltándose el que ésta hubiese prometido ingresar una cantidad en el Centro Industrial y Mercantil y colocar la primera piedra de la colonia, hecho al que se dio publicidad en la prensa.

Se trataba de construir una colonia con capacidad para 3.000 o 3.500 vecinos, para facilitar «viviendas económicas y cómodas a las clases media y jornalera del pueblo», aunque no se excluye la construcción de «elegantes y cómodos edificios para las clases acomodadas de la sociedad», afirmación que parece dudoso que fuese algo más que un simple recurso propagandístico.

Las casas tendrían habitaciones

«cómodas, desahogadas, y suficientes para vivir un matrimonio con su familia, compuestas todas igualmente de sala y gabinete con alcobas, un cuarto dormitorio, comedor, despensa y cocina, repartidas en un área de 26 pies de fachada por 60 de fondo, poco

más o menos, cuyas piezas interiores y exteriores estarán empapeladas, las que les correspondan».

Los edificios tendrían bajo y tres plantas; en los primeros podría haber tiendas, obradores, cafés, etc, ausentes en cambio de las casas destinadas a las «clases acomodadas».

La colonia estaría concluida en tres años, vendiéndose las viviendas a plazos, hasta un máximo de doce años, mediante el pago mensual de un alquiler y de una cuota de adquisición de la propiedad.

Las cuotas de adquisición oscilarían entre 72 y 144 reales al mes, y los alquileres entre 840 y 1.620 reales anuales, aunque para las viviendas de lujo serían de 4.000 a 6.000 reales.

El plano de la colonia, que hay que suponer obra del arquitecto de la empresa, Antonio de Cachavera y Lán-gara⁸, no indica vías de acceso ni referencia topográfica alguna; sitúa en cambio con precisión tres iglesias, palacios, teatro, hospitales, campos elíseos, conservatorio, ermitas, etc. Todo ello, junto con el extraño trazado que se propone, produce la impresión de un mero dibujo hecho para la propaganda impresa, sin visos de verosimilitud, hasta el punto de que cabe pensar que bien pudiera tratarse de una prefiguración de operaciones como la que en nuestros días representó SOFICO y en la que se mezclarían la promoción inmobiliaria y la estafa, a favor de la coyuntura especulativa de aquel momento.

Incluso en ese caso, el proyecto de «Santa Eulalia» no dejaría de estar fraguado al calor de una corriente de impulsión de barriadas suburbanas en la que se inscribieron las colonias de La Peninsular y La Concepción y, probablemente, otras de las que no tenemos conocimiento.

El último de los proyectos a que vamos a referirnos corresponde a Sevilla, y parece haberse gestado hacia 1863. Con el nombre de «Itálica Isabelina»⁹ se pretendió, inicialmente, construir un poblado cerca de las ruinas de la antigua Itálica, como un núcleo dependiente de

⁸ Sin referencia en Pedro NAVASCUES PALACIO, *Arquitectura y arquitectos madrileños del siglo XIX*, Madrid, 1973, xx, 391 págs.

⁹ Sobre Itálica Isabelina hemos utilizado:

— «Itálica Isabelina. Empresa constructora», *Las Novedades*, número del 28 de noviembre de 1863.

— *Itálica Isabelina. Empresa constructora, Protectora, S.M. la Reina (Q.D.G.)*, Sevilla, Imprenta de El Porvenir, 1864, 2 hh.

— *Itálica Isabelina. Empresa constructora. 9.000.000 de pies cuadrados en terrenos de su propiedad, garantizan las operaciones de la Empresa. Segunda emisión de terrenos*, Madrid, Imprenta de C. Moliner y C^o, 1866, una hoja a doble f^o, con el plano.

— Carta manuscrita del Director General de la Itálica Isabelina, Dionisio de Aldama, a los herederos de Manuel Montoro, fechada a 1 de marzo de 1866.

⁷ Los datos sobre este proyecto proceden del prospecto *Santa Eulalia, colonia española en Madrid. Fundada por el Centro Industrial y Mercantil. Dedicada a S.A.R. la Serma. señora Infanta doña Eulalia de Borbón*. Madrid, Imp. de J. Antonio García, 1884/ pero 1864/. 2 hh. de texto y una lámina en doble f^o, con la planta y alzados.

El Presidente de la sociedad era el Capitán General de Castilla la Nueva y entre los vocales figuraban un mariscal de campo y exdiputado, el Secretario del Tribunal de Guerra y Marina, y el conde de Casa Flores, Mayordomo de semana de S.M.; finalmente, contaba con dos abogados consultores (José María Castán y Pascual Perier) y un arquitecto.

Sevilla. Pero esa localización se manifestó inadecuada, por tratarse de terrenos inundables e insalubres, razón por la que se buscaron otros a una legua escasa de Sevilla, y ya dentro del término municipal de Dos Hermanas, «rodeados de una campiña deliciosa», y situados sobre una pequeña elevación que, a la vez que resguardaba de inundaciones, haría más suave la temperatura; se hallaban los terrenos a unos cinco kilómetros de lo que entonces era el límite meridional de la ciudad.

Alargados entre dos caminos confluyentes junto al río Guadaira (uno de los cuales era el antiguo camino de Sevilla a Dos Hermanas), quedaban cortados marginalmente por el ferrocarril de Sevilla a Cádiz, y sumaban un total de nueve millones de pies cuadrados, es decir, unas 70,5 hectáreas. El agua potable era abundante y, además, podía utilizarse la del Guadaira para usos fabriles.

La búsqueda de esa localización suburbana se justificaba con los argumentos de la congestión de la ciudad y la carestía de los alquileres. Respecto a lo primero, se dice que en Sevilla los habitantes son más numerosos «de lo que permiten las habitaciones», y en cuanto a lo segundo, se argumenta que la reducida distancia a la ciudad proporciona la ventaja de poder residir fuera de Sevilla,

«pagando una habitación cómoda y decente por una tercera parte menos de lo que cuesta en la capital una menos desahogada y buena, sin dejar por esto de presentarse en Sevilla los que residen en Itálica siempre que les sea conveniente, puesto que en pocos minutos y por algunos céntimos, podrán trasladarse de uno a otro punto por la línea férrea».

No se hacía referencia, sin embargo, a la frecuencia de los trenes, necesariamente muy espaciada en tanto la demanda no lo justificase. En cualquier caso, la Itálica Isabelina tiene el interés de ser un núcleo suburbano vinculado al uso del ferrocarril.

Los cargos directivos de la empresa eran, en 1863, Dionisio S. de Aldama y Robles, Leopoldo de Bremón, Laureano Sánchez de Garay y Faustino de Echevarría; la «Caja General de Depósitos» actuaba como cajero de la Itálica, cuyas oficinas se hallaban en Madrid¹⁰. En otro orden de cosas, como elementos de prestigio o inspiradores de confianza, se utilizaba el propio nombre de

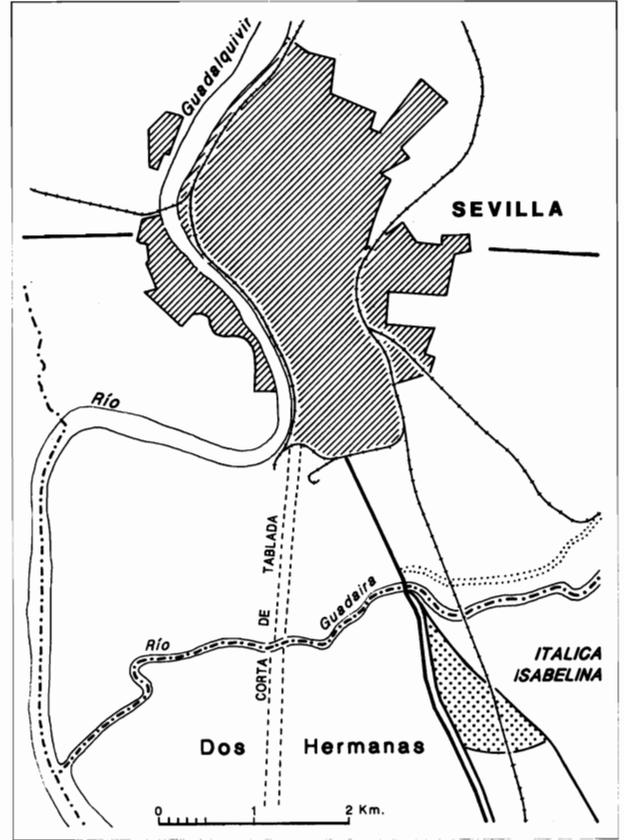


FIG. 4. La localización de los terrenos de Itálica Isabelina, sobre la primera edición del mapa 1:50.000 (1918).

la soberana en el título de la empresa, y en la publicidad se asegura haberse reservado un solar para Palacio Real (manzana 8 del plano), a la vez que se alude a la construcción de un centro de enseñanza que se llamaría «Liceo Montpensier».

Para financiarse, la Itálica Isabelina utiliza un sistema análogo al de La Concepción, captando capitales mediante suscripciones mínimas de 3.000 reales, pagaderos en 29 mensualidades, que devengarían un interés anual del 12% sobre lo desembolsado, liquidable por semestres.

Las casas construidas se subdividirían en grupos de cinco; una de ellas se adjudicaría (se supone que por sorteo) por el precio de coste entre los suscriptores que lo solicitasen, mientras que las otras cuatro se enajenarían en pública subasta celebrada simultáneamente en Madrid y Sevilla, destinándose una parte del producto de las subastas a la amortización de suscripciones y al abono de los réditos. Las casas adquiridas en subasta podrían pagarse a plazos, pero siempre tendría preferencia el licitador que pagase al contado.

¹⁰ Eran miembros del Consejo de Protección de la empresa, el general Antonio Ros de Olano, marqués de Guad el Jelú, como Presidente; el marqués de Santa Cruz de Mudela como Vicepresidente; y como Vocales, Juan García de Torres, exdiputado; el teniente general Francisco Narváez, hermano de Ramón María, y conde de Yumuri; José M^o de Bremón, Director General de Loterías; Andrés Arango, senador; y Antonio Vinajeras, comendador de Carlos III. El ingeniero de la empresa era Luciano M^o Bremón.

Para captar suscriptores, en 1864 se introdujeron las subastas mensuales de solares y facilidades para la compra. Los suscriptores podían amortizar el importe de sus suscripciones cambiándolas por solares, con una rebaja del 25% sobre el precio de los mismos en caso de que pagasen al contado. Los no suscriptores podían pagar los solares en cien plazos mensuales, con una rebaja del 20% si pagaban al contado.

En 1866 la empresa anunciaba una «segunda emisión» de terrenos, no mayor de un millón de pies (78.430 m²), parcelados en solares de al menos 2.000 pies (157 m²), adquiribles al contado o a plazos al precio de 2 o 3 reales el pie, según la localización. La compra al contado implicaba un 20% de rebaja; a plazos, había que abonar en el acto el 7% del precio, y el resto en 31 plazos mensuales, quedando los compradores obligados a edificar en el plazo de un año a partir de la fecha de la escritura.

En cuanto a las suscripciones, ahora podían ser de 3.000, 2.000 o 1.000 reales, pagaderos al contado o en 24 plazos mensuales, percibiendo un interés anual fijo del 10%. El importe de las suscripciones se destinaría exclusivamente a la edificación, y se precisa que la empresa no hace préstamos,

«con los capitales que recibe, ni descuenta pagarés, ni hace otra cosa que vender terrenos de su propiedad y edificar».

En marzo de 1866 el montante de las suscripciones hechas hasta entonces, incluyendo los plazos aún no pagados, era de unos 500.000 reales, para responder de los

cuales se disponía de nueve millones de pies ya nivelados y distribuidos en manzanas; se reclamaba a los suscriptores el pago de los plazos pendientes o la renuncia a la suscripción. Suponiendo que esos datos fuesen ciertos, parece deducirse que las suscripciones no habían logrado una entidad proporcionada con la dimensión del proyecto, que, alcanzado por la crisis, debió de irse al traste, sin que sepamos si llegó a levantarse algún edificio. Desde luego, no se levantaron los prometidos palacios de la Reina y del Infante don Sebastián, ni los de los diversos miembros del Consejo de Vigilancia y títulos nobiliarios anunciados en la propaganda.

El conjunto proyectado constaba de dos partes: por un lado, la destinada a «población rústica»; por otro, la población llamada «regular». Esta última respondía a un modelo de tradición barroca, según el cual el espacio se organizaría mediante una calle principal y dos secundarias, paralelas a ella, dispuestas en el sentido de la mayor longitud; calles que serían cortadas por travesías más cortas, tres de las cuales, de mayor anchura, contribuirían a definir el área central de la urbanización. Diez plazas, de diferente categoría (las tres mayores situadas sobre el eje de la calle principal), subrayan intersecciones y crean perspectivas. El conjunto, pese a lo dicho, no respondía con exactitud a una planta rectangular alargada, debido a la necesidad de adaptar el plano al contorno irregular de los terrenos, razón por la cual una buena parte del total de las 54 manzanas resultantes se desviaba en mayor o menor medida del modelo de manzana al que tendía el proyecto, que venía a ser el inscrito



FIG. 5. Plano del proyecto de Itálica Isabelina (1864). Los solares y manzanas rayados se vendieron en la primera emisión.

en un cuadrado de unos 85 metros de lado, si bien había algunas variantes.

Esa parte de la población, llamada «regular», sumaba 25,8 hectáreas edificables, más 21,9 de viales. En las calles principales, de 20 metros de anchura, sería obligatoria la construcción de un jardín ante la casa, cerrado con verja de hierro, y la plaza principal estaría circundada de «pasajes» de siete metros de anchura, con techo de cristal, destinados a tiendas. Toda la población quedaría rodeada por un paseo de ronda de 30 metros de anchura, con tres calzadas (una central de 14 m, y dos laterales de 4 m cada una) separadas por árboles.

Podrían construirse 500 casas de 8.000 pies castellanos (627 metros cuadrados) cada una, aunque la dimensión mínima aceptada era la de 2.000 pies (157 m²), con la obligación, que más tarde se suprimiría, de mantener estilo y color uniformes en cada calle. Además se prometía construir tres iglesias parroquiales, Ayuntamiento, colegio de niñas, un centro llamado «Liceo Montpensier», casino, teatro, hospital y cementerio, «thermas, elegantes paseos, fuentes, mercados y un lavadero cubierto».

En cuanto a la «población rústica», ocupaba una zona marginal, al quedar separada del resto por la trinchera del ferrocarril a Cádiz, y probablemente era más irregular desde el punto de vista topográfico. Constaría de 85.600 m² útiles, más 24.500 de vías públicas, y se destinaba a «casas rústicas», «huertas de capricho», etc; los espacios no aptos para esos usos podrían destinarse a un barrio para la «clase proletaria», y estaba previsto construir cuatro pasos a nivel, o superiores, para unir la zona regular y la rústica.

En cuanto al transporte, la Itálica Isabelina explicitaba su intención de hacer un arrecife con arbolado desde la población hasta el río Guadaira, enlazándolo, mediante un puente de hierro, con el camino que estaba haciendo el Ayuntamiento de Sevilla. Pero el sistema previsto incluía, además, la construcción de una estación de ferrocarril, que había de situarse sobre la ronda del nuevo núcleo, pues el tren había de ser el medio normal de relación entre Sevilla y esta nueva población de 58,7 hectáreas de superficie, destinada a estratos sociales diversos, ya que podía contener desde «casas elegantes, para vivir con toda comodidad», hasta otras destinadas a «las medianas fortunas» o al proletariado, aparte de albergar también almacenes o edificios industriales.

Tras un problema de deslinde de una parte de los terrenos, que obligó a incoar un expediente en el Gobierno Civil de Sevilla (lo que paralizó las operaciones hasta la resolución del asunto), en junio de 1864 se trabaja-

ba ya en el replanteo y nivelación de los terrenos, y los solares eran visitables. Es probable que esas operaciones fuesen las únicas que llegaran a realizarse, dejando en consecuencia explanados los terrenos y abiertas las calles, al menos en parte, pues si bien en 1866 se habla de que «se construyen» diversas clases de edificios, lugares de recreo, campos elíseos, etc, es muy probable que todo ello no pasara de las fases previas. Suficiente, sin embargo, para que, aunque la crisis de 1866 hiciera fracasar el proyecto, dejara éste una cierta huella física.

No hay en la bibliografía sobre Sevilla ninguna referencia a la Itálica Isabelina¹¹, pero en el pleno de 25 de marzo de 1933 el Alcalde de Sevilla daba cuenta de haber mantenido conversaciones con la autoridad militar para resolver

«el problema de alojamiento de las tropas, trasladando a los terrenos de Pineda todas las construcciones de los Cuarteles que sustituirán a los enclavados en el recinto de la ciudad»¹².

Esos terrenos eran los de la Itálica Isabelina, cuya titularidad en aquel momento nos es desconocida; sobre ellos se construyó, en 1952, la barriada militar denominada «Ciudad Jardín del Generalísimo» y, además, el Hospital Militar y los cuarteles de Caballería y Artillería, sin que sepamos cuándo pasaron al Ramo de Guerra. Es precisamente en el sector correspondiente a la Ciudad Jardín mencionada donde parece apreciarse la huella física de la antigua urbanización de los terrenos de la Itálica Isabelina, en particular en el conjunto de calles que se sitúan sobre la zona comprendida entre lo que debían de haber sido las calles de Pedro el Justiciero y Fernando el Magno.

Para terminar, al margen de su grado de ejecución, estos proyectos indican un modo de percibir y abordar los problemas de la congestión y el alto precio del suelo cuya tempranía relativa conviene tener en cuenta, aunque la crisis de 1866 mine las bases económicas y sociológicas sobre las que descansaban. En ellos están explícitas estrategias financieras que anticipan algunas de las que más adelante serían habituales en el negocio inmobiliario y, sobre todo, incluso en el caso de los que no llegaron a pasar de un nivel embrionario, esos proyectos constituyen buenos ejemplos de cómo entran en el mercado del suelo terrenos rústicos con una anticipación de un siglo sobre la época en que realmente llegarían a ocuparse plenamente.— FRANCISCO QUIRÓS LINARES.

¹¹ Véase *Diccionario histórico de las calles de Sevilla*, Sevilla 1993, tomo 1, pág. 395.

¹² Dato facilitado por Víctor Fernández Salinas.