

Evolución del proceso de producción de espacio urbano en el distrito de La Latina (1974-1984)

Mercedes ARRÁNZ LOZANO *

Introducción

El nuevo distrito de La Latina, configurado oficialmente a partir de la nueva delimitación administrativa que dividió a Madrid en 18 distritos, y cuyo origen se remonta a la anexión en 1948 de los Municipios de Carabanchel Alto y Bajo y al viejo arrabal del Paseo de Extremadura planificado por Castro en el Plan de Ordenación del Ensanche de Madrid de 1856 (Pozo Rivera, E., 1983), fue visto por la Administración en los años de la posguerra como un lugar de extraordinarias características —gran abundancia de espacio libre en terrenos rústicos— para urbanizar y así eliminar los focos de chabolismo que iban acrecentándose en número (García Ballesteros, A., 1978) en todo Madrid; dar una solución al problema de la vivienda —acuciante para la población de Madrid recién acabada la Guerra— a partir de los organismos estatales creados para tal fin, Obra Sindical de Hogar, Regiones Devastadas, etc. (Valenzuela Rubio, M., 1974) y, por último, ofrecer viviendas de bajo precio a un importante contingente de población que a partir de los años 50 se desplaza a Madrid (Cabo, A., 1961 y García Ballesteros, A., y otros, 1977) en busca de mejores condiciones de trabajo.

De esta manera, estas características, a las que hay que unir la creación de una de las carreteras radiales que rodean a Madrid —N.V. Madrid-Extremadura— concebida dentro del Plan de ordenación urbana de Madrid de 1946 (García Ballesteros, A., y Estella, E., 1980), iban dando al distrito la peculiaridad de «residencial» por excelencia y que ha perdurado hasta nuestros días.

* Departamento de Geografía Humana. Universidad Complutense de Madrid.

Pero si el distrito tuvo un crecimiento urbano que se inició primeramente con la construcción de grupos de viviendas colectivas promovidas por la iniciativa oficial, que fue mayoritaria en los barrios más antiguos del distrito, como la Colonia José Antonio Girón, Colonia del Montepío de Comercio, Nuestra Señora de Lourdes, Puerto Chico, San Ignacio de Loyola (Valenzuela Rubio, M., 1978), estas fueron abonando el terreno a la iniciativa privada que tuvo su entrada a partir de los últimos años de la década de los sesenta, dando lugar al relleno de los espacios que quedaban libres, y que se habían revalorizado con el paso del tiempo, en los barrios medianamente configurados, así como el desarrollo y crecimiento urbano de zonas de más reciente creación —Aluche, Campamento, Las Águilas—.

A partir del año 75 la unión de varios factores —incidencia de la crisis económica, descenso en el crecimiento de la Población Madrileña, llegada de los ayuntamientos socialistas— da lugar a una ralentización en el proceso de la construcción en Madrid (Castells, M., 1984). Entonces podemos preguntarnos, ¿cómo ha afectado este hecho a nuestro distrito?, ¿qué consecuencias ha tenido en el paisaje del Sur Oeste de Madrid? Esto es lo que queremos tratar a continuación, con más o menos fortuna.

Diferentes usos del espacio urbano

La fuente principal, que hemos utilizado, han sido las licencias de construcción concedidas por Gerencia de Urbanismo para la realización de edificios de nueva planta, así como para los derribos de construcciones. De la consulta de tal fuente hemos obtenido, que para el período de años en estudio se han concedido alrededor de 365 licencias de construcción de edificios de nueva planta y 52 de derribo. Del total de licencias de nueva planta, 25 fueron concedidas para la construcción de servicios de utilización social (Centros de EGB, comercio, gimnasios, etc.).

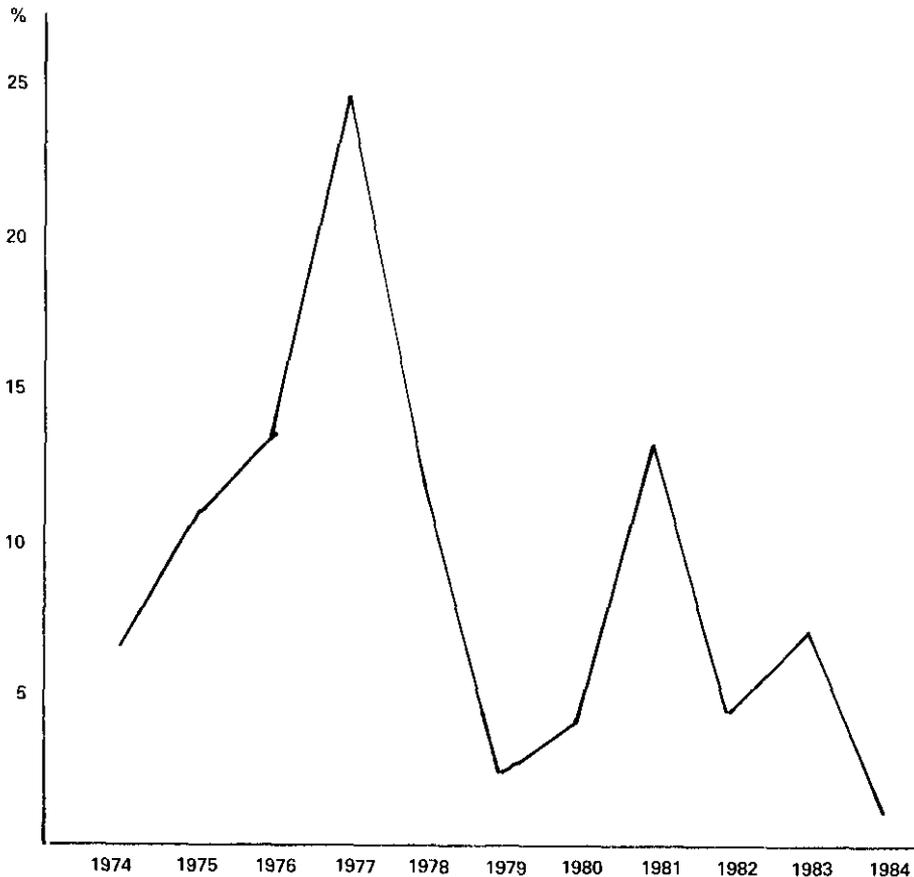
En cuanto al uso del «suelo Industrial» se comprueba que el distrito de La Latina es uno de los diez distritos que muestran un saldo negativo, con 1.222 m² únicamente dedicados a este fin, para el período 1976-1981 (Castells, M., 1984). Este dato queda, además, confirmado al no existir entre las licencias revisadas ninguna otorgada para tal uso.

Para las licencias de derribo, se puede decir que, estas han sido casi exclusivamente de edificios destinados a viviendas, y sólo una mínima parte eran demoliciones de oficinas y pisos pilotos. Hecho que igualmente corrobora el trabajo que Castells ha realizado para Madrid (Castells, M., 1984).

Por todo esto, podemos afirmar que La Latina sigue teniendo la peculiaridad de ser un distrito, como ya decíamos, residencial, y que ha seguido creciendo durante estos diez últimos años, lo que hace que sea una zona urbanísticamente «viva».

Situación espacial de las licencias concedidas

En primer lugar, del total de licencias de derribo concedidas, el mayor número (50 %) de ellas han sido localizadas en las zonas más antiguas del distrito, como cabría esperar. (Véase fig. 1). Asimismo, de las 52 licencias de derribo, 41 se han visto sustituidas por edificios de nueva planta en estos diez años, quedando únicamente nueve como espacios libres en proceso de revalorización. Esto habla de la importancia que el fenómeno de remodelación tiene en nuestro distrito, el cual es más intenso en aquellas zonas más degradadas de los barrios antiguos (ver fig. 2) donde se encuentran la Colonia Cerro Bermejo, Solana-Luche, Molino de



Fuente: Gerencia de Urbanismo. Elaboración propia.

Evolución de las Licencias concedidas para la Construcción de edificios de Nueva Planta. Distrito La Latina 1974-1984.

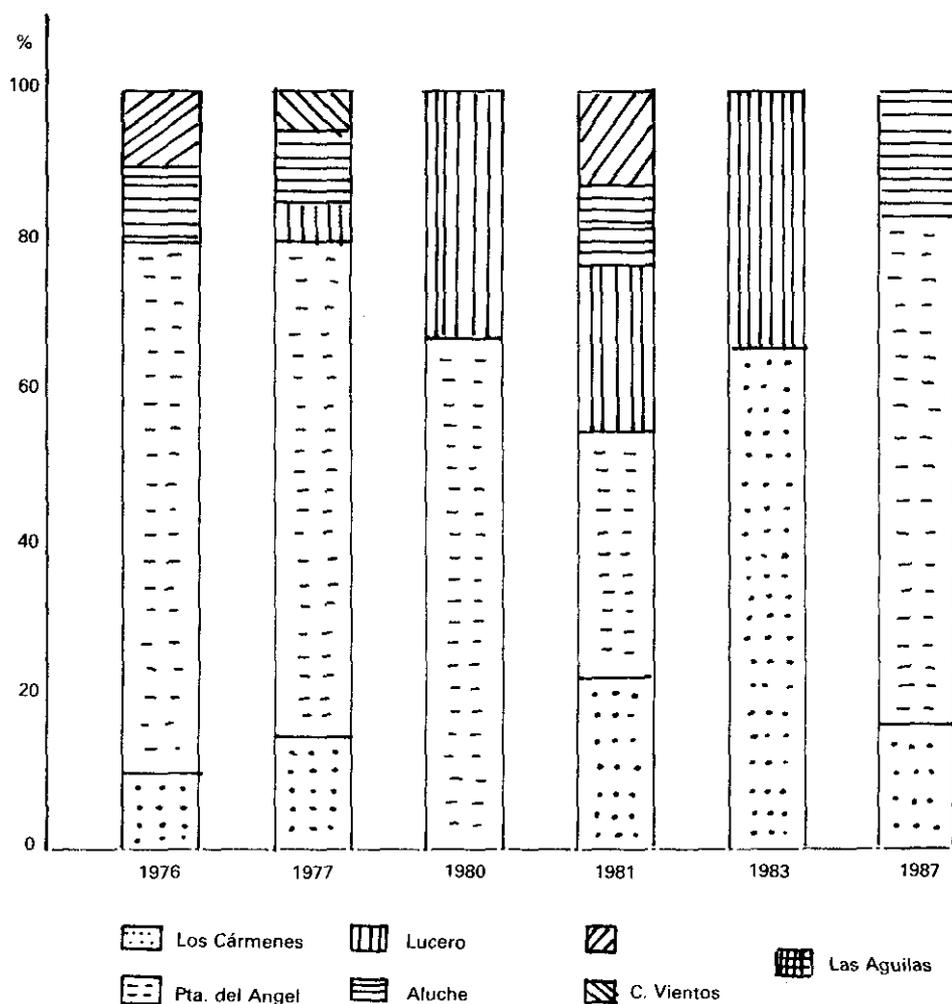


FIG. 1.—Evolución de las licencias de derribo de Barrios.

Viento, Olivar, etc...; primeras colonias que aparecieron en el distrito promovidas por distintos organismos oficiales (Valenzuela Rubio, M., 1974).

También se puede apreciar este fenómeno en la Barriada de Goya, y zonas más degradadas del Barrio de Los Cármenes y Lucero.

Por lo que respecta a las licencias de construcción de edificios de nueva planta, hay que señalar que el mayor número de ellas concedidas corresponde al Barrio de la Puerta del Angel, seguido de Aluche y de Lucero. Es decir, se están concediendo licencias en los barrios más densificados de todo el distrito.

Tabla I

Barrio	DPH 1977-1983	Licencias concedidas 1974-1984	Superficie m ²
Pta. Angel	158-401	121	132.962
Lucero	428-255	40	72.808
Aluche	305-299	111	317.569
Aguilas	175-180	35	131.453

Analizando el fenómeno para los distintos años estudiados, observamos que la excepción del año 1977 y con 1981, en que se concedieron un número más alto de licencias al barrio de Aluche, con el resto de los años el orden de importancia que ha seguido la concesión de licencias por barrios ha sido: Puerta del Angel, Aluche y Lucero. Con esto podemos asegurar que se está edificando principalmente en aquellos espacios más revalorizados, en función de una mejor situación (con respecto al centro de Madrid o a hitos importantes existentes en el propio distrito, como son la Casa de Campo o el Paseo de Extremadura), mayor accesibilidad viaria, o con superiores condiciones de infraestructura creada.

Por último las licencias concedidas exclusivamente para usos de servicios y equipamientos se localizan (ver fig. 2) mayoritariamente en los barrios de formación más moderna, como son Las Águilas, Aluche. También van a estar situadas en torno a los grandes conjuntos urbanísticos como la Colonia de Cuatro Vientos, en Campamento, el conjunto de remodelación del Poblado Mínimo de Caño Roto, etc.

Características de las superficies construidas

Si observamos el gráfico de evolución de licencias concedidas a lo largo de los diez años (figura 1) nos daremos cuenta que el proceso ha seguido un curso positivo a lo largo del tiempo, con una mayor incidencia en el año 77, siendo también importantes los años 81 y 83, a partir de los

Tabla II

Licencias concedidas en distrito La Latina

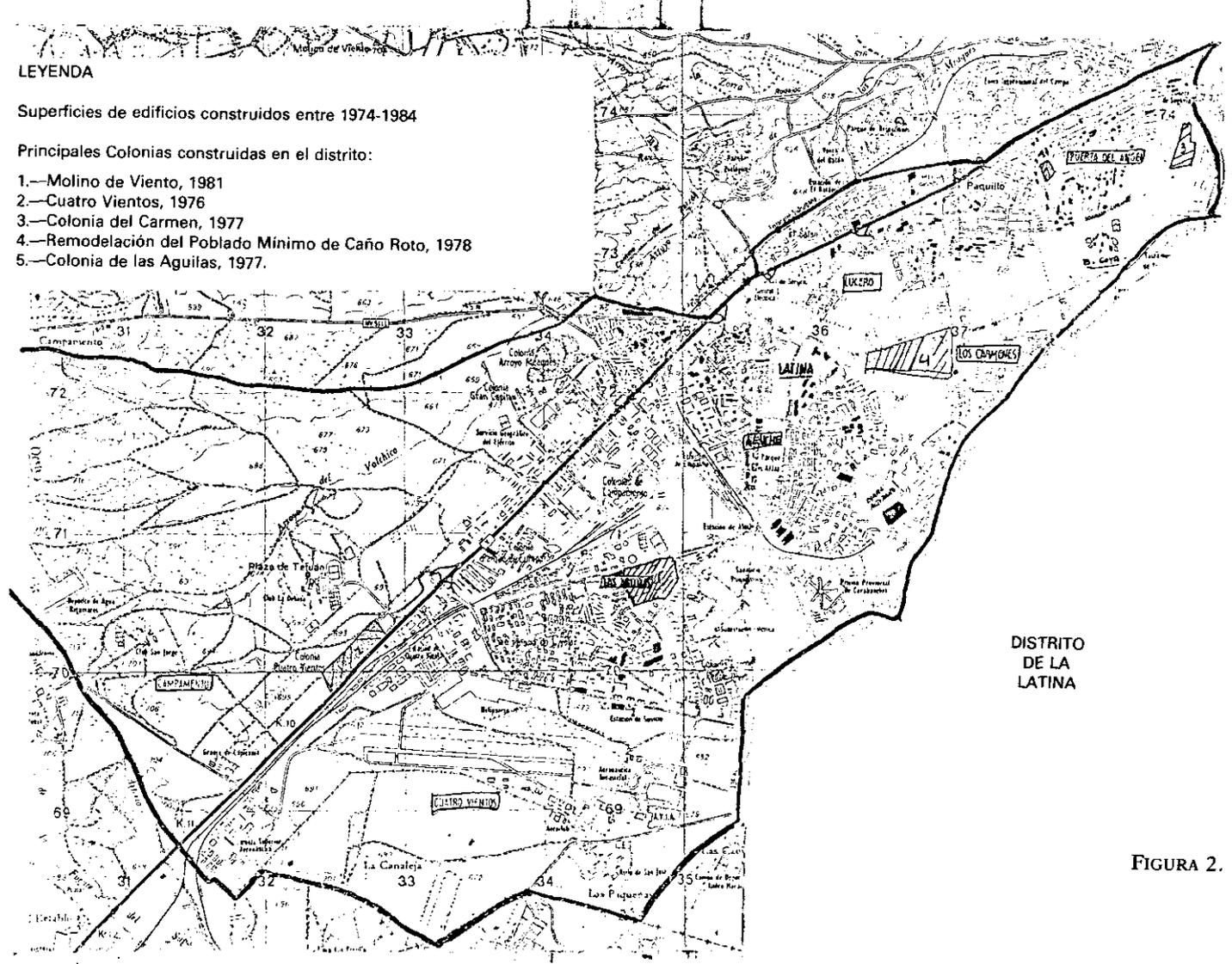
	1975-1978	1976-1978	1979-1981	1982-1984	
c.a.	221	182	73	46	c.a.
%	100	82	33	21	%

LEYENDA

Superficies de edificios construidos entre 1974-1984

Principales Colonias construidas en el distrito:

- 1.—Molino de Viento, 1981
- 2.—Cuatro Vientos, 1976
- 3.—Colonia del Carmen, 1977
- 4.—Remodelación del Poblado Mínimo de Caño Roto, 1978
- 5.—Colonia de las Aguilas, 1977.

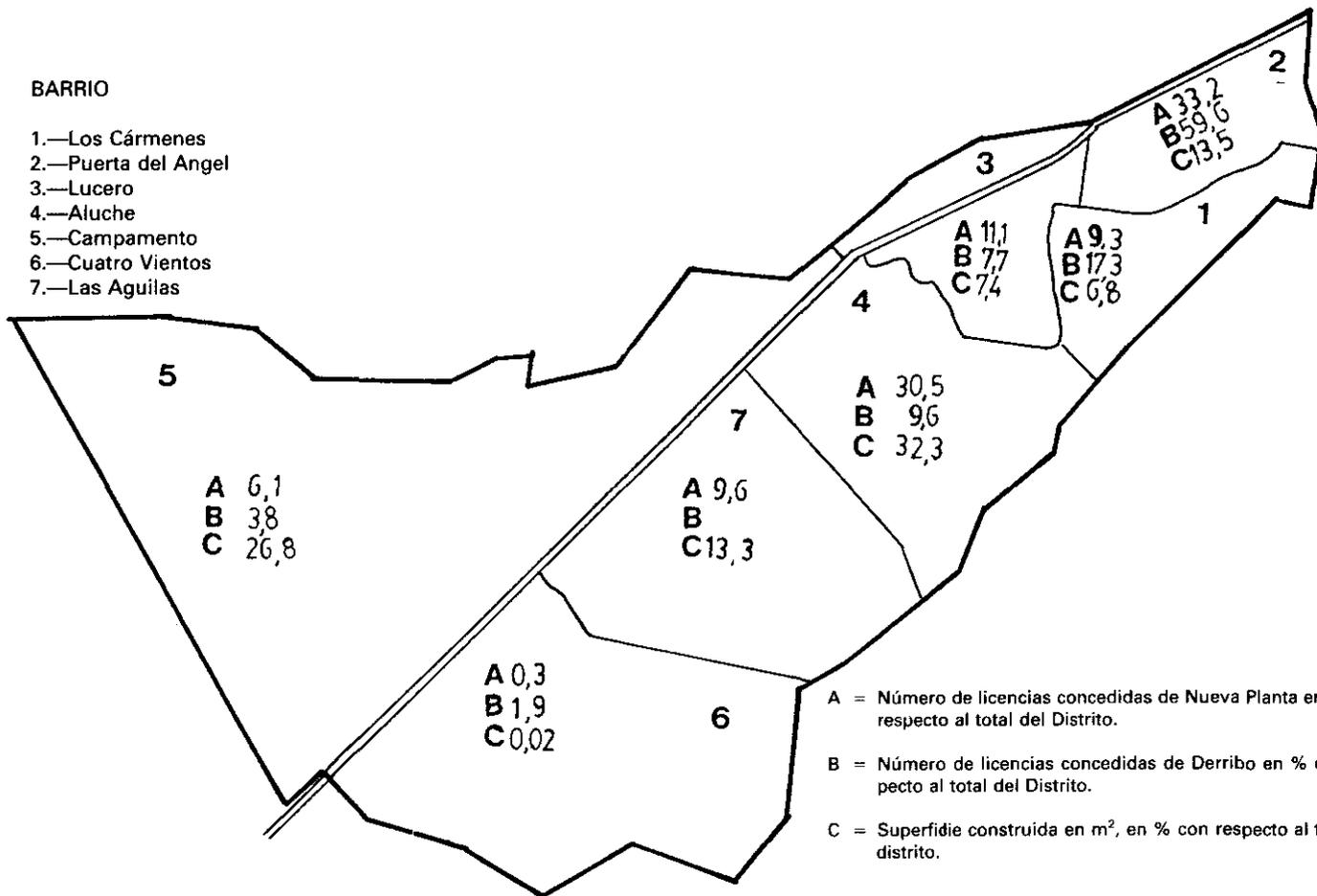


DISTRITO DE LA LATINA

FIGURA 2.

BARRIO

- 1.—Los Cármenes
- 2.—Puerta del Angel
- 3.—Lucero
- 4.—Aluche
- 5.—Campamento
- 6.—Cuatro Vientos
- 7.—Las Aguilas



A = Número de licencias concedidas de Nueva Planta en % con respecto al total del Distrito.

B = Número de licencias concedidas de Derribo en % con respecto al total del Distrito.

C = Superficie construida en m², en % con respecto al total del distrito.

Evolución del proceso de producción de espacio...

FIGURA 2.

cuales se aprecia un brusco descenso en la concesión de licencias, siguiendo la misma tónica que el resto de distritos madrileños (Castells, M., 1984). En cuanto se refiere a las superficies construidas para edificios de viviendas:

	1975-1978	1976-1978	1979-1981	1982-1984	
c.a.	679.810	602.303	150.087	111.099	c.a.
%	100	89	22	16	%

Fuente: Gerencia de Urbanismo. Elaboración propia.

Volvemos a encontrar, al igual que veíamos en la concesión de licencias, que el período de tiempo de mayor actividad ha estado entre los años 1975 y 1978, siendo a partir de 1979 cuando se produce el descenso tan espectacular. Sin embargo, apreciamos una mayor diferencia porcentual en el número de superficie construida que en el de licencias concedidas, luego se puede afirmar que en nuestro distrito si ha tenido repercusión la gestión del nuevo Ayuntamiento, sin que ello quiera decir que descartamos la influencia de la crisis en el sector de la construcción a partir de 1979 (ver tabla III).

Analizando las superficies construidas por barrios, se puede decir que ha sido Aluche en el que más se ha edificado, seguido del barrio de Puerta del Ángel y Las Águilas. En este sentido, es necesario apuntar la importancia que ha supuesto el hecho de que en aquellos se hayan alzado grandes conjuntos residenciales entre los que cabe mencionar en Aluche los realizados en las calles Valmojado, Nuestra Señora de La Luz; la Colonia de Las Águilas en el barrio del mismo nombre, o la Colonia del Carmen en el Barrio de la Puerta del Ángel.

Por lo que se refiere al total de superficie de edificios derribados así como la dedicada a servicios útiles para la población, hay que decir, que la primera ha supuesto un 1 % con respecto al total de la superficie construida para viviendas, dándose una mayor actividad durante los años 1975 y 1976; mientras que la construcción de edificios destinados a servicios de la población ha supuesto un 10 % del total de superficie edificada, localizándose, como ya hemos dicho en las zonas de reciente creación.

Conclusión

De todo lo apuntado podemos concluir, que en esta parte del Sur Oeste de Madrid asistimos, en estos diez últimos años, a un constante crecimiento del espacio urbano que queda reflejado en el considerable número de licencias de construcción concedidas para edificios de viviendas y de servicios para la población. Asimismo, ha tenido una gran importan-

Tabla III
Superficie construida en m² para edificios de viviendas

	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	Total
Los Cármenes	206	692	936	1.707	52.114	1.330	985	4.418	1.707	2.979	—	67.073
Pta. del Ángel	18.824	16.995	13.698	31.445	5.526	1.556	4.160	12.460	7.371	6.162	19.767	132.962
Lucero	2.000	10.230	20.421	4.752	25.250	18.969	236	523	1.348	5.804	6.000	72.808
Aluche	29.005	63.943	62.038	52.906	6.486	—	14.035	66.637	8.040	6.887	7.592	317.569
Campamento	—	1.239	243.650	—	—	—	18.000	—	1.933	—	—	264.822
Cuatro Vientos	—	—	—	243	—	—	—	—	—	—	—	243
Las Águilas	9.289	—	21.539	55.061	11.667	—	6.749	—	—	35.508	—	131.453
Total	54.324	93.098	362.281	146.114	78.317	21.885	44.164	84.038	20.399	57.341	33.359	986.931

TOTAL DE SUPERFICIES EN M²:

	%
Edificaciones construidas	100
Edificios de viviendas	91,07
Edificios de otros usos (servicios)	8,92
Demoliciones	—
SUPERFICIE MEDIA ANUAL EDIFICADA EN VIVIENDAS	89.721

Fuente: Licencias de construcción, elaboración propia.

cia las licencias de demolición, en las zonas más antiguas y degradadas, que han sido sustituidas, en estos mismos años, por nuevas construcciones.

El período de tiempo en que ha sido mayor la actividad, tanto para la concesión de licencias como para la construcción de edificios, ha sido el comprendido entre los años 1975 y 1977, siendo este último el de mayor esplendor, para comenzar un brusco descenso a partir de ese momento consecuencia tanto de la crisis por la que atraviesa el sector a partir de entonces, así como por la incidencia que ha tenido sobre nuestro distrito la gestión del nuevo Ayuntamiento en este terreno.

Dentro del marco de la construcción de edificios para viviendas uno de los hechos que ha tenido más incidencia en el paisaje urbano ha sido la construcción de grandes conjuntos residenciales y colonias urbanas entre las que cabe mencionar las realizadas bajo protección oficial como son Molino de Viento o la Colonia de remodelación del Poblado Mínimo de Caño Roto; y aquellas otras realizadas por cooperativas como son la Colonia de Nuestra Señora del Carmen en el barrio de Puerta del Ángel o la Colonia de Cuatro Vientos promovida por el patronato de Casas Militares. Por todo lo dicho hasta ahora podemos hablar de un distrito que se encuentra creciendo y rejuveneciéndose urbanísticamente.

BIBLIOGRAFÍA

- CASTELLS, M. (1984). «Planeamiento urbano y gestión municipal: Madrid, 1979-1982», *Ciudad y Territorio*, n.º 59-60, págs. 13-39.
- CABO, A. (1961). «El valor de la inmigración madrileña». *Estudios Geográficos*, n.º 84-85, Madrid, págs. 353-374.
- GARCÍA BALLESTEROS, A., y otros (1977). «Los movimientos migratorios de la población de Madrid», *Revista Internacional de Sociología*, n.º 22, págs. 193-224.
- (1978): «Chabolismo y viviendas marginales en el SO de Madrid», *Centro de Investigaciones sociológicas*, pp. 405-424.
- GARCÍA BALLESTEROS, A., y ESTELLA, E. (1980): «Latina», en Madrid Espasa-Calpe, tomo I, Madrid, pp. 321-340.
- POZO RIVERA, E. (1983). «El crecimiento urbano en el inicio de la carretera de Extremadura: el Barrio de la Puerta del Angel», *Anales de Geografía de la Universidad Complutense de Madrid*, n.º 3, pp. 197-213.
- VALENZUELA RUBIO, M. (1974). «Iniciativa oficial y crecimiento urbano en Madrid», *Estudios Geográficos*, Madrid, pp. 593-665.
- (1978). «Ciudad y acción municipal», *Anales del Instituto de Estudios Madrileños*, tomo XV, pp. 1-35.
-

Esquema interpretativo de la producción de espacios turísticos-residenciales madrileños

C. DEL CANTO FRESNO *

Introducción

El problema de las distribuciones a cualquier escala, ya sean las que afectan a los individuos, a su hábitat o a las actividades productivas es un campo de investigación en geografía de gran importancia y por ello interesa plantear hasta qué punto las distintas pautas de asentamiento o los desequilibrios en la distribución se producen por un proceso casual y aleatorio, ligado a la arbitrariedad de las actuaciones humanas o si por el contrario se pueden interpretar como resultado de intervenciones personales o sociales que se ajustan a una lógica.

Partir de la existencia o no de una lógica espacial parece que lleva implícito una concepción concreta del espacio. Como hipótesis de partida estimo necesario la aceptación de dicha lógica, pero no exclusivamente desde una perspectiva «espacialista» donde la tarea esencial sea descubrir las regularidades, dentro de un lenguaje estadístico, en la covariación de los fenómenos espaciales y donde la geografía se convierte como ya han puesto de manifiesto algunos autores (B. Asheim, 1979) en una especie de «geometría interpretativa», sino buscando la dimensión social de los fenómenos espaciales. Como indica Folke (1973) la organización de la sociedad es, ante todo, un hecho social y no espacial y el espacio no existe independientemente del proceso social, sino también la segregación en el espacio, o como plantea Castells (1975) «lo que dirige la organización del espacio al nivel más general es la organización del proceso de producción tomado en el conjunto de sus operaciones».

Tras estas consideraciones, el objeto de este trabajo es formular, a partir de las ideas expuestas un esquema interpretativo de la producción de

los espacios turísticos-residenciales en España bajo el supuesto de que la expansión del fenómeno no es un hecho independiente del tipo de formación social, que puede explicarse en sus causas y mecanismos básicos a partir de las necesidades básicas del desarrollo capitalista.

Desde las formulaciones generales planteadas, dos son las hipótesis de partida:

1. La formalización del espacio turístico-residencial en España se ha conformado de manera desigual, tanto a escala intrarregional como regional, situación que deriva del modelo de crecimiento territorial, fundamentalmente del surgido en las áreas metropolitanas, caracterizado por la concentración y la localización vinculada a la funcionalidad que el mercado otorga al espacio con el fin de obtener los mayores beneficios.

2. La producción de espacios turísticos-residenciales, refuerza la división y jerarquización social del espacio en base a las distintas posibilidades especulativas, hecho que se plasma en el uso diferenciado de dichos espacios en función de los ingresos y de la categoría socioeconómica de los individuos. El mecanismo de los precios del suelo y de la vivienda, consolida la diferenciación territorial jerarquizada y se convierte en discriminante de la posición social.

Para corroborar estas hipótesis se han referido los procesos generales descritos a un espacio y a un tiempo determinado. La Comunidad Autónoma de Madrid entre 1970 y 1984, insistiendo en la idea de que al escoger un espacio concreto, por debajo de ciertas peculiaridades propias y específicas, el objetivo es descubrir aquellos procesos generales que pueden ser extrapolados a otros ámbitos y que permiten elaborar un modelo teórico de la producción de los espacios turístico-residenciales en España.

En cuanto al tiempo al que se hace referencia permite comparar distintas situaciones, reflejo de la evolución del contexto económico político al que han tenido que adaptarse las estrategias de los agentes espaciales que han intervenido en la producción del suelo turístico-residencial.

Las etapas del proceso de la formación de los espacios turístico-residenciales madrileños

La formalización del espacio turístico-residencial madrileño se vincula al crecimiento urbano de la ciudad y es reflejo de los efectos formales y funcionales que este impuso en su entorno rural, fundamentalmente desde finales de los años sesenta. Un modelo de crecimiento fragmentado, discontinuo, donde uno de los objetivos prioritarios fue ampliar indefinidamente el espacio urbano, impulsando tanto las promociones unitarias de viviendas en la periferia, como las urbanizaciones en el medio rural (J. Estébanez, 1981). Este tipo de crecimiento desencadenó dos procesos distintos y paralelos, la transformación de las actividades productivas del

medio rural y el consumo de espacio rural para una demanda básicamente urbana y con funciones turístico-residenciales. De esta manera Madrid crece no sólo absorbiendo progresivamente el campo en mancha de aceite, sino que origina en un radio muy amplio de acción fenómenos de imbricación de los espacios rural-urbano, convirtiéndose la residencia-secundaria en un aspecto del proceso de urbanización, en un espacio «ecológicamente especializado de la ciudad» (M. Clout, 1978).

Bajo la consideración de la residencia-secundaria como un aspecto más de la urbanización, la producción de los espacios turístico-residenciales ha resultado de la interacción de los mismos agentes que han conformado la ciudad, así como de sus estrategias, que aunque salvando las particularidades específicas de los espacios turístico-residenciales, persiguen un mismo objetivo, maximizar los beneficios y trasladan a su entorno el mismo modelo de ciudad segregada social, funcional y espacialmente.

Propietarios del suelo rústico, promotores inmobiliarios, consumidores de residencias secundarias diversificados según renta y posición social y las distintas administraciones tanto locales como la del Estado han ido conformando el modelo descrito, apoyando su actuación en una serie de hechos que aunque con distinto protagonismo favorecen la formación de los espacios turístico-residenciales madrileños. A saber:

1. El valor diferencial del espacio natural madrileño en cuanto a sus posibilidades turístico-residenciales. Dos son las unidades de relieve que confieren a la provincia diversidad y calidad ambiental: la montaña al noroeste y las vegas, campiñas y páramos del sureste, dos ecosistemas, el primero forestal y ganadero frente al segundo, donde dominan los aprovechamientos agrícolas de secano. Este dualismo fisiográfico y de usos del suelo se refleja en un dualismo perceptual-estético, por un lado, el paisaje de montaña, de gran calidad y belleza, frente al paisaje del sur, que pierde importancia en beneficio del aprovechamiento agrícola del suelo.

2. La existencia de gran propiedad, tanto comunal como privada (las fincas de más de 100 hectáreas suponen más del 30 % de la superficie provincial, Fernández Durán, 1980) que se ajustó a las necesidades de suelo abundante para las estrategias de las grandes empresas inmobiliarias y también a las normas subsidiarias que establecieron en los municipios de la provincia de Madrid, excluyendo los del Área Metropolitana, el tamaño mínimo de las actuaciones urbanísticas en 20 hectáreas para merecer la consideración de Plan Parcial.

3. La intervención de los poderes públicos a dos niveles. Por un lado la del Estado que sirvió para rentabilizar la actuación del capital inmobiliario mediante la inversión en mejora y acondicionamiento de las redes viarias, inversión que favoreció la accesibilidad y la transformación funcional del entorno rural madrileño con fines turístico-residenciales. En un segundo nivel, el papel que cumplieron las corporaciones locales, sir-

viendo de vehículo a las pequeñas y medianas promociones, cuando no interviniendo directamente como promotores inmobiliarios o como propietarios del suelo.

A su vez, el contexto económico-político en el que se han desarrollado los distintos agentes permiten delimitar tres etapas específicas en la formación de los espacios turístico-residenciales madrileños caracterizadas por una mayor o menor disciplina urbanística, por el dinamismo o atonía del sector de la construcción y por las fluctuaciones de la coyuntura económica que permiten a las familias una mayor o menor capacidad de ahorro destinado a la compra de bienes inmuebles ya sea con fines inversores o de recreo.

a) Primera etapa. Los espacios turístico-residenciales anteriores a 1970

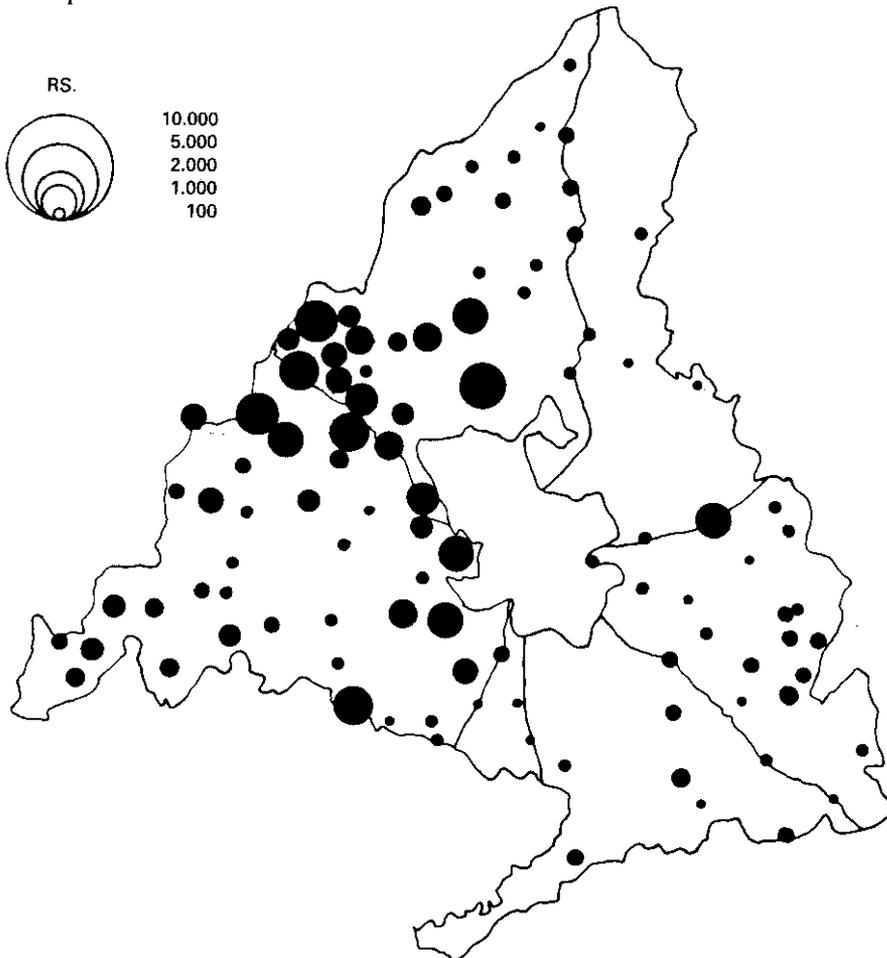
Tanto la intensidad, como la edad del fenómeno de la residencia secundaria vinculan a esta con el crecimiento urbano de Madrid de los años setenta por esto, hasta esta fecha, su importancia es escasa (50.757 residencias-secundarias, según Censo Viviendas, 1970) sólo un tercio del volumen que alcanza en el censo de 1981. Madrid aún tiene escasa capacidad difusora en su entorno y la delimitación campo ciudad es manifiesta. El papel de la industria inmobiliaria, con una estructura que bien podría calificarse de semiartesanal no posee capacidad para acometer grandes actuaciones urbanísticas y la renta disponible de la mayoría de los madrileños no permite un consumo masivo de la residencia secundaria, quedando en esta época reservada a las clases altas. Consecuente con esta situación las pautas de asentamiento de los espacios turístico-residenciales muestran una localización selectiva (figura 1) en los espacios mejores desde el punto de vista natural y los más accesibles. El avance residencial se produce a partir de los sectores bien dotados dentro de la propia ciudad hacia la sierra del Guadarrama, aprovechando una accesibilidad temprana, financiada públicamente desde los años veinte, primero por ferrocarril (electrificación de las líneas de acceso a la sierra en tiempos de Primo de Rivera) y más tarde reforzada por la creación del primer tramo de autopista Madrid-Las Rozas a comienzos de los años cincuenta. La carretera cumplió un papel poblador desde antiguo, pero fundamentalmente a partir de 1960 con la generalización del automóvil, dando al poblamiento turístico-residencial una fisonomía «dendrítica» resultado de la disposición ramificada de la Nacional VI y las carreteras comarcales que parten de ella (figura 1).

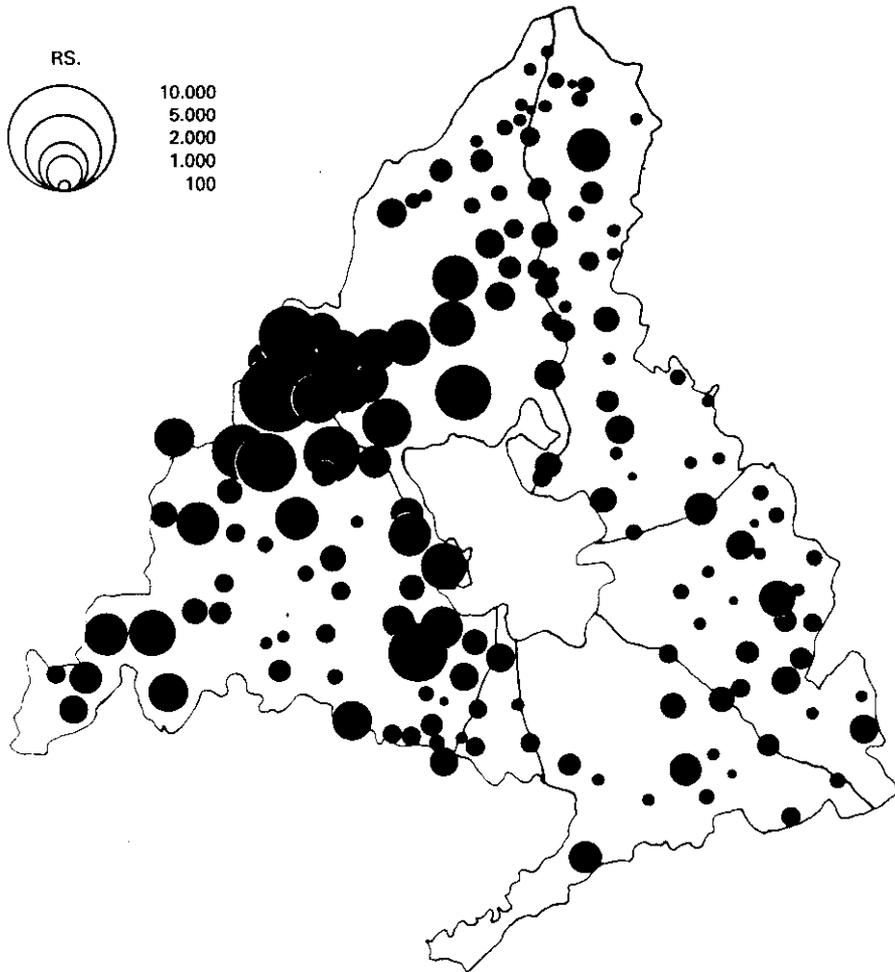
Hasta 1970, el hábitat turístico-residencial aparece concentrado, situación que se vio favorecida por la existencia de un espacio serrano con alto valor natural y con unos recursos adquiridos a través de la asignación tanto pública como privada de redes de transporte y equipamientos colectivos que favorecieron una desigual distribución.

b) Segunda etapa. El «boom» de las residencias secundarias de la década de los setenta

En la década de los setenta se construye el 64 % del parque de residencias-secundarias de la provincia (Coplaco, 1981) etapa de máximo crecimiento que se explica en sus líneas más generales por la conjunción de varios factores:

— La concentración de la estructura del sector inmobiliario adquiriendo un carácter monopolista ligado a la gran propiedad, a la banca, e incluso al capital industrial, demandando nuevos marcos de actuación en relación con la producción del espacio, con el fin de dar una salida adecuada a sus intereses. Así aparece un nuevo tipo de promoción en relación con este cambio del sector inmobiliario, el interés en la actuación directa sobre suelo rústico con el fin de captar todas las plusvalías inherentes al proceso de urbanización.





FIGS. 1 y 2. *Núms. de Residencias Secundarias. 1970 y 1981.*

— La colaboración de los poderes públicos en este proceso por medio de la política de infraestructuras viarias que invierte 2.200 millones de pesetas en el Plan de Cercanías a Madrid (1971) para ampliar la accesibilidad de las carreteras nacionales a Madrid. Dicha accesibilidad trastocó la relación distancia-tiempo hasta entonces vigente incorporando más suelo rural al consumo urbano apoyada a su vez en el desarrollo creciente del automóvil privado.

— La buena coyuntura económica de la primera mitad de la década de los setenta, que eleva las rentas de las familias españolas e incorpora al consumo de la residencia-secundaria un mayor número de madrileños que canalizan parte de sus ahorros en la inversión de bienes inmuebles.

Estos factores, condicionaron las formas específicas que asume la producción de los espacios turístico-residenciales en la década de los setenta cuyo reflejo espacial muestra la figura 2 de donde se desprende:

- Una mayor densificación de los espacios pioneros que llegan a especializarse en la función turístico-residencial.
- Una difusión de la residencia-secundaria que incluso llega a rebasar los límites provinciales.
- Aparición de nuevos espacios por la incorporación al consumo de residencias-secundarias de estratos de población de menor renta que hace que se ocupen los espacios con más baja valoración paisajística y peor accesibilidad.

De nuevo en esta etapa se observa una distribución desigual y un diferente dinamismo de unos espacios respecto a otros que a grandes rasgos se concreta en dos zonas de características contrastadas (Del Canto, 1985). El sector noroeste de la provincia que polariza el 75 % de las residencias-secundarias, atravesado por las carreteras de La Coruña, Burgos y Extremadura. Posee en los tramos iniciales de estos ejes una función residencial de baja densidad, iniciada a partir de los años cincuenta por el trasvase de un sector de la población de más renta hacia urbanizaciones a las afueras de la ciudad que dará pie a la función turístico-residencial que se prolonga hacia la Sierra de Guadarrama y en menor medida hacia Somosierra, con gran intensidad en el radio de los 60 km y de manera más dispersa hasta los 80 ó 100 km.

El sector sureste sólo alberga el 25 % de las residencias-secundarias coincidiendo con el corredor del Henares, carretera de Valencia y de Andalucía, ejes con una clara especialización industrial desde después de la Guerra Civil que configuran una malla urbano-industrial de características sociofuncionales claramente contrastadas con las del sector noroeste, poniéndose de manifiesto el antagonismo entre función industrial y función turístico-residencial.

c) Tercera etapa. Los Espacios Turístico-Residenciales de la crisis

La crisis económica que se desencadena desde mediados de los años setenta puso fin a las extraordinarias ganancias que hasta entonces obtuvieron las grandes actuaciones inmobiliarias, experimentando desde entonces la residencia secundaria notables transformaciones que han conducido a un cambio en la orientación del mercado y, en general, a unas nuevas formas de producción de los espacios turístico-residenciales.

Se produce la crisis del mercado tradicional de segunda residencia provocada por la saturación de la demanda y por la restricción progresiva desde mediados de los setenta de la capacidad económica y, por tanto, del ahorro de las familias. Se deteriora la rentabilidad de la inversión en

bienes inmuebles y se hunde el precio en el mercado de residencias secundarias. Los promotores derivan su oferta hacia parcelas menores, con menor repercusión sobre el suelo y sobre los costes de urbanización, construyendo apartamentos y chalets adosados que permiten desviar el mercado hacia viviendas de más bajo coste, intentando así ampliar el espectro de la demanda solvente.

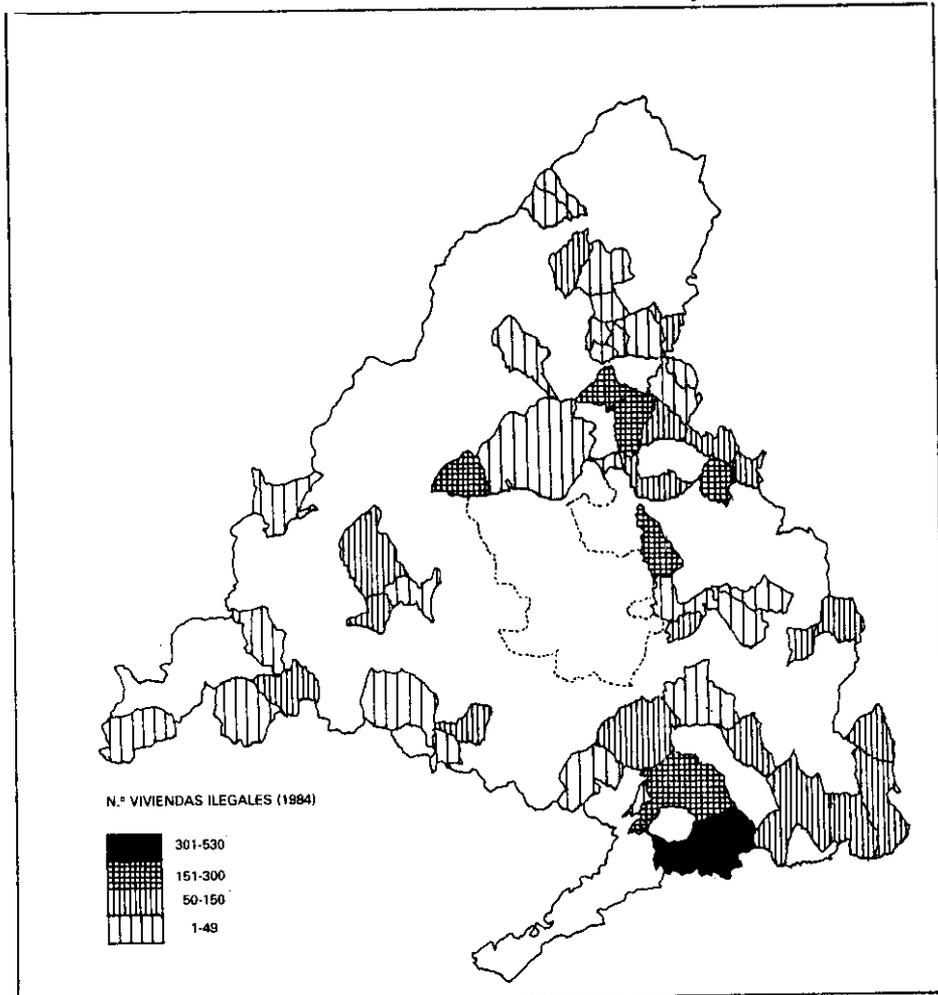
Sin embargo, pese al descenso de los precios en el mercado tradicional, el sector social de menor nivel de renta no puede acceder al mercado tradicional, constituyéndose en una demanda estrictamente diferenciada «inelástica en el espacio por su escasa capacidad adquisitiva y muy elástica en la calidad» (Giner, 1983) y que ha dado lugar a la aparición de un mercado nuevo en el cual las condiciones de uso, la tipología y los beneficios de la promoción inmobiliaria son distintos a los de las etapas anteriores.

Unas nuevas formas de demanda cualitativamente distinta y la actuación de promotores y propietarios del suelo, ajustando sus estrategias a los tiempos de crisis han generado el «boom» de las urbanizaciones ilegales. La ilegalidad va a ser el hecho determinante de esta etapa en la producción de los espacios turístico-residenciales, el objeto es obtener beneficios extraordinarios eludiendo la normativa y el planeamiento vigente, dándose a la par la crisis del mercado tradicional de residencias-secundarias y el dinamismo de un submercado ilegal, que ha promovido en breve espacio de tiempo entre 1975 y 1984, 20.000 parcelas de las que 5.000 estaban ocupadas por viviendas en agosto de 1984 (Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, 1984), cifra que supone sobre el total de las residencias-secundarias censadas de la provincia (1981) el 20 % si se excluyen las de la capital.

Los bajos niveles de urbanización, el tipo de usuario, situado en los niveles inferiores de renta (trabajadores industriales y de servicios, parados, jubilados...), la importante aportación del trabajo directo del usuario en la adecuación de la parcela y, sobre todo, en la edificación de la vivienda y el desarrollo de actividades agropecuarias en ocasiones, revelan una orientación del ocio sustancialmente diferente a la existente en la segunda residencia tradicional y una diferenciación social muy clara. A esta homogeneidad social le corresponden unas pautas de asentamiento específicas y aunque el fenómeno de la ilegalidad afecta a casi todo el territorio de la Comunidad (54 municipios) la incidencia es muy distinta según zonas.

El mayor número de urbanizaciones ilegales se concentra al este de la provincia (figura 3), en todo el sistema de vegas, cuevas y páramos surcados por el Jarama, Tajo, Henares y Tajuña; en el resto de la provincia son más dispersas y, en general, de menor tamaño.

Resulta elocuente comparar la pauta de asentamiento de la segunda residencia legal (figuras 1 y 2) con las ilegales. Frente a las zonas de concentración de la primera: tramo central de la Sierra de Guadarrama, la



Fuente: Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda. Comunidad de Madrid.

FIG. III. Número de residencias secundarias ilegales en 1984.

ilegal se sitúa preferentemente en la mitad opuesta a la sierra, siendo prácticamente inexistente en el área central de ésta, acercándose a la tipología de las residencias secundarias tradicionales las que aparecen al oeste y norte de la provincia. Se confirma la marcada segregación social norte-oeste frente este-sur que caracteriza el Área Metropolitana y que se refleja en el resto de la provincia, permitiendo la apropiación del uso de las áreas de mayor valor paisajístico y lúdico —la Sierra— por las clases sociales de mayor renta.

Los titulados superiores que suponen la cualificación profesional más numerosa del mercado legal de residencias secundarias (26 % en 1981, COPLACO) se sitúan mayoritariamente (82 % según el Plan General de Madrid) en el noroeste de la ciudad y prolongan los espacios a ellos asignados por el valor del uso del suelo, a través de los ejes noroeste de salida de la ciudad, acaparando el 75 % del total de residencias-secundarias en el entorno de los 80 km de distancia a la capital. Los trabajadores manuales residen (68 %) en el sureste de la ciudad, suponen nada más el 5 % de los compradores de residencias-secundarias del mercado legal, ocupando el 25 % de las existentes en la provincia en 1981, en tanto que en el mercado ilegal se constituyen en el 80 % de los consumidores actuales.

Por encima de las diferencias observadas en las tres etapas descritas, lógicas si se tienen en cuenta las variaciones introducidas por la especificidad de las estrategias de los distintos agentes que han conformado los espacios turístico-residenciales madrileños, existe un proceso común a ellas que es característico de la producción del espacio en la formación social española. La división social del espacio, su organización en zonas o áreas que se distinguen entre sí por presentar valores y significación diferente y por la clase social que las ocupa.

BIBLIOGRAFÍA

- ASHEIM, B. T. (1979). «Social Geography-Welfare State Ideology or Critical Social Science» *Geoforum*, vol. 10, pp. 5-18.
- DEL CANTO, C. (1985). «Localización de Residencias-Secundarias y Modelo Territorial: el Ejemplo de Madrid». *Espacio, Sociedad y Economía en la Comunidad Autónoma de Madrid*. Asociación Madrileña de Ciencia Regional, Madrid, pp. 97-119.
- CASTELLS, M. (1975). *Sociología del Espacio Industrial*. Ayuso, Madrid.
- CLOUT, H. D. (1978). «The Growth of Second-Homes Ownership: An example of Seasonal Suburbanization», Johnson (ed.). *Suburban Growth*, pp. 101-127.
- COPLACO (1981). *Estudios sobre las Urbanizaciones de Segunda Residencia en la Provincia de Madrid*. Madrid, Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo. Documento de trabajo.
- ESTÉBANEZ, J. (1981). «Esquema Interpretativo del Proceso de Urbanización del Medio Rural Madrileño». En *Estudios de Geografía. Homenaje a Alfredo Floristán*. Institución Príncipe de Viana, Pamplona, pp. 149-168.
- FERNÁNDEZ DURÁN, R. (1980). *Transporte, Espacio y Capital*. Ed. Nuestra Cultura, Madrid.
- FOLKE, S. (1973). «First Thoughts on the Geography of Imperialism». *Antipode*, n.º 5, pp. 1-15.
- GINER, E. (1983). *La Vivienda ilegal en Madrid. Urbanismo y Medio Rural*. Diputación de Valencia, Valencia, p. 129.
- Urbanizaciones ilegales, (1984)*. Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda. Comunidad de Madrid, Tomo I.